



Número: **0058980-69.2014.8.15.2001**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

Órgão julgador: **13ª Vara Cível da Capital**

Última distribuição : **09/09/2014**

Valor da causa: **R\$ 200.000,00**

Assuntos: **Propriedade**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
MARIA THEREZA DE FATIMA LEITE RODRIGUES CHAVES (AUTOR)	MAURO ANDRE FEITOSA DE AZEVEDO (ADVOGADO)
MASSAI CONSTRUCOES E INCORPORACOES LTDA (REU)	Vladimir Miná Valadares de Almeida (ADVOGADO) Allisson Carlos Vitalino (ADVOGADO) Stephenson Alexandre Viana Marreiro (ADVOGADO) MAX FREDERICO SAEGER GALVÃO FILHO (ADVOGADO)
ESPÓLIO DE PAULO MIRANDA D OLIVEIRA registrado(a) civilmente como PAULO MIRANDA D OLIVEIRA (REU)	NADIR LEOPOLDO VALENGO (ADVOGADO)
MARIA JADY MIRANDA (REU)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
27172 140	18/12/2019 11:22	[VOL 3]	Autos digitalizados

CONTINUAÇÃO DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO
CONTRATUAL Nº 07 E CONSOLIDAÇÃO DA SOCIEDADE LIMITADA
DENOMINADA "MASSAI CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA".

25
D

CLÁUSULA 3º - CONSOLIDAÇÃO

3.1. - Em face das alterações acima, consolida-se o contrato social, nos termos da Lei nº 10.406/2002, mediante as condições e cláusulas seguintes:

CLÁUSULA 1º - DA DENOMINAÇÃO SOCIAL

1.1. - A sociedade gira sob a denominação social de **MASSAI CONSTRUÇÕES, INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA.**

CLÁUSULA 2º - DA SEDE E FORO

2.1. - A sociedade terá sua sede e foro nesta cidade de João Pessoa, Estado da Paraíba, na Av. Monteiro da Franca, nº 1092, bairro de Manaira, CEP 58038-320, no município de João Pessoa - PB, e terá como nome fantasia **CONSTRUTORA MASSAI**

CLÁUSULA 3º - DO OBJETIVO SOCIAL

3.1. - A sociedade terá como objetivo social: Incorporação de edifícios, Construção de edifícios e Gestão de participações societárias em outras empresas, Holding não instituição financeira.

CLÁUSULA 4º - DO CAPITAL SOCIAL

4.1. - O capital social é de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais), dividido em 70.000 (setenta mil) quotas, de valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente do País.

4.2. - Após a discriminação do capital, o mesmo será distribuído, subscrito e integralizado da seguinte forma:

g
A

SÓCIO	PARTICIPAÇÃO	QUOTAS	VALOR R\$
ALLISON DENNIS DELMAS NUNES	36%	25.200	R\$ 25.200,00
GUY PORTO BARRETO	32%	22.400	R\$ 22.400,00
JOSÉ HERBERT ROCHA DE ALMEIDA	32%	22.400	R\$ 22.400,00
TOTAL	100%	70.000	R\$ 70.000,00

JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DA PARAÍBA - SEDE



CERTIFICO O REGISTRO EM 09/09/2015 11:56 SOB Nº
20150391102.
PROTOCOLO: 150391102 DE 08/09/2015. NIRE: 25200292090.
MASSAI CONSTRUÇÕES INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA

Maria de Fátima Ventura Venâncio
SECRETÁRIA GERAL
JOÃO PESSOA, 09/09/2015

2

A validade deste documento, se impresso, fica sujeita à comprovação de sua autenticidade no site
www.redesim.pb.gov.br informando o seguinte código de verificação: PBL50391102



**CONTINUAÇÃO DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO
CONTRATUAL Nº 07 E CONSOLIDAÇÃO DA SOCIEDADE LIMITADA
DENOMINADA "MASSAI CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA".**

126
D

4.3. – É vedado aos sócios caucionar ou dar suas quotas em garantia, seja a que título for.

4.4. – As quotas da sociedade são impenhoráveis, não podendo ser liquidadas mediante requerimento de credores dos sócios.

4.5. – A responsabilidade dos sócios é restrita ao valor de suas quotas, mas todos respondem solidariamente pela integralização do capital social. Os sócios não respondem subsidiariamente pelas obrigações sociais.

4.6. – No caso de falecimento de algum dos sócios, fica estipulado, continuando ainda gravadas as quotas com incomunicabilidade, inalienabilidade e impenhorabilidade na forma da lei civil, conforme alteração contratual e redistribuição de quotas.

CLÁUSULA 5ª - DO PRAZO DE DURAÇÃO

5.1. – O prazo de duração da sociedade será por tempo indeterminado, extinguindo-se por vontade unânime dos sócios e nos casos previstos em lei.

CLÁUSULA 6ª - DA ADMINISTRAÇÃO DA SOCIEDADE

6.1. – A administração da sociedade caberá aos sócios, **ALLISON DENNIS DELMAS NUNES, GUY PORTO BARRETO E JOSÉ HERBERT ROCHA DE ALMEIDA**, que exercerão suas assinaturas isoladamente, com poderes e atribuições de representá-la ativa, passiva, judicial e extrajudicialmente, sempre na defesa dos interesses sociais, sendo de única e exclusiva competência os negócios patrimoniais, trabalhistas, previdenciários, tributários, financeiros, comerciais e todos os demais atos necessários à gestão da sociedade, respondendo quando for o caso, pelos excessos que vier a cometer, autorizado o uso do nome empresarial, vedado, no entanto, em atividades estranhas ao interesse social ou assumir obrigações seja em favor de qualquer dos quotistas ou de terceiros. Todavia, podendo onerar ou alienar bens imóveis da sociedade, apenas com autorização dos sócios/administradores.

[Handwritten signature]

6.2. – O uso da denominação social será feito pelo administrador de forma isolada e exclusivamente para negócios da própria sociedade.

6.3. – Caberá ao administrador da sociedade a decisão de nomeação dos representantes da sociedade nas empresas coligadas, controladas ou em que participe de alguma forma.



JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DA PARAÍBA - SEDE

CERTIFICO O REGISTRO EM 09/09/2015 11:56 SOB Nº
20150391102.
PROCOLO: 150391102 DE 03/09/2015. NIRE: 25200292090.
MASSAI CONSTRUÇÕES INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA

Maria de Fátima Ventura Venâncio
SECRETÁRIA GERAL
JOÃO PESSOA, 09/09/2015

3

A validade deste documento, se impresso, fica sujeita à comprovação de sua autenticidade no site
www.redesim.pb.gov.br informando o seguinte código de verificação: PBI50391102



**CONTINUAÇÃO DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO
CONTRATUAL Nº 07 E CONSOLIDAÇÃO DA SOCIEDADE LIMITADA
DENOMINADA "MASSAI CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA".**

6.4. – Em caso de impossibilidade por qualquer motivo, do administrador continuar a exercer esses poderes, a administração e representação da sociedade continuará, mediante alteração contratual registrada no órgão competente, a ser feita pelo administrador remanescente.

CLÁUSULA 7º - DO PRÓ-LABORE

7.1. – Pelo exercício da administração, o administrador terá direito a uma retirada mensal, a título de **PRÓ-LABORE**, fixado de comum acordo pelos sócios, observadas as disposições regulamentares pertinentes.

CLÁUSULA 8º - DA DISTRIBUIÇÃO DE LUCROS

8.1. – A distribuição de Lucros ou resultados poderá ser realizada de forma **desproporcional** em relação à participação no capital, cabendo essa decisão ao sócio administrador, através do acordo de cotista. Os sócios desde já reconhecem a validade desta condição que é justificada como mecanismo de retribuição a cada sócio que colaborou com seu trabalho pessoal para a formação do resultado auferido pela sociedade, independente de eventual pagamento de "PRÓ-LABORE".

CLÁUSULA 9º - DAS DELIBERAÇÕES SOCIAIS, RETIRADA E EXCLUSÃO DE SÓCIOS

9.1. – As quotas da sociedade serão indivisíveis e não poderão ser cedidas ou transferidas sem o expresse consentimento dos sócios, cabendo em igualdade de preços e condições, o direito de preferência ao sócio que queira adquiri-la, no caso de algum sócio ceder as que possuem.

9.2. – É vedado aos sócios caucionar ou dar suas quotas em garantia, seja a que título for.

9.3. – Se qualquer dos sócios desejarem se retirar da sociedade, deverá comunicar sua intenção aos demais por escrito, especificando o preço da oferta e as condições de pagamento, e concedendo prazo de 180 (cento e oitenta) dias para manifestação.

9.4. – Neste caso, se qualquer sócio desejar retirar-se da sociedade, é assegurado o direito personalíssimo e exclusivo de preferência ao sócio, que poderá exercê-lo pagando um valor nominal dos haveres vigentes a época da retirada em 120 (cento e vinte) parcelas mensais,



JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DA PARAÍBA - SEDE

CERTIFICO O REGISTRO EM 09/09/2015 11:56 SOB Nº
20150391102.
PROTOCOLO: 150391102 DE 08/09/2015. NIRE: 25200292090.
MASSAI CONSTRUÇÕES INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA

Maria de Fátima Ventura Venâncio
SECRETÁRIA GERAL
JOÃO PESSOA, 09/09/2015

4

A validade deste documento, se impresso, fica sujeita à comprovação de sua autenticidade no site
www.redesim.pb.gov.br informando o seguinte código de verificação: PB150391102



**CONTINUAÇÃO DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO
CONTRATUAL Nº 07 E CONSOLIDAÇÃO DA SOCIEDADE LIMITADA
DENOMINADA "MASSAI CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA".**

iguais e sucessivas, com acréscimos legais, não estando sujeito, portanto, a igualar ofertas de terceiros.

9.5. – Os sócios poderão deliberar em reunião de sócios, excluírem da sociedade, por justa causa, os sócios que estejam pondo em risco a continuidade da empresa, devendo ser apurados os respectivos haveres através de demonstrações contábeis da sociedade na data do evento. Nesta hipótese de exclusão de sócios, será levantado um balanço patrimonial na data da saída, e com base nestas demonstrações contábeis será apurado o quinhão do sócio, que será reembolsado em 120 (cento e vinte) prestações mensais, igual e sucessivas, com acréscimos legais.

9.6. - As deliberações dos sócios, obedecidas ao disposto no artigo 1.010 do Código Civil, serão tomadas em reunião, devendo ser convocada por qualquer um dos sócios, nos casos previstos em Lei ou no contrato, com antecedência mínima de 08 (oito) dias.

9.7. – As convocações serão efetuadas por carta registrada, telegrama, ou qualquer outro meio que permita o registro do recebimento, dispensando-se as formalidades de convocação prevista no § 3º do artigo 1.152 do Código Civil, quando todos os sócios comparecerem ou forem comunicados na forma acima, para estarem cientes do local, data, hora e ordem do dia.

9.8. – Todas as deliberações da sociedade, inclusive as matérias constantes do Artigo 1.071 do Código Civil, somente serão consideradas como aprovadas se assim o forem pela vontade dos sócios, permitindo-se o registro dos atos perante a Junta Comercial com a assinatura dos sócios que representarem esse quórum mínimo, dispensada a assinatura dos dissidentes.

9.9. - A reunião torna-se dispensável quando todos os sócios decidirem, por escrito, sobre a matéria que seria objeto dela.

9.10. – A sociedade poderá adotar livro de atas para registro das deliberações sociais, considerando-se aprovada e válida quando assinada por sócios e administradores.

CLÁUSULA 10º - DO AFFECTIO SOCIETATIS

10.1. – Falecendo qualquer sócio, a sociedade continuará suas atividades normalmente com os sócios remanescentes. A sociedade é fundada sobre o princípio do **AFFECTIO SOCIETATIS**, que deve estar presente obrigatoriamente em relação a todos os sócios, uma vez que é fundamental à sobrevivência da sociedade e de seu desiderato. Por essa razão não



JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DA PARAÍBA - SEDE

CERTIFICO O REGISTRO EM 09/09/2015 11:56 SOB Nº
20150391102.
PROTOCOLO: 150391102 DE 08/09/2015. NIRE: 25200292090.
MASSAI CONSTRUÇÕES INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA

Maria de Fátima Ventura Venâncio
SECRETÁRIA GERAL
JOÃO PESSOA, 09/09/2015

A validade deste documento, se impresso, fica sujeita à comprovação de sua autenticidade no site
www.redesim.pb.gov.br informando o seguinte código de verificação: PB150391102



**CONTINUAÇÃO DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO
CONTRATUAL Nº 07 E CONSOLIDAÇÃO DA SOCIEDADE LIMITADA
DENOMINADA "MASSAI CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA".**

será admitido, em nenhuma hipótese, o ingresso de eventuais sucessores, seja a que título for, sem o expresse consentimento de todos os sócios remanescentes, a quem caberá, exclusivamente, a decisão de admitir na sociedade pessoas estranhas ao quadro societário.

10.2. – Na presença de eventuais sucessores, que não obtiveram consentimento de admissão na sociedade, será levantado um Balanço Patrimonial na data desse evento, e com base nessas demonstrações que se basearão exclusivamente nos valores contábeis, será apurado o quinhão respectivo que será reembolsado em 120 (cento e vinte) prestações mensais e sucessivas, corrigidas pelo IPC (Índice de Preço ao Consumidor), justificando-se esse prazo para não colocar em risco a sobrevivência da sociedade.

10.3. – A sociedade não se dissolverá pela morte, incapacidade, retirada de sócio quotista, nem por sua exclusão. Também não haverá dissolução da sociedade mesmo que remanesça um único sócio continuando, nesta hipótese, com o sócio remanescente pelo prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, como faculta o inciso IV do artigo 1.033 da lei 10.406/2002.

CLÁUSULA 11ª - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. – Os sócios e os administradores declaram, sob as penas da lei, de que não estão impedidos de exercer a administração da sociedade, por lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrar sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública, ou a propriedade.

11.2. – Fica eleito o foro desta comarca para qualquer ação fundada neste contrato, renunciando-se a qualquer outro por muito especial que seja.

E, por acharem em perfeito acordo, em tudo neste instrumento particular foi lavrado, obrigam-se a cumprir o presente contrato em 01 (um) exemplar destinada a registro e arquivamento na Junta Comercial do Estado da Paraíba.



JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DA PARAÍBA - SEDE

CERTIFICO O REGISTRO EM 09/09/2015 11:56 SOB Nº
20150391102.
PROTOCOLO: 150391102 DE 08/09/2015. NIRE: 25200292090.
MASSAI CONSTRUÇÕES INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA

Maria de Fátima Ventura Venâncio
SECRETÁRIA GERAL
JOÃO PESSOA, 09/09/2015

6

A validade deste documento, se impresso, fica sujeita à comprovação de sua autenticidade no site
www.redesim.pb.gov.br informando o seguinte código de verificação: FBI50391102

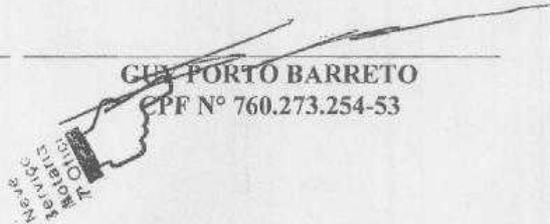


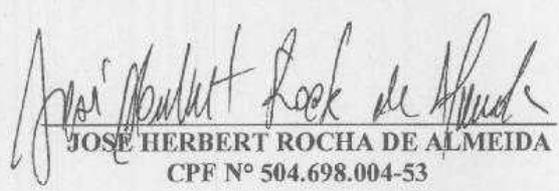
CONTINUAÇÃO DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO
CONTRATUAL Nº 07 E CONSOLIDAÇÃO DA SOCIEDADE LIMITADA
DENOMINADA "MASSAI CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA".

130
8

João Pessoa – PB, 02 de Março de 2014.


ALLISON DENNIS DELMAS NUNES
CPF Nº 790.133.844-04


GIL PORTO BARRETO
CPF Nº 760.273.254-53


JOSE HERBERT ROCHA DE ALMEIDA
CPF Nº 504.698.004-53


Iris Maria A.
Es

Iris Maria A.
Es



Iris Maria A.
Escrevente





JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DA PARAÍBA - SEDE
CERTIFICO O REGISTRO EM 05/09/2015 11:56 SOB Nº
20150391102.
PROTOCOLO: 150391102 DE 08/09/2015. NIRE: 25200292090.
MASSAI CONSTRUÇÕES INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA

Maria de Fátima Ventura Venâncio
SECRETÁRIA GERAL
JOÃO PESSOA, 09/09/2015

A validade deste documento, se impresso, fica sujeita à comprovação de sua autenticidade no site
www.redesim.pb.gov.br informando o seguinte código de verificação: PB150391102



137
D

CARTÓRIO CARLOS NEVES
Rua José de Alencar, 1009 - Bairro dos Estados, João Pessoa/PB. CEP: 50030-000 - Tel.: 3244-1213

Reconheço, por semelhança, a(s) Firma(s) de.....
ALLISON DENNIS DELNAS-NUNES.....
.....
Em test.da verdade, em João Pessoa-PB, em 09/09/2015 13:54:49
Simeone Sparto da Costa
SELO DIGITAL: A8104530-1214

CARTÓRIO CARLOS NEVES
Rua José de Alencar, 1009 - Bairro dos Estados, João Pessoa/PB. CEP: 50030-000 - Tel.: 3244-1213

Reconheço, por semelhança, a(s) Firma(s) de.....
GUY PORTO.....
.....
Em test.da verdade, em João Pessoa-PB, em 09/09/2015 13:54:49
Simeone Sparto da Costa
SELO DIGITAL: A8104530-1214



Maria de Fátima Ventura Vemâncio
SECRETÁRIA GERAL
JOÃO PESSOA, 09/09/2015

A validade deste documento, se impresso, fica sujeita à comprovação de sua autenticidade no site www.redesim.pb.gov.br informando o seguinte código de verificação: PB150391102





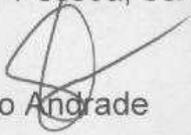
ESTADO DA PARAÍBA - PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DA CAPITAL - JUÍZO DE DIREITO DA 13ª VARA CÍVEL
Fórum Des. Mário Moacyr Porto – Av. João Machado, 532, 5º andar – Jaguaribe
CEP.: 58013-520 – João Pessoa – PB

132
Q

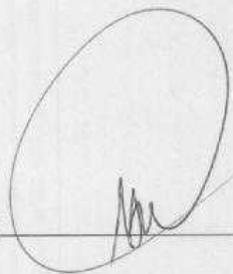
CERTIDÃO

Certifico para os devidos fins, que compareceu, de forma espontânea, a parte promovida, MASSAI CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA, por seu advogado, Dr. ALISSON CARLOS VITALINO, OAB/PB 11.215, e o mesmo foi citado para responder ao presente processo, no prazo legal, bem como foi devidamente intimado da decisão de fls.96/97, conforme ciente abaixo, decisão essa, que determinar o bloqueio do imóvel descrito nas fls.03/04, no sentido de impedir sua alienação ou oneração junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente. Dou fé.

João Pessoa, 08/03/2019


Fábio Andrade
Técnico Judiciário

Ciente: _____



OAB/PB 11.215





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA PARAIBA

133
9

PROTOCOLO DE CARGA DE PROCESSO

DADOS DO PROCESSO

Numeração : 0058980-69.2014.815.2001
Classe : PROCEDIMENTO ORDINARIO
Assunto(s): PROPRIEDADE
ATO / NEGOCIO JURIDICO
DEFEITO, NULIDADE OU ANULACAO
LIMINAR

Promovente: MARIA THEREZA DE FATIMA LEITE RODRIGUES
Promovido : MASSAI CONSTRUCOES E INCORPORACOES LTDA

Quantidade de volume(s): 01 único; () 2; () 3; () 4; () 5; () 6; ()
Volume(s) em carga: 01 (sim) todos; ()
Quantidade total de folhas: 133
Existe(m) objeto(s) (CD/DVD, envelope lacrado, etc.) anexado ao processo?
() sim; (X) não. Especificar o(s) objeto(s):

Outras observações: _____

ADVOGADO/DEFENSOR FAVORECIDO COM A CARGA:

Nome: ALLISSON CARLOS VITALINO
Inscrição na OAB: 011215PB
Telefone(s): celular: _____ fixo: _____
Advogado do () autor (X) réu () vítima () litisconsorte () outro
MASSAI

SERVIDOR RESPONSÁVEL PELA CARGA:
Matrícula n°: 4702531 - TJEJPA1 -

RECIBO

Recebi nesta data os autos acima especificados.
Em: 08/03/2019

(assinatura do recebedor)
Observações: _____

Protocolo fl. d 3

DEVOLUÇÃO

Recebi nesta data os autos acima especificados.
Em: 25/03/19
Nome/Assinatura do servidor: _____

Matrícula n°: 473.541-2
Observações: _____



JUNTADA

Nesta data, junto aos presentes autos

DETI CÃO DA PROSE RE.

João Pessoa-PB

19.03.19

[Signature]
Analista Técnico



EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA 13ª
VARA CÍVEL DA CAPITAL.

Processo n.º 005898069.2014,815,2001

AÇÃO DECLARATÓRIA DE PROPRIEDADE DE IMÓVEL C/C
PEDIDO DE MEDIDA CQUTELAR E IMISSÃO NA POSSE

Autor: MARIA THEREZA DE FÁTIMA LEITE RODRIGUES
CHAVES

Réus: MASSAI CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA e
outros

Pelo direito do ESPÓLIO DE PAULO MIRANDA DE OLIVEIRA

ESPÓLIO DE PAULO MIRANDA DE OLIVEIRA, por seu advogado, no final assinado, constituído nos termos do mandato ora acostado, com escritório no endereço constante do rodapé de página, onde recebe as intimações, vem, com o costumeiro respeito, contestar a demanda, fazendo-o nos termos que se seguem:

1 – O feito merece sofrer correção, dado que fora designada audiência de conciliação idos de 30/11/2018, todavia, não havia sido ainda citada uma das partes, no caso, a empresa acima denominada, razão pela qual sequer poderia ocorrer tal audiência, e o prazo para a contestação também fica prejudicado, razão pela qual pugna pela regularização do feito com obediência ao artigo 231 e seguintes do CPC.

Ademais, ainda, os autos foram conclusos no dia 07.12.2018, de sorte que ficou prejudicada a vista dos autos para a regular defesa, o que fica também requerido.

2 – Antecipando a defesa, sem prejuízo de posterior aditamento, quando o prazo para tal for devidamente regularizado, pode-se sentir que o feito padece de regular legitimidade para a causa, no caso, da autora, porquanto em seu direcionado inicial aduz que o seu genitor adquiriu o lote de terreno 12 da Quadra 28 do Loteamento Jardim Recreio Cabo Branco, mas nos autos não se tem, termo de inventariante, ou formal de partilha e ou escritura de venda e compra, nos moldes previstos para reconhecimento de propriedade no sentido de corroborar a legitimidade ativa da autora.

3 - Quanto ao tema de NULIDADE DE ESCRITURA DEFINITIVA com o cancelamento de registro matrícula nº 64.089, do lote 12 da Quadra 28,

NADIR LEOPOLDO VALENGO & ADVOGADOS ASSOCIADOS .:

Rua Des. José Peregrino, 65, Centro, João Pessoa/PB, CEP 58.013-500 \ 9.9981- 4427 - 988066551
valengoadv@hotmail.com



do Loteamento Cidade Recreio Cabo Branco, nesta Capital, veja-se que a autora coletou aos autos certidões de registros de imóveis; às folhas certificando que PAULO MIRANDA DE OLIVEIRA doou o lote em questão para a sua filha MARIA JADY MIRANDA, idos de 2004, e que esta ao depois alienou referido lote para **MASSAI CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA**.

Quer dizer, o Lote 12 da Quadra 28 não está no domínio do Espólio e sim de terceira pessoa, logo, até mesmo podendo-se suscitar que a contestante não é parte legítima para compor a relação processual, pois não poderá jamais deferir a pretendida transferência do referido Lote 12 da Quadra 28, pela **impossibilidade jurídica do pedido**.

A jurisprudência nacional é nesse sentido, vejamos:

EMENTA: APELAÇÃO. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. DAÇÃO EM PAGAMENTO. IMÓVEL TRANSFERIDO A TERCEIROS. IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO. CARÊNCIA DA AÇÃO. EXTINÇÃO DO PROCESSO, SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO. RECURSO PROVIDO. I - O PROMITENTE COMPRADOR NÃO PODERÁ INGRESSAR COM A AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA CONTRA O PROMITENTE VENDEDOR SE ESTE NÃO CONSTA COMO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL PERANTE O CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS, SITUAÇÃO QUE IMPEDE A ADJUDICAÇÃO. II - RECONHECIDA A CARÊNCIA DE AÇÃO PELA IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO. III - PROCESSO EXTINTO, SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO. RECURSO PROVIDO
TJ-BA - APELAÇÃO APL 1417662009 BA 14176-6/2009 (TJ-BA)

Data de publicação: 17/06/2009

Entendimento do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul

APELAÇÃO. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL TRANSFERIDO A TERCEIROS. IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO.

O promitente comprador não tem ação de adjudicação compulsória contra o promitente vendedor se este não consta como proprietário do imóvel perante o Registro Imobiliário, situação que impede a outorga da escritura pública. Reconhecida a carência de ação pela impossibilidade jurídica do pedido.

RECURSO DESPROVIDO.

Número: 70026750455 TJRS.

Apelação Cível; Relator: Newton Carpes da Silva; Publicação: Diário da Justiça do dia 06/05/2009

4 - O autor do Espólio réu faleceu nos idos junho de 2007, ou seja, se ocorrente os desencontros ditos pela autora da demanda, a mesma e o seu genitor tiveram muito tempo para regularizar a situação do referido, veja-se que aduz haver adquirido desde idos de 1957,

Veja-se que a própria autora acostou aos autos certidões de REGISTRO DE IMÓVEIS atestando os elastérios, de qualquer forma, acredita-se que Paulo Miranda deve ter feito algo a respeito de tal situação mas que

NADIR LEOPOLDO VALENGO & ADVOGADOS ASSOCIADOS .:

Rua Des. José Peregrino, 65, Centro, João Pessoa/PB, CEP 58.013-500 \ 9.9981- 4427 - 988066551
 valengoadv@hotmail.com



agora o Espólio não pode e nem sabe que tipo de acordo foi feito com o genitor da autora.

Desume-se que o genitor da autora tinha conhecimento dos fatos pois não seria crível adquirir o lote e dele não cuidar desde **idos de 1957**.

Veja-se que esta demanda fora distribuída desde idos de 09/09/2014, ou seja, depois da escritura de doação, 2004 e ou da alienação posterior, há mais de 10 anos.

Data venia, se lhe aplica a **decadência** prevista nos termos do **artigo 178 do CC de 2002**, razão pela qual pugna pela extinção do processo com resolução de mérito conforme artigo 487, II do CPC.

5. Deve-se aduzir que a representante do inventário nunca ouviu dizer que tivesse o mesmo procurado o seu genitor, Paulo Miranda, sobre o tema, de sorte que soa muito estranho toda a sorte fixada na exordial.

É muito estranho, douto julgador, a tese da autora, que o seu genitor mesmo tivesse adquirido o lote de terreno nos idos de **1957** e até a presente data não tivesse do mesmo cuidado, sequer escriturado, então pago os tributos pertinentes, posto que nos autos não há qualquer acostamento de tal prova, sequer o contrato e promissórias na forma original para confirmação, logo, sendo indevido os pedidos de uso e gozo, até porque o autor se adquirido tal terreno, poderia estar na posse do bem imóvel independente de tê-lo escriturado, logo, por sua exclusiva culpa, no caso, muita desídia.

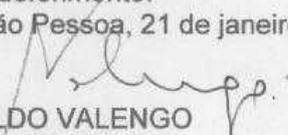
Repita-se, como discutir direito de escrituração de bem imóvel decorridos mais de 61 anos da alegada aquisição? Decorridos mais de 8 anos do óbito?

6. Veja-se que o **lote 12 da Quadra 28 está em nome de terceiros**, logo, os mesmos teriam o direito de serem ouvidos a respeito do pedido, caso seja levada adiante a lide.

Requerendo a produção de prova em direito admitido, notadamente, que sejam acostados os originais dos documentos mencionados e coletados pela autora, depoimentos pessoais da autora, dos réus e de testemunhas, pugna pela improcedência da ação.

Juntando-se instrumento de mandato, termo de inventariante e certidão de óbito.”

Por ser medida de direito,
E. deferimento.
João Pessoa, 21 de janeiro de 2019.:


NADIR LEOPOLDO VALENGO
ADVOGADO QAB-PB 4.423

NADIR LEOPOLDO VALENGO & ADVOGADOS ASSOCIADOS .:
Rua Des. José Peregrino, 65, Centro, João Pessoa/PB, CEP 58.013-500 \ 9.9981- 4427 - 988066551
valengoadv@hotmail.com



PROCURAÇÃO

136
C

ESPÓLIO DE PAULO MIRANDA D' OLIVEIRA, por intermédio de sua inventariante, JACY MIRANDA CAVALCANTI DE ARRUDA, brasileira, casada, médica, residente na Av. Cairú, 298, apartamento 901, Cabo Branco, Capital, no final assinada, nomeia e constitui seu bastante procurador, o advogado NADIR LEOPOLDO VALENGO, brasileiro, casado, inscrito na OAB - PB sob o n.º 4.423, integrante do escritório de advocacia NADIR LEOPOLDO VALENGO & ADVOGADOS ASSOCIADOS, CNPJ 01.608.089/0001-36, e o advogado RAFAEL DANTAS VALENGO, brasileiro, casado, inscrito na OAB PB sob o n.º 13.800, com escritório na Rua Desembargador José Peregrino, 65, Centro, João Pessoa - PB, a quem concede os poderes da cláusula "ad judícia", "et extra", a fim de, em conjunto ou separadamente, defenderem os interesses e direitos do outorgante perante qualquer Juízo, Instância ou Tribunal, podendo conciliarem, desistirem, transigirem, fazerem acordo, recorrerem, receberem e darem quitação, confessarem, bem como substabelecerem a presente, com ou sem reservas de poderes, se assim lhes convier.

