



Número: **0063332-70.2014.8.15.2001**

Classe: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

Órgão julgador: **3ª Vara Cível da Capital**

Última distribuição : **14/10/2014**

Valor da causa: **R\$ 1.000,00**

Assuntos: **Usucapião Extraordinária**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
IMPERO ROMANO RESTAURANTE E PIZZARIA LTDA - ME (EXEQUENTE)	ADMA FLORENCIO DA SILVA (ADVOGADO)
SYLVIA FERNANDA GADELHA DE OLIVEIRA (EXECUTADO)	GUILHERME CABRAL TENORIO (ADVOGADO)
AMY ELIZABETH SOARES DE OLIVEIRA LAFAYETTE (EXECUTADO)	GUILHERME CABRAL TENORIO (ADVOGADO)
REGINA MARIA JOSE DE OLIVEIRA FERREIRA (EXECUTADO)	GUILHERME CABRAL TENORIO (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
28898 962	09/03/2020 12:02	<a href="#">[VOL 2][Contestação]</a>	Autos digitalizados

ME

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA  
DE JOÃO PESSOA.

43

Ref. Proc. nº 63332-70.2014.815.2001

Prioridade na tramitação.

Parte com mais de 60 (sessenta) anos.

EMENTA: AÇÃO DE USUCAPIÃO  
EXTRAORDINÁRIA. ART. 1.238 DO CPC.  
IMPOSSIBILIDADE. POSSE DECORRENTE DE  
CONTRATO DE LOCAÇÃO. MERA DETENÇÃO.  
AUSÊNCIA DE *ANIMUS DOMINI*. LITIGÂNCIA DE  
MÁ-FÉ. MULTA E INDENIZAÇÃO. PERCENTUAL  
MÁXIMO 20%. FRAUDE PROCESSUAL.

SILVIA FERNANDA GADELHA DE OLIVEIRA, solteira, fisioterapeuta, portadora do RG n. 9005874-6 e do CPF: 794.210.597-00, residente e domiciliada na Rua Euzeli Fabrício de Souza, 859, bairro de Manaira, CEP: 58.038-411, AMY ELIZABETH SOARES DE OLIVEIRA LAFAYETTE, maior de 60 anos, brasileira, viúva, professora universitária aposentada, portadora do RG n. 506.177 SSP/PE, residente e domiciliada na Av. Boa Viagem, 2514, Apto 201, Boa Viagem, Recife-PE e REGINA MARIA JOSÉ DE OLIVEIRA FERREIRA, maior de 60 anos, desquitada, do lar, CPF: 482.097.834-91, RG n. 988.408 SSP/PE, residente e domiciliada na Rua Santo Elias, 260, apto 301, Espinheiro, Recife-PE, CEP: 52020-090, representadas por seu procurador legal, GUILHERME CABRAL TENÓRIO, inscrito na OAB/PE 25.700.



com endereço para notificações na Av. República do Líbano, n.251, Sala 2612, Torre C, Empresarial Rio Mar Trade Center, Pina, Recife-PE, CEP: 51.110-160, vêm apresentar **CONTESTAÇÃO**, nos termos do Art. 300 e segs. do Código de Processo Civil, pelo seguinte:

## 1. DO COMPARECIMENTO ESPONTÂNEO

Tendo em vista a omissão voluntária do autor quanto aos reais proprietários do imóvel em questão, estes comparecem voluntariamente, nos termos do art. 214, § 1, do CPC<sup>1</sup>, para contestar a presente demanda.

Para tanto, concede poderes especiais ao patrono subscrevente para receber a citação inicial na presente demanda.

## 2. DA REALIDADE DOS FATOS.

A despeito de alegar a inexistência de proprietário do imóvel descrito na exordial, **o Autor era, em verdade, locatário do bem em questão.**

<sup>1</sup> Art. 214. Para a validade do processo é indispensável a citação inicial do réu. § 1º O comparecimento espontâneo do réu supre, entretanto, a falta de citação.



45

Conforme relatado pelo próprio Autor, na inicial da demanda renovatória de nº 936-62.2011.815.2001 (9ª Vara Cível desta Comarca), existia entre os litigantes contrato de locação de imóvel não residencial, situado na Av. Cabo Branco, nº 1780, nesta Capital.