João Pessoa, 22 de abril de 2014.

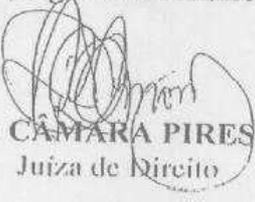
Jacy Miranda Cavalcanti Corsey



TERMO DE COMPROMISSO

137

Aos 27 dias do mês de junho de dois mil e sete (27.06.2007), as 14:00 horas, nesta cidade de João Pessoa, Capital do Estado da Paraíba, presente a Dra. RENATA DA CÂMARA PIRES BELMONT, MM Juíza de Direito da 8ª Vara Cível, comigo técnico judiciário, adiante assinado, compareceu Inventariante a Sra. JACY MIRANDA CAVALCANTI DE ARRUDA, brasileira, casada, médica, RG nº35.040-SSP/PB, CPF nº 108740624-20 residente e domiciliada a Av. Cairú nº 298, apartamento 901, Edf. Porto Cairú, Cabo Branco, , nesta cidade de João Pessoa, estado da Paraíba, do bem deixado pelo falecimento PAULO MIRANDA D' DE OLIVEIRA, nos autos do INVENTARIO proe nº. 2002007743514-3, e que pela mesma foi dito que aceita o encargo, comprometendo-se a cumpri-lo e fielmente na forma da Lei. Do que para constar, lavrei o presente termo que, depois de lido e achado conforme, vai devidamente assinado por todos os presentes. Eu, W, Tec.Judiciario, digitei e o subscrevo.


RENATA DA CÂMARA PIRES BELMONT
Juíza de Direito


JACY MIRANDA CAVALCANTI DE ARRUDA
Inventariante





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

138

ESTADO DA PARAÍBA SERVIÇO REGISTRAL "MARQUES COSTA"

11.º REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS DA COMARCA DE JOÃO PESSOA
Av. Cruz das Armas, 3142, Ed. Planalto Center, Sl. 02
João Pessoa – Paraíba – CEP: 58087 - 000
CNPJ: 11.983.335.0001/93 – Fone: (083) 3233-5600
CLÁUDIA CRISTINA LIMA MARQUES
TITULAR DA 11ª SERVENTIA

CERTIDÃO DE ÓBITO Nº 26.206

CERTIFICO que na data de 22 de junho de 2007, as fls.28, livro C -54, Foi Feito o Assento de:

*** PAULO MIRANDA D' OLIVEIRA ***

Falecido(a) no dia 21 de junho de 2007 às 19:45 Horas , e Hospital Unimed, nesta Capital , Conforme D.O de nº 1072253 de sexo masculino, profissão empresário (aposentado), natural de São José de Mipibú, Estado do Rio Grande do Norte, então residente e domiciliado AV: Cabo Branco, 4228, Cabo Branco nesta Capital, com cento e três anos de idade, de estado civil viúvo , filho (a) de LUIZ PAULO DE MIRANDA (FALECIDO) e CECILIA TAVARES DE MIRANDA (FALECIDA)

Foi declarante JACY MIRANDA CAVALCANTI DE ARRUDA e o óbito foi atestado PELA DRª ROSANGELA SILVA ALVES DOS SANTOS, CRM: 2780 , tendo sido a causa da morte, HIPOXIA, FALÊNCIA DE MÚLTIPLOS ÓRGÃOS E SISTEMAS, SENESCÊNCIA, ESTADO DEMENCIAL SENIL MIOCARDIOESCLEROSE (MARCAPASSO) (MORTE NATURAL)

O Sepultamento será feito no Cemitério SENHOR DA BOA SENTENÇA NESTA CAPITAL

OBSERVAÇÕES: O FALECIDO ERA VIÚVO, DEIXA CINCO FILHAS DE NOMES: MARIA JUDY MIRANDA DE ASSIS, JACY MIRANDA CAVALCANTI DE ARRUDA, MARIA JANETE MIRANDA CAZUZA DE LIMA, MARIA JADY MIRANDA E MARIA JANE MIRANDA (FALECIDA), DEIXA BENS E ERA ELEITOR.

O referido é verdade, dou fé
João Pessoa, PB, 22 de junho de 2007

Vanessa Velez dos Santos

Vanessa Velez dos Santos
Escritorante Compromissada
"CARTÓRIO MARQUES COSTA"



VÁLIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ADULTERAÇÃO OU RASURA INVALIDA ESTE DOCUMENTO

208217



139

Processo

Nº Processo:	0058980-89.2014.815.2001	Vara:	13A. VARA CIVEL DE JOAO PESSOA
Classe:	PROCEDIMENTO ORDINARIO	Distribuição:	09/09/2014
Status:	ATIVO	Valor Ação:	R\$200.000,00
Localizador:	CLS 07/12/2018		

Assuntos:

PROPRIEDADE	ATO / NEGOCIO JURIDICO	DEFEITO, NULIDADE OU ANULACAO	LIMINAR
-------------	------------------------	-------------------------------	---------

Partes:

Partes:	Tipo *	Nome da Parte *	Situação *	Advogado(s) *	Documento *
1	AUTOR	MARIA THERESA DE FATIMA LEITE RODRIGUES CHAVES	ATIVO	MAURO ANDRE FEITOSA DE AZEVEDO	CPF 59962607434
2	REU	MASSAI CONSTRUÇOES E INCORPORACOES LTDA	ATIVO		CNPJ 01295921000191
3	REU	PAULO MIRANDA D OLIVEIRA	ATIVO		CPF 00359598400
4	REU	MARIA JADY MIRANDA	ATIVO		CPF 09210997468

Movimentações:

Movimentações:	Data *	Descrição *
1	07/12/2018	AUDIENCIA DE CONCILIAÇÃO REALIZADA 30/11/2018 10:30 001
2	08/11/2018	AUDIENCIA DE CONCILIAÇÃO DESIGNADA 30/11/2018 10:30 001
3	19/10/2018	EXPEDICAO DE DOCUMENTO CARTA DE CITACAO 19/10/2018
4	19/10/2018	EXPEDICAO DE DOCUMENTO NOTA DE FORO 19/10/2018 NF 58/18
5	24/07/2018	EXPEDICAO DE DOCUMENTO OFICIO 24/07/2018
6	01/03/2018	PROVIMENTO DE AUDITAGEM 01/03/2018 MAR/2018
7	05/10/2017	PROVIMENTO DE AUDITAGEM 05/10/2017 SET/2017
8	17/05/2017	PROFERIDO DESPACHO DE MERO EXPEDIENTE 16/05/2017
9	13/03/2017	CONCLUSOS PARA DESPACHO 14/03/2017
10	13/03/2017	JUNTADA DE PETICAO PETICAO (OUTRAS) 13/03/2017 P012121172001 17:11:04 MARIA T
11	08/03/2017	RECEBIDOS OS AUTOS 08/03/2017 ADV AUTOR
12	08/03/2017	PROTOCOLIZADA PETICAO PETICAO (OUTRAS) 08/03/2017 P012121172001 11:20:03 MARIA T
13	17/02/2017	AUTOS ENTREGUES EM CARGAVISTA A ADVOGADO 17/02/2017 028378PE
14	17/02/2017	PUBLICADO 17/02/2017 INT ADV AJTOR
15	04/10/2016	PROVIMENTO DE AUDITAGEM 04/10/2016 SET/2016
16	14/03/2016	PROFERIDO DESPACHO DE MERO EXPEDIENTE 14/03/2016
17	27/08/2015	CONCLUSOS PARA DESPACHO 28/08/2015
18	27/08/2015	MANDADO DEVOLVIDO CUMPRIDO COM FINALIDADE NAO ATINGIDA 27/08/2015
19	27/08/2015	JUNTADA DE MANDADO 27/08/2015 D083057152001 15:50:00 003
20	27/08/2015	JUNTADA DE MANDADO 27/08/2015 D042877152001 15:50:00 002
21	27/08/2015	JUNTADA DE MANDADO 27/08/2015 D036479152001 15:50:00 004
22	14/04/2015	EXPEDICAO DE DOCUMENTO MANDADO 14/04/2015 MARIA JADY MIRANDA
23	14/04/2015	EXPEDICAO DE DOCUMENTO MANDADO 14/04/2015 PAULO MIRANDA D OLIVEIRA
24	14/04/2015	EXPEDICAO DE DOCUMENTO MANDADO 14/04/2015 MASSAI CONSTRUÇOES E INCORPORACOES LTD
25	13/04/2015	JUNTADA DE DOCUMENTO OFICIO 13/04/2015 9548/2014 CARLOS ULYSSES
26	13/04/2015	JUNTADA DE DOCUMENTO OFICIO 13/04/2015 277/2014/13 VC
27	10/04/2015	EXPEDICAO DE DOCUMENTO CERTIDAO 10/04/2015
28	09/03/2015	PROFERIDO DESPACHO DE MERO EXPEDIENTE 19/12/2015
29	09/03/2015	CONCLUSOS PARA DESPACHO 09/12/2014
30	05/12/2014	EXPEDICAO DE DOCUMENTO CERTIDAO 05/12/2014
31	04/12/2014	EXPEDICAO DE DOCUMENTO OFICIO 05/11/2014
32	04/12/2014	CONCEDIDA A MEDIDA LIMINAR 06/10/2014
33	01/10/2014	CONCLUSOS PARA DESPACHO 01/10/2014
34	09/09/2014	DISTRIBUIDO POR SORTEIO 09/09/2014 TJEJPZ

Os resultados apresentados são de caráter informativo, não substituindo avisos ou intimações publicados no Diário da Justiça.



Consultas ao Telejudiciário através do telefone: (83) 3621-1581

JUNTADA

Nesta data, junto aos presentes autos

RETORNO DA PARTE DE

João Pessoa - PB *9/08/19*

Analista / Técnico



140 3

AO JUÍZO DE DIREITO DA 13ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JOÃO PESSOA/PB,

Processo n. 0058980-69.2014.8.15.2001

MASSAI CONSTRUÇÕES, INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA, já qualificada nos autos do processo em epígrafe que lhe move **MARIA THEREZA DE FÁTIMA LEITE RODRIGUES CHAVES**, igualmente identificada, vem, à presença deste Juízo, na permissibilidade do §2º do art. 1.018, do CPC informar que interpôs Agravo de Instrumento em face da decisão de fls. 96/97, cuja petição inicial e relação de documentos seguem em anexo.

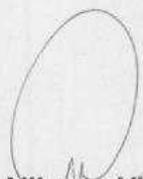
Requer que se digne Vossa Excelência em reapreciar a decisão liminar, posto que, *data venia*, carece de amparo legal como se expôs na petição recursal.

Pede deferimento,

João Pessoa, 21 de março de 2019.


Max Saeger
OAB/PB 10.569

Stephenson Marreiro
OAB/PB 10.577


Allisson Vitalino
OAB/PB 11.215





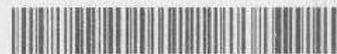
Tribunal de Justiça da Paraíba
Processo Judicial Eletrônico - 2º Grau

141
C

O documento a seguir foi juntado aos autos do processo de número 0802972-52.2019.8.15.0000 em 20/03/2019 16:24:18 e assinado por:

- MAX FREDERICO SAEGER GALVAO FILHO

Consulte este documento em:
<http://pje.tjpb.jus.br:80/pje2g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam>
usando o código: **1903201613591840000003372036**
ID do documento: **3384026**



1903201613591840000003372036



142
A

AO JUÍZO DA PRESIDÊNCIA DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA
PARAÍBA,

MASSAI CONSTRUÇÕES, INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 01.295.921/0001-91, estabelecida na Av. Monteiro da Franca, 1092, Manaíra, João Pessoa/PB, CEP 58038-320, por intermédio de seu procurador e advogado infra-assinado, com endereço profissional na Rua José Florentino Júnior, 281, Tambauzinho, João Pessoa/PB, vem, perante Vossa Excelência, não se conformando com a r. decisão de fls. 96/97 e com fundamento nos artigos 1.015 e seguintes do Código de Processo Civil de 2015, interpor

AGRAVO DE INSTRUMENTO COM PEDIDO DE EFEITO SUSPENSIVO

contra decisão proferida pelo Juízo da 13ª Vara Cível da Comarca de João Pessoa/PB em desfavor da agravante, onde tramita o processo em autos físicos n.º 0058980-69.2014.8.15.2001, proposta por **MARIA THERESA DE FÁTIMA LEITE RODRIGUES CHAVES**, já qualificada na inicial, o que faz com esteio no art. 1.019, I, CPC, pelos fatos e fundamentos que se seguem, requerendo que se digne Vossa Excelência de recebê-lo, determinando em seguida a sua distribuição em regime de urgência.

A agravante esclarece, desde já, que a r. decisão agravada causa-lhe lesão gravíssima e de difícil reparação, como restará demonstrado, o que torna manifesto o cabimento deste recurso, nos termos do art. 1.019, inciso I, do Código de Processo Civil, e a concessão de efeito suspensivo, que se requer.

Por oportuno, requer que todas as intimações alusivas ao presente feito sejam dirigidas aos advogados signatários, conforme instrumento procuratório em anexo, sob pena de nulidade.

A decisão de fls. 96/97 proferida pelo Juízo da 13ª Vara Cível da Comarca de João Pessoa/PB, que determinou liminarmente o bloqueio do imóvel descrito na inicial, no sentido de impedir sua alienação ou oneração, foi proferida em total dissonância com a ordem jurídica vigente, não merecendo prosperar pelas razões de fato e de direito que se passa a expor.

I-DA TEMPESTIVIDADE DO PRESENTE RECURSO

O presente agravo é tempestivo, eis que os advogados foram intimados da decisão impugnada em 08/03/2019, bem como se deu por citada a empresa no mesmo ato, haja vista que até então a agravante não havia sido citada, tudo conforme certidão de intimação expedida em anexo, portanto resta demonstrada a tempestividade.

Rua José Florentino Júnior, 281 – Empresarial 281
Tambauzinho | João Pessoa – PB
CEP 58.042-040 | +55-83 3244.7230



143


II- DO PREPARO

A agravante efetuou o preparo, cujo comprovante segue anexo.

III- DO NOME E ENDEREÇO COMPLETO DOS ADVOGADOS

O advogado da agravada é o **Dr. Mauro André Feitosa de Azevedo, OAB/PE 26.378**, com endereço profissional na Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, 890, sala 109, bairro do Pina, Recife-PE, CEP: 51.011-050, conforme procuração de fls. 11 e anexa ao presente recurso, o qual deverá ser cadastrado junto ao PJE em 2º grau, a fim de ser intimado eletronicamente para contrarrazoar o Agravo, se desejar, no prazo da lei, tudo conforme determina os artigos 2º, 5º e 9º da Lei 11.419/2006 c/c art. 7º da Resolução 185/2013/CNJ.

Por outro lado, os advogados da parte agravante são **Max Frederico Saeger Galvão Filho, OAB/PB 10.569**, **Allisson Carlos Vitalino, OAB/PB 11.215** e **Stephenson Alexandre Viana Marreiro, OAB/PB 10.577**, todos com endereço na Rua José Florentino Júnior, 281, Tambauzinho, João Pessoa/PB, CEP: 58042-040, onde devem receber intimação.

IV- DA JUNTADA DAS PEÇAS OBRIGATÓRIAS E FACULTATIVAS

A agravante junta cópia da petição inicial e os documentos que a instrui, bem como nos termos do artigo 1.017, do Código de Processo Civil, encontram-se as seguintes peças obrigatórias:

a) cópia da r. decisão agravada; b) cópia da certidão da intimação da r. decisão agravada; c) cópia da procuração outorgada ao advogado da agravada e do agravante.

V- DOS FATOS ALEGADOS PELA PARTE AGRAVADA

A agravada em 05/09/2014 ingressou com uma ação declaratória em face da MASSAI, Paulo Miranda D'Oliveira e Maria Jady Miranda que tramita na 13ª Vara Cível de João Pessoa.

Afirma a agravada que é filha natural de José Fernandes Leite, falecido em 11/07/2008, juntando documentos provando neste sentido.

Acontece que em 28 de março de 1957, o Sr. José Fernandes Leite comprou ao Sr. Paulo Miranda D'Oliveira, segundo promovido, o direito de promitente comprador do lote de terra n.º 12, da Quadra 28, do Loteamento Cidade Recreio Cabo Branco, localizado no bairro do Cabo Branco pelo valor de CR\$ 21.600,00 (vinte e um mil e seiscentos cruzeiros) que foram totalmente pagos através da quitação em dinheiro de 72 notas promissórias de CR\$ 300,00 (trezentos cruzeiros) cada uma, anexas ao seu pedido.

Informa que o sobredito terreno está inscrito sob a matrícula n. 64.089 no Cartório de Registro Eunápio Torres e mede 12m de largura na frente e 12m na parte dos fundos e 39m comprimento em ambos os lados, limitando-se pela frente com a Avenida 09 e pelos fundos

Rua José Florentino Júnior, 281 - Empresarial 281
Tambauzinho | João Pessoa - PB
CEP 58.042-040 | +55 83 3244.7230



1914

com os lotes 09 e 15; pelos lados faz limite com os lotes 11 e 13, conforme certidão cinquentenária em anexo.

Diz que "por total falta de tempo, o pai da autora, o Sr. José Fernandes Leite, que residia no sertão de Pernambuco/PE, na cidade de Arcoverde, e era empresário do ramo de produção e engarrafamento de bebidas (Engarrafamento Bituri Ltda), nunca conseguiu ir a João Pessoa escriturar o negócio de compra e venda".

Narra que "em 1980 o Sr. José Fernandes Leite enviou uma carta ao réu Paulo Miranda D'Oliveira informando que o imóvel iria ser escriturado em favor da autora (cópia em anexo), mas a escrituração não ocorreu.

"Recentemente, em 2008, já depois da morte do Sr. José Fernandes Leite, a autora foi procurar regularizar o terreno comprado pelo seu pai, e procurar escriturar o negócio feito pelo mesmo. Foi então que descobriu que o Sr. Paulo Miranda D'Oliveira, em 2004, doou o terreno em questão, mesmo sabendo que o referido lote de terra já tinha sido vendido. A autora então procurou o Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição do imóvel e através da obtenção de Certidão Narrativa Cinquentenária (apresentada em anexo), descobriu que o Sr. Paulo Miranda D'Oliveira, no ano de 2004, não se sabe se por dolo ou culpa, doou o terreno à sua filha, também ré na presente ação, a Sra. Maria Jady Miranda e esta o vendeu à empresa, também ré, Massai Construções e Incorporações Ltda".

Em razão de tais fatos, ingressou com a presente demanda e obteve liminar em seu favor, determinando o bloqueio do sobredito imóvel perante o Cartório competente, obstando a transação de qualquer negócio jurídico envolvendo o terreno até ulterior deliberação daquele Juízo.

VI- PRELIMINARMENTE: DA ILEGITIMIDADE ATIVA "AD CAUSAM" DA PARTE AUTORA

O Código de Processo Civil determina em seu art. 337, XI que incumbe ao réu antes de discutir o mérito, alegar ausência de legitimidade ou de interesse processual.

Acontece que o novo sistema processual brasileiro implementado pela Lei 13.105/15 trouxe consigo importantes mudanças na antiga discussão doutrinária sobre a utilidade das "condições da ação".

Partindo da premissa que na vigência do CPC de 1973 havia acirrada discussão sobre a existência e utilidade das "condições da ação", importa-nos definir citado instituto, que nas palavras de *Cassio Scarpinella Bueno* (BUENO, 2009, p. 366) são "as condições mínimas para que alguém possa provocar a função jurisdicional."

Entende-se, portanto, que na concepção do CPC de 1973 as "condições da ação" são requisitos processuais, quais sejam: legitimidade, interesse de agir e possibilidade jurídica do pedido, imprescindíveis para o regular trâmite processual e eventual julgamento do mérito.



Insta dizer que constatado pelo juiz a ausência de qualquer uma das condições da ação, teremos a carência da ação, nos termos do art. 267, VI, CPC/73.

Do contexto acima exposto, questionou-se por muitos anos se ao analisar as "condições da ação" o Estado-Juiz rompia o plano da validade para analisar propriamente a existência, ou seja, o direito material lesionado ou o próprio mérito da ação.

Ocorre que diante de tamanha polêmica apresentada, o Código de Processo Civil de 2015 extinguiu, como categoria, as condições da ação. Portanto, o instituto foi extinto, mas seus requisitos permaneceram intactos.

Levando-se em conta que o magistrado, ainda, realiza dois juízos (de admissibilidade e mérito), o novo CPC separou os requisitos das condições da ação alocando-os em pressupostos processuais (relativos ao juízo de admissibilidade da ação) e como questão de mérito.

Verifica-se, portanto, que o interesse de agir e a legitimidade passaram a ser tratados como pressupostos processuais, nos termos do art. 17, do NCPC, de tal forma que constatando o juiz, ao receber a inicial, a ausência do interesse de agir ou legitimidade, indeferirá a petição inicial, consoante art. 330, II e III, do NCPC.

E, por apego ao debate, no que tange a possibilidade jurídica do pedido, esse requisito passou a integrar a questão de mérito. Isto porque quando o juiz analisa o interesse de alguém em romper a inércia do judiciário, por certo esse verdadeiramente avalia a pertinência e legalidade do pedido, ou seja, o direito material e o mérito, nos termos do art. 487 do NCPC.

Assim, escorreito o tratamento dado pelo novo Código de Processo Civil dado ao controvertido instituto das "condições da ação", uma vez que se adéqua mais firmemente aos planos de existência e validade da ação.

No caso dos autos, da leitura da inicial, se vê claramente que a agravada não pode figurar no polo ativo da demanda, pois diz textualmente: *"Destá forma, não poderia jamais o referido imóvel ter sido doado, nem revendido. Destarte, este imóvel deve ser outorgado, através de escritura ao monte-mor partilhável, a cujo quinhão hereditário fazem jus a Autora e demais herdeiros do "de cujus", no termos da Lei Sucessória" (fls. 05 da inicial).*

E mais: *"Assim sendo, visando o princípio da economia processual, a autora requer digne-se V.Exa. a determinar a imissão na posse do imóvel por parte do espólio do pai da autora, determinando a expedição do competente mandado, com as medidas de direito e de estilo" (fls. 06/07 da inicial).*

O que se pode observar é que se a autora diz ter o direito que sustenta, quem poderia ajuizar a demanda era o Espólio como ela mesma indica; e não sua pessoa física como equivocadamente o fez, considerando que seu genitor veio a óbito em 11/07/2008 e deixou filhos de nome: Artur Ferdinand Martins Leite, Luiz Humberto Martins Leite, Maria Thereza de Fátima Leite Rodrigues Chaves, Marcos Vinicius Martins Leite (falecido) e Ciro Edmund



Martins Leite (falecido), conforme se verifica na Certidão de Óbito em anexo, bem como processo de inventário que tramita na Comarca de Arcoverde/PE, como se infere no documento anexo (ata de audiência- doc. 07).

Ademais, a autora apresenta uma “carta” documento de fls. 23, datado de 26 de dezembro de 1980, em que seu falecido pai expressa, o que destacamos:

“Na década de 50, ano de 1955 ou 56, salvo engano, fiz aquisição por compra de um terreno do Loteamento JARDIM RECREIO em Cabo Branco, ao agente de V.S. que apareceu aqui com a apresentação do Sr. Cristiano Alcântara, de Triunfo. Acontece que eu nunca pude chegar até aí a fim de tomar conhecimento desse terreno e nem tão pouco legaliza-lo por escritura de compra e venda, mas agora com a visita pessoal de minha filha indo até aí conhecer o local, então vamos providenciar tudo, no sentido de deixar dito terreno devidamente escriturado.

(...).

Essa transferência de propriedade de mim para minha filha acima citada tem caracter de doação pura e simplesmente, pelo que esta carta vai assinada por minha esposa abaixo assinada.
(...).

Em síntese, o que se pretende demonstrar é que a *doação* suscitada pela autora só existe no plano dos seus interesses, ou melhor, no seu mundo, pois, como se sabe, para se fazer a transmissão/doação, a primeira coisa a ser feita é comparecer a um tabelionato de notas. Ali serão solicitados documentos do imóvel, dos doadores e dos donatários. Ao apresentar todas as informações, o escrivão apresentará os custos com emolumentos e Imposto sobre a Transmissão Causa Mortis e Doações (ITCMD) e, caso todos estejam de acordo, imprimirá a guia para pagamento do tributo.

Não existe um elemento de prova sequer neste sentido nos autos! Não existe escritura pública de doação, muito menos guia comprovando o recolhimento do respectivo imposto!

Outro ponto que merece destaque é que o Código Civil anterior e o vigente desde 2003, disciplina que a utilização da forma particular para formalização dos negócios imobiliários tem como fundamento o disposto no **art. 108¹ do Código Civil** que autoriza este modo de contratar em negócios imobiliários, cujo valor do imóvel não ultrapasse a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no país à época da transmissão, o que também não se revela nos autos, a autora sequer constituiu sua prova neste aspecto.

¹ Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a **escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos** que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País. Grifamos.



Portanto, demonstrada a ilegitimidade ativa da autora, requer nos termos do art. 485, VI, do CPC, a extinção do processo sem resolução do mérito, condenando a contraparte no ônus da sucumbência na forma da legislação em vigor.

VII- PREJUDICIAL DE MÉRITO

As questões *prejudiciais* repercutem sobre o *mérito* da causa.

O acolhimento da preliminar implica em extinção dos pedidos sem resolução do **mérito**. (art. 337 do CPC). As **prejudiciais de mérito** são a prescrição e a decadência. Prescrição e decadência não se alega em preliminar, eis que se conhecida, será julgado extinto o feito, COM julgamento do **mérito** (art. 487, II, do CPC).

É o caso do autos, conforme se ficará provado!

Em poucas linhas, *prescrição* é a perda de uma pretensão de exigir de alguém um determinado comportamento; é a perda do direito à pretensão em razão do decurso do tempo. Por outro lado, *decadência* é a perda de um direito que não foi exercido pelo seu titular no **prazo** previsto em lei; é a perda do direito em si, em razão do decurso do tempo.

Qualificam-se como prejudiciais as questões atinentes à existência, inexistência ou modo de ser de uma relação ou situação jurídica que, embora sem constituir propriamente o objeto da pretensão formulada (*mérito da causa*), são relevantes para a solução desse mérito.

Observa-se, MM Relator, que diz a agravada que seu pai comprou o terreno disputado em **28 de março de 1957**, tendo falecido em 11 de julho de 2008.

As datas merecem destaque!

Pois bem. Passados **57 anos** (1957-2014, ajuizamento da demanda) a autora vem ao Judiciário postular seu "direito".

Data venia, trata-se de lide temerária, sem fundamento legal, alcançada pelo manto da prescrição e da decadência.

O autor do Espólio (Paulo Miranda) faleceu nos idos de junho de 2007 e como dito em sua defesa (cópia anexa) se ocorresse os desencontros ditos pela autora da demanda, a mesma e seu genitor tiveram muito tempo para regularizar a situação que narram na inicial, considerando-se o ano de 1957.

A defesa do Espólio do Sr. Paulo Miranda diz que, acredita-se, que este deve ter feito algo a respeito de tal situação, mas que agora o Espólio não pode e nem sabe que tipo de acordo foi feito com o genitor da agravada.

Importante destacar que esta demanda fora distribuída desde 09/09/2014, ou seja, depois da escritura de doação, 2004, e ou da alienação posterior, há mais de 10 anos.



Analisando a defesa do Espólio do Sr. Paulo Miranda, pode se observar que a representante do inventário assegura que nunca ouviu dizer que o pai da agravada tivesse procurado o seu genitor, Paulo Miranda, sobre os fatos elencados na inicial!

Ademais, o documento de fls. 23 ("A Carta") endereçada do pai da agravada ao Sr. Paulo Miranda, além de não ser documento jurídico válido, não faz qualquer prova que, de fato, o seu teor tenha chegado ao conhecimento do Sr. Paulo Miranda, o que só faria prova através de Notificação Extrajudicial operada pelo Cartório de Títulos ou até mesmo uma Notificação Judicial, via Poder Judiciário. Tais elementos não existem! Portanto, sequer merecem atenção ou relevância.

Deste modo, transitado 57 anos seria incrível acreditar que o direito socorre a agravada!

A pretensão da contraparte já fora atingida pela prescrição, como estatui os artigos 205 e 206, do CC e seu direito, ainda que houvesse, da mesma forma, já teria sido fulminado pela decadência, tudo nos termos do art. 178, do CC, razão pela qual este Juízo deve PRONUNCIÁ-LAS de ofício, culminando com a extinção do processo com resolução do mérito, conforme disciplina o art. 487, II, do CPC, condenando a contraparte no ônus da sucumbência.

VIII - DO MÉRITO

VIII.A - DA AUSÊNCIA DOS REQUISITOS AUTORIZADORES DA CONCESSÃO DA MEDIDA LIMINAR

A liminar ora combatida foi deferida sob a égide do CPC/73.

E, julgadores, como é cediço e na *sistemática anterior*, a antecipação de tutela exigia a prova inequívoca que convença o juízo da verossimilhança da alegação, devendo ainda evidenciar-se o fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação, ou ficar caracterizado o abuso de direito de defesa ou manifesto propósito protelatório do réu (art. 273, *caput* e incisos I e II, CPC/73), não sendo, todavia, permitida pelo ordenamento a antecipação de medida que possa tornar-se irreversível, pois essa era a letra da lei.

Sem maiores delongas, em que pese a preliminar suscitada, bem como as prejudiciais de méritos apontadas que já são suficientes para esbarrar a demanda, a agravante ousa dizer que não existe elementos de provas que pudessem conduzir o Juízo ao deferimento do pedido da agravada.

Pois bem. Como apontado a autora diz que seu pai adquiriu o lote disputado judicialmente, contudo sequer colaciona termo de inventariante ou formal de partilha, contrato de compra e venda do terreno, ou mesmo escritura pública, tudo para reconhecimento de propriedade que alega ter, a fim de que pudesse corroborar sua legitimidade no polo ativo da demanda.



As notas promissórias anexadas, em xerox, não são capazes de convencer o Juízo e a parte como provas irretorquíveis do alegado pagamento.

Ora, por que a autora colaciona 72 notas promissórias em xerox e não tem sequer o contrato compra e venda do terreno que reivindica, contrato este que dá amparo ao negócio jurídico que diz ter firmado no ano de 1957? No mínimo curioso!

No mundo jurídico, Excelência, todos sabem que ao se resgatar e/ou pagar um compromisso ou uma dívida o devedor tem consigo o título original, ou seja, no caso, as notas promissórias. Se por cautela, por questão de se evitar extravio ou zelo da parte autora esta não instruiu sua inicial com os originais, no mínimo teria que ter apresentadas os referidos títulos em original ou em última análise ficarem depositados em Cartório para que as partes pudessem analisar e confrontar os elementos.

A liminar, *data venia*, foi deferida com base nos fatos alegados pela parte autora, numa "carta" anexada, afirmando que comprou um terreno e que "um dia" iria "aparecer" para fazer a escritura e sem se ter a prova de que tal "carta" foi entregue ou se mesmo chegou ao conhecimento do vendedor do terreno á época, somado a 72 notas promissórias em cópias que instruíram o acervo documental da agravada!

Esses são os documentos que convenceram o Juízo em acolher a tese autoral!

É inacreditável que 57 ANOS se passaram, e com tais argumentos e ausência de provas, a agravada obtém uma liminar em seu favor, sob o seguinte fundamento:

"Restou demonstrado que houve o pagamento das parcelas, conforme documentos de Nota Promissórias de fls. 25/93."

Este é o ponto fulcral que deve ser observado. A agravada para o Juízo da 13ª Vara Cível demonstrou o pagamento e assim teve seu pedido acolhido!

Sem aprofundamento, fácil é de se perceber que a decisão hostilizada não foi minimamente fundamentada o que já demonstra a sua fragilidade e, conseqüentemente, a cassação no Juízo revisor.

Portanto, o que pretende dizer a agravante é que não se tem prova mínima que, em juízo de cognição sumária, pudesse aquele Juízo deferir e/ou acolher a pretensão adversa, pois sequer foi levado em consideração um fato bastante curioso, qual seja: o decurso do tempo que fulmina a pretensão da agravada, considerando-se os idos de 1957.

Observe, I. Relator, que a autora diz TAXATIVAMENTE que seu pai comprou um terreno em 28/03/1957, que "a carta" (fls. 23), o pai da autora diz "Na década de 50, ano de 1955 ou 56, salvo engano,....", portanto como a autora sabe então que o imóvel foi comprado em 28/03/1957. São detalhes que merecem destaque! Onde está registrada a referida data?? Qual documento faz tal prova?

O caso merece atenção e, certamente, a liminar será cassada perante o TJPB!



VIII.B - DA DEFESA DE MÉRITO

A agravante já apontou detalhadamente que a demanda não resiste ao bom direito, isto porque, seja com a análise da preliminar, seja com as prejudiciais de méritos invocadas, este Juízo, com certeza, haverá de exterminar a pretensão da agravada.

Contudo, em que pese tais argumentos, no mérito a agravada enfrenta ainda mais dificuldades.

A agravante é compradora de boa fé. Explica-se:

A MASSAI, em 05/03/2012, comprou ao Sr. Herval Freire Albuquerque Júnior, o lote de terreno sob o n. 12, da Quadra 28 do Loteamento Cidade Recreio Cabo Branco, conforme Escritura Pública de Compra e Venda (doc. 04), lavrada no Cartório Carlos Neves, 7º Ofício de Notas desta Capital no livro 186, às fls. 096, registrada sob o número de Ordem R-4-64.089 datado de 09 de março de 2012 no Cartório Eunápio Torres nesta cidade.

O referido terreno foi dado pelo Sr. Herval Freire como parte de pagamento na compra da unidade 1702 do Edifício Spazio di Venezia, construído pela agravante, empreendimento este já edificado e entregue no Bairro dos Estados nesta cidade, tudo como se verifica na documentação anexa (termo de adesão- doc. 05; e contrato docs. 02 e 03).

Importante frisar que a Certidão de Ônus Reais (doc. 01) datada de 02/02/2012 demonstra que o terreno perseguido estava livre e desembaraçado, evidenciando a normalidade na transação efetuada entre as partes, consolidando a realização do negócio jurídico firmado entre a MASSAI e o Sr. Herval Freire.

Por outro lado, o Sr. Herval Freire comprou o sobredito terreno a Sr.^a Maria Jady Miranda em 15/07/2008, conforme Escritura Pública lavrada no Cartório Eunápio Torres, 6º Ofício de Notas desta Cidade, registrada sob o número de Ordem R-3-64.089 em 18/07/2008, tudo como demonstra a **Certidão Cinquentenária** produzida e juntada ao caderno processual pela agravada, que por sua vez recebeu o terreno, por Escritura Pública de Doação, de seu pai Paulo Miranda D'Oliveira, em 25/10/2004, lavrada no Cartório Eunápio Torres, livro 147, fls. 129 com registro sob o número de Ordem R-2-64.089 datado de 27/10/2004.

Logo, demonstrada toda a ordem cronológica é de se ver que a MASSAI é compradora de boa-fé e que se acautelou, à época, de toda a documentação necessária que não lhe impedia de realizar o negócio jurídico que de fato firmou.

Acontece que a MASSAI em **29/06/2016** (contrato -doc. 06- em anexo) vendeu o terreno que lhe pertencia a Sr.^a *Ozicleide Matias de Lima* que só agora no ano de 2019 ao tentar lavrar a Escritura Pública de seu terreno junto ao Cartório Toscano de Brito descobriu todo o imbróglgio e procurou a MASSAI para saber o que estava acontecendo, quando então a agravante tomou conhecimento da demanda (porque ainda não havia sido citada) e se habilitou no processo, a fim de tomar as providências legais que o caso recomenda.



Resta claro que a MASSAI comprou legalmente o terreno, escriturou e registrou em seu nome, não sendo demasiado repetir que é compradora de boa-fé e não pode ser vítima da inércia da agravada ou do seu genitor, quando suscita o direito que entende lhe ser devido, pois a pretensão adversa está prescrita, se um dia existiu, e foi fulminada pelo decurso do tempo, com a decadência do direito postulado.

Os direitos reais imobiliários são adquiridos – nos atos entre vivos – pelo registro do título (art. 1.245, CC²). Na falta do registro imobiliário, portanto, não há se falar em ineficácia, mas em inexistência do direito real.

De outro giro, é de conhecimento basilar que no nosso direito positivo, quando um contrato é celebrado, ele gera um mero direito pessoal. Tratando-se de um bem imóvel, só existe o direito real quando o contrato é levado ao registro (quando então o comprador passa a ser o proprietário). No caso de um bem móvel, a propriedade é transferida no momento da entrega da coisa (quando ocorre a tradição).

No direito brasileiro e no direito alemão o contrato de compra e venda não transfere a propriedade; ele cria a obrigação de transferir a propriedade, realizando-se a transferência pela tradição (bens móveis – art. 1267 e bens imóveis – art. 1245).

A formação do contrato nasce com a assinatura. O contrato é um direito obrigacional. Ao levar um contrato de venda de um imóvel ao Cartório do Registro Imobiliário, nasce um direito real (com a transcrição do contrato no registro imobiliário). No direito real há a necessidade da tradição. No caso dos bens imóveis, a entrega é o registro da escritura. No caso dos bens móveis a tradição é a entrega da coisa.

O direito real só se aperfeiçoa com a entrega da coisa. Já no direito pessoal (caso dos contratos), não há necessidade da entrega da coisa. Basta a formalização (a assinatura). Esta é diferença entre o direito real e o direito obrigacional.

O que se pretende esclarecer com essas colocações, MM Relator, é que se nem contrato existe, pois, como assegurado, a agravada não faz prova constitutiva do seu direito, como então dizer ser proprietária do terreno disputado?

Sem maiores delongas, o direito não socorre a contraparte, muito menos se inclina aos que não o exercem a tempo e modo.

Sendo assim, acaso ultrapassada a preliminar, bem como a prejudicial de mérito, o que não se espera, no mérito o direito da contraparte não se sustenta, razão pela qual deve ser acolhida a tese recursal, fulminando a tese oposta.

² Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

§ 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

§ 2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.



VIII.C – DO PEDIDO DE EFEITO SUSPENSIVO

A agravante já demonstrou à exaustão todo o embaraço que está atravessando, pois não se revela razoável o deferimento de uma liminar baseada, exclusivamente, no encarte de xerox de notas promissórias, inexistência de contrato de compra e venda, somado a um suposto direito que permaneceu “adormecido” por **57 anos**.

O caso é notável!!!!

O pedido de efeito suspensivo encontra abrigo no art. 1.019 do CPC que assim textualiza:

Art. 1019. Recebido o agravo de instrumento no tribunal e distribuído imediatamente, se não for o caso de aplicação do art. 932, incisos III e IV, o relator, no prazo de 5 (cinco) dias:

! - poderá atribuir efeito suspensivo ao recurso ou deferir, em antecipação de tutela, total ou parcialmente, a pretensão recursal, comunicando ao juiz sua decisão;

(...). Grifamos.

Nos termos do que foi exposto, resta demonstrada a premente necessidade de suspensão dos efeitos da decisão agravada até o julgamento final deste recurso, tendo em vista os fatos e direitos evidenciados, haja vista a flagrante ilegitimidade ativa da agravada, bem como a prejudicial de mérito invocada que sequer permitirá a análise do mérito.

Destaca-se, como restou provado, o terreno já foi vendido pela MASSAI a Sr.^a *Ozicleide Matias de Lima* desde 29/06/2016 (doc. 06), cuja escritura pública encontra-se “travada” no Cartório Toscano de Brito a espera de uma decisão deste Tribunal que, certamente, irá permitir a conclusão do negócio jurídico firmado entre estas partes, sendo desarrazoado ter que se aguardar o julgamento do mérito, haja vista os fatos narrados.

Ora, no presente caso, pela matéria tratada neste instrumento, é inquestionável que a decisão ora recorrida causará a empresa lesão grave e de difícil reparação, tendo em vista que percorreu toda a legalidade para escriturar e registrar o terreno vindicado, ao contrário da agravada que esperou 57 anos para ajuizar a demanda, sem que haja qualquer indício de irregularidade por parte da agravante, tampouco comprovação que justificasse, nos termos da lei, o deferimento da medida liminar, conforme amplamente narrado.

Por conseguinte, é patente a inviabilidade de que a decisão desafiada continue a produzir efeitos, pois na ocasião de apreciação de mérito do presente instrumento, terá o mesmo perdido seu objeto, ante o possível, e provável, desfazimento do negócio jurídico entre a MASSAI e a Sr.^a Ozicleide (compradora do lote), impedindo o reestabelecimento do status quo, o que evidencia o direito demonstrado.



Com efeito, devidamente demonstrados os fundamentos relevantes autorizadores da suspensão imediata da decisão proferida (*fumus boni iuris*), objeto do recurso em tela, não podendo esta prosseguir, ainda, em razão do patente prejuízo econômico (*periculum in mora*) que irá sofrer a agravante e a sua cliente (compradora do lote), em total dissonância com o que preconiza o Código de Processo Civil.

Desta feita, mister se faz a suspensão da decisão objeto do presente instrumento deferida no processo nº 0058980-69.2014.8.15.2001, até que este Egrégio Tribunal se manifeste expressamente sobre os argumentos sustentados pela agravante, por ser medida de justiça.

IX- DOS PEDIDOS

DIANTE DO EXPOSTO, requer que este Tribunal digne-se **RECEBER** o presente agravo de instrumento, (i) acolhendo a preliminar suscitada, bem como as prejudiciais de mérito aduzidas, pronunciando a decadência e a prescrição, extinguindo o feito com resolução de mérito e/ou (ii) não sendo este o entendimento deste Juízo, que se **CONCEDA**, em caráter liminar, **EFEITO SUSPENSIVO** ao presente, suspendendo os efeitos da liminar deferida nos autos principais, determinando, por conseguinte, o retorno ao *status quo* do imóvel, levantando-se o bloqueio que recai sobre o terreno da agravante, oficiando-se, de imediato, o Cartório Eunápio Torres para tal fim, tornando o bem livre e desembaraçado de qualquer ônus real, até que haja apreciação de mérito deste recurso, quando então deverá ser confirmada a tese recursal, cassando a liminar deferida em decorrência da ausência de preenchimento dos pressupostos autorizadores da antecipação de tutela, assim como o direito invocado, a fim de desembaraçar em definitivo o seu imóvel, sem qualquer ônus, bloqueio e/ou gravame.

Requer, ainda, a intimação da parte agravada para, querendo, contraminutar o presente recurso, no prazo legal, se assim desejar, de forma eletrônica como estabelece a Lei 11.419/2006.

Requer que seja o MD. Representante do Ministério Público ouvido no prazo legal;

Por fim, requer com arrimo no §1º do art. 332³ c/c art. 1.013, §3º, ambos do CPC e em homenagem a *Teoria da Causa Madura*, quer seja pelo acolhimento da preliminar, quer seja pela prejudicial de mérito, ou mesmo a análise meritória, a demanda comporta o julgamento

³ Art. 332. Nas causas que dispensem a fase instrutória, o juiz, independentemente da citação do réu, julgará liminarmente improcedente o pedido que contrariar:

(...);

§ 1º O juiz também poderá julgar liminarmente improcedente o pedido se verificar, desde logo, a ocorrência de decadência ou de prescrição.



antecipado, mesmo em Agravo de Instrumento, como já pacificou o STJ⁴, devendo a contraparte ser condenada no ônus da sucumbência na forma da legislação em vigor.

Termos em que espera deferimento.

João Pessoa, 13 de março de 2019.

Max Saeger
OAB/PB 10.569

Stephenson Marreiro
OAB/PB 10.577

Allisson Vitalino
OAB/PB 11.215

⁴ Admite-se a aplicação da teoria da causa madura (art. 515, § 3º, do CPC/1973 / art. 1.013, § 3º do CPC/2015) em julgamento de agravo de instrumento.

STJ, Corte Especial, REsp 1.215.368-ES, Rel. Min. Herman Benjamin, julgado em 1/6/2016 (Info 590).



Documentos do Processo - 0802972-52.2019.8.15.0000

Tipo do documento	Descrição	Juntado por	Juntado em	Última alteração feita por	Tamanho
Memorial	18-Cont. Espólio P. Miranda	MAX FREDERICO SAEGER GALVAO FILHO - POLO ATIVO - ADVOGADO	20/03/19 16:24	MAX FREDERICO SAEGER GALVAO FILHO em 20/03/19 16:12	397,83 Kb
Documento de Comprovação	17-Certidão intimação	MAX FREDERICO SAEGER GALVAO FILHO - POLO ATIVO - ADVOGADO	20/03/19 16:24	MAX FREDERICO SAEGER GALVAO FILHO em 20/03/19 16:12	57,57 Kb
Procuração	16-habilit. e procuração	MAX FREDERICO SAEGER GALVAO FILHO - POLO ATIVO - ADVOGADO	20/03/19 16:24	MAX FREDERICO SAEGER GALVAO FILHO em 20/03/19 16:12	581,60 Kb
Documento Decisão Agravada	15-liminar	MAX FREDERICO SAEGER GALVAO FILHO - POLO ATIVO - ADVOGADO	20/03/19 16:24	MAX FREDERICO SAEGER GALVAO FILHO em 20/03/19 16:12	221,13 Kb
Documento de Comprovação	14-notas promissórias 2	MAX FREDERICO SAEGER GALVAO FILHO - POLO ATIVO - ADVOGADO	20/03/19 16:24	MAX FREDERICO SAEGER GALVAO FILHO em 20/03/19 16:12	1.051,41 Kb
Documento de Comprovação	13-notas promissórias 1	MAX FREDERICO SAEGER GALVAO FILHO - POLO ATIVO - ADVOGADO	20/03/19 16:24	MAX FREDERICO SAEGER GALVAO FILHO em 20/03/19 16:12	903,60 Kb
Documento de Comprovação	12-doc. 01	MAX FREDERICO SAEGER GALVAO FILHO - POLO ATIVO - ADVOGADO	20/03/19 16:24	MAX FREDERICO SAEGER GALVAO FILHO em 20/03/19 16:12	855,03 Kb
Procuração	11-Inicial e procur	MAX FREDERICO SAEGER GALVAO FILHO - POLO ATIVO - ADVOGADO	20/03/19 16:24	MAX FREDERICO SAEGER GALVAO FILHO em 20/03/19 16:12	471,37 Kb
Comprovante Cadastro de Advogado	10-CNA	MAX FREDERICO SAEGER GALVAO FILHO - POLO ATIVO - ADVOGADO	20/03/19 16:24	MAX FREDERICO SAEGER GALVAO FILHO em 20/03/19 16:12	546,37 Kb
Guias de Recolhimento/ Deposita/ Custas	9-preparo	MAX FREDERICO SAEGER GALVAO FILHO - POLO ATIVO - ADVOGADO	20/03/19 16:24	MAX FREDERICO SAEGER GALVAO FILHO em 20/03/19 16:12	626,24 Kb
Documento de Comprovação	8-movimentação PROC. M. THEREZA	MAX FREDERICO SAEGER GALVAO FILHO - POLO ATIVO - ADVOGADO	20/03/19 16:24	MAX FREDERICO SAEGER GALVAO FILHO em 20/03/19 16:12	904,12 Kb

20/03/2019 16:51



Tipo do documento	Descrição	Juntado por	Juntado em	Última alteração feita por	Tamanho
Documento de Comprovação	7-Ata audiência INVENTÁRIO	MAX FREDERICO SAEGER GALVAO FILHO - POLO ATIVO - ADVOGADO	20/03/19 16:24	MAX FREDERICO SAEGER GALVAO FILHO em 20/03/19 16:12	28,30 Kb
Documento de Comprovação	6-Contrato Compra e Venda	MAX FREDERICO SAEGER GALVAO FILHO - POLO ATIVO - ADVOGADO	20/03/19 16:24	MAX FREDERICO SAEGER GALVAO FILHO em 20/03/19 16:12	329,54 Kb
Documento de Comprovação	5-Termo de adesão	MAX FREDERICO SAEGER GALVAO FILHO - POLO ATIVO - ADVOGADO	20/03/19 16:24	MAX FREDERICO SAEGER GALVAO FILHO em 20/03/19 16:12	259,55 Kb
Documento de Comprovação	4-Escritura Pública	MAX FREDERICO SAEGER GALVAO FILHO - POLO ATIVO - ADVOGADO	20/03/19 16:24	MAX FREDERICO SAEGER GALVAO FILHO em 20/03/19 16:12	218,52 Kb
Documento de Comprovação	3- Contrato Cond. Especificas	MAX FREDERICO SAEGER GALVAO FILHO - POLO ATIVO - ADVOGADO	20/03/19 16:24	MAX FREDERICO SAEGER GALVAO FILHO em 20/03/19 16:12	1.061,19 Kb
Documento de Comprovação	2-Contrato Cond. Gerais	<Documento ainda não juntado ao processo>	20/03/19 16:24	MAX FREDERICO SAEGER GALVAO FILHO em 20/03/19 16:12	1.358,30 Kb
Documento de Comprovação	1- Certidão de ônus	<Documento ainda não juntado ao processo>	20/03/19 16:24	MAX FREDERICO SAEGER GALVAO FILHO em 20/03/19 16:12	1.100,60 Kb
Petição	Agravo	<Documento ainda não juntado ao processo>	20/03/19 16:24	MAX FREDERICO SAEGER GALVAO FILHO em 20/03/19 16:12	630,36 Kb
Petição Inicial	Petição Inicial	<Documento ainda não juntado ao processo>	20/03/19 16:24	MAX FREDERICO SAEGER GALVAO FILHO em 20/03/19 16:24	0,08 Kb

Foram encontrados: 20 resultados

20/03/2019 16:51



JUNTADA

Nesta data, junto aos presentes autos

PETIÇÃO DA PARTE RE.

Jobo Pessoa-PB

19.08.19

[Handwritten Signature]

Analista / Técnico



AO JUÍZO DA 13ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JOÃO PESSOA/PB,

Processo n. 005890-69.2014.8.15.2001

MASSAI CONSTRUÇÕES, INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA, já qualificada nos autos do processo em epígrafe que lhe move **MARIA THEREZA DE FÁTIMA LEITE RODRIGUES CHAVES**, igualmente identificada, vem, a presença deste Juízo, por intermédio de seus advogados, apresentar **CONTESTAÇÃO** aos fatos e fundamento aduzidos na inicial, na forma que se segue:

I-DA TEMPESTIVIDADE DA DEFESA

A contestação é tempestiva, eis que os advogados foram intimados da decisão de fls. 96/97 em 08/03/2019 (certidão de fls. 132), bem como a empresa se deu por citada no mesmo ato, haja vista que até então a promovida não havia sido citada, tudo conforme certidão de intimação expedida em anexo, portanto resta demonstrada a tempestividade.

II-DOS FATOS ALEGADOS PELA PARTE AUTORA

A autora em 05/09/2014 ingressou com uma ação declaratória em face da MASSAI, Paulo Miranda D'Oliveira e Maria Jady Miranda que tramita na 13ª Vara Cível de João Pessoa.

Afirma que é filha natural de José Fernandes Leite, falecido em 11/07/2008, juntando documentos provando neste sentido.

Acontece que em 28 de março de 1957, o Sr. José Fernandes Leite comprou ao Sr. Paulo Miranda D'Oliveira, segundo promovido, o direito de promitente comprador do lote de terra n.º 12, da Quadra 28, do Loteamento Cidade Recreio Cabo Branco, localizado no bairro do Cabo Branco pelo valor de CR\$ 21.600,00 (vinte e um mil e seiscentos cruzeiros) que foram totalmente pagos através da quitação em dinheiro de 72 notas promissórias de CR\$ 300,00 (trezentos cruzeiros) cada uma, anexas ao seu pedido.

Informa que o sobredito terreno está inscrito sob a matrícula n. 64.089 no Cartório de Registro Eunápio Torres e mede 12m de largura na frente e 12m na parte dos fundos e 39m comprimento em ambos os lados, limitando-se pela frente com a Avenida 09 e pelos fundos com os lotes 09 e 15; pelos lados faz limite com os lotes 11 e 13, conforme certidão cinquentenária em anexo.

Rua José Florentino Júnior, 281- Empresarial 281
Tambauzinho | João Pessoa - PB
CEP 58.042-040 | +55 83 3244.7230



158

Diz que “por total falta de tempo, o pai da autora, o Sr. José Fernandes Leite, que residia no sertão de Pernambuco/PE, na cidade de Arcoverde, e era empresário do ramo de produção e engarrafamento de bebidas (Engarrafamento Bituri Ltda), nunca conseguiu ir a João Pessoa escriturar o negócio de compra e venda”.

Narra que “em 1980 o Sr. José Fernandes Leite enviou uma carta ao réu Paulo Miranda D’Oliveira, informando que o imóvel iria ser escriturado em favor da autora (cópia em anexo), mas a escrituração não ocorreu.

“Recentemente, em 2008, já depois da morte do Sr. José Fernandes Leite, a autora foi procurar regularizar o terreno comprado pelo seu pai, e procurar escriturar o negócio feito pelo mesmo. Foi então que descobriu que o Sr. Paulo Miranda D’Oliveira, em 2004, doou o terreno em questão, mesmo sabendo que o referido lote de terra já tinha sido vendido. A autora então procurou o Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição do imóvel e através da obtenção de Certidão Narrativa Cinquentenária¹ descobriu que o Sr. Paulo Miranda D’Oliveira, no ano de 2004, não se sabe se por dolo ou culpa, doou o terreno à sua filha, também ré na presente ação, a Sra. Maria Jady Miranda e esta o vendeu à empresa, também ré, Massai Construções e Incorporações Ltda”.

Em razão de tais fatos, ingressou com a presente demanda e obteve liminar em seu favor, determinando o bloqueio do sobredito imóvel perante o Cartório competente, obstando a transação de qualquer negócio jurídico envolvendo o terreno até ulterior deliberação daquele Juízo.

III- PRELIMINAR

III.A-DA ILEGITIMIDADE ATIVA “AD CAUSAM” DA PARTE AUTORA

O Código de Processo Civil determina em seu art. 337, XI que incumbe ao réu antes de discutir o mérito, alegar ausência de legitimidade ou de interesse processual.

Acontece que o novo sistema processual brasileiro implementado pela Lei 13.105/15 trouxe consigo importantes mudanças na antiga discussão doutrinária sobre a utilidade das “condições da ação”.

Partindo da premissa que na vigência do CPC de 1973 havia acirrada discussão sobre a existência e utilidade das “condições da ação”, importa-nos definir citado instituto, que nas palavras de *Cassio Scarpinella Bueno* (BUENO, 2009, p. 366) são “as condições mínimas para que alguém possa provocar a função jurisdicional.”

¹ Apresentada com a inicial, fls. 17/21.



Entende-se, portanto, que na concepção do CPC de 1973 as "condições da ação" são requisitos processuais, quais sejam: legitimidade, interesse de agir e possibilidade jurídica do pedido, imprescindíveis para o regular trâmite processual e eventual julgamento do mérito.

Insta dizer que constatado pelo juiz a ausência de qualquer uma das condições da ação, teremos a carência da ação, nos termos do art. 267, VI, CPC/73.

Do contexto acima exposto, questionou-se por muitos anos se ao analisar as "condições da ação" o Estado-Juiz rompia o plano da validade para analisar propriamente a existência, ou seja, o direito material lesionado ou o próprio mérito da ação.

Ocorre que diante de tamanha polêmica apresentada, o Código de Processo Civil de 2015 extinguiu, como categoria, as condições da ação. Portanto, o instituto foi extinto, mas seus requisitos permaneceram intactos.

Levando-se em conta que o magistrado, ainda, realiza dois juízos (de admissibilidade e mérito), o novo CPC separou os requisitos das condições da ação alocando-os em pressupostos processuais (relativos ao juízo de admissibilidade da ação) e como questão de mérito.

Verifica-se, portanto, que o interesse de agir e a legitimidade passaram a ser tratados como pressupostos processuais, nos termos do art. 17, do NCPC, de tal forma que constatando o juiz, ao receber a inicial, a ausência do interesse de agir ou legitimidade, indeferirá a petição inicial, consoante art. 330, II e III, do NCPC.

E, por apego ao debate, no que tange a possibilidade jurídica do pedido, esse requisito passou a integrar a questão de mérito. Isto porque quando o juiz analisa o interesse de alguém em romper a inércia do judiciário, por certo esse verdadeiramente avalia a pertinência e legalidade do pedido, ou seja, o direito material e o mérito, nos termos do art. 487 do NCPC.

Assim, escorreito o tratamento dado pelo novo Código de Processo Civil dado ao controvertido instituto das "condições da ação", uma vez que se adéqua mais firmemente aos planos de existência e validade da ação.

No caso dos autos, da leitura da inicial, se vê claramente que a autora não pode figurar no polo ativo da demanda, pois diz textualmente: *"Desta forma, não poderia jamais o referido imóvel ter sido doado, nem revendido. Destarte, este imóvel deve ser outorgado, através de escritura ao monte-mor partilhável, a cujo quinhão hereditário fazem jus a Autora e demais herdeiros do "de cuius", no termos da Lei Sucessória" (fls. 05 da inicial).*

E mais: *"Assim sendo, visando o princípio da economia processual, a autora requer digne-se V.Exa. a determinar a imissão na posse do imóvel por parte do espólio do pai da autora, determinando a expedição do competente mandado, com as medidas de direito e de estilo" (fls. 06/07 da inicial).*



O que se pode observar é que se a autora diz ter o direito que sustenta, quem poderia ajuizar a demanda era o Espólio como ela mesma indica; e não sua pessoa física como equivocadamente o fez, considerando que seu genitor veio a óbito em **11/07/2008** e deixou filhos de nome: Artur Ferdinand Martins Leite, Luiz Humberto Martins Leite, Maria Thereza de Fátima Leite Rodrigues Chaves, Marcos Vinicius Martins Leite (falecido) e Ciro Edmund Martins Leite (falecido), conforme se verifica na Certidão de Óbito de fls. 22, bem como processo de inventário (do ano de 2015) que tramita na Comarca de Arcoverde/PE, como se infere no documento anexo (ata de audiência anexa).

Ademais, a autora apresenta uma "carta" documento de fls. 23, datado de 26 de dezembro de 1980, em que seu falecido pai expressa, o que destacamos:

"Na década de 50, ano de 1955 ou 56, salvo engano, fiz aquisição por compra de um terreno do Loteamento JARDIM RECREIO em Cabo Branco, ao agente de V.S. que apareceu aqui com a apresentação do Sr. Cristiano Alcântara, de Triunfo. Acontece que eu nunca pude chegar até aí a fim de tomar conhecimento desse terreno e nem tão pouco legaliza-lo por escritura de compra e venda, mas agora com a visita pessoal de minha filha indo até aí conhecer o local, então vamos providenciar tudo, no sentido de deixar dito terreno devidamente escriturado.

(...).

Essa transferência de propriedade de mim para minha filha acima citada tem caracter de doação pura e simplesmente, pelo que esta carta vai assinada por minha esposa abaixo assinada.

(...).

Em síntese, o que se pretende demonstrar é que a *doação* suscitada pela autora só existe no plano dos seus interesses, ou melhor, no seu mundo, pois, como se sabe, para se fazer a transmissão/doação, a primeira coisa a ser feita é comparecer a um tabelionato de notas. Ali serão solicitados documentos do imóvel, dos doadores e dos donatários. Ao apresentar todas as informações, o escrivão apresentará os custos com emolumentos e Imposto sobre a Transmissão Causa Mortis e Doações (ITCMD) e, caso todos estejam de acordo, imprimirá a guia para pagamento do tributo.