A relação locatícia em comento teve início em 13 de março de 2006, com término ajustado para a mesma data do ano de 2009 e posteriormente renovada para 12 de agosto de 2011.

Em virtude da procedência da referida demanda renovatória, o contrato comportou nova extensão, fincando seu término para data improrrogável de 12 de agosto de 2014.

O contrato de locação foi inicialmente firmado entre o Autor da presente demanda e o Espólio Heraldina Maciel de Oliveira.

Posteriormente, com o termino do Inventário Judicial de nº 001.1996.114874-9, o qual tramitou na Comarca do Recife/PE, as herdeiras, ora contestantes, adentraram no polo passivo da Ação Renovatória acima descrita.

Buscando apenas prolongar sua permanência no imóvel, o Autor utilizou-se do direito de preferência, concedido ao locatário, como forma de postergar sua saída do imóvel, entretanto, em momento algum concretizou a proposta para pagar o valor do bem, avaliado em R\$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais).

Escoado o prazo da renovação, foi ajuizado o cumprimento provisório de sentença (proc. nº64848-28.2014.815.2001), culminando





com o despejo do Autor, conforme comprovam as peças processuais acostadas a presente contestação.

Buscando, de toda forma, burlar a justiça, o demandante ajuíza a presente demanda de usucapião, afirmando desconhecer os proprietários do imóvel em tela e, contra todas provas, sustentando possuir a área com *animus domini*.

Entretanto, o fato relevante e suficiente para o deslinde da controvérsia é a existência de prévia relação locatícia, razão pela qual a demanda ora em análise é natimorta. Senão, vejamos.

### 3 - MÉRITO

O caso dispensa maiores digressões, pois é flagrante a improcedência da presente demanda.

Pois bem, estipula o código civil em seu art. 1.238, *verbis*:

Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

Percebe-se claramente, com a simples leitura do dispositivo legal encimado que são requisitos para usucapir um bem: (i) o tempo e (ii) a posse com *animus domini*.



Lado outro, conforme consabido, os atos de mera detenção, tal qual a locação, não induzem a posse.

47  
/

Neste sentido, observe-se o disposto no art. 1.208 do Código Civil:

Art. 1.208. Não induzem posse os atos de mera permissão ou tolerância assim como não autorizam a sua aquisição os atos violentos, ou clandestinos, senão depois de cessar a violência ou a clandestinidade.

Por oportuno, a jurisprudência uníssona do c. STJ:

AGRAVO INTERNO. RECURSO INTERPOSTO CONTRA DECISÃO MONOCRÁTICA DO RELATOR QUE NEGOU SEGUIMENTO AO APELO MANEJADO PELOS ORA AGRAVANTES, VEZ QUE MANIFESTAMENTE IMPROCEDENTE. AÇÃO DE USUCAPIÃO. POSSE DECORRENTE DE CONTRATO DE LOCAÇÃO QUE NÃO TEM O CONDÃO DE CARACTERIZAR A PRESCRIÇÃO AQUISITIVA, EM RAZÃO DA AUSÊNCIA DE ANIMUS DOMINI. ELEMENTO SUBJETIVO ESSENCIAL PARA O RECONHECIMENTO DA USUCAPIÃO. DEVERAS, O FATO DE OS AUTORES EFETUAREM O PAGAMENTO DOS ENCARGOS RELATIVOS AO IMÓVEL, BEM ASSIM REALIZAREM BENFEITORIAS NECESSÁRIAS, NÃO DESCARACTERIZA A RELAÇÃO JURÍDICA SUBJACENTE HAVIDA ENTRE AS PARTES, DE LOCAÇÃO, INDEPENDENTEMENTE DE QUANDO SE DEU A ÚLTIMA COBRANÇA PELO LOCATÁRIO. RECURSO AO QUAL SE NEGA PROVIMENTO. Embargos de declaração opostos e rejeitados (e-STJ, fl. 736). No recurso especial, interposto com fundamento na alínea a do inciso III do artigo 105 da Constituição Federal, o recorrente aponta contrariedade ao disposto nos arts. 535 do CPC; 1.203, 1.238, 1.239 e 1.275, III, do CC; e 9º da Lei n. 10.257, de 2001. A insurgência recursal dá-se contra o entendimento das instâncias ordinárias no sentido de que não se encontram presentes os requisitos para o reconhecimento da usucapião especial urbana. Em suas razões, alegam que residem no imóvel desde 1998 e que a ação veio a ser proposta em setembro de 2001, estando configurada a prescrição aquisitiva, por decorridos muito mais de 5 anos. É o relatório. Decido. Nos termos do art. 535 do CPC, os embargos de declaração apenas são cabíveis, dada sua função integrativa, quando constar no julgamento obscuridade ou contradição ou quando o julgador for omissivo na análise de questão-chave para a forma de como se dará o desfecho da lide. A propósito: A omissão a ser sanada por meio dos embargos declaratórios é aquela existente em face dos pontos em relação aos quais está o julgador obrigado a responder; enquanto a contradição que deveria ser arguida seria a presente