Não existe um elemento de prova sequer neste sentido nos autos! Não existe escritura pública de doação, muito menos guia comprovando o recolhimento do respectivo imposto!

Outro ponto que merece destaque é que o Código Civil anterior e o vigente desde 2003, disciplina que a utilização da forma particular para formalização dos negócios imobiliários tem como fundamento o disposto no **art. 108² do Código Civil** que autoriza este modo de contratar em negócios imobiliários, cujo valor do imóvel não ultrapasse a trinta

² Art. 108. Não dispendo a lei em contrário, **a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos** que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País. Grifamos.



vezes o maior salário mínimo vigente no país à época da transmissão, o que também não se revela nos autos, a autora sequer constituiu sua prova neste aspecto.

Portanto, demonstrada a ilegitimidade ativa da autora, requer nos termos do art. 485, VI, do CPC, a extinção do processo sem resolução do mérito, condenando a contraparte no ônus da sucumbência na forma da legislação em vigor.

III.B- DA IMPUGNAÇÃO A JUSTIÇA GRATUITA REQUERIDA PELA AUTORA

MM Juiz, a autora requereu as benesses da gratuidade judicial na forma da Lei 1.060/50, cabendo, agora, a promovida **IMPUGNAR** na forma do art. 100 e art. 337, XIII, ambos do NCPC.

Pois bem, a gratuidade de justiça não foi tratada no CPC/73, mas na lei 1.060/50. Porém, vale destacar que a lei 1.060/1950 não foi totalmente revogada. Conforme art. 1.072, III do NCPC, ficam revogados "os arts. 2º, 3º, 4º, *caput* e §§ 1º a 3º, 6º, 7º, 11, 12 e 17 da Lei nº 1.060, de 5 de fevereiro de 1950".

Data venia, de início, cabe dizer que a autora altera a sua realidade social e econômica para fazer jus aos benefícios da Justiça Gratuita e, sendo assim, em eventual improcedência da demanda sair "ilesa", ou seja, nada pagará, como se hipossuficiente fosse.

Contudo, MM Juiz, a situação é bastante diferente!

Pois bem, a autora E SEU ESPOSO, que se qualifica no mandato (ver procuração de fls. 11) são MÉDICOS NEUROLOGISTAS em Pernambuco e, nessa condição, *data venia*, auferem renda que lhes permitem, sim, arcar com as custas do processo.

Como entender ou mesmo acreditar que a autora, melhor, um casal de médicos neurologistas sejam pobres, hipossuficientes, pessoas carentes. Encobrir tal situação, Excelência, é negar a realidade, é querer se servir do "se colar, colou", para tirar proveito da lei sem que sejam merecedores, ou melhor, enquadrados na situação de penúria financeira.

Observa-se pela documentação acostada (que a promovida conseguiu produzir) que a autora é parte (inventariante) em um processo de Inventário que tramita na 2ª Vara Cível da Comarca de Arcoverde/PE, processo n. **0001906-74.2015.8.17.0220**, **havendo bens a partilhar, mas se apresenta como carente para se blindar em eventual sucumbência.**

Registre-se que o processo acima apontado ainda tramita na forma física o que impossibilitou estes subscritores trazer à colação o acervo de bens para derrubar de vez a tese pintada pela contraparte, mas, requer a este Juízo, pelo **princípio da cooperação** estampado no art. 5º e 6º, ambos do CPC que se digne Oficiar aquele Juízo para informar a relação de bens do sobredito inventário o que fica expressamente requerido.

Será mesmo que a autora não pode pagar as custas?



162

Necessário chamar a atenção do Juízo que a autora, em sua qualificação, também reside em bairro nobre em Recife/PE, presunção que milita em desfavor de seu arrazoado, e ainda diz ser “proprietária e/ou beneficiária” de imóvel disputado nesta demanda, ou seja, repita-se, não se tem como inferir que a promovente não possa arcar com as despesas do processo!

Destaca-se também que o pedido de gratuidade foi **atropelado** pelo excesso de petições e atos processuais que acabaram “colando”. Explica-se: a decisão de fls. 96/97 é silente, nada fala a respeito da gratuidade postulada; **às fls. 98** existe certidão afirmando que deixou de expedir o mandado de citação por não encontrar registro de pagamento da diligência, bem como por não ser a autora detentora do benefício da justiça gratuita; **às fls. 99** a Juíza despacha determinando a parte autora recolher o valor das custas, sob pena de indeferimento da inicial e consequente revogação da liminar anteriormente deferida.

Acontece que o servidor da respectiva Vara, **às fls. 99**, certifica que existe uma declaração de hipossuficiência às fls. 15, e em razão disto expede o mandado, cadastrando a parte autora no SISCOB com beneficiária da Justiça Gratuita, mesmo ciente de que a Juíza repita-se, **às fls. 99** (na parte superior da folha) havia determinado o recolhimento das custas. Vale repetir: na mesma folha!

Daí então, o *servidor* concedeu a Justiça Gratuita!!!! Como?????

Necessário então chamar o feito à ordem para se determinar o cumprimento do despacho de fls. 99, sob pena de indeferimento da inicial e consequente revogação da liminar o que fica expressamente requerido a este Juízo.

A mens legis não é essa!

Desta forma, sem maiores delongas, na forma do parágrafo único do art. 100, do NCPC é evidente a má-fé da autora, razão pela qual requer o indeferimento da Justiça Gratuita, por não ser hipossuficiente como alega ser, sob pena de ser condenada ao pagamento no décuplo do valor das custas, tal como determina a legislação em vigor, tudo como medida de inibir tais condutas, a má-fé e deslealdade processual materializada nos autos pelas razões e provas evidenciadas.

É o que se requer.

IV- PREJUDICIAL DE MÉRITO

As questões *prejudiciais* repercutem sobre o *mérito* da causa.

O acolhimento da preliminar implica em extinção dos pedidos sem resolução do **mérito**. (art. 337 do CPC). As **prejudiciais de mérito** são a prescrição e a decadência. Prescrição e decadência não se alega em preliminar, eis que se conhecida, será julgado extinto o feito, COM julgamento do **mérito** (art. 487, II, do CPC).

É o caso do autos, conforme se ficará provado!



Em poucas linhas, *prescrição* é a perda de uma pretensão de exigir de alguém um determinado comportamento; é a perda do direito à pretensão em razão do decurso do tempo. Por outro lado, *decadência* é a perda de um direito que não foi exercido pelo seu titular no **prazo** previsto em lei; é a perda do direito em si, em razão do decurso do tempo.

Qualificam-se como prejudiciais as questões atinentes à existência, inexistência ou modo de ser de uma relação ou situação jurídica que, embora sem constituir propriamente o objeto da pretensão formulada (mérito da causa), são relevantes para a solução desse mérito.

Observa-se, MM Juiz, que a autora diz que seu pai comprou o terreno disputado em **28 de março de 1957**, tendo falecido em 11 de julho de 2008.

As datas merecem destaque!

Pois bem. Passados **57 anos** (1957-2014, ajuizamento da demanda) a autora vem ao Judiciário postular seu “direito”.

Data venia, trata-se de lide temerária, sem fundamento legal, alcançada pelo manto da prescrição e da decadência.

O autor do Espólio (Paulo Miranda) faleceu nos idos de junho de 2007 e como dito em sua defesa se ocorressem os desencontros ditos pela autora da demanda, a mesma e seu genitor tiveram muito tempo para regularizar a situação que narram na inicial, considerando-se o ano de 1957.

A defesa do Espólio do Sr. Paulo Miranda diz que, acredita-se, que este deve ter feito algo a respeito de tal situação, mas que agora o Espólio não pode e nem sabe que tipo de acordo foi feito com o genitor da autora.

Importante destacar que esta demanda fora distribuída desde 09/09/2014, ou seja, depois da escritura de doação, 2004, e ou da alienação posterior, há mais de 10 anos.

Analisando a defesa do Espólio do Sr. Paulo Miranda, pode se observar que a representante do inventário assegura que nunca ouviu dizer que o pai da autora tivesse procurado o seu genitor, Paulo Miranda, sobre os fatos elencados na inicial!

Ademais, o documento de fls. 23 (“A Carta”) endereçada do pai da autora ao Sr. Paulo Miranda, além de não ser documento jurídico válido, não faz qualquer prova que, de fato, o seu teor tenha chegado ao conhecimento do Sr. Paulo Miranda, o que só faria prova através de Notificação Extrajudicial operada pelo Cartório de Títulos ou até mesmo uma Notificação Judicial, via Poder Judiciário. Tais elementos não existem! Portanto, sequer merecem atenção ou relevância.

Deste modo, transitado 57 anos seria incrível acreditar que o direito socorre a parte adversa!



164

A pretensão da contraparte já fora atingida pela prescrição, como estatui os artigos 205 e 206, do CC e seu direito, ainda que houvesse, da mesma forma, já teria sido fulminado pela decadência, tudo nos termos do art. 178, do CC, razão pela qual este Juízo deve PRONUNCIÁ-LAS de ofício, culminando com a extinção do processo com resolução do mérito, conforme disciplina o art. 487, II, do CPC, condenando a contraparte no ônus da sucumbência.

V - DO MÉRITO

V.A - DA AUSÊNCIA DOS REQUISITOS AUTORIZADORES DA CONCESSÃO DA MEDIDA LIMINAR

A liminar de fls. 96/97 foi deferida sob a égide do CPC/73.

Como é cediço e na *sistemática anterior*, a antecipação de tutela exigia a prova inequívoca que convença o juízo da verossimilhança da alegação, devendo ainda evidenciar-se o fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação, ou ficar caracterizado o abuso de direito de defesa ou manifesto propósito protelatório do réu (art. 273, *caput* e incisos I e II, CPC/73), não sendo, todavia, permitida pelo ordenamento a antecipação de medida que possa tornar-se irreversível, pois essa era a letra da lei.

Sem maiores delongas, em que pese a preliminar suscitada, bem como as prejudiciais de méritos apontadas que já são suficientes para esbarrar a demanda, a promovida ousa dizer que não existe elementos de provas que pudessem conduzir o Juízo ao deferimento do pedido da promovente.

Pois bem. Como apontado a autora diz que seu pai adquiriu o lote disputado judicialmente, contudo sequer colaciona termo de inventariante ou formal de partilha, contrato de compra e venda do terreno, ou mesmo escritura pública, tudo para reconhecimento de propriedade que alega ter, a fim de que pudesse corroborar sua legitimidade no polo ativo da demanda.

As notas promissórias anexadas, em xerox, não são capazes de convencer o Juízo e a parte como provas irretorquíveis do alegado pagamento, razão pela qual requer que sejam apresentadas, por determinação judicial, as vias originais e depositadas em Juízo, a fim de que as partes possam se manifestar e ter acesso a tais documentos.

Ora, por que a autora colaciona 72 notas promissórias em xerox e não tem sequer o contrato compra e venda do terreno que reivindica, contrato este que dá amparo ao negócio jurídico que diz ter firmado no ano de 1957? No mínimo curioso!

No mundo jurídico, Excelência, todos sabem que ao se resgatar e/ou pagar um compromisso ou uma dívida o devedor tem consigo o título original, ou seja, no caso, as notas promissórias. Se por cautela, por questão de se evitar extravio ou zelo da parte autora esta não instruiu sua inicial com os originais, no mínimo teria que ter apresentadas os referidos títulos em original ou em última análise ficarem depositados em Cartório para que as partes pudessem analisar e confrontar os elementos.



A liminar, *data venia*, foi deferida com base nos fatos alegados pela parte autora, numa "carta" anexada, afirmando que comprou um terreno e que "um dia" iria "aparecer" para fazer a escritura e sem se ter a prova de que tal "carta" foi entregue ou se mesmo chegou ao conhecimento do vendedor do terreno á época, somado a 72 notas promissórias em cópias que instruíram o acervo documental da promovente!

Esses são os documentos que convenceram o Juízo acolher a tese autoral!

É inacreditável que 57 ANOS se passaram, e com tais argumentos e ausência de provas, a autora obtém uma liminar em seu favor, sob o seguinte fundamento:

"Restou demonstrado que houve o pagamento das parcelas, conforme documentos de Nota Promissórias de fls. 25/93."

Este é o ponto fulcral que deve ser observado. A autora para o Juízo da 13ª Vara Cível demonstrou o pagamento e assim teve seu pedido acolhido!

Sem aprofundamento, fácil é de se perceber que a decisão, já hostilizada, não foi minimamente fundamentada o que já demonstra a sua fragilidade e, conseqüentemente, a cassação no Juízo revisor, o que se espera no Agravo intentando.

Portanto, o que pretende dizer a promovida é que não se tem prova mínima que, em juízo de cognição sumária, pudesse este Juízo deferir e/ou acolher a pretensão adversa, pois sequer foi levado em consideração um fato bastante curioso, qual seja: o decurso do tempo que fulmina a pretensão da oponente, considerando-se os idos de 1957.

Observe, I. Juiz, que a autora diz TAXATIVAMENTE que seu pai comprou um terreno em 28/03/1957, que "a carta" (fls. 23), o pai da autora narra "Na década de 50, ano de 1955 ou 56, salvo engano,....", portanto como a autora sabe então que o imóvel foi **comprado em 28/03/1957. São detalhes que merecem destaque! Onde está registrada a referida data?? Qual documento faz tal prova?**

O caso merece atenção e, certamente, a liminar será cassada perante o TJPB, requerendo, se assim entender este Juízo, que exerça o seu Juízo de retratação!

V.B - DA DEFESA DE MÉRITO

A promovida já apontou detalhadamente que a demanda não resiste ao bom direito, isto porque, seja com a análise da preliminar, seja com as prejudiciais de méritos invocadas, este Juízo, com certeza, haverá de exterminar a pretensão da promovente.

Contudo, em que pese tais argumentos, no mérito a autora enfrenta ainda mais dificuldades.

A promovida é compradora de boa fé. Explica-se:



186

A MASSAI, em 05/03/2012, comprou ao Sr. Herval Freire Albuquerque Júnior e não a Sr.^a Maria Jady Miranda, como alegou a autora erroneamente, o lote de terreno sob o n. 12, da Quadra 28 do Loteamento Cidade Recreio Cabo Branco, conforme Escritura Pública de Compra e Venda (em anexo), lavrada no Cartório Carlos Neves, 7º Ofício de Notas desta Capital no livro 186, às fls. 096, registrada sob o número de Ordem R-4-64.089 datado de 09 de março de 2012 no Cartório Eunápio Torres nesta cidade.

O referido terreno foi dado pelo Sr. Herval Freire como parte de pagamento na compra da unidade 1702 do Edifício Spazio di Veneza, construído pela promovida, empreendimento este já edificado e entregue no Bairro dos Estados nesta cidade, tudo como se verifica na documentação anexa (termo de adesão e contrato).

Importante frisar que a Certidão de Ônus Reais (anexa) datada de 02/02/2012 demonstra que o terreno perseguido estava livre e desembaraçado, evidenciando a normalidade na transação efetuada entre as partes, consolidando a realização do negócio jurídico firmado entre a MASSAI e o Sr. Herval Freire.

Por outro lado, o Sr. Herval Freire comprou o sobredito terreno a Sr.^a Maria Jady Miranda em 15/07/2008, conforme Escritura Pública lavrada no Cartório Eunápio Torres, 6º Ofício de Notas desta Cidade, registrada sob o número de Ordem R-3-64.089 em 18/07/2008, tudo como demonstra a **Certidão Cinquentenária** produzida e juntada ao caderno processual pela autora, que por sua vez recebeu o terreno, por Escritura Pública de Doação, de seu pai Paulo Miranda D'Oliveira, em 25/10/2004, lavrada no Cartório Eunápio Torres, livro 147, fls. 129 com registro sob o número de Ordem R-2-64.089 datado de 27/10/2004.

Logo, demonstrada toda a ordem cronológica é de se ver que a MASSAI é compradora de boa-fé e que se acautelou, à época, de toda a documentação necessária que não lhe impedia de realizar o negócio jurídico que de fato firmou.

Acontece que a MASSAI em **29/06/2016** (contrato em anexo) vendeu o terreno que lhe pertencia a Sr.^a *Ozicleide Matias de Lima* que só agora no ano de 2019 ao tentar lavrar a Escritura Pública de seu terreno junto ao Cartório Toscano de Brito descobriu todo o imbróglie e procurou a MASSAI para saber o que estava acontecendo, quando então a promovida tomou conhecimento da demanda (porque ainda não havia sido citada) e se habilitou no processo, a fim de tomar as providências legais que o caso recomenda.

Resta claro que a MASSAI comprou legalmente o terreno, escriturou e registrou em seu nome, não sendo demasiado repetir que é compradora de boa-fé e não pode ser vítima da inércia da parte autora ou do seu genitor, quando suscita o direito que entende lhe ser devido, pois a pretensão adversa está prescrita, se um dia existiu, e foi fulminada pelo decurso do tempo, com a decadência do direito postulado.

Os direitos reais imobiliários são adquiridos – nos atos entre vivos – pelo registro do título (art. 1.245, CC³). Na falta do registro imobiliário, portanto, não há se falar em ineficácia, mas em inexistência do direito real.

³ Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.



De outro giro, é de conhecimento basilar que no nosso direito positivo, quando um contrato é celebrado, ele gera um mero direito pessoal. Tratando-se de um bem imóvel, só existe o direito real quando o contrato é levado ao registro (quando então o comprador passa a ser o proprietário). No caso de um bem móvel, a propriedade é transferida no momento da entrega da coisa (quando ocorre a tradição).

No direito brasileiro e no direito alemão o contrato de compra e venda não transfere a propriedade; ele cria a obrigação de transferir a propriedade, realizando-se a transferência pela tradição (bens móveis – art. 1267 e bens imóveis – art. 1245).

A formação do contrato nasce com a assinatura. O contrato é um direito obrigacional. Ao levar um contrato de venda de um imóvel ao Cartório do Registro Imobiliário, nasce um direito real (com a transcrição do contrato no registro imobiliário). No direito real há a necessidade da tradição. No caso dos bens imóveis, a entrega é o registro da escritura. No caso dos bens móveis a tradição é a entrega da coisa.

O direito real só se aperfeiçoa com a entrega da coisa. Já no direito pessoal (caso dos contratos), não há necessidade da entrega da coisa. Basta a formalização (a assinatura). Esta é diferença entre o direito real e o direito obrigacional.

O que se pretende esclarecer com essas colocações, MM Juiz, é que se nem contrato existe, pois, como assegurado, a autora não faz prova constitutiva do seu direito, como então dizer ser proprietária do terreno disputado?

Sem maiores delongas, o direito não socorre a contraparte, muito menos se inclina aos que não o exercem a tempo e modo.

Sendo assim, acaso ultrapassada a preliminar, bem como a prejudicial de mérito, o que não se espera, no mérito o direito da contraparte não se sustenta, razão pela qual deve ser acolhida a tese defensiva, fulminando a tese oposta.

IX- DOS PEDIDOS

DIANTE DO EXPOSTO, requer a promovida (i) que sejam acolhidas as preliminares suscitadas, bem como as prejudiciais de mérito aduzidas, pronunciando a decadência e a prescrição, extinguindo o feito com resolução de mérito e/ou (ii) não sendo este o entendimento deste Juízo, que no mérito julgue improcedente todos os pedidos formulados na inicial pela parte autora, por falta de amparo legal, condenando a contraparte no ônus da sucumbência na forma disciplinada pela legislação em vigor, bem como nas custas processuais.

§ 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

§ 2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.



168
2

Protesta provar o alegado por todos os meios de prova permitidos em Direito, especialmente pelo depoimento pessoal da parte adversa o que fica expressamente requerido a este Juízo.

Requer a condenação da autora nas penas de litigância de má-fé especificadas no art. 80 e ss., do CPC por ser medida de direito.

Requer que todas as intimações e/ou publicações do presente feito sejam direcionadas a TODOS os advogados signatários, sob pena de nulidade.

Termos em que espera deferimento.

João Pessoa, 21 de março de 2019.


Max Saeger
OAB/PB 10.569

Stephenson Marreiro
OAB/PB 10.577

Allisson Vitalino
OAB/PB 11.215



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



ET Eunápio Torres
SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL

Titular: Bel^a. Maria Emília Coutinho Torres de Freitas

ESTA CERTIDÃO É PARTE INTEGRANTE DE UM CONJUNTO COMPOSTO DE: 01 CERTIDÃO(ÕES).

CERTIDÃO

Certifico autorizado pela lei e a pedido verbal de pessoa interessada, que revendo os livros ÔNUS REAIS REGISTROS DIVERSOS e INSCRIÇÃO HIPOTECARIA do 2º Ofício de Registro Geral de Imóveis (Zona Norte) desta comarca, deles, até a presente data, não consta que esteja gravado de quaisquer ônus o Lote de terreno sob nº 12, da Quadra 28, do Loteamento Cidade Recreio, Cabo Branco, nesta cidade, medindo 12m,00 de largura na frente e nos fundos, por 39m,00 de comprimento de ambos os lados, de propriedade de HERVAL FREIRE ALBUQUERQUE JUNIOR, brasileiro, solteiro, maior, analista de sistema, portador da CI nº 2.452.809 SSP/PB e CPF nº 036.169.724-42, residente a Avenida Silvino Lopes, nº 687, no bairro de Tambau, nesta capital, cujo objeto do registro sob matrícula R-3-64.089 em 18.07.2008, dou fé

João Pessoa, 02 de fevereiro de 2012

O Oficial do Registro

ET Eunápio Torres
8º SERVIÇO NOTARIAL E 2º REGISTRAL
Bel^a Maria Emília Coutinho Torres de Freitas
Tabelião - Oficial do Registro de Imóveis
Bel^a Maria de Lourdes Coutinho Torres de Freitas
Bel. Francisco Evangelista de Freitas Junior
Substitutos
Av. Com. Renato Ribeiro Coutinho, Nº. 300
Altiplano Cabo Branco

EUNÁPIO TORRES - 6º NOTARIAL E 2º REGISTRAL

Rua Com. Renato Ribeiro Coutinho, 300 Altiplano Cabo Branco - João Pessoa / PB
Tel.: (083) 3219-1234 - Fax: (083) 3252-2322 - CNPJ: 09.362.310/0001-20 - www.eunapiotorres.com.br

VÁLIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO OU RASURA INVALIDA ESTE DOCUMENTO.

Eunápio Torres



Assinado eletronicamente por: JOSEANE DA SILVA CORDEIRO - 18/12/2019 11:20:19

<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=1912181222170000000026227366>

Número do documento: 1912181222170000000026227366

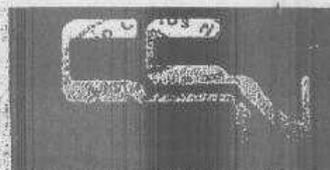
CARTÓRIO CARLOS NEVES

7º Ofício Notarial
LIVRO: 186
FOLHA: 096
TRASLADO 1º

Maria Zeneide M. da Franca
TABELIA

Mariana Mendonça da Franca Camacho
SUBSTITUTA

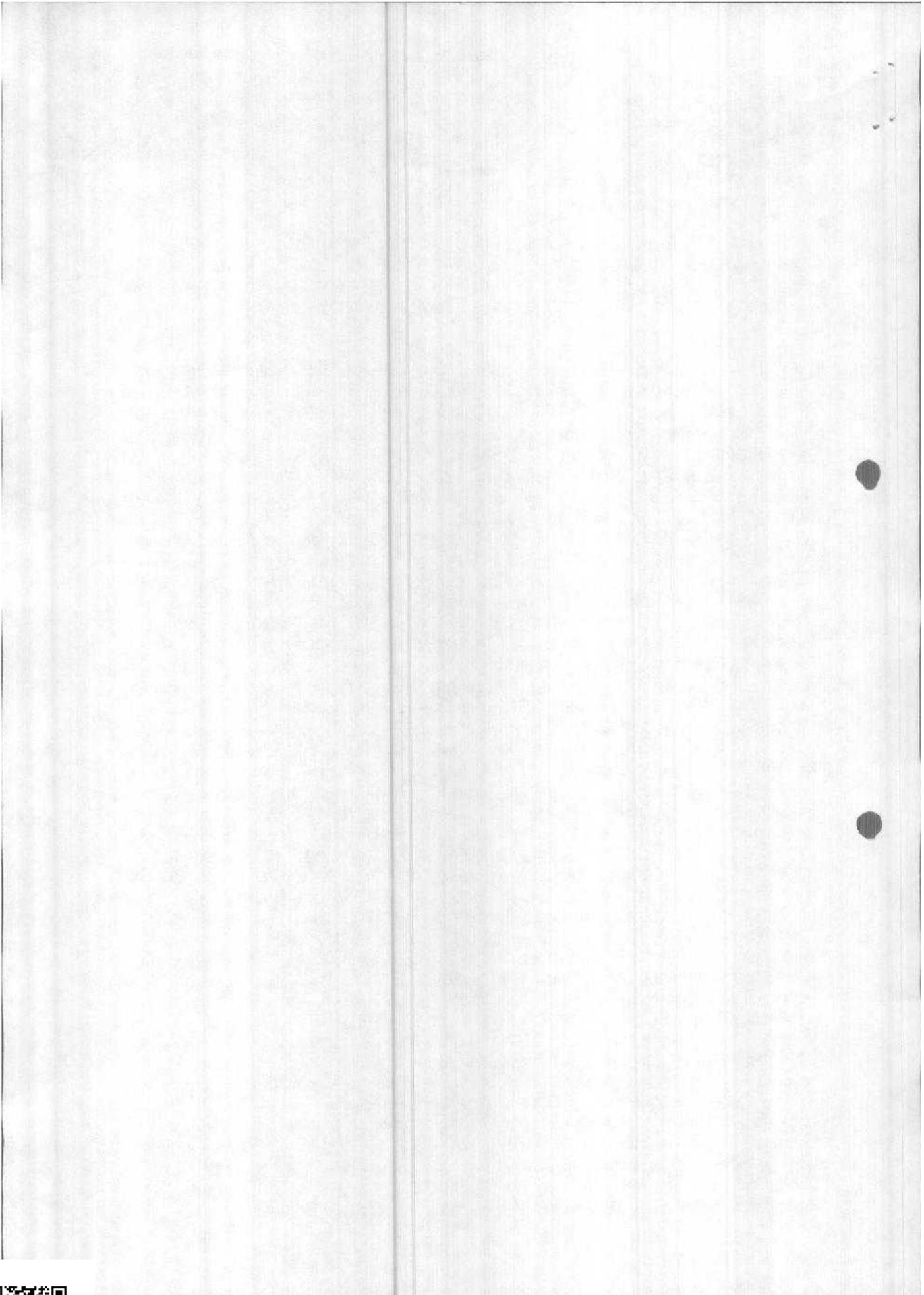
Eduardo A. da Gama Camacho
SUBSTITUTO



ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA QUE EM MINHAS NOTAS FAZEM: DE UM LADO COMO OUTORGANTE(S) VENDEDOR(ES): **HERVAL FREIRE ALBUQUERQUE JUNIOR**, E COMO OUTORGADO(S) COMPRADOR(ES): **MASSAI - CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA**, NA FORMA ABAIXO;

SAIBAM os que o presente Instrumento de Escritura de Compra e Venda virem que, aos 05 (cinco) dias do mês de março (03) do ano de dois mil e doze (2012), nesta cidade de João Pessoa, Capital do Estado da Paraíba, República Federativa do Brasil, perante mim, compareceram as partes entre si justas e contratadas a saber: como OUTORGANTE(S) VENDEDOR(ES): HERVAL FREIRE ALBUQUERQUE JUNIOR, portador da cédula de identidade nº: 2.452.809 SSP/PB e do CPF nº. 036.169.724-42, brasileiro, solteiro conforme se declara sob as penas da Lei, Analista de Sistema, residente e domiciliado na Av. Silvino Lopes, nº. 687, Tambaú, nesta Capital, neste ato representado por seu procurador, o Sr. ALLISON DENNIS DELMAS NUNES, portador da cédula de identidade nº: 1.663.066 SSP/PB e CPF nº: 790.133.844-04 brasileiro, casado, empresário, residente e domiciliado a Av.: São Gonçalo nº 712, Aptº 1201 - Manaira - João Pessoa - PB, conforme procuração pública lavrada às fls. 161, do Livro 509, em 03/02/2012, neste Cartório do 7º Ofício de Notas; e como OUTORGADO(S) COMPRADOR(ES): MASSAI - CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA, inscrita no CGC nº 01.295.921/0001-91, empresa de construção civil, situada na Av. Senador Ruy Carneiro, 33 - Edf. Phoenix, sala 212 - Tambauzinho - João Pessoa - PB, neste ato representada por seu sócio-gerente, o Sr. ALLISON DENNIS DELMAS NUNES, portador da cédula de identidade nº: 1.663.066 SSP/PB e CPF nº: 790.133.844-04 brasileiro, casado, empresário, residente e domiciliado a Av.: São Gonçalo nº 712, Aptº 1201 - Manaira - João Pessoa - PB; conhecidos de mim Notário, do que dou fé. conhecidos de mim Notário, do que dou fé. E perante mim, pelos VENDEDORES foi-me dito que, por justo título de aquisição legal, são senhores e legítimos possuidores, em pleno domínio e posse, e livre desembaraçado de quaisquer ônus e impostos, do domínio e posse do imóvel: **LOTE DE TERRENO PRÓPRIO SOB Nº. 12, DA QUADRA 28, DO LOTEAMENTO CIDADE RECREIO CABO BRANCO, NESTA CAPITAL; MEDINDO: 12M,00 DE LARGURA NA FRENTE E NOS FUNDOS POR 39M,00 DE COMPRIMENTO DE AMBOS OS LADOS. LIMITANDO-SE PELA FRENTE COM A AVENIDA 09, LADO DIREITO COM O LOTE 11, LADO ESQUERDO COM O LOTE 13 E PELOS FUNDOS COM OS LOTES 09 E 15.** Cadastrado na Prefeitura Municipal de João Pessoa sob nº de Localização atual 46.165.0038.0000.000; que o imóvel é de propriedade do Outorgante, e encontra-se devidamente transcrito no Registro de Imóveis da Zona Norte sob nº R-3-64.089, de 18/07/2008; que pela presente Escritura e tendo como valor real a importância de R\$ 20.800,00 (Vinte Mil e Oitocentos Reais), conforme Contrato datado de 09 de fevereiro de 2012, tendo como valor fiscal R\$ 104.000,00 (Cento e Quatro Mil Reais), sendo pago o imposto de transmissão à Prefeitura Municipal de João Pessoa a importância de R\$ 3.120,00 (Três Mil, Cento e Vinte Reais), alíquota de 3%, conforme guia de ITBI nº 2012/001819, paga em 29/02/2012; importância essa que neste ato, perante mim Notário, declara, através do procurador, ter recebido do OUTORGADO COMPRADOR em moeda corrente nacional, que contou e achou exata, pelo que dando, como dão, aquela plena e geral quitação, vendida como, de fato ora vendido tem, ao OUTORGADO COMPRADOR anteriormente mencionado, o imóvel descrito e caracterizado, e desde já cede e transfere ao mesmo





172

TERMO DE ADESÃO À INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

1. PARTES

INCORPORADORA: MASSAI CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA., empresa de construção civil, estabelecida na Av. Senador Ruy Carneiro, 33 – Sala 212 – Tambauzinho – João Pessoa/PB, inscrita no C.N.P.J n.º 01.295.931/0001-91, inscrição estadual n.º 16.113.521-8, neste ato, representada pelo Sócio-Gerente, ALLISON DENNIS DE LIMA NUNES, brasileiro, casado, administrador de empresas, com RG sob o n.º 1.663.066 SSP/PB, inscrito no CPF: 790.133.844-04, Residente e domiciliada na Rua: São Gonçalo, n.º 712 – Apto 1251 – Manaira, João Pessoa/PB;

INTERESSADO: Sr. HERVAL FREIRE ALBUQUERQUE JUNIOR, brasileiro, solteiro, Empresário, portador do RG sob o n.º 2.452.809-SSP/PB e do CPF: 036.169.724-42 residente e domiciliado a Av. Silvino Lopes, n.º 687, Tambau, João Pessoa -PB, CEP: 58059-190, doravante denominados simplesmente **COMPRADOR**. Email: heral@freire@gmail.com.

2. TERMOS

2.1 Firmado o presente TERMO DE ADESÃO, as partes declaram que iniciarão a negociação, com a assinatura do CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RESIDENCIAL EM CONSTRUÇÃO correspondente a unidade 1702, do futuro empreendimento o qual será denominado de "SPAZIO DI VENEZA" a ser construído na Rua João Vieira Carneiro, S/N, esquina com a Rua Joaquim - V. Galvão, Pedro Gondim, João Pessoa/PB.

2.2 As partes definem que a celebração do contrato indicado acima dar-se-á, obrigatoriamente, na data a ser definida pela INCORPORADORA, conferindo-se aos INTERESSADOS tempo hábil prévio para a sua ciência e conhecimento.

2.3 Os INTERESSADOS ficam desde já cientes que nesta data o registro do memorial da incorporação imobiliária junto ao cartório de registro imobiliário, do empreendimento a que se refere este instrumento, está em trâmite, não podendo posteriormente alegar desconhecimento do fato.

2.4 Os INTERESSADOS, para regular eficácia deste TERMO DE ADESÃO, entrega à PROPONENTE, como forma de taxa de ADESAO, onde assegura para si o benefício de prioridade na compra do imóvel, conforme as condições abaixo citadas.

2.5 O preço da UNIDADE RESIDENCIAL n.º 1702 com Área privativa de 76,05 m² posição nascente sul, e 02 (duas) vagas de garagem será representado pelo montante R\$ 117.800,00 (cento e dezessete mil e oitocentos reais) conforme as condições abaixo:

Av. Senador Ruy Carneiro, 33 – Ed. Phoenix, Sl. 105, Tambauzinho,
João Pessoa - PB - CEP: 58.032-101 - CNPJ: 14.716.147/0001-85

9



173
R

SINAL DE ADESAO: Será pago a título de sinal o valor total de R\$ 117.800,00 (cento e dezessete mil e oitocentos reais) sendo R\$ 97.000,00 (noventa e sete mil reais) em dinheiro neste ato e R\$ 20.800,00 (vinte mil e oitocentos reais) representado pelo lote de terreno sob nº 12, da quadra 28, do loteamento Cidade Recreio Cabo Branco, nesta cidade, medindo 12m,00 de largura na frente e nos fundos, por 39m,00 de comprimento de ambos os lados; limitando-se pela frente com a Avenida 09; fundos com os lotes 09 e 15; lado direito com o lote 11; lado esquerdo com o lote 13, devidamente cadastrado na PMJP sob nº 46.165.0038.0000.000, devidamente escriturado e registrado no cartório Eunápio Torres, livro 180, folha 052 datado de 15/07/2008, livre e desembaraçado de quaisquer ônus.

- 2.6 As partes pactuam, desde logo, que sobre o valor das referidas parcelas do saldo devedor restante incidirá, até a entrega das chaves, reajustamento mensal, medido pelo INCC - Índice Nacional da Construção Civil ou outro índice oficial de correção que venha a ser editado em sua substituição, devendo ser apurados a partir da data de assinatura do Contrato de Promessa de Compra e Venda da Unidade autônoma em Construção, exceto sobre as parcelas estabelecidas como sendo de SINAL. Após a entrega das chaves, as parcelas ainda vincendas (se for o caso) serão reajustadas mensalmente pelo IGPM mais juros de 1% (um por cento) ao mês, apurados a partir da entrega das chaves, até o dia do efetivo pagamento de cada parcela.
- 2.7 O atraso no pagamento de quaisquer das parcelas acarretará a incidência de juros de mora de 0,16% (zero vírgula dezesseis por cento) ao dia, bem como multa moratória de 2% (dois por cento), tudo isso incidente sobre o valor da dívida atualizada.
- 2.8 A INCORPORADORA resguarda e garante a preferência aos INTERESSADOS, até a data a ser determinada para a celebração do contrato indicado neste termo.
- 2.9 Não celebrado, por culpa dos INTERESSADOS, seja por desistência ou por qualquer outro motivo, fica estabelecido que o sinal pago pelo benefício da preferência, aludido na cláusula 2.5, será devolvido aos INTERESSADOS, sendo descontado o percentual de 50% (cinquenta por cento), a título de encargos administrativos da incorporadora.
- 2.10 Não celebrado o contrato indicado no item 2.1 no momento devido, por culpa ou não da INCORPORADORA, seja pela não aprovação do Registro de Incorporação do Empreendimento, impedimentos dos órgãos públicos, impedimento judicial ou por qualquer outro motivo, fica estabelecido que o valor pago pelo benefício da preferência, será devolvido aos INTERESSADOS integralmente, corrigido com base no índice de poupança vigente à época da devolução, não sendo devido qualquer multa ou outro encargo.
- 2.11 Resolvido o TERMO DE ADESAO:
- a) desobrigam-se as PARTES a manter o interesse na celebração do contrato indicado no item 2.1;
 - b) libera-se a INCORPORADORA de ofertar a preferência objeto deste instrumento aos INTERESSADOS.

Av. Senador Rui Carneiro, 33 - Ed. Phoenix, Sl. 305, Tambauzinho,
João Pessoa - PB - CEP: 58.032-101 - CNPJ: 14.719.147/0001-95

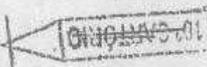
9



Aditem as PARTES a possibilidade de modificação de qualquer dos termos desse TERMO DE ADESÃO, apenas e tão somente, mediante a celebração por escrito de aditivo.

E por acharem certos e aceitarem os termos deste TERMO DE ADESÃO, as PARTES firmam-na em 02 (duas) vias, na presença das testemunhas abaixo assinadas.

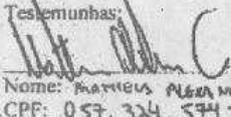
João Pessoa, 30 de julho de 2012.

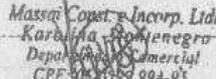

INCORPORADORA 
ALLISON DENNIS DELMAS NUNES
CPF: 790.133.844-04
Sócio - Massa Construção e Incorporações Ltda.

INTERESSADOS:


HERVAL FREIRE ALBUQUERQUE JUNIOR
CPF: 036.169.724-42

Testemunhas:


Nome: ~~Matheus Almeida~~ ~~CONDOMÍNIO HO PESSOAL~~
CPF: 057.324.574


Nome: ~~Karolina Rodenegr~~
Departamento: ~~Departamento Comercial~~
CPF: ~~036.999.994-93~~

Av. Senador Rui Carneiro, 33 - Ed. Phoenix, Sl. 305, Tambauzinho,
João Pessoa - PB - CEP: 58.032-101 - CNPJ: 14.719.147/0001-95





172

CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO PARA ENTREGA FUTURA, ADESAO A INCORPORAÇÃO, COM PROMESSA DE FINANCIAMENTO IMOBILIARIO, SUBROGAÇÃO A CONTRATO DE COMPRA E VENDA COM FACTO DE SUA ALIENAÇÃO FIDUCIARIA, E OUTROS FACTOS ADJETOS.

N.º 4501/1702

SPAZIO DI VENEZA - CONDIÇÕES ESPECÍFICAS

1. DAS PARTES:

VENDEDORA E INCORPORADORA: MASSAI CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA., empresa de construção civil, estabelecida na Av. Monteiro da Franca, n.º 1092, Manaira - João Pessoa/PB, inscrita no C.N.P. J n.º 01.295.921/0001-91, inscrição estadual n.º 16.113.521-8, neste ato, representada pelo Sócio-Gerente, **ALLISON DENNIS DELMAS NUNES**, brasileiro, casado, administrador de empresas, com RG sob o n.º 1.663.066 SSP/PB, inscrito no CPF: 790.133.844-04, Residente e domiciliado na Rua: São Gonçalo, n.º 712 - Apto 1201 - Manaira, João Pessoa/PB;

COMPRADORES: **HERVAL FREIRE ALBUQUERQUE JUNIOR**, brasileiro, Solteiro, Empresário, inscrito no CPF sob o n.º 036.169.724-42, RG sob o n.º 2452809 - SSP/PB, residente e domiciliado na Avenida Silvino Lopes, 687 - Tambau - João Pessoa/PB - 58039-190.

As partes acima, maiores e capazes, após terem tido conhecimento prévio do texto deste instrumento, seu ANEXO I - CONDIÇÕES GERAIS CONTRATUAIS e de seus documentos complementares e suplementares, e, após compreendido o seu sentido e alcance, pactuam o presente Contrato de Promessa de Compra e Venda de imóvel em Construção para Entrega Futura, que reger-se-á pelas cláusulas doravante numeradas.

2. UNIDADE OBJETO DESTES CONTRATO:

EMPREENDIMENTO: RESIDENCIAL SPAZIO DI VENEZA
APARTAMENTO: N.º 1702 - **POSICÃO:** Nascente Sul
LOCALIZAÇÃO: 17º Andar

OBS: A descrição dos cômodos, áreas e demais informações sobre o empreendimento e o apartamento acima estão especificados detalhadamente no anexo I - **Condições Gerais, deste contrato.**

3. DO VALOR NOMINAL TOTAL, FORMA E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

Valor Total: R\$ 117.800,00 (cento e dezessete mil e oitocentos reais)

PARCELA DE SINAL

R\$ 97.000,00 (noventa e sete mil reais)

Número de parcela : 1 parcela no valor cada de R\$ 97.000,00 (noventa e sete mil reais)

Pago no dia 30/07/2012 conforme contrato de adesão em anexo.

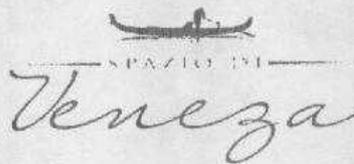
BENS DIVERSOS

R\$ 20.800,00 (vinte mil e oitocentos reais)

Representado pelo lote de terreno sob o n.º 12, da quadra 28, do loteamento Cidade Recreio Cabo Branco, nesta cidade, medindo 12m,00 de largura na frente e nos fundos, por 39m,00 de comprimento de ambos os lados; limitando-se pela frente com a Avenida 09; fundos com os lotes 09 e 15; lado direito com o lote 11; lado esquerdo com o lote 13, devidamente cadastrado na PMJP sob o n.º 46.165.0038.0000.000, devidamente escriturado e

1 9 ✓





CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO PARA ENTREGA FUTURA, ADESÃO A INCORPORAÇÃO, COM PROMESSA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO, SUBROGAÇÃO A CONTRATO DE COMPRA E VENDA COM PACTO DE SUA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, E OUTROS PACTOS ADJETOS.

Nº 4501/1702

CONDIÇÕES GERAIS Contratuais – Anexo I das CONDIÇÕES ESPECÍFICAS - Página 01 de 25

Pelo presente instrumento particular, as partes qualificadas retro, por esta e na melhor forma de direito, ajustam entre si o presente *Contrato de Promessa de Compra e Venda de Imóvel em Construção para Entrega Futura, Adesão a Incorporação, com Promessa de Financiamento Imobiliário, Subrogação a Contrato de Compra e Venda com Pacto de sua Alienação Fiduciária*, descritos e caracterizados neste negócio jurídico, observadas as cláusulas e condições seguintes, que reciprocamente outorgam e aceitam:

As partes, qualificadas retro e assinadas no final, tendo presente os termos do Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078/90) e, no sentido de prevenir, resguardar direitos e obrigações, declaram que tiveram pleno e antecipado conhecimento do texto deste instrumento, e da minuta do **CONTRATO DE COMPRA E VENDA COM FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO E PACTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (ANEXO 01)**, como também compreendido o sentido e alcance de cada uma das suas cláusulas, pelo que entendem celebrar justa e livremente este contrato de promessa de compra e venda.

I - DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO

1.1. Providências legais.

Para os fins previstos na Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, regulamentada pelo Decreto nº 55.815 de 8 de março de 1965, e legislação posterior pertinente, com a intenção de promover uma incorporação imobiliária a **VENDEDORA** tomou as seguintes providências:

a)- Adquiriu o terreno adiante descrito e caracterizado; b)- o projeto de arquitetura foi elaborado pelo escritório de **FÁBIO ROMERO XAVIER TAVARES, CREA - 160.450.317-3**, estabelecido à R. Juvenal Mario da Silva, 185 - Sala 208, Manaíra, João Pessoa-PB, telefone (83) 8790-9998, 3512-9899.

O projeto estrutural terá resistência e formas compatíveis com a arquitetura e especificadas em seu projeto. O projeto foi contratado com a **C. ROLIM ENGENHARIA ESTRUTURA LTDA.**, situada a Av. Almirante Tamandaré, 584, Tambaú - João Pessoa -PB, empresa especializada em projetos estruturais com CREA - 3312-EM e CNPJ 02.646.542/0001-61, tendo como responsável o Eng. Civil Carlos Rolim Neto. Foi realizado ensaio de reconhecimento do subsolo pela COPESOLO Estacas e Fundações Ltda., empresa especializada



178



SPAZIO DI
Veneza

com registro no CREA nº1355-EM/PB, estabelecida a Rua Professor Batista Leite, 229, Roger, João Pessoa/PB, tendo como responsável o Eng. Valdez Borges Soares, sendo as fundações determinadas em função das cargas dos pilares e do tipo e resistência do solo, determinados neste ensaio. c) - Aprovou, na Prefeitura Municipal de João Pessoa - Paraíba, o projeto técnico arquitetônico (ANEXO 02); d) - Denominou o empreendimento de **RESIDENCIAL SPAZIO DI VENEZA**; e) - Elaborou o Memorial Descritivo de Especificações e Acabamentos (ANEXO 03); f) - Ingressou com o Memorial de Incorporação (ANEXO-04) e demais documentos exigidos pelo Art. 32 da Lei 4.591/64 e Art. 1º do Decreto 55.815/65, no Cartório de Registro de Imóveis competente; g) - Instituiu, conforme minuta anexada ao Memorial de Incorporação, normas básicas da Convenção de Condomínio (ANEXO-05), que disporá sobre a destinação, as instalações, os serviços e a futura utilização do empreendimento; g)- Estipulou o regime de Incorporação para a comercialização e construção do empreendimento;

1.2. Descrição do terreno.

O terreno onde será construído o **RESIDENCIAL SPAZIO DI VENEZA** assim se descreve e caracteriza: Um terreno encravado nesta cidade de João Pessoa/PB. O lote de terreno próprio sob o nº 528, Quadra de nº 75, situado à Av. Rua João Vieira Carneiro e Rua Joaquim Francisco Veloso Galvão, o bairro Pedro Gondim, nesta cidade, medindo 35M,00 de largura na **FRENTE** e nos **FUNDOS**, por 35M,00 de comprimento de ambos os lados, limitando-se pela frente com a Rua João Vieira Carneiro, lado direito com terreno de terceiro, lado esquerdo com a Rua Joaquim Francisco Veloso Galvão e nos fundos com terreno de terceiro. Tudo conforme registro no livro nº 3-C, folha 188, matrícula nº 99.075, sob o nº. de ordem R.3 99.075 em 13/11/2012 do Cartório Eunápio Torres 2º Cartório de Registro de Imóveis (Zona Norte) João Pessoa/PB.

1.2.1. Titularidade.

Dito imóvel, completamente livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus, impostos e taxas em atraso, dívidas, dívidas, hipoteca de qualquer natureza, foi havido pela **VENDEDORA**, conforme determina às Escrituras Pública de Compra e Venda com Pagamento em Imóveis registrada Cartório Carlos Neves 7º Ofício Notarial.

1.3. Objeto.

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, a **VENDEDORA** e **INCORPORADORA**, como está representada, **PROMETE VENDER** ao (s) **COMPRADOR** (A/ES), que se compromete(m) a adquirir, para entrega futura, pronta e acabada, em plenas condições de habitabilidade, a **UNIDADE AUTONOMA**, designada **APARTAMENTO** conforme descrita e caracterizada no **ITEM 2 "UNIDADE OBJETO DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA"** caracterizado nas **CONDIÇÕES ESPECÍFICAS** deste contrato.





1.3.1. Vagas de garagem.

Algumas vagas de garagem têm acesso mais difícil do que outras, motivo pelo qual as partes contratantes estão de pleno acordo que o (a) (s) **COMPRADOR (A/ES)** não poderá (ão) exigir, reclamar ou cobrar da **VENDEDORA** local destinado à sua respectiva vaga melhor acesso, se a sua vaga tiver acesso mais difícil do que outras.

1.4. Caracterização do Empreendimento.

1.4.1 - DA EDIFICAÇÃO:

O **SPAZIO DI VENEZA** contém uma única torre com 01 (um) pavimento Subsolo; 01 (um) pavimento Térreo; 01 (um) pavimento Garagem 3; 01 (um) pavimento mezanino e 21 (vinte e um) pavimentos tipo.

PAVIMENTO SEMISUBSOLO: 01 (uma) rampa de acesso para veículos, 42 (quarenta e duas) vagas de garagem para veículos, algumas parcialmente cobertas, área de circulação de veículos e pedestres, 01 (um) reservatório inferior, 01 (uma) casa de bombas, 01 (uma) sala para gerador, 01 (um) depósito, local para medidores de energia, 01 (uma) escada da torre, 02 (dois) elevadores, sendo um social e um de serviço e 03 (três) shaft's.

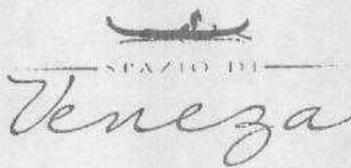
PAVIMENTO TÉRREO: 01 (uma) rampa de entrada para acessibilidade, 01 (uma) escada social de entrada do prédio, 01 (um) boulevard rialto descoberto, 01 (um) jardim com 01 (um) espelho d'água, 01 (uma) sala de estar com recepção, 01 (uma) sala de síndico, 01 (um) WC, 01 (uma) zeladoria, 01 (uma) rampa de acesso para veículos, 36 (trinta e seis) vagas de garagem para veículos, sendo algumas totalmente cobertas, algumas parcialmente cobertas e outras totalmente descobertas (conforme projeto arquitetônico), área de circulação de veículos e pedestres, 01 (um) vestiário, 01 (um) hall dos elevadores, 01 (uma) escada da torre, 02 (dois) elevadores, 03 (três) shaft's e jardineiras.

Fica ainda nesse pavimento, mas com acesso pela calçada 01 (uma) central de gás e 01 (uma) central de lixo.

PAVIMENTO GARAGEM 3: 01 (uma) rampa de acesso para veículos, 31 (trinta e uma) vagas de garagem para veículos, sendo algumas totalmente cobertas e outras parcialmente cobertas (conforme projeto arquitetônico), área de circulação de veículos e pedestres, 01 (um) depósito para filtro da piscina, 01 (um) vestiário com 02 (dois) WC's e lavatórios, 01 (um) hall dos elevadores, 01 (uma) escada da torre, 02 (dois) elevadores, 03 (três) shaft's e jardineiras.



130
K



PAVIMENTO MEZANINO: 01 (um) salão de festas; 01 (um) depósito do salão de festas; 01 (um) espaço gourmet; 01 (uma) copa/bar com 01 (um) espaço para fritagem; 01(um) espaço kids/playtime; 01 (um) salão de jogos; 01 (um) hall/circulação coberta; 03 (três) WC's, sendo um masculino, um feminino e um acessível; 01 (uma) sauna com uma ducha; 01 (um) fitness; 01(uma) mini-quadra; 01 (uma) área técnica; circulação descoberta; 01 (uma) escada e 01 (uma) rampa de acesso ao deck piscina; 01 (um) deck elevado da piscina; 01 (um) bar de apoio à piscina com um depósito; 01 (uma) piscina para adultos; 01 (uma) piscina infantil; 01 (um) deck molhado; 01 (um) balcão ventilado; 01 (uma) escada da torre, 02 (dois) elevadores, 03 (três) shaft's e jardineiras.

PAVIMENTO TIPO: contendo 03 (três) apartamentos, 01 (uma) circulação, 01 (uma) escada da torre, 02 (dois) elevadores e 03 (três) shaft's.
As unidades serão denominadas de T01, T02 e T03.

Onde: "T" significa o pavimento tipo e varia de 01 a 21.
As posições relativas ao pavimento são crescentes do Sul para o Nordeste no sentido anti-horário, assim temos:
T01 - posição Sul;
T02 - posição Nascente Sul;
T03 - posição Nascente Norte.

1.4.2 - DAS UNIDADES AUTÔNOMAS:

Neste empreendimento temos 3 (três) tipos de unidades autônomas, quais sejam:

10.1 - Apartamento de três quartos MAIS dependência:

Essas unidades denominadas (103, 203, 303, 403, 503, 603, 703, 803, 903, 1003, 1103, 1203, 1303, 1403, 1503, 1603, 1703, 1803, 1903, 2003 e 2103), com garagens conforme quadro de garagem anexo.

A seguir apresentamos o coeficiente, de acordo com as prescrições da NBR 12.721/06, a qual determina o coeficiente de proporcionalidade como o meio de rateio dos custos, cujos números constam no quadro IV-B, e transcrevemos a seguir:

DEPENDÊNCIAS:

No próprio pavimento: 01 (uma) varanda gourmet com pia e ponto de gás para churrasqueira (churrasqueira não fornecida), 01 (uma) sala de estar/jantar; 03 (três) quartos, sendo 01 (uma) suíte, 01 (um) WC social 01 (uma) circulação, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) área de serviço e 01 (uma) dependência de empregada com 01 (um) WC de serviço. Além de uma área técnica para as máquinas de ar-condicionado (pré-instalações fornecidas - equipamentos não inclusos).

9





Em outros pavimentos: cada unidade possui 02 (duas) vagas de garagens, conforme claramente detalhado no projeto arquitetônico e transcrevemos para o quadro de garagens, anexo. Esclarecemos que algumas vagas são semi-cobertas e outras descobertas, conforme projeto arquitetônico.

Transcrevemos abaixo detalhadamente as áreas de cada unidade:

ÁREAS

Apto	Área privativa Real principal	Outras áreas reais privadas	Área Privativa Real	Número de vagas de garagem	Área real de uso comum	Área real total	Coefficiente de proporcionalidade
103, 203, 303, 403, 503, 603, 703, 803, 903, 1003, 1103, 1203, 1303, 1403, 1503, 1603, 1703, 1803, 1903, 2003 e 2103	90,4774	1.1500	91,0274	2	62,6834	174,4908	1,8985%

10.2 – Apartamento de três quartos SEM dependência:

Essas unidades denominadas (102, 202, 302, 402, 502, 602, 702, 802, 902, 1002, 1102, 1202, 1302, 1402, 1502, 1602, 1702, 1802, 1902, 2002 e 2102), com garagens conforme quadro de garagem anexo.

A seguir apresentamos o coeficiente, de acordo com as prescrições da NBR 12.721/06, a qual determina o coeficiente de proporcionalidade como o meio de rateio dos custos, cujos números constam no quadro IV-B, e transcrevemos a seguir:

DEPENDÊNCIAS:

No próprio pavimento: 01 (uma) varanda gourmet com pia e ponto de gás para churrasqueira (churrasqueira não fornecida), 01 (uma) sala de estar/jantar; 03 (três) quartos, sendo 01 (uma) suíte, 01 (um) WC social 01 (uma) circulação, 01 (uma) cozinha e 01 (uma) área de serviço. Além de uma área técnica para as máquinas de ar-condicionado (pré-instalações fornecidas – equipamentos não inclusos).

Em outros pavimentos: cada unidade possui 02 (duas) vagas de garagens, conforme claramente detalhado no projeto arquitetônico e transcrevemos para o quadro de garagens, anexo. Esclarecemos que algumas vagas são semi-cobertas e outras descobertas, conforme projeto arquitetônico.

Transcrevemos abaixo detalhadamente as áreas de cada unidade:



182

ÁREAS

Acto	Área privativa Real principal	Outras áreas reais privativas	Área Privativa Real	Número de vagas de garagem	Área real de uso comum	Área real total	Coefficiente de proporcionalidade
102, 202, 302, 402, 502, 602, 702, 802, 902, 1002, 1102, 1202, 1302, 1402, 1502, 1602, 1702, 1802, 1902, 2002 e 2102	74,9250	1,1200	76,0450	2	73,2296	149,2746	1,6000%

10.3 – Apartamento de dois quartos:

Essas unidades apresentam as mesmas áreas e cômodos nos pavimentos tipo, com única divergência no número de garagens, pois as unidades 101, 201, 301, 401, 501, 601, 701, 801, 901, 1001, 1101, 1201, 1301, 1401, 1501, 1601 e 1701, apresentam apenas 1 (uma) vaga de garagem, enquanto as unidades 1801, 1901, 2001 e 2101 apresentam duas, conforme quadro de garagem anexo.

A seguir apresentamos o coeficiente, de acordo com as prescrições da NBR 12.721/06, a qual determina o coeficiente de proporcionalidade como o meio de rateio dos custos, cujos números constam no quadro IV-B, e transcrevemos a seguir:

DEPENDÊNCIAS:

No próprio pavimento: 01 (uma) varanda, 01 (uma) sala de estar/jantar; 02 (dois) quartos, sendo 01 (uma) suite, 01 (um) WC social 01 (uma) circulação, 01 (uma) cozinha e 01 (uma) área de serviço. Além de uma área técnica para as máquinas de ar-condicionado (pré-instalações fornecidas – equipamentos não inclusos).

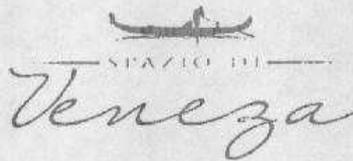
Em outros pavimentos: cada unidade possui uma ou duas vaga(s) de garagem(ns), conforme claramente detalhado no projeto arquitetônico e transcrevemos para o quadro de garagens, anexo. Esclarecemos que algumas vagas são semi-cobertas e outras descobertas, conforme projeto arquitetônico.

Transcrevemos abaixo detalhadamente as áreas de cada unidade:

2

9





187
A

ÁREAS

Apto	Área privativa Real principal	Outras áreas reais privativas	Área Privativa Real	Número de vagas de garagem	Área real de uso comum	Área real total	Coefficiente de proporcionalidade
101, 201, 301, 401, 501, 601, 701, 801, 901, 1001, 1101, 1201, 1301, 1401, 1501, 1601 e 1701	60,4220	1,1200	61,5420	1	51,1239	112,6659	1,2490%
1801, 1901, 2001 e 2101	60,4220	1,1200	61,5420	2	64,2614	128,8034	1,3221%

1.5. Tolerância legal específica.

Consoante o disposto no Art. 500, §1º, do Código Civil Brasileiro, não haverá repercussão jurídica, econômica ou financeira por diferença de até 1/20 ou 5% (cinco por cento), para mais ou para menos apurada com relação às medidas, áreas e frações da unidade objeto deste negócio jurídico.

1.6. Prazo de entrega.

Ressalvados os motivos de força maior, casos fortuitos ou extraordinários, alheios à vontade das partes, tais como greves parciais ou gerais, suspensão ou falta de transportes, falta de materiais na praça ou de mão-de-obra especializada, chuvas prolongadas que impeçam ou dificultem etapas importantes da obra, ou ainda, em virtude de desequilíbrio financeiro-econômico deste contrato, eventual embargo da obra (não resultante da inércia ou erro da VENDEDORA), demora na concessão do "habite-se" e outras autorizações legais, por motivos que não dependam da VENDEDORA, crises e/ou medidas político-econômico que venham a interferir no setor da construção e afetar o desenvolvimento regular do empreendimento e as relações jurídicas das partes, causando interrupção no cronograma físico financeiro da obra, a UNIDADE AUTONOMA e respectivas áreas comuns, objeto deste contrato, serão entregues ao (s) COMPRADOR (A/ES) prontas e acabadas e em condições de habitabilidade, de acordo com as especificações constantes do Memorial Descritivo, até o dia 30/06/2016.





1.6.1. Prorrogação do prazo.

Na ocorrência de quaisquer dos impedimentos descritos no item anterior, descritos e caracterizados, **MAS NÃO EXCLUSIVAMENTE**, o prazo de entrega da obra será prorrogado pelo período de até 180 (cento e oitenta) dias.

1.6.2. Multa a favor do (a) (s) COMPRADOR (A/ES)

Ultrapassados 01 (um) dia do termo final da prorrogação fixada no item anterior, sem que o empreendimento tenha sido entregue, a VENDEDORA pagará mensalmente a título de multa ao comprador, até a entrega do empreendimento, o percentual de 0,5% (cinco décimos por cento) do valor efetivamente pago, o qual será pago a partir do trigésimo dia posterior a data de recebimento de notificação formal por parte do (a) (s) COMPRADOR (A) (ES).

1.6.2.1. Enquanto durar o evento extraordinário previsto no item 1.6, o (a) (s) COMPRADOR (A) (ES) não se exime de cumprir todos e quaisquer termos, cláusulas e obrigações estipulados neste contrato, inclusive o de manter inequívoco pagamento das prestações, sob pena de incidirem as cominações da Cláusula VI.

1.6.2.2. A entrega não estará condicionada à conclusão das demais unidades imobiliárias, sendo suficiente que estejam concluídas as áreas comuns e estejam os equipamentos em condições de funcionamento.

1.7 Alterações ou modificações necessárias

A VENDEDORA poderá alterar, modificar ou substituir as especificações de acabamento, das partes comuns ou da unidade, se feitas por outras de qualidade ou função equivalente, sempre que conclua ser necessário, por falta de materiais, produtos ou equipamentos, ou visando solução de ordem técnica ou estética, ou para atender exigência de órgãos públicos, concessionárias do serviço público ou objetivando solução ditada pelo mercado da indústria da construção civil.

II - IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE

2.1 O presente contrato é firmado entre as partes com a cláusula de completa irrevogabilidade e irretroatividade, com absoluta renúncia a faculdade conferida no Art. 420 do Código Civil Brasileiro, e assim extensivo e obrigatório a todos os seus herdeiros, bens e sucessores, pelo que a escritura definitiva ou o contrato de compra e venda com pacto de alienação fiduciária, após seu cumprimento integral, ou o financiamento imobiliário, há de se fazer, ainda que compulsoriamente, em Juízo, para exoneração da obrigação do devedor, nos termos da legislação em vigor, respondendo a VENDEDORA pela evicção de direito.





135
J

III – REAJUSTE E LOCAL DE PAGAMENTO.

3.1 Todas as parcelas financiadas mencionadas no ITEM 3 “DO VALOR NOMINAL TOTAL, FORMA E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO”, caracterizadas nas condições específicas deste contrato, serão representadas por igual número de notas promissórias, todas elas de respectivos valores e vencimentos, emitidas nesta data pelo (s) COMPRADOR (A/ES) em favor da VENDEDORA, revestidas do caráter “pro solvendo” e a este contrato vinculadas para todos os fins e efeitos de direito. AJUSTAM, AINDA, OS CONTRATANTES, QUE A VENDEDORA É E SEMPRE SERÁ ASSEGURADO O DIREITO DE, EM QUALQUER ÉPOCA, CEDER OU CAUCIONAR A TERCEIROS OS SEUS CRÉDITOS DECORRENTES DESTE CONTRATO, INCLUSIVE POR MEIO DE SECURITIZAÇÃO OU DO SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO - S.F.I., COM A EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, EM FUNÇÃO DO QUE O IMÓVEL PODERÁ VIR A SER HIPOTECADO OU OBJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Fica esclarecido que, a critério da VENDEDORA, se assim for exigido para atender cessão fiduciária, as notas promissórias vinculadas ao saldo devedor por ocasião da assinatura do contrato de venda e compra com pacto de alienação fiduciária, poderão ser substituídas por outras com os seus valores atualizados, acrescidos da correção monetária do período.

3.1.1. SOBRE AS PARCELAS FINANCIADAS INCIDIRÃO JUROS NA BASE DE 1% (UM POR CENTO) AO MÊS APÓS A EMISSÃO DO HABITE-SE, OS QUAIS SERÃO CALCULADOS SOBRE O SALDO DEVEDOR DA ÉPOCA (SE HOUVER) CONFORME TABELA PRICE NA OCASIÃO DA ASSINATURA DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA COM PACTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

3.2. Aplicabilidade da correção monetária

Em face do disposto na Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004, a APLICAÇÃO e COBRANÇA do valor da correção monetária serão efetuadas mensalmente.

3.3. Cessão dos créditos – securitização.

Observado o caráter “pro solvendo” das notas promissórias e as suas implicações jurídicas, poderá a VENDEDORA descontar, ceder, caucionar ou, por outro meio, negociar, tais notas promissórias representativas das parcelas do preço avençado, inclusive por meio de cessão fiduciária ou securitização, previsto na Lei 9.514/97.

3.4. Comunicação ao (a) COMPRADOR (A/ES).

A VENDEDORA dará ciência ao (s)(a) COMPRADOR (A/ES) da negociação de tais notas promissórias por expediente protocolado ou registrado, sendo certo que a falta desta comunicação não eximirá o (a) (s) COMPRADOR (A/ES) da responsabilidade de pagar

9





qualquer parcela no vencimento da obrigação, nem justifica atraso na sua liquidação.

3.5. Pagamento com cheque ou ordem de pagamento.

Sempre que o pagamento for feito com cheque ou ordem de pagamento, a dívida ou o título que ela representa somente estará quitado após a compensação bancária do referido cheque, ou o efetivo crédito da ordem de pagamento, na conta corrente da **VENDEDORA** ou de quem for indicado; o não pagamento do citado cheque, qualquer que seja a causa, implicará automática incidência das cominações para os casos de inadimplência, notadamente de juros moratórios, multa convencional e reajuste monetário, incidente sobre o valor da obrigação inadimplida.

3.6. Prova de pagamento

É de direito de a **VENDEDORA** exigir, em qualquer época, prova do correto pagamento de uma ou mais obrigações, ficando o (a) (s) **COMPRADOR (A/ES)**, desde agora, a tanto obrigado.

3.7. Liberalidade ou tolerância específica.

A eventual tolerância em relação ao cumprimento de quaisquer das obrigações estipuladas no presente instrumento, notadamente quanto ao recebimento com atraso das parcelas do preço, será sempre entendida como mera liberalidade, não significando novação, precedente ou modificação de qualquer cláusula deste contrato.

3.8. Índices de reajustes.

As partes acordam em eleger, para reajuste e correção do preço, de suas prestações e do saldo devedor, os índices abaixo, que serão aplicados mensal e cumulativamente a partir do dia primeiro do mês de assinatura deste contrato:

- a) o INCC (Índice Nacional de Custo da Construção) da Fundação Getúlio Vargas, que será aplicado mensal e cumulativamente, até o mês do habite-se e/ou da entrega das chaves (site: <http://www.sid.usp.com.br/indicadores/indicadores.jsp>). A fórmula para a aplicação deste índice terá como valor base o índice do mês anterior à data da assinatura deste contrato, aplicado sobre a parcela do mês posterior ao da assinatura do contrato;
- b) o IGP-M, também da Fundação Getúlio Vargas, que passará a ser aplicado, sem solução de continuidade, mensal e cumulativamente, em prosseguimento com o reajuste anterior, a partir do mês imediatamente seguinte ao do Habite-se e/ou entrega das chaves (site: <http://www.sid.usp.com.br/indicadores/indicadores.jsp>). A fórmula para a aplicação deste índice terá como valor base o índice do mês imediatamente anterior ao da expedição do Habite-se e/ou da entrega das chaves, e, da





mesma forma, aplicado sobre a parcela do mês posterior ao da expedição do habite-se e/ou entrega das chaves.

3.8.1 Não se dispondo do valor do índice na data da cobrança da obrigação, o pagamento será efetuado provisoriamente. Neste caso, o valor do índice na data de pagamento, será estimado a partir do último disponível, acrescido de projeção da variação do índice futuro, efetuado pela **VENDEDORA**. Resultando diferença de valores entre a forma de reajuste/correção acima e a forma de cobrança provisória, a favor do(s) **COMPRADOR(ES)** ou da **VENDEDORA**, o valor da diferença será creditado/debitado ao(s) **COMPRADOR(ES)**, no mês seguinte, reajustado/corrigido pela variação dos índices que foram adotados para atualização dos saldos dos depósitos em caderneta de poupança, sendo utilizado o último índice divulgado na data do envio do aviso de cobrança/crédito, de forma a não haver prejuízo para qualquer das partes.

Parágrafo Primeiro: Na hipótese de inaplicabilidade dos índices aqui pactuados, passarão a ser utilizados, a partir daquela data, pela ordem e sem solução de continuidade:

a) até o mês da expedição do Habite-se e/ou entrega das chaves:

a.1) IPC da Fundação Getúlio Vargas;

a.2) Custo Unitário Básico da Construção, publicado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil de Grandes Estruturas no Estado de São Paulo;

b) após o mês da expedição do Habite-se e/ou entrega das chaves:

b.1) IGP da Fundação Getúlio Vargas;

b.2) IPC da Fundação Getúlio Vargas;

b.3) IPC da FIPE.

Parágrafo Segundo: Reconhecem as partes que se a **VENDEDORA** vir a estar impossibilitada de aplicar os reajustes/correções mensais devidos, em consequência de medidas legais ou judiciais, as partes desde já pactuam que as prestações e o saldo devedor continuarão sendo reajustados/corrigidos como antes previsto. Os valores referentes aos reajustes/correção que por ventura deixarem de ser aplicadas às prestações, por força de medida legal ou judicial, serão calculados, incorporadas e cobrados, de uma única vez, na primeira prestação que se vencer após a revogação da medida que impossibilitou sua aplicação.

Parágrafo Terceiro: As partes expressamente reconhecem que:

a) a manutenção dos reajustes/correções aqui pactuados ao longo de toda a vigência deste instrumento e dos que o sucederem. É **CONDIÇÃO ESSENCIAL DO NEGÓCIO**, necessária ao seu equilíbrio econômico;

b) o presente instrumento representa um **ATO JURÍDICO PERFEITO**, e de vontade entre as partes, **NÃO PODENDO VIR A SER PREJUDICADO POR LEGISLAÇÃO POSTERIOR**, tal como dispõe a Constituição Federal, art. 5º, inciso XXXVI.





3.9. Itens não incluídos no preço.

NÃO ESTÃO INCLuíDOS NO PREÇO PACTUADO E, PORTANTO FICARÃO A CARGO DO (A) (S) COMPRADOR (A/ES) TODOS OS ACESSÓRIOS NÃO EXPRESSAMENTE PREVISTOS NAS ESPECIFICAÇÕES CORRESPONDENTES AS UNIDADES AUTÔNOMAS, TAIS COMO, FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO DE LUMINÁRIAS, ARMÁRIOS EMBUTIDOS, PORTA-PAPEL, PORTA-TOALHAS, PORTA-SABONETES, ESPELHOS DE BANHEIRO, FOGÃO, EXAUSTOR, APARELHO DE AR-CONDICIONADO, CILINDROS DE GÁS BUTANO, LIGAÇÕES INDIVIDUAIS DE SERVIÇOS PÚBLICOS E OUTROS ITENS ASSEMELHÁVEIS, INSTALAÇÕES ESPECIAIS, EXTERNAS E INTERNAS, QUE VENHAM A SER EXIGIDOS PELOS ÓRGÃOS PÚBLICOS.

3.10. Local de pagamento.

O (a) (s) COMPRADOR (A/ES) obriga (m)-se a pagar as parcelas ou prestações, representadas ou não por notas promissórias, na SEDE da VENDEDORA situado na Av. Monteiro da Franca, nº1092, Manaira, João Pessoa/PB, em Campina Grande /PB na Rua João Suassuna, 781, 1º Andar- Centro e em Mossoró/RN, na Rua Tiradentes, 259, Emp. Caiçara, sala 503- Centro ou no estabelecimento bancário por ela indicado ou a quem vier a indicar.

3.11. A Unidade objeto desta promessa estará à disposição do (s) COMPRADOR (A/ES), ressalvado o disposto no ITEM 1.6. retro, a partir da obtenção do "habite-se" e/ou da conclusão das obras civis, com a respectiva entrega das chaves, e assinatura do "termo de vistoria", desde que:

3.11.1. esteja (m) o (s) COMPRADOR (A/ES) atualizado (s) em suas obrigações para com a VENDEDORA, notadamente o pagamento das parcelas do preço vencidas;

3.11.2. assine, juntamente com seu cônjuge, se casado for, quando convocado, o respectivo instrumento de compra e venda com pacto de alienação fiduciária, com escopo de garantia, do saldo devedor então apurado, na forma da Lei Federal Nº 9.514 de 20 de novembro de 1997.

3.11.3. apresente à VENDEDORA certidão comprobatória do registro da escritura de compra e venda do imóvel, que vier a ser outorgada em solução desta promessa, bem como o registro da alienação fiduciária, expedida pelo competente Cartório Imobiliário.

VI - DA RESCISÃO CONTRATUAL - CONSIDERAÇÕES GERAIS

Pelo seu caráter de irrevogabilidade e irretroatividade, o presente contrato somente poderá ser rescindido, de pleno direito, por inadimplemento de qualquer das obrigações assumidas pelas partes, ou por mútuo e consentido distrato amigável.





4.1. Encargos contratuais.

O atraso no pagamento de quaisquer prestação ou parcela ou de amortização não liquidada, bem como a devolução do cheque representativo de seu valor, pelo estabelecimento bancário sacado, por qualquer motivo, sujeitará o (a) (s) **COMPRADOR (A/ES)** ao pagamento do valor da dívida vencida, devidamente reajustada pela variação mensal do INCC-M, primeiramente da data deste instrumento até a data do seu vencimento (ou da última atualização), depois até a data de seu efetivo pagamento, utilizando-se o critério "pro rata temporis dies"; juros de mora de 0,16 % (zero virgula dezesseis por cento) ao dia; multa moratória compensatória de 2% (dois por cento) aplicado de uma só vez sobre a prestação vencida; Honorários advocatícios na base de 10% (dez por cento) sobre o montante apurado (dívida corrigida, mais juros e multa), se o recebimento for feito amigavelmente, e 20% (vinte por cento) se o recebimento for feito via judicial, além das custas cartorárias judiciais ou extrajudiciais e diligências, decorrentes da notificação. **APÓS 45(QUARENTA E CINCO) DIAS DE ATRASO NO PAGAMENTO DE QUALQUER PARCELA FINANCIADA OU PRESTAÇÃO ESTABELECIDADA NESTE CONTRATO O (A)(OS) COMPRADOR(A)(ES) AUTORIZA(M) A VENDEDORA E INCORPORADORA A INSCREVER SEUS NOMES E CPF EM TODO E QUALQUER SISTEMA DE PROTEÇÃO AO CRÉDITO, SERASA, ENVIANDO INCLUSIVE O TÍTULO REPRESENTADO PELA DÍVIDA A PROTESTO PÚBLICO.**

4.1.1. O simples pagamento do principal, de qualquer parcela em atraso, inclusive em cartório de protesto, após o prazo de tolerância, da interpelação ou da notificação, sem o pagamento dos acréscimos, não exonerará o (a) (s) **COMPRADOR (A/ES)** de liquidar tais acréscimos, continuando em mora, para todos os fins legais e contratuais, pois a mora do (a) (s) **COMPRADOR (A/ES)** ocorrerá sempre de pleno direito, independentemente de aviso, notificação judicial ou extrajudicial, de modo que a falta de pagamento de qualquer parcela no respectivo vencimento, acarretará automaticamente a incidência dos encargos contratuais antes estabelecidos (correção monetária, juros, multa, custas, honorários). Os eventuais acréscimos ou encargos não satisfeitos pelo (a) (s) **COMPRADOR (A/ES)** deverão ser pagos, no prazo máximo de quinze dias do pagamento do principal, nos escritórios da **VENDEDORA**, sob pena de facultar à **VENDEDORA** sacar contra o (a) (s) **COMPRADOR (A/ES)**, uma letra de câmbio, no valor relativo à correção monetária, juros, multa e demais despesas não satisfeitas e ser levado a protesto junto com o título promissório.

4.2. Da rescisão por inadimplemento.

Poderá a **VENDEDORA**, a seu exclusivo Critério, na hipótese de impontualidade no pagamento de 03(três) parcelas do preço de vencimentos mensais e consecutivos, ou qualquer uma delas por prazo superior a 90(noventa) dias, implicará resolução da promessa de compra e venda, conforme dispõe o artigo n.127, do Código Civil Brasileiro sendo certo que a resolução somente ocorrerá após a notificação do(s) **COMPRADOR(ES)** em mora, por via judicial ou através de Cartório de Títulos e Documentos. Iniciada a notificação por qualquer das formas previstas neste Parágrafo, o(s) **COMPRADOR(ES)** que pretender (em) purgar a mora, deverá





(ao) fazê-lo juntamente como o pagamento do reajuste e da correção, da multa e dos juros referidos no caput desta Cláusula, das despesas judiciais e extrajudiciais, provocadas pelo atraso e mais os honorários de advogado na base de 10%(dez por cento) sobre o valor do débito, tudo reajustado/corrigido conforme o acima disposto. Não purgada a mora no prazo de 15(quinze) dias contados do recebimento da referida notificação, a VENDEDORA poderá, a seu critério, rescindir o presente contrato, não obstante o seu caráter de irretroatividade, ficando reconhecido e assegurado à VENDEDORA o direito de se reintegrar na posse direta do imóvel e suas acessões.

4.2.1 Em caso de rescisão contratual, pelos motivos previstos nesta cláusula, fica estabelecido, por transação, a fim de prevenir litígios, que o(s) COMPRADOR (ES) receberá (ão) em devolução o valor correspondente a 70% (setenta por cento) das quantias até então pagas, ou seja, a VENDEDORA reterá 30% do valor pago a título de multa indenizatória, sem prejuízo das perdas e danos em decorrência do desfazimento do negócio (corretagem, publicidade, entre outros). A devolução será efetuada em tantas prestações mensais, quantas tiverem sido as prestações pagas pelo(s) COMPRADOR (ES). Se o(s) COMPRADOR (ES) já houver (em) recebido as chaves da unidade, serão, também, deduzidos desse valor:

- Custos decorrentes dos reparos necessários à reposição do imóvel em idêntico estado de quando lhe(s) foi entregue, a menos que o(s) COMPRADOR (ES) já o tenha(m) devolvido à VENDEDORA, em tais condições;
- Despesas de condomínio de utilização (valores devidos à data da desocupação);
- luz e gás (valores devidos à data da desocupação);
- IPTU (valores devidos à data da desocupação).

4.3. Reintegração de posse.

Fica assegurado, desde já, à VENDEDORA o direito de se reintegrar imediatamente e liminarmente na posse da (s) unidade (s) objeto deste contrato, direta ou indiretamente, bem como de todas as suas benfeitorias e melhoramentos, úteis, necessárias ou voluptuárias, independente de qualquer medida judicial suplementar podendo ainda, livremente, dispor da fração ideal e das respectivas benfeitorias ou acessões, podendo VENDER, CEDER e TRANSFERIR a quem lhe convier, pelo preço, prazo e condições que ajustar, a unidade autônoma, objeto deste contrato, independentemente de anuência, aquiescência, consentimento ou comunicação ao (s) COMPRADOR (A/ES), no caso de rescisão por inadimplemento, prevista no item 4.2.

4.3.1. SE O (A) (S) COMPRADOR (A/ES) JÁ ESTIVER (EM) OCUPANDO, DIRETA OU INDIRETAMENTE, O IMÓVEL OBJETO DESTES CONTRATOS, E AINDA NÃO TIVER ASSINADO O CONTRATO DE COMPRA E VENDA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, SUA PERMANÊNCIA, APÓS A NOTIFICAÇÃO E A RESCISÃO SERÁ CONSIDERADO EMBULHO E COMO TAL ENSEJARÁ MEDIDA JUDICIAL POSSESSÓRIA APROPRIADA PARA SUA DESOCUPAÇÃO LIMINAR "INITIO LITIS". ALÉM DISSO, PELA FRUIÇÃO DO IMÓVEL, SERÃO DEDUZIDO 0,5% (MEIO POR CENTO) DO VALOR DESTES CONTRATOS CORRIGIDO, AO MÊS OU





191
4

FRAÇÃO DE MÊS, A PARTIR DA DATA DA RESCISÃO, ATÉ SUA DESOCUPAÇÃO, FICANDO DESDE JÁ AUTORIZADO A VENDEDORA A DESCONTAR O VALOR APURADO DO SEU SALDO;

4.4. Outras hipóteses de inadimplemento.

O presente contrato poderá ser rescindido ainda nas seguintes hipóteses:

4.4.1. Se o (a) (s) **COMPRADOR (A/ES)**, enquanto houver saldo devedor a favor da **VENDEDORA** (parcelas vincendas e parcelas vencidas não pagas ou correção monetária pendente de pagamento), ceder, prometer ceder ou por qualquer título transferir a terceiros, parcial ou totalmente, os direitos e obrigações decorrentes deste instrumento, sem o prévio e expresso consentimento da **VENDEDORA**.

4.4.2. Se o (a) (s) **COMPRADOR (A/ES)** constituir (em) sobre o (s) imóvel (is) ou direitos aquisitivos objeto deste contrato, ônus reais ou pessoais, enquanto não quitada integralmente a sua dívida, exceção feita à alienação fiduciária em garantia, a favor da própria **VENDEDORA**;

4.4.3. Se contra o (a) (s) **COMPRADOR (A/ES)** forem movidos processos ou ações de qualquer natureza, ou decretadas medidas judiciais que, de algum modo, tenha efeito direto ou indireto sobre o (s) imóvel (is) ou direitos deste contrato;

4.4.4. Se o (a) (s) **COMPRADOR (A/ES)** se tornar (em) insolvente (Art. 762 - II; Art. 477 e Art. 495 do Código Civil Brasileiro);

4.4.5. Se o (a) (s) **COMPRADOR (A/ES)** na conclusão da obra, com a obtenção do respectivo "habite-se" ou com a imissão de posse no imóvel, negar-se, abster-se ou por qualquer motivo, deixar de assinar o contrato de venda e compra com alienação fiduciária, em substituição ao presente, no prazo de 15 (quinze) dias após a comunicação.

4.4.6. Ressalte-se que em todos os casos de rescisão deste contrato, motivado pelo **COMPRADOR (A/ES)**, o mesmo incorrerá na multa e preceitos dispostos no Item 4.2.1.

4.6. Todos os avisos, cartas, cobranças e circulares serão enviados ao (s) **COMPRADOR (A/ES)** no endereço mencionado no preâmbulo deste contrato, dispensando-se a entrega pessoal, sendo o **AR** (Aviso de Recebimento) ou Protocolo de Entrega, o recibo comprobatório da entrega e início de prazos. Caso haja alteração de endereço, o (a) **COMPRADOR (A/ES)** deverá providenciar aviso ou comunicação à **VENDEDORA** por escrito, não podendo o (a) (s) **COMPRADOR (A/ES)** se negar (em) ao pagamento de qualquer das prestações ou valores alegando mudança de endereço ou falta de aviso ou não recebimento do mesmo.

V - TERMO DE VISTORIA E ENTREGA DAS CHAVES



192
K



NO ATO, OU ANTES, DA ENTREGA DA UNIDADE, OBJETO DO PRESENTE, O (A) (S) COMPRADOR (A/ES) FIRMARÁ (ÃO) O TERMO DE VISTORIA E ENTREGA DAS CHAVES, TERMO DE RECEBIMENTO DO IMÓVEL, NO QUAL, DENTRE OUTROS PONTOS, DECLARARÁ (ÃO) TER A VENDEDORA CUMPRIDA SUAS OBRIGAÇÕES COM RELAÇÃO À UNIDADE E AO EDIFÍCIO COMO UM TODO, EM ESPECIAL AOS ITENS ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E DE ACABAMENTO, FAZENDO MENÇÃO EXPLÍCITA DA SUA ANUÊNCIA COM RELAÇÃO AOS PRAZOS DE CARÊNCIA GARANTIDOS PARA RECLAMAÇÕES. O (A) (S) COMPRADOR (A/ES) DEVERÁ (AO) FAZER SUAS OBSERVAÇÕES E ANOTAÇÕES QUANTO AOS DEFEITOS VISÍVEIS EVENTUALMENTE CONSTATADOS, PARA QUE A VENDEDORA TOMÉ AS NECESSÁRIAS, IMEDIATAS E URGENTES PROVIDÊNCIAS, NÃO SENDO MOTIVO IMPEDITIVO PARA A ENTREGA DO IMÓVEL.

5.1. O NÃO ATENDIMENTO PELO (A) (S) COMPRADOR (A/ES) À CONVOCAÇÃO DA VENDEDORA PARA A INSPEÇÃO OU VISTORIA DO IMÓVEL, OU O NÃO RECEBIMENTO DA UNIDADE AUTÔNOMA, QUE ORA LHE É PROMETIDA EM VENDA, OU MESMO A NÃO ASSINATURA DO REFERIDO TERMO DE RECEBIMENTO, IMPORTARÁ NA ACEITAÇÃO TÁCITA DO IMÓVEL NO ESTADO EM QUE SE ENCONTRA PARA TODOS OS EFEITOS LEGAIS E CONTRATUAIS.

5.2. Financiamento bancário ou de agente financeiro.

No caso de o (a) (s) COMPRADOR (A/ES) solicitar (em), mas não obter (em) financiamento de agente financeiro, a imissão de posse só se dará quando do pagamento da parcela que corresponderia ao financiamento.

5.2.1. Entretanto, se o (a) (s) COMPRADOR (A/ES) vier a obter o financiamento bancário ou de agente financeiro, para pagamento de parte do preço deste contrato, a imissão de posse ocorrerá quando o contrato de mútuo (empréstimo), com hipoteca ou com alienação fiduciária, for registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente e a VENDEDORA receber, efetivamente, e integralmente, sem diminuição, ou retenção de qualquer espécie, o valor da prestação relativa ao financiamento.

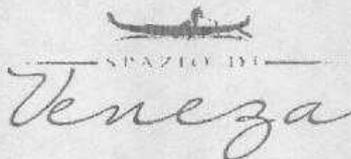
5.3. Financiamento próprio da VENDEDORA (CONSTRUTORA).

Na hipótese de o (a) (s) COMPRADOR (A/ES) obter (em) financiamento imobiliário da própria VENDEDORA, a imissão de posse ocorrerá quando do registro do CONTRATO DE COMPRA E VENDA COM FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO E PACTO DE SUA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

VI - ESCRITURA DEFINITIVA DE COMPRA E VENDA E/OU CONTRATO DE VENDA E COMPRA COM FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO E

9





FACTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA

Somente após o cumprimento integral das obrigações aqui assumidas, mormente no tocante ao pagamento do preço ajustado, e, especialmente, após a averbação da incorporação imobiliária, perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, será outorgada ao (s) **COMPRADOR (A/ES)** ou a quem o mesmo indicar, a **ESCRITURA DEFINITIVA** do (s) imóvel (is) objeto deste instrumento, com a qual se obriga o (a) (s) **COMPRADOR (A/ES)** a providenciar a transferência para seu nome do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), junto a Secretaria de Finanças da Prefeitura local, sob pena de a **VENDEDORA** fazê-lo e cobrar-lhe os custos acrescidos de honorários de despachante ou de advogado.

6.1. Contrato de compra e venda, com financiamento imobiliário e pacto de sua alienação fiduciária (com força de escritura pública).

O (a) (s) **COMPRADOR (A/ES)** se sub-roga e adere integralmente ao texto da minuta do **CONTRATO DE COMPRA E VENDA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (SFI)**, de seu pleno conhecimento, que se compromete a firmá-lo, juntamente com seu cônjuge, se casado for, por ocasião do recebimento das chaves do imóvel ou da expedição do "habite-se" se ainda houver sendo devedor a favor da **VENDEDORA** ou se não tiver obtido financiamento bancário e de agente financeiro.

6.2. Adjudicação compulsória.

A omissão, recusa ou qualquer outra forma de empecilho para a lavratura da escritura definitiva, após a comprovação do cumprimento de suas obrigações, em especial quanto ao pagamento do preço, seus reajustes e residuais inflacionários e dos encargos da aquisição, dará direito ao (s) **COMPRADOR (A/ES)** a adjudicação compulsória, mesmo que este contrato não tenha sido registrado no Cartório competente.

6.3. Prazo para Escrituração.

Quitado o imóvel, **O(S) COMPRADOR (A/ES)** ficam obrigados a providenciar sua escritura definitiva no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos. Passado este prazo, o **VENDEDOR** enviará notificação extrajudicial **AO(S) COMPRADOR (A/ES)** para que o(s) mesmo(s) efetive(m) a escrituração definitiva, sob pena de multa no importe de 0,5 % (meio por cento) do valor deste contrato. Passados 60 (sessenta) dias da quitação do imóvel, sem que haja procedido a escritura definitiva, **O VENDEDOR** cobrará a multa por descumprimento, através de boleto bancário, providenciando a escritura definitiva às expensas do (a) (s) **COMPRADOR (A/ES)**.

VII - IMPOSTOS, TAXAS E OUTRAS DESPESAS.

7.1. Responsabilidade da VENDEDORA.





19/1
K

Até a imissão de posse do (a) (s) **COMPRADOR (A/ES)** ou a entrega das chaves, correrão por conta exclusiva da **VENDEDORA** todos os impostos e taxas que for lançada sobre o imóvel, tais como, IPTU, laudêmio (se houver), luz, água, taxa de esgotos, contribuições de melhoria e outros, mesmo aqui não especificados.

7.1.1. A **VENDEDORA** se responsabiliza pela expedição da Certidão Negativa de Débitos (CND) do INSS e de autos de vistoria ou alvarás, perante a Prefeitura Municipal, empresa montadora dos elevadores, bombeiros, concessionárias de serviços públicos e suas ligações definitivas no empreendimento e áreas comuns.

7.1.2. Correrão por conta da **VENDEDORA** no momento oportuno, as despesas para a legalização do empreendimento perante o Cartório de Registro de Imóveis competente (averbação da edificação).

7.2. Responsabilidade do (a) (s) COMPRADOR (A/ES).

A partir da imissão de posse ou da entrega das chaves (através da comunicação da **VENDEDORA** protocolada), fatos que deverão ocorrer até a data indicada no ITEM 1.6. preambular e, enquanto permanecer o (s) imóvel (is) objeto deste contrato, em nome dele (a) (s) **COMPRADOR (A/ES)**, todos e quaisquer tributos, impostos e taxas ou contribuições de melhoria lançados sobre o (s) mesmo (s) correrão por sua conta e responsabilidade exclusivas, proporcionalmente à sua participação no empreendimento (fração ideal), obrigando-se a pagá-los nas épocas próprias e repartições competentes, mesmo que os avisos e lançamentos estejam ou tenham sido feitos em nome da **VENDEDORA** ou de seus antecessores, sob pena de responder (em) pelos prejuízos causados à **VENDEDORA**, em decorrência do não pagamento nas datas fixadas, dos encargos e tributos perante o poder público e seus concessionários.

7.2.1. Todas as despesas e responsabilidade, tanto do presente contrato, como da futura escritura definitiva de venda e compra (ou contrato de venda e compra com alienação fiduciária), tais como certidões relativas ao (s) imóvel (is) objeto do presente, custas e emolumentos com o Tabelionato de Notas ou Cartório de Registro de Imóveis, para legalização e transferência para seu nome e, ainda imposto de transmissão de bens imóveis e de direitos a eles relativos (ITBI), imposto predial e territorial urbano (IPTU) e, eventualmente, aforamentos e laudêmos que, direta ou indiretamente incidirem sobre o (s) imóvel (is), correrão por conta exclusiva do (a) (s) **COMPRADOR (A/ES)**, que se obriga (m) a pagá-los tão logo seja convocado para tal fim, nas épocas próprias e repartições competentes, mesmo que os lançamentos estejam em nome da **VENDEDORA**.

7.2.2. Correrão por conta do (a) (s) **COMPRADOR (A/ES)**, no momento oportuno, as despesas de condomínio, bem como aquelas necessárias à legalização da unidade, perante o Cartório de Registro de Imóveis competente (escritura e registro), bem como as ligações definitivas dos serviços públicos em seu apartamento.

9





7.2.3. CORRERÃO AINDA POR CONTA DO (A) (S) COMPRADOR (A/ES) TODAS AS DESPESAS CONDOMINIAIS, A PARTIR DA INSTALAÇÃO DO CONDOMÍNIO DE USO, MESMO QUE AINDA NÃO TENHA RECEBIDO AS CHAVES DE SUA UNIDADE, POR QUALQUER MOTIVO, DESDE QUE OS MOTIVOS NÃO TENHAM SIDO OCASIONADOS PELA VENDEDORA.

7.3. O (a) (s) COMPRADOR (A/ES) concorda (m) que as unidades pertencentes à VENDEDORA e/ou não comercializadas, por ocasião da entrega do prédio, pagarão, enquanto não forem alienadas, o equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor normal de rateio, relativo a despesas ordinárias.

VIII - DA CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES

Considerando que a cessão e transferência, parcial ou total, de direitos e obrigações deste contrato, facultada ao (s) COMPRADOR (A/ES), gera custos administrativos de controle, registros contábeis, financeiros e análise cadastral de terceiros interessados, e outras providências pertinentes, e ainda, que existem títulos (notas promissórias), vinculados a este contrato, que poderão ser transferidos a terceiros (cessão de créditos), inclusive por cessão fiduciária, e finalmente, que é vedado ao (s) COMPRADOR (A/ES) ceder, prometer ceder ou transferir, gratuita ou onerosamente, ou a qualquer título, os direitos derivados deste negócio jurídico, sem a prévia, expressa e negociada anuência da VENDEDORA, sob pena de vencimento antecipado da dívida, AS PARTES AJUSTAM QUE, enquanto houver saldo devedor, a favor da VENDEDORA, os direitos e obrigações parciais ou totais, somente poderão ser cedidos e transferidos a terceiros, pelo (a) (s) COMPRADOR (A/ES) se, conjuntamente, prévia e concomitantemente forem observados os seguintes requisitos:

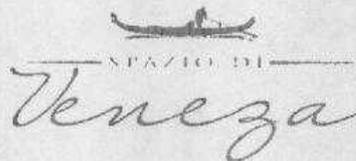
8.1. Esteja o (a) (s) COMPRADOR (A/ES), rigorosamente, em dia com suas obrigações contratuais, mormente quanto ao pagamento da (s) parcela (s) do preço, seus ajustes e revisões e amortizações parciais (diferenças);

8.2. O novo adquirente ou cessionário se responsabilize (m) pelo pagamento do saldo devedor então existente e fique (m) sub-rogado (a) (s) integralmente em todas as demais estipulações deste contrato;

8.3. O ORA COMPRADOR (A/ES) OU SEU (S) CESSIONÁRIO (A) (S), INDISTINTAMENTE, PAGUE (M) À VENDEDORA A TÍTULO DE TAXA DE EXPEDIENTE E HONORÁRIO ADVOCATÍCIOS, O EQUIVALENTE A 3(TRÊS) SALÁRIOS MÍNIMOS VIGENTES NA ÉPOCA DA CESSÃO, ATÉ O DIA DA TRANSFERÊNCIA, SE TAL TRANSFERÊNCIA OCORRER, NOS PRÓXIMOS 12 (DOZE) MESES DA ASSINATURA DESTES CONTRATOS E O EQUIVALENTE A 2 (DOIS) SALÁRIOS MÍNIMOS VIGENTES NA ÉPOCA DA CESSÃO SE A TRANSFERÊNCIA OCORRER APÓS ESSE PRAZO, DO VALOR APURADO, OBRIGA-SE A VENDEDORA A REPASSAR 50% (CINQUENTA POR CENTO) AO



196
L



ADVOGADO QUE ELABORAR OU ACOMPANHAR A DOCUMENTAÇÃO JURÍDICA;

8.4. o novo adquirente aceite e se sub-rogue ao contrato de compra e venda com alienação fiduciária (SFI) que deverá ser assinado por ocasião do recebimento das chaves do imóvel e a expedição do "habite-se", juntamente com seu cônjuge, se ainda houver saldo devedor a favor da **VENDEDORA**;

8.5. compareça a **VENDEDORA**, expressamente, como anuente ou interveniente, no instrumento de cessão (revenda), ou como **ANUENTE INTERVENIENTE CREDORA** se já tiver sido assinado o Contrato de Compra e Venda com Alienação Fiduciária.

8.6. A critério da **VENDEDORA**, o (a) (s) **CESSIONÁRIO (A) (S)** avalizará (ão) os títulos emitidos pelo (a) (s) **COMPRADOR (A/ES)** ou será exigido do (a) (s) **CESSIONÁRIO (A) (S)** emissão de novas notas promissórias, devolvendo-se, conseqüentemente, as do (a) (s) **COMPRADOR (A/ES)**.

8.7. A cessão e transferência a terceiros, sem os requisitos acima, e antes do pagamento total do preço, serão consideradas infringência ao presente contrato e, como tal, ensejará o vencimento antecipado e obrigatório das parcelas vincendas a época da cessão, da promessa da cessão ou da transferência. Poderá a **VENDEDORA**, em não optando pelo vencimento antecipado do saldo devedor, considerar rescindido o presente contrato, de pleno direito, não obstante seu caráter de irrevogabilidade e irretroatividade.

XI - DA ADMINISTRAÇÃO PROVISÓRIA DO CONDOMÍNIO

Enquanto não for instalado formalmente o **CONDOMÍNIO DE USO** ou de **UTILIZAÇÃO**, a **VENDEDORA**, face à sua condição de **INCORPORADORA**, terá plenos poderes para, em nome do (a) (s) **COMPRADOR (A/ES)**, agir e atuar em qualquer repartição pública federal, estadual ou municipal, inclusive autarquias e cartórios, podendo modificar e adaptar o projeto do empreendimento, assinando plantas, documentos, requerimentos, papéis, desentranhamentos, recolhendo tributos e impetrando mandados ou ações, com a finalidade de regularizar o empreendimento, registrar incorporação, convenção de condomínio, especificação, ato declaratório e tudo o mais praticar para o fiel desempenho desses mandatos, inclusive substabelecer os poderes conferidos, no todo ou em parte para terceiros de sua confiança, com reserva de iguais para si ou para seus advogados, além de administrará o prédio direta ou indiretamente através de empresa especializada por ela contratada para esse fim, rateando previamente entre as unidades dele integrantes as despesas correspondentes, na proporção de suas respectivas frações ideais do terreno, observando-se o disposto nas demais cláusulas deste contrato.

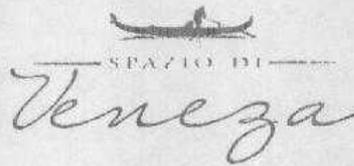
9.1. Pela administração provisória do condomínio a **VENDEDORA** ou a empresa contratada fará jus a taxa de administração, não superior a 10% (dez por cento) sobre o total das despesas.

9

2



1973
L



a qual será pago pelos condôminos mensalmente. O não pagamento nas datas convencionadas ensejará cobrança automática de correção monetária, juros de 1% ao mês e multa de 2% (dois por cento), sobre o valor em aberto.

X - DISPOSIÇÕES OU ESTIPULAÇÕES GENÉRICAS E FINAIS

O (a) (s) **COMPRADOR (A/ES)** tem a obrigação de zelar, conservar e manter o apartamento, áreas comuns, e equipamentos, mesmo após obter da **VENDEDORA** o título de domínio, promovendo o que se fizer necessário, respondendo pelas omissões, excessos ou danos que causar, e cumprirá e fará cumprir pelas pessoas que ocuparem o apartamento, dentre outros:

10.1. Conservar as esquadrias da unidade (para preservar sua durabilidade e prevenir infiltrações), fazendo revisão a cada seis meses, devidamente comprovada;

10.2. Não ferir a camada impermeabilizante das áreas "molhadas" (boxes dos banheiros, sanitários e da cobertura), existentes abaixo do revestimento do piso, e a camada impermeabilizante das fachadas do prédio, que deverão ser reconstituídas, quando necessários, por pessoas habilitadas;

10.3. Rever as fachadas, a cada 12 meses, através do condomínio, para repor rejuntas e revestimentos que estejam faltando, em face da ação do tempo (sol, chuva, vento) ou outros fatores;

10.4. Rever a cada 12 meses, através do condomínio, a coberta do edifício, a fim de repor danos derivados da ação do tempo (sol, chuva, vento) ou outros fatores;

10.5. Zelar, conservar e manter todos os equipamentos e acessórios do apartamento e das partes comuns do prédio, promovendo o seu uso adequado e promovendo os reparos através de assistência técnica direta dos fabricantes.

10.6. A **VENDEDORA** assume integral responsabilidade por defeitos aparentes ou ocultos, pela solidez e segurança da edificação, nos termos do Código de Defesa do Consumidor e do Código Civil Brasileiro, desde que o (a) (s) **COMPRADOR (A/ES)** ou o **CONDOMÍNIO** não concorram para o seu comprometimento, por uso indevido ou irregular e comprovem as devidas manutenções que trata os itens anteriores.

10.7. Prazos para reclamações.

10.7.1. FICA ESTIPULADO O PRAZO DE DECADÊNCIA DE 90 (NOVENTA) DIAS, CONTADOS DO DIA DA ENTREGA DO APARTAMENTO, PARA POSSÍVEIS RECLAMAÇÕES DE DEFEITOS APARENTES, DE FÁCIL CONSTATAÇÃO OU OCULTOS NA ENTREGA, MAS QUE VENHAM A SURTIR DENTRO DO CITADO PRAZO DE 90 (NOVENTA) DIAS;





10.7.2. Prazo de garantia de 05 (cinco) anos, contados da data do "habite-se" da unidade, com relação à solidez, segurança ou outros defeitos da edificação, nos termos do Art. 618 do Código Civil Brasileiro. A VENDEDORA não será responsável por defeitos advindos da falta de manutenção e conservação do prédio ou de cada unidade, cujos custos ficam a cargo do CONDOMÍNIO ou do CONDÔMENO.

10.7.3. COM RELAÇÃO A DEFEITOS NA DATA DA ENTREGA DO APARTAMENTO, MAS QUE SURJAM DENTRO DO PRAZO DE 90 (NOVENTA) DIAS SERÃO OBSERVADAS AS SEGUINTE REGRAS:

10.7.3.1. O (a) (s) COMPRADOR (A/ES) solicitará (ão) a intervenção da VENDEDORA, por carta protocolada, relatando detalhadamente a natureza e origem do defeito:

10.7.3.2. O (A) (S) COMPRADOR (A/ES) FICA CIENTE QUE SERÁ COBRADO POSTERIORMENTE PELA VENDEDORA O VALOR SIMBÓLICO ½ (MEIO) SALÁRIO MÍNIMO PARA CUSTEAR O DESLOCAMENTO DE PESSOAL COM O FIM DE ESTUDAR O PROBLEMA, SOMENTE PARA OS CASOS DE ATENDIMENTO IMPROCEDENTES;

10.7.3.3. CONSTATADO A IMPROCEDÊNCIA ATRAVÉS DA COMPROVAÇÃO DE QUE O DEFEITO DERIVOU DE MAU USO DO APARTAMENTO, DAS INSTALAÇÕES, EQUIPAMENTOS OU COMPONENTES, OU POR ATOS DE TERCEIROS, O VALOR SIMBÓLICO MENCIONADO NO ITEM ANTERIOR SERÁ PAGO PELO COMPRADOR (A) (ES) À VENDEDORA PARA CUSTEAR O DESLOCAMENTO DO PESSOAL PARA ANÁLISE; SE NÃO DERIVOU DE MAU USO, A VENDEDORA FARÁ OS REPAROS NECESSÁRIOS E NÃO SERÁ COBRADA A REFERIDA TAXA DE DESLOCAMENTO.

10.8. Os consertos dos defeitos somente poderão ser realizados pela VENDEDORA, por empreiteira por ela contratada, pela assistência técnica do fabricante ou por pessoa autorizada pela fábrica, constituindo o descumprimento as regras estipuladas, a perda do direito de reclamação, pelo (a) (s) COMPRADOR (A/ES), em juízo ou fora dele, contra ou junto a VENDEDORA.

10.9. O (a) (s) COMPRADOR (A/ES) fica (m) ciente e concorda expressamente, que a VENDEDORA poderá personalizar o empreendimento, colocando o nome e/ou marca da empresa construtora, confeccionado em placa de bronze, em local discreto próximo à entrada do edifício, cuja colocação fica desde já autorizada pelo (a) (s) COMPRADOR (A/ES), independente de autorização do condomínio;

10.10. Até a comercialização da última unidade, é assegurada a VENDEDORA o direito de manter corretor no edifício, que poderá livremente transitar pelas partes comuns para atender





candidatos à aquisição dos apartamentos, e colocar, em lugar a sua escolha, material promocional, placas, anúncios (luminosos ou não).

10.11. O (a) (s) **COMPRADOR (A/ES)** declara (m) e aceita (m) que qualquer aviso, notificação, interpelação judicial ou extrajudicial, bem como quaisquer comunicações ou convites, considerar-se-ão legalmente entregues se remetidos sob protocolo, ou AR (aviso de recebimento) no endereço constante da qualificação, obrigando-se o (a) (s) **COMPRADOR (A/ES)** comunicar à **VENDEDORA** qualquer mudança no seu endereço, por escrito, assumindo os ônus que porventura venham a decorrer de sua eventual omissão, não sendo, inclusive, motivo para atraso nos pagamentos de suas obrigações.

10.12. Da visitação a unidade autônoma em construção e ao empreendimento.

FICA ACERTADO ENTRE AS PARTES QUE POR MOTIVO DE SEGURANÇA E GERENCIAMENTO DA OBRA, O **COMPRADOR (A) (ES)** SOMENTE PODERÁ TER ACESSO A OBRA PARA VISITAÇÃO DO EMPREENDIMENTO OU DE SUA UNIDADE AUTÔNOMA, DURANTE A SEMANA DE SEGUNDA À QUINTA-FEIRA NOS HORÁRIOS DE 8:00 ÀS 11:00 H E DE 14:00 ÀS 17:00 H, APÓS TEREM MARCADO O DIA E HORA JUNTO AO ESCRITÓRIO CENTRAL E FILIAIS DA MASSAI, ATRAVÉS DOS TELEFONES: (83) 3044-7881- JOÃO PESSOA/PB, (83)3322-6394- CAMPINA GRANDE/PB E (84) 3316-5778 - MOSSORÓ/RN OU ATRAVÉS DO NOSSO SITE WWW.MASSAI.COM.BR NA SEÇÃO CONTATOS, COM ANTECEDÊNCIA MÍNIMA DE 48 HORAS PARA AGENDAMENTO E CONTROLE DE ACESSO. O ACESSO NOS FINAIS DE SEMANA FICA PROIBIDO POR MOTIVO DE SEGURANÇA, EXCETO ACOMPANHADO POR FUNCIONÁRIOS DA VENDEDORA OU POR IMOBILIÁRIA CREDENCIADA.

10.13. Do prazo para modificação de projetos

FICA ACERTADO ENTRE AS PARTES QUE O PRAZO MÁXIMO PARA APRESENTAÇÃO DE PROJETOS DE AMBIENTAÇÃO E MODIFICAÇÃO DA UNIDADE AUTÔNOMA ADQUIRIDA PELO **COMPRADOR (A) (ES)** SERÁ DE 120 (CENTO E VINTE DIAS) APÓS A DATA DE ASSINATURA DESTE CONTRATO. OS PROJETOS DEVERÃO SER ENTREGUES NO MÍNIMO EM FORMATO A3 E TAMBÉM EM CD ATRAVÉS DE ARQUIVO DIGITAL NO FORMATO DWG PARA QUE SEJAM ANALISADOS TÉCNICAMENTE PELA ENGENHARIA DA EMPRESA. APÓS APROVADAS AS MODIFICAÇÕES SOLICITADAS SERÁ APRESENTADO AO **COMPRADOR (A) (ES)** UM ORÇAMENTO COM OS CUSTOS (SE HOVER) REFERENTE AOS SERVIÇOS E MATERIAS PARA A PERFEITA PERSONALIZAÇÃO DA UNIDADE COM RELAÇÃO AO PROJETO DE REFORMA E AMBIENTAÇÃO APRESENTADO. SERÁ PROIBIDA TODA E QUALQUER MODIFICAÇÃO DE PROJETO QUE AFETE A TIPOLOGIA DA UNIDADE AUTÔNOMA, OU SEJA, NÃO SERÁ APROVADO PELA VENDEDORA A RETIRADA OU ACRÉSCIMO DE AMBIENTES.



200
G



(QUARTOS, SALAS, WC'S, ETC) AFIM DE EVITAR A DESVALORIZAÇÃO DE MERCADO E/OU AS INFORMAÇÕES DO REGISTRO DA OBRA JUNTO AO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEL, OS QUAIS IMPOSSIBILITAM OS PROCESSOS DE FINANCIAMENTO BANCÁRIO DE PARTE DO PREÇO DA UNIDADE ORA PROMETIDA A VENDA, EXCETO PARA AS UNIDADES ADQUIRIDAS COM O PAGAMENTO TOTAL DO PREÇO À VISTA PELO COMPRADOR. FALTANDO MENOS DE 12(DOZE) MESES PARA O PRAZO DE ENTREGA DO EMPREENDIMENTO, A VENDEDORA SE RESERVA NO DIREITO DE NÃO MAIS RECEBER PROJETOS DE MODIFICAÇÃO A FIM DE EVITAR O RETARDAMENTO NO PRAZO FINAL DE CONCLUSÃO DA OBRA.

10.13.1 A POLÍTICA COMERCIAL DA VENDEDORA PROÍBE A CONCESSÃO DE TODO E QUALQUER CRÉDITO SOLICITADO PELO CLIENTE PARA NÃO UTILIZAÇÃO DO MATERIAL DE ACABAMENTO PADRÃO DE SUA UNIDADE ORA ADQUIRIDA. CASO O COMPRADOR NÃO DESEJE UTILIZAR O MATERIAL DE ACABAMENTO PADRÃO ADQUIRIDO PELA VENDEDORA, O MESMO DEVERÁ COMUNICAR POR ESCRITO E FORNECER EM TEMPO HÁBIL O MATERIAL DE SEU INTERESSE A SER APLICADO, FICANDO O CLIENTE RESPONSÁVEL PELA RETIRADA DO MATERIAL PADRÃO CORRESPONDENTE A SUA UNIDADE AUTÔNOMA.

10.14. Do Foro competente.

Fica eleito pelos contratantes, o Foro da Comarca do local do imóvel, para nele serem dirimidas todas e quaisquer dúvidas suscitadas com base neste contrato, e processar ações dele decorrentes, renunciando-se a qualquer outro por mais privilegiado que seja, independentemente do domicílio ou residência atuais ou futuros dos contratantes.

Destinação das vias originais deste contrato.

A venda ora pactuada é feita de comum acordo e vontade das partes, como ato jurídico perfeito, segundo a legislação em vigor, livre de qualquer coação, induzimento, constrangimento ou imposição, estando o (a) (s) COMPRADOR (A/ES) ciente (s) de todas as condições do empreendimento, inclusive com a liberdade de se assessorar por advogado de sua confiança, tendo permanecido com as referidas minutas em seu poder o tempo necessário para sua convicção de compra, sendo, portanto de sua inteira e integral compreensão todas as cláusulas, condições, termos e disposições deste contrato, pelo que nada poderá ser alegado, futuramente, pelo (a) (s) COMPRADOR (A/ES), especialmente de não ter conhecimento do texto ou ter sido surpreendido por alguma cláusula.

Os contratantes assinam o presente instrumento nos escritórios da VENDEDORA em três (3) vias de igual teor e forma, sendo a primeira via para o (a) (s) COMPRADOR (A/ES), a segunda via para a VENDEDORA e a terceira via para os arquivos do Cartório de Registro de



201
K

SPAZIO DI
Venezia

Imóveis, onde ficam autorizados todos os atos necessários para a perfeição deste instrumento jurídico. E, por estarem as partes justas e contratadas, assinam o presente instrumento, na presença das testemunhas ao final identificadas, para que produza todos os efeitos jurídicos, financeiros, econômicos, contábeis, fiscais, tributários e legais, dando tudo por bom, firme e valioso, para todos os fins de direito.

João Pessoa/PB, 28/11/2012.

VENDEDORA:
MASSAI CONSTRUÇÕES E
INCORPORAÇÕES LTDA.


Allison Dennis Belmas Nunes
Sócio / Diretor

Yza
Oliveira
Car
Freire
Albuquerque
Junior

COMPRADOR:

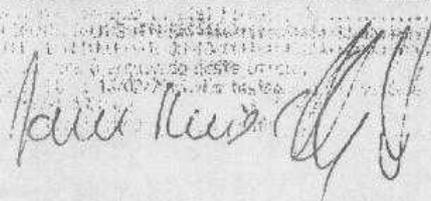

Herval Freire Albuquerque Junior
CPF: 036.169.724-42

TESTEMUNHAS:

Kaiza Morgana de J. Barros
Nome:
C.P.F.: 078.928.594-50

Massai 1 da
Nome: 
C.P.F.: 







202
K

CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

Nº 45.AV.1702

I-DAS PARTES CONTRATANTES

Pelo presente instrumento particular, de um lado, **MASSAI CONSTRUÇÕES, INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA**, empresa de construção civil, estabelecida na Av. Monteiro da Franca, nº 1092, Manaira – João Pessoa/PB, inscrita no CNPJ nº 01.295.921/0001-91, inscrição estadual nº 16.113.521-8, neste ato, representada pelo Sócio, **ALLISON DENNIS DELMAS NUNES**, brasileiro, casado, administrador de empresas, com RG sob o nº 1.663.066 SSP/PB, inscrito no CPF sob nº 790.133.844-04, residente e domiciliado na Rua São Gonçalo, nº 712 – Apto 1201 – Manaim, João Pessoa/PB de ora em diante denominados **VENDEDORES**, **OZICLEIDE MATIAS DE LIMA**, Brasileira, Solteira, Bancária, inscrita no CPF sob o nº 504.625.634-72, RG sob o nº 2888880 SSP/PB, residente e domiciliada na Avenida Cabo Branco, 2750 – Cabo Branco – João Pessoa/PB – 58045-270., de ora em diante denominado de **COMPRADOR**, têm entre si como justo e contratado o que segue, que se obrigam a cumprir por si, seus herdeiros e sucessores:

II- DO OBJETO

2.1 Os **VENDEDORES**, na qualidade de legítimos proprietários do **LOTE DE TERRENO** próprio sob Nº 12, da quadra 28, do Loteamento **CIDADE RECREIO CABO BRANCO**, nesta Capital, medindo 12,00m de largura na frente e nos fundos por 39,00m de comprimento de ambos os lados. Limitando-se pela frente com a Avenida 09, lado direito com o lote 11, lado direito com o lote 11, lado esquerdo com o Lote 13 e pelos fundos com os lotes 09 e 15. Cadastrado na Prefeitura Municipal de João Pessoa sob nº de localização atual 46.165.0038.0000.000 e devidamente transcrito no Registro de Imóveis da Zona Norte sob nº R-3-64.089, resolve vendê-lo a(o)s **COMPRADOR** pelo valor de **RS105.685,23 (cento e cinco mil seiscentos e oitenta e cinco reais e vinte e três centavos)**, que deverá ser pago da seguinte forma e condição:

9

CT-014-01-v02



203
2/2

III- DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

ATO

RS105.685,23 (cento e cinco mil seiscientos e oitenta e cinco reais e vinte e três centavos), pagos no ato da assinatura deste contrato.

3.1 Ao presente contrato se obrigam também os herdeiros e sucessores das partes:

3.2 A posse do imóvel ora transacionado será transferida a(o)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** no ato da quitação do mesmo, nas condições acima citadas, bem como a transferência definitiva.

IV- DA RESCISÃO

4. Se em consequência no acima pactuado, o **COMPRADOR** não efetuar o pagamento das parcelas na forma e tempo devido, por qualquer motivo, desde que os motivos não tenham sido ocasionados pelos **VENEDORES** e/ou **BANCO FINANCIADOR**, o presente instrumento considerar-se-á rescindido de pleno direito, operando-se a antecipação do vencimento de toda a dívida (vencida e vincenda), conforme preceitua o Art.1425, III, do CC.

4.1. Se o(a)(os) **COMPRADOR(A)(ES)**, enquanto houver saldo devedor a favor da **VENDEDORA** (parcelas vincendas e parcelas vencidas não pagas ou correção monetária pendente de pagamento), ceder, prometer ceder ou por qualquer título transferir a terceiros, parcial ou totalmente, os direitos e obrigações decorrentes deste instrumento, sem o prévio e expresso consentimento da **VENDEDORA**.

4.2. Se o(a)(os) **COMPRADOR(A)(ES)** constituírem sobre o imóvel, ou direitos aquisitivos objeto deste contrato, ônus reais ou pessoais, enquanto não quitada integralmente a sua dívida, exceção feita à alienação fiduciária em garantia, a favor da própria **VENDEDORA**;

4.3. Se contra o(a)(os) **COMPRADOR(A)(ES)** forem movidos processos ou ações de qualquer natureza, ou decretadas medidas judiciais que, de algum modo, tenha efeito direto ou indireto sobre o imóvel ou direitos deste contrato;

4.4. Se o(a)(os) **COMPRADOR(A)(ES)** se tornarem insolvente na forma do art. 495, 955, ambos do CPC e/ou o art. 748 e ss. do CPC;

CT-014-01-v02



204
204

4.5 A eventual tolerância em relação ao cumprimento de quaisquer das obrigações estipuladas no presente instrumento, notadamente quanto ao recebimento com atraso das parcelas do preço, será sempre entendida como mera liberalidade, não significando novação, precedente ou modificação de qualquer cláusula deste contrato.

4.5.1 Optando o VENDEDOR pelo não cancelamento do negócio, a(o)s COMPRADOR(A)(ES) obriga(m)-se a pagar pela devolução do cheque representativo de seu valor, pelo estabelecimento bancário sacado, por qualquer motivo, o valor da dívida vencida, devidamente reajustada pela variação mensal do IGPM, primeiramente da data deste instrumento até a data do seu vencimento (ou da última atualização), depois até a data de seu efetivo pagamento, utilizando-se o critério "pro rata temporis dies"; juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; multa compensatória de 2% (dois por cento); Honorários advocatícios na base de 10% (dez por cento) sobre o montante apurado (dívida corrigida, mais juros e multa), se o recebimento for feito amigavelmente, o 20% (vinte por cento) se o recebimento for feito via judicial, além das custas cartorárias judiciais ou extrajudiciais e diligências, decorrentes da notificação.

5. Poderá a vendedora, a seu exclusivo critério, na hipótese de impontualidade no pagamento de qualquer parcela do preço por prazo superior a 60 (sessenta) dias, providenciar a resolução deste contrato de compra e venda, conforme dispõe o artigo 1.127, do código civil brasileiro sendo certo que a resolução somente ocorrerá após a notificação do (s) COMPRADOR (a)(es) em mora, por via judicial ou através de cartório de títulos e documentos.

5.1 Iniciada a notificação por qualquer das formas previstas neste parágrafo, o(s) COMPRADOR (a)(es) que pretender (em) purgar a mora, deverá (ao) fazê-lo juntamente como o pagamento do reajuste e da correção, da multa e dos juros referidos no caput desta cláusula, das despesas judiciais e extrajudiciais, provocadas pelo atraso e mais os honorários de advogado na base de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, tudo reajustado/corrigido conforme o acima disposto. Não purgada a mora no prazo de 15 (quinze) dias contados do recebimento da referida notificação, a VENDEDORA poderá, a seu critério, rescindir o presente contrato, não obstante o seu caráter de irretatabilidade, ficando reconhecido e assegurado à VENDEDORA o direito de se reintegrar na posse direta do imóvel e suas acessões.

5.1.2 Em caso de rescisão contratual, pelos motivos previstos nesta cláusula, fica estabelecido, por transação, e fim de prevenir litígios, que o(s) COMPRADOR (A)(ES) receberá (ão) em devolução o valor correspondente a 70% (setenta por cento) das quantias até então pagas, permanecendo retido com a VENDEDORA o percentual de 30% (trinta por cento) do valor pago, a título de multa indenizatória.

5.1.3 Além da retenção do percentual de 30% (trinta por cento) do valor pago a título de multa, o (s) COMPRADOR (A)(ES) restituirá (ão) à VENDEDORA os valores por ela pagos a título de corretagem, correspondentes ao percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor total do imóvel, e arcará ainda com o pagamento dos juros, correção monetária, multa e demais encargos pelo atraso no pagamento das parcelas, conforme descrito no item 4.5.1 deste instrumento.

g

CT-014-01-00



4

5.1.4 A devolução do valor correspondente a 70% (setenta por cento) das quantias pagas será efetuada em tantas prestações mensais, quantas tiverem sido as prestações pagas pelo(s) COMPRADOR (A)(ES).

5.1.5 Se o(s) COMPRADOR (A)(ES) já houver (em) recebido as chaves da unidade, serão também deduzidos desse valor:

- a) Custos decorrentes dos reparos necessários à reposição do imóvel em idêntico estado de quando lhe(s) foi entregue, a menos que o(s) COMPRADOR (A)(ES) já o tenha(m) devolvido à VENDEDORA, em tais condições;
- b) Despesas de condomínio de utilização (valores devidos à data da desocupação);
- c) luz e gás (valores devidos à data da desocupação);
- d) IPTU/TCR ou Taxa de Ocupação Forçosa (valores devidos à data da desocupação).

5.2 Reintegração de posse.

Fica assegurado, desde já, à VENDEDORA o direito de se reintegrar imediatamente e liminarmente na posse da (s) unidade (s) objeto deste contrato, direta ou indiretamente, bem como de todas as suas benfeitorias e melhoramentos, úteis, necessárias ou voluptuárias, independentemente de qualquer medida judicial suplementar podendo ainda, livremente, dispor da fração ideal e das respectivas benfeitorias ou acessões, podendo VENDER, CEDER e TRANSFERIR a quem lhe convier, pelo preço, prazo e condições que ajustar, a unidade autônoma, objeto deste contrato, independentemente de anuência, aquiescência, consentimento ou comunicação ao (s) COMPRADOR (A)(ES), no caso de rescisão por inadimplemento, prevista na cláusula 5.

5.2.1 SE O (A) (S) COMPRADOR (A)(ES) JÁ ESTIVER (EM) OCUPANDO, DIRETA OU INDIRETAMENTE, O IMÓVEL OBJETO DESTA CONTRATO, SUA PERMANÊNCIA, APÓS A NOTIFICAÇÃO E A RESCISÃO SERÁ CONSIDERADO EMBULHO E COMO TAL ENSEJARÁ MEDIDA JUDICIAL POSSESSÓRIA APROPRIADA PARA SUA DESOCUPAÇÃO LIMINAR "INITIO LITIS". ALÉM DISSO, PELA FRUIÇÃO DO IMÓVEL, SERÃO DEDUZIDOS 0,5% (MEIO POR CENTO) DO VALOR DESTA CONTRATO CORRIGIDO, AO MÊS OU FRAÇÃO DE MÊS, A PARTIR DA DATA DA RESCISÃO, ATÉ SUA DESOCUPAÇÃO, FICANDO DESDE JÁ AUTORIZADO A VENDEDORA A DESCONTAR O VALOR APURADO DO SEU SALDO;

V-DAS CONDIÇÕES GERAIS DO CONTRATO

6.1 Na hipótese de devolução do imóvel por ocorrência de mora do COMPRADOR(A)(ES), após a entrega definitiva, o VENDEDOR executará a visita do

9

CT-014-01-v02



206
R

bem devolvido, no ato do recebimento. Caso o mesmo não esteja em perfeitas condições de uso e conservação, os reparos serão orçados no prazo de 5 (cinco) dias da data do recebimento, e deduzidos do reembolso estipulado na cláusula 5, e seguintes;

6.2 A partir da assinatura deste contrato correrão por conta, exclusiva, dos **COMPRADOR(A)(ES)**, todos os impostos e taxas que for lançada sobre o imóvel, tais como, IPTU, laudêmio (se houver), luz, água, taxa de esgotos, contribuições de melhoria e outros, mesmo aqui não especificados.

6.3 A partir da assinatura do presente contrato todos e quaisquer tributos, impostos e taxas e/ou contribuições de melhoria lançados sobre o mesmo correrão por sua conta e responsabilidade exclusivas, proporcionalmente à sua participação no empreendimento (fração ideal) do **COMPRADOR**, obrigando-se a pagá-los nas épocas próprias e repartições competentes, mesmo que os avisos e lançamentos estejam ou tenham sido feitos em nome do **VENDEDOR** ou de seus antecessores, sob pena de responder pelos prejuízos causados ao **VENDEDOR**, em decorrência do não pagamento nas datas fixadas, dos encargos e tributos perante o poder público e seus concessionários.

6.4. Todas as despesas e responsabilidade, tanto do presente contrato, como da futura escritura definitiva de venda e compra (ou contrato de venda e compra com alienação fiduciária), tais como certidões relativas ao imóvel objeto do presente, custas e emolumentos com o Tabelionato de Notas ou Cartório de Registro de Imóveis, para legalização e transferência para seu nome e, ainda imposto de transmissão de bens imóveis e de direitos a eles relativos (ITBI), imposto predial e territorial urbano (IPTU) e, eventualmente, aforamentos e laudêmios que, direta ou indiretamente incidirem sobre o imóvel, correrão por conta exclusiva do(a)(os) **COMPRADOR(A)(ES)**, que se obrigam a pagá-los tão logo seja convocado para tal fim, nas épocas próprias e repartições competentes, mesmo que os lançamentos estejam em nome da **VENDEDORA**.

6.5. A partir da assinatura deste contrato correrão por conta do(a)(os) **COMPRADOR(A)(ES)**, no momento oportuno, as despesas de condomínio, bem como aquelas necessárias à legalização da unidade, perante o Cartório de Registro de Imóveis competente (escritura e registro), bem como as ligações definitivas dos serviços públicos em seu apartamento (se necessário).

6.6 Caso o **VENDEDOR** venha a desocupar o imóvel antes do prazo máximo fixado, o(a)(aos) **COMPRADOR(A)(ES)** será facultado receber ou não as chaves.

7. O(a)(aos) **COMPRADOR(A)(ES)** será facultado inspecionar periodicamente o imóvel, em dias e horários previamente acordados, até a entrega definitiva das chaves.

8. O(a)(s) **COMPRADOR(A)(ES)** declaram e aceitam que qualquer aviso, notificação, intimação judicial ou extrajudicial, bem como quaisquer comunicações ou convites, considerar-se-ão legalmente entregues se remetidos sob protocolo, ou AR (aviso de recebimento) no endereço constante da qualificação, obriga(m)-se o(a)(s)

9

CT-014-01-v02



207
D

COMPRADOR(A)(ES) comunicar(em) ao VENDEDOR qualquer mudança no seu endereço, por escrito, assumindo os ônus que porventura venham a decorrer de sua eventual omissão, não sendo, inclusive, motivo para atraso nos pagamentos de suas obrigações.

9. A venda ora pactuada é feita de comum acordo e vontade das partes, como ato jurídico perfeito, segundo a legislação em vigor, livre de qualquer coação, induzimento, constrangimento ou imposição, estando o(a)(s) COMPRADOR(A)(ES) ciente(s) de todas as condições do empreendimento, inclusive com a liberdade de se assessorar por advogado de sua confiança, tendo permanecido com as referidas minutas em seu poder o tempo necessário para sua convicção de compra, sendo, portanto de sua inteira e integral compreensão todas as cláusulas, condições, termos e disposições deste contrato, pelo que nada poderá ser alegado, futuramente, pelo(a)(s) COMPRADOR(A)(ES), especialmente de não ter conhecimento do texto ou ter sido surpreendido por alguma cláusula.

10. Integralizado o valor total do preço, e não havendo qualquer violação contratual, o(a)(s) COMPRADOR(A)(ES) passará(ão) a ter a posse e a propriedade plenas do referido objeto, sem maiores formalidades.

10.1. O(a)(s) COMPRADOR(A)(ES) efetivará(ão) o registro da transferência do bem no órgão competentes no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a quitação integral do preço, isentando o VENDEDOR de qualquer responsabilidade sobre eventuais consequências de sua omissão, sob pena de responsabilidade e serem compelidos a fazê-lo judicialmente, arcando com todo o ônus de sua inércia, inclusive honorários advocatícios em caso de judicialização.

VI - CESSÃO DOS CRÉDITOS - SECURITIZAÇÃO

6.1 Observado o caráter "pró solvendo" das parcelas vincendas deste contrato e as suas implicações jurídicas, poderá a VENDEDORA descontar, ceder, caucionar ou, por outro meio, negociar, o saldo devedor representado pelas parcelas vincendas do preço avençado, inclusive por meio de cessão fiduciária ou securitização, previsto na Lei 9.514/97.

Os contratantes assinam o presente instrumento no escritório do VENDEDOR em três (03) vias de igual teor e forma, sendo a primeira via para o(a)(s) COMPRADOR(A)(ES), a segunda via para o VENDEDOR e a terceira via para os arquivos do Cartório de Registro de Imóveis, onde ficam autorizados todos os atos necessários para a perfeição deste instrumento jurídico. E, por estarem as partes justas e contratadas, assinam o presente instrumento, na presença das testemunhas ao final identificadas, para que produza todos os efeitos jurídicos, financeiros, econômicos, contábeis, fiscais, tributários e legais, dando tudo por bom, firme e valioso, para todos os fins de direito.

9

CT-014-01-v02



Processo () Parte () Advogado ()

Único Antigo Execução CDA

Número 0001906-74.2015.8.17.0220

1º GRAU - Físico

0001906-74.2015.8.17.0220

Orgão Julgador Segunda Vara Cível da Comarca de Arcoverde

Classe CNJ Inventário

Assunto(s) CNJ Inventário e Partilha.

Partes

Exibir apenas 5

Exibindo todas

Inventariante	MARIA TEREZA DE FATIMA LEITE RODRIGUES DE CHAVES
Advogado	Tercio Soares Belarmino
Herdeiro	AENSON MATCHER MAGALHAES LEITE
Advogado	WINSTON GUILHERME TAVARES DE OLIVEIRA
Advogado	GIULIANNE CARVALHO DE MOURA FREITAS SIQUEIRA
Advogado	ALLYSON BRUNO FERREIRA DE SOUZA
Inventariado	JOSÉ FERNANDES LEITE
Inventariado	VALDIRA MARTINS LEITE
Inventariado	CIRO EDMUND MARTINS LEITE
Advogado	Manoel Gabriel Neto
Advogado	Maria do Socorro Cavalcanti Padilha
Advogado	Ana Maria Cavalcante

Movimentações

Exibir todas

Exibindo 5 últimas

24/01/2019 11:29	Autos entregues em carga ao Advogado do Acionado - Advogado do Acionado
28/11/2018 11:39	Recebidos os autos Advogado do Acionado - Advogado do Acionado
30/10/2018 12:51	Autos entregues em carga ao Advogado do Acionado - Advogado do Acionado



- 30/10/2018 12:49 Juntada de - Outros documentos - Termo de audiência
- 30/10/2018 12:46 Audiência conciliação - Tentativa de Conciliação 30-10-2018 11:30:00 (Clique para resumir) PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE PERNAMBUCO JUÍZO DE DIREITO DA 2ª VARA DA COMARCA DE ARCOVERDE TERMO DE AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO Ação n.º 1906-74.2015 (Ação de Inventário Cumulativo) Aos 30 (trinta) dias do mês de outubro do ano de 2018 (dois mil e dezoito), às 11:30 horas na Sala de Audiências do Fórum Clóvis de Carvalho Padilha, sito endereço na Av Anderson Henrique Cristino, s/n - Pôr do Sol, nesta cidade, onde presente se encontrava o MM Juiz de Direito da 2ª Vara desta Comarca, Dr. João Eduardo Ventura Bernardo. Presente a parte requerente Sr. Aenson Matcher Magalhães Leite, acompanhado dos Advogados Dr. Allyson Bruno Ferreira de Souza e Dr. Winston Guilherme Tavares de Oliveira. Presente a inventariante Maria Theresa de Fátima Leite Rodrigues Chaves, acompanhada do Advogado Dr. Tércio Soares Belarmino. ABERTA A AUDIÊNCIA, a pedido da partes presentes foi solicitado o prazo de sessenta dias para contactar os demais herdeiros, para que todos, em sendo o caso, se habilitem nos autos, bem como apresentem esboço de partilha amigável. DESPACHO: Defiro o requerido pelas partes. Concedo ainda ao advogado Tércio Soares Belarmino o prazo de 10 (dez) dias para apresentação do endereço completo do imóvel indicado no item "1" da petição inicial, indicando seu possuidor/proprietário e trazendo aos autos, se possível, o contrato ou recibo de compra e venda, de forma a caracterizar a alienação do bem. Por fim, defiro a carga dos autos por dez dias ao Advogado da parte autora para fazer os pertinentes levantamentos, requerendo o que de direito. Lance-se este termo no sistema JUDWIN. Nada mais havendo mandou o MM. Juiz encerrar o presente termo que lido e achado conforme vai devidamente assinado Eu, , Geraldo Barbosa Andrade, Auxiliar Judiciário, digitei, subscrevi. Juiz de Direito: Requerente: Advogado: Inventariante: Advogado: 1 1

Audiências

Clique AQUI (<https://www.tjpe.jus.br/audienciadigital/xhtml/acessoAudiencias.xhtml?npu=00019067420158170220>) para visualizar as audiências digitais gravadas para este processo.



Diários Oficiais | Diário de Justiça do Estado de Pernambuco | 08 Feb 2017 | Páginas sem caderno | Página 1047

Página 1047 do Diário de Justiça do Estado de Pernambuco (DJPE) de 8 de Fevereiro de 2017

Publicado por Diário de Justiça do Estado de Pernambuco

10/3/2019

Gostaria de remover informações pessoais contidas neste documento que podem me causar transtornos.

Remover informações pessoais

Valdira Martins Leite, que dos cinco filhos deixados pelos de cujus, restam vivos apenas Maria Thereza de Fátima Leite Rodrigues Chaves e Luiz Humberto Martins Leite, sendo os demais herdeiros netos do casal falecido. Ocorre que o inventariante (Aenson Mather Magalhães Leite), na qualidade de neto dos genitores dos dois primeiros requerentes, ingressou com a ação de inventário nº 0001906-74.2015.8.17.0220 sem, contudo, estar na administração dos bens deixados pelo espólio, desrespeitando a ordem de sucessão prevista nos artigos 987, 988 e 1.829 do Código Civil. Assevera que, no caso concreto, quem está na administração dos bens do espólio é a herdeira Maria Thereza de Fátima Leite Rodrigues Chaves, conforme preconiza a legislação vigente, em especial os artigos 615, 616 e 617, caput, I, II, III, V, VI, VIII, parágrafo único, do CPC/2015. Acostaram aos autos os documentos de fls. 08-18. O requerido apresentou a contestação de fls. 21-25, requerendo a improcedência do pedido de remoção de inventariante, com a consequente nomeação do demandado para exercer o múnus da inventariância, alegando, em suma, ausência de hipótese para remoção do inventariante, haja vista afirmar que em nenhum momento agira contrário aos interesses do espólio, sustenta, ainda, que ante a inércia do herdeiro possuidor de preferência, ao não ajuizar a ação de inventário no prazo legal, qualquer dos legitimados é parte legítima para requerer a abertura de inventário. Em decisão proferida às fls. 26/27, determinou-se a oitiva do Ministério Público, haja vista a presença de incapaz. No opinativo ministerial, requereu-se o apensamento do presente incidente ao inventário, a juntada da inicial e da decisão proferida no processo de lavratura do óbito de Valdira Martins Leite, por parte dos autores e da procuração outorgada pela Requerente Isabela Martins Leite Paraiso. Decisão determinando a junta dos documentos asseverados pelo Ministério Público, sendo a exigência cumprida pela parte autora. Por derradeiro, determinou-se o retorno dos autos ao Ministério Público para o seu opinativo final, aditando o parecer de fls. 51/52, asseverando a inexistência de hipótese a justificar a intervenção ministerial. Devidamente sumariado o feito, passo a deliberar. **FUNDAMENTAÇÃO:** No caso vertente, um dos herdeiros na qualidade de neto propôs, na companhia de mais quatro herdeiros - Ciro Edmund Cavalcanti Leite e Edvani da Silva Cavalcanti o Inventário em face dos bens deixados por José Fernandes Leite, Valdira Martins Leite e Ciro Edmund Martins Leite. Por outro lado, Maria Thereza de Fátima Leite Rodrigues Chaves e Luiz Humberto Martins Leite, na qualidade de filhos do casal José Fernandes e Valdira, na companhia de outros netos do falecido casal impugnam a nomeação do inventariante, asseverando que na ordem legal, os mesmos possuem legit. Recorre de uma: orientar o juízo como inventariantes, bem como pelo fato de que o Sr. Aedson Mather Magalhães Leite, não possui condições de figurar como inventariante, haja vista não ser detentor de bom relacionamento com o restante da família, por residir na cidade de Caruaru e,



VISUALIZAR PDF

7/1576 - IR - PRÓXIMA PÁGINA

dois filhos do casal - Maria Thereza de Fátima Leite Rodrigues Chaves e Luiz Humberto Martins Leite - e quatro netos do casal falecido - Dilvanise Maria Martins Leite, Marcus Vinícius Martins Leite Junior, Isabela Martins Leite Paraíso, José Fernandes Leite Neto - concordam com a remoção do Inventariante. Por outro lado a filha do casal - Maria Thereza de Fátima Leite Rodrigues Chaves - reside na comarca onde tramita o inventário, estando na administração dos bens por eles deixados. Assim, para que se evite que o inventário tramite com atropelos decorrentes de entraves existentes entre as partes, haja vista a existência de querelas jurídicas entre o requerido Aeson Mather Magalhães Leite e o herdeiro José Fernandes Leite Neto, conforme se pode observar no bojo do processo de Inventário às fls. 21. Nesse caso, deve o magistrado ter a sensibilidade no sentido de se evitar a desarmonia no curso do processo e que, para que este siga o seu rumo nos termos preconizados no artigo 617, II, do Código de Processo Civil, a remoção do inventariante se faz necessária, até porque em havendo herdeira na qualidade de filha na administração dos bens, a ela deve tocar o ônus do cargo de inventariante. Mormente porque detêm a confiança da grande maioria dos demais herdeiros. Além do mais, a demora em se obter a certidão de óbito da inventariada Valdira Martins Leite (sem culpa da requerente) justificou a relativa demora na propositura do inventário. Logo, o pedido de remoção deve ser acolhido.

Nesse sentido, a jurisprudência: "AGRAVO DE INSTRUMENTO. SUCESSÕES. RECLAMAÇÃO CONTRA A NOMEAÇÃO DE INVENTARIANTE. PRETENSÃO DO AGRAVANTE DE SUBSTITUIR OUTRA HERDEIRA DA MESMA CLASSE. HERDEIRO RECORRENTE QUE SE ENCONTRA NA POSSE E ADMINISTRAÇÃO DOS BENS. ORDEM PREFERENCIAL DE NOMEAÇÃO DE INVENTARIANTE. INCIDÊNCIA DO ART. 990 DO CPC. 1. Em que pese o agravante pertença à mesma classe de herdeiros da inventariante nomeada, impõe-se ponderar que, ao que consta dos autos, é aquele herdeiro que tem exercido a posse e administração dos bens inventariados. 2. Embora, sabidamente, a ordem prevista no art. 990 do CPC não seja de caráter absoluto, admitindo flexibilização em situações excepcionais, a partir da convicção formada pelo Juízo a partir do cotejo com as peculiaridades do caso, na espécie, não se visualiza razão plausível para sua subversão neste momento, considerando nada haver nos autos em desabono à conduta do recorrente para o exercício da gestão do patrimônio inventariado. 3. O fato de o recorrente haver renunciado à herança de um dos dois inventariados não representa óbice legal à sua nomeação para o exercício da inventariação, especialmente por se tratar de hipótese de inventário conjunto na forma do art. 1.043 do Código de Processo Civil, que exige a nomeação de apenas um inventariante. DERAM PROVIMENTO. UNÂNIME. (Agravo de Instrumento Nº 70058778796, Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Luiz Felipe Brasil Santos, Julgado em 26/06/2014).

DISPOSITIVO: ANTE O EXPOSTO, com amparo na fundamentação constante no presente comando decisório, ACOELHO o pedido formulado por Maria Thereza de Fátima Leite Rodrigues Chaves, Luiz Humberto Martins Leite, Dilvanise Maria Martins Leite, Marcus Vinícius Martins Leite Junior, Isabela Martins Leite Paraíso, José Fernandes Leite Neto, para fins de remover o Sr. Aeson Mather Magalhães Leite da posição de inventariante do processo n.º 0001906-74.2015.8.17.0220, nomeando para o encargo a herdeira Maria Thereza de Fátima Leite Rodrigues Chaves. Preclusa a presente decisão, acostre-se cópia da mesma no inventário acima numerado, fazendo-se as adequações necessárias. Publique-se. Intime-se. Arcoverde, 30 de janeiro de 2017. DRAULTERNANI MELO PANTALEÃO Juiz de Direito

Segunda Vara Cível da Comarca de Arcoverde

Juiz de Direito: Cláudio Márcio Pereira de Lima (Cumulativo)

Chefe de Secretaria: L. ... o Filho

Data: 07/02/2017

Preços de uma
orientação jurídica

Pauta de Sentenças Nº 00027/2017



JUNTADA

Nesta data, junta aos presentes autos

DECISÃO DO AI

João Pessoa-PB

19.08.19
Analista / Técnico



0058980-69.2014.815.2004



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER JUDICIÁRIO

213
C

MALOTE DIGITAL

Tipo de documento: Informações Processuais

Código de rastreabilidade: 81520192389859

Nome original: 0802972-52.2019.8.15.0000.pdf

Data: 01/04/2019 14:34:59

Remetente:

Licia Isis Duarte de Oliveira

3ª Câmara Especializada Cível

TJPB

Prioridade: Normal.

Motivo de envio: Para conhecimento.

Assunto: De ordem do Exmo. Des. Relator, encaminhado a Vossa Excelência, para conhecimento e cumprimento, cópia da decisão proferida no Agravo de Instrumento Número:0802972-52.2019.8.15.0000.Processo referência:0058980-69.2014.815.2001





214

01/04/2019

Número: **0802972-52.2019.8.15.0000**

Classe: **AGRAVO DE INSTRUMENTO**

Órgão julgador colegiado: **3ª Câmara Cível**

Órgão julgador: **Desa. Maria das Graças Morais Guedes**

Última distribuição : **20/03/2019**

Valor da causa: **R\$ 200000.0**

Processo referência: **0058980-69.2014.8.15.2001**

Assuntos: **Prescrição e Decadência**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes	
Tipo	Nome
ADVOGADO	MAX FREDERICO SAEGER GALVAO FILHO
AGRAVANTE	MASSAI CONSTRUÇOES E INCORPORACOES LTDA
ADVOGADO	STEPHENSON ALEXANDRE VIANA MARREIRO
ADVOGADO	Allisson Carlos Vítalino
AGRAVADO	MARIA THEREZA DE FATIMA LEITE RODRIGUES CHAVES

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
34367 39	29/03/2019 11:07	<u>Decisão</u>	Decisão



215



Poder Judiciário

Tribunal de Justiça da Paraíba

Gabinete da Desembargadora Maria das Graças Morais Guedes

DECISÃO

Agravo de Instrumento nº 0802972-52.2019.8.15.0006

Relatora : Desa. Maria das Graças Morais Guedes

Agravante : Massai Construções e Incorporações LTDA

Advogado : Stephenson Alexandre Viana Marreiro e outros

Agravado : Maria Tereza de Fátima Leite Rodrigues Chaves

Advogado : Mauro André Feitosa de Azevedo

Vistos, etc.

Trata-se de **AGRAVO DE INSTRUMENTO** interposto por **Massai Construções e Incorporações LTDA** contra decisão proferida pela Juízo da 13ª Vara Cível (Num. 3384159) da Comarca de João Pessoa/PB que, nos autos da Ação Declaratória de Propriedade de Imóvel c/c Pedido de Medida Cautelar e Imissão na Posse, aforada por **Maria Tereza de Fátima Leite Rodrigues Chaves** em face do recorrente, deferiu o pedido liminar para determinar o bloqueio do imóvel objeto desses autos no sentido de impedir a alienação ou oneração do bem.

Assinado eletronicamente: A Certificação Digital pertence a: Maria das Graças Morais Guedes
<http://pje.tjpb.jus.br:80/pje2g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=19032911071296700000003424647>
Número do documento: 19032911071296700000003424647

Num. 3436739 - Pág. 1



Assinado eletronicamente por: JOSEANE DA SILVA CORDEIRO - 18/12/2019 11:20:19
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=1912181222170000000026227366>
Número do documento: 1912181222170000000026227366

Num. 27172140 - Pág. 97

216
R

Nas razões recursais o agravante defende preliminarmente a ilegitimidade ativa da recorrida, uma vez que apenas o espólio poderia ter ajuizado a demanda.

No mérito, para que a doação fosse concretizada, entende que seria necessário que a recorrida comparecesse a um tabelionato de notas juntamente com seu doador para transmissão do terreno. E diz que "*Não existe escritura pública de doação, muito menos guia comprovando o recolhimento do respectivo imposto!*"

Argumenta que o direito da autora está prescrito, porquanto o imóvel foi adquirido em 1957 e só em 2014 foi que buscou o judiciário para postular seu direito.

Afirma que "*Analisando a defesa do Espólio do Sr. Paulo Miranda, pode se observar que a representante do inventário assegura que nunca ouviu dizer que o pai da agravada tivesse procurado o seu genitor, Paulo Miranda, sobre os fatos elencados na inicial!*"

Sustenta que "*a autora diz que seu pai adquiriu o lote disputado judicialmente, contudo sequer colaciona termo de inventariante ou formal de partilha, contrato de compra e venda do terreno, ou mesmo escritura pública, tudo para reconhecimento de propriedade que alega ter, a fim de que pudesse corroborar sua legitimidade no polo ativo da demanda.*"

Pugna pela concessão do efeito suspensivo no sentido de desbloquear o terreno, tornando o bem livre e desembaraçado de qualquer ônus real. No mérito, requer o provimento do agravo.

É o relatório.

Decido.



217

Maria Tereza de Fátima Leite Rodrigues Chaves ajuizou ação em face de **1) MASSAI, 2) Paulo Miranda D'Oliveira e 3) Maria Jady Miranda** alegando que seu pai (José Fernandes Leite) em 28 de março de 1957 adquiriu um terreno (lote de terra n.º 12, da Quadra 28, do Loteamento Cidade Recreio Cabo Branco, localizado no bairro do Cabo Branco) ao segundo promovido pelo valor de CRS 21.600,00 (vinte e um mil e seiscentos cruzeiros) que foram totalmente pagos através da quitação em dinheiro de 72 notas promissórias de CRS 300,00 (trezentos cruzeiros) cada uma.

Argumentou que seu genitor por falta de tempo não conseguiu ir a João Pessoa escriturar o negócio de compra e venda.

Aduziu que em 2008, já depois da morte do Sr. José Fernandes Leite (pai), procurou regularizar o terreno. Foi então que descobriu que o Sr. Paulo Miranda D'Oliveira (segundo promovido), em 2004, doou o imóvel à sua filha Maria Jady Miranda (terceira promovida) e esta o vendeu à empresa, também ré, Massai Construções e Incorporações Ltda.

Em razão dos fatos, a recorrida/autora ingressou em juízo com a competente ação pleiteando liminarmente a averbação do bem, sua indisponibilidade e bloqueio para transferência.

O Juízo *a quo* deferiu o pedido porquanto demonstrado a compra do imóvel.

Pois bem.

Deixo para analisar a preliminar de ilegitimidade ativa e prejudicial de mérito após as contrarrazões.

Para a concessão do efeito suspensivo pleiteado, torna-se necessária a demonstração, pelo recorrente, da existência do *fumus boni iuris* do *periculum in mora*, ou seja, é imprescindível que o julgador vislumbre em um exame superficial, típico das tutelas de urgência, ambos os requisitos: a relevância da fundamentação e o risco de ineficácia do provimento final.



218

Partindo de uma cognição sumária e, portanto não exauriente do processo, sob pena de se adentrar o mérito do presente agravo, não verifico plausibilidade nos argumentos aduzidos pela agravante.

O juízo primevo não transferiu a propriedade do bem, apenas bloqueou o imóvel para que não fosse alienado novamente, o que poderia causar desconforto e aborrecimento para o novo adquirente. De igual forma, se a intenção no momento não é vender, soa inconclusivo os danos ao agravante.

O fato de ter a agravada adquirido o terreno no ano de 1957, não descredencia de imediato, por meio liminar, sua possibilidade de discutir o bem, logo porque vários fatores precisam ser esclarecidos.

O processo está no início, e demanda instrução probatória, principalmente para esclarecer se Maria Jady Miranda (terceira promovida) tinha conhecimento da venda do terreno, pelo pai (segundo promovido) e ainda assim, transacionou.

Num primeiro exame, tudo leva a crer que o agravante é comprador de boa-fé, e isso precisa ser apurado nos autos principais para evitar possíveis danos para o recorrente.

Fazer juízo de valor nesse momento interferiria no julgamento de mérito da ação principal que, como dito anteriormente, encontra-se em fase inicial.

Face ao exposto, negoo efeito suspensivo pleiteado.

Nos termos dos incisos I, II e III do art. 1.019 do CPC/2015, comunique-se ao Juiz da causa. Intime-se para as contrarrazões. Com ou sem respostas, dê-se vista ao MP.