/



48

internamente no texto do aresto embargado, e não entre este e o acórdão recorrido. Já a obscuridade passível de correção é a que se detecta no texto do decisum, referente à falta de clareza, o que não se constata na espécie. (EDcl no AgRg no REsp 1.222.863/PE, SEGUNDA TURMA, Rel. Ministro CASTRO MEIRA, julgado em 2/6/2011, DJe 13/6/2011) O ponto fulcral da alegação de omissão alegado é que não houve manifestação quanto ao abandono do bem pelos réus, o que levaria à perda da propriedade. Todavia, quanto à conduta do réu, então locador do imóvel, o Tribunal local, assim se manifestou (e-STJ, fls. 715/717, grifo nosso): Examinando-se o conjunto probatório carreado para os autos, verifica-se que os requerentes exercem a posse sobre o imóvel que pretendem usucapir na qualidade de locatários. [...] Registre-se que o eventual descumprimento das obrigações locatícias, independentemente da data em que ocorreu, assim como o não ajuizamento de ação de despejo pelo locador não tem o condão de transmutar a natureza da posse exercida pelo locatário. [...] Ressalte-se, ainda, que a ré provou ter notificado os autores acerca do pagamento dos aluguéis, às fl.273/275, o que demonstra sua constituição em mora, visto que os mesmos tomaram ciência acerca do assunto referente pagamento dos aluguéis da locação. Isto posto, não se pode cogitar a intersversão da posse, eis que a mora persistente no pagamento de aluguéis não enseja o reconhecimento do domínio do locatário sobre o imóvel usucapiendo. Frise-se que a omissão a que se refere o inciso II do artigo 535 do CPC é aquela que recaí sobre ponto que deveria ter sido decidido e não o foi. E como visto, essa hipótese não é o caso dos autos. Constata-se, pois, que a decisão recorrida apenas não contemplou de forma favorável a pretensão recursal, sendo certo que não há falar em omissão simplesmente pelo fato de as alegações deduzidas não terem sido acolhidas pelo órgão julgador. No mérito, a tese recursal não alcança êxito. Isso porque o Tribunal local narra que a posse exercida não era ad usucapionem, pois se deu mediante contrato de locação e, com base nos elementos informativos coligidos aos autos, afastou a tese de abandono do imóvel (e-STJ, fls. 715-717, grifo nosso): Examinando-se o conjunto probatório carreado para os autos, verifica-se que os requerentes exercem a posse sobre o imóvel que pretendem usucapir na qualidade de locatários. Assim, se a posse é decorrente de contrato de locação, ausente se mostra o "animus domini", necessário à caracterização da prescrição aquisitiva, sendo certo que o fato de os autores empreenderem benfeitorias necessárias no imóvel e efetuarem o pagamento dos encargos não descaracteriza a relação jurídica subjacente havida entre as partes. De fato, o proprietário, ao locar o imóvel, não se demite da posse deste, mas apenas transfere ao locatário a posse direta reservando para si a indireta. Logo, este último não tem direito a ver declarada sua propriedade sobre o imóvel pela caracterização da usucapião. Registre-se que o eventual descumprimento das obrigações locatícias, independentemente da data em que ocorreu, assim como o não ajuizamento de ação de despejo pelo locador não tem o condão de transmutar a natureza da posse exercida pelo locatário. [...] Restou comprovado nos autos que os autores têm a posse direta do imóvel



desde 1997, em decorrência do contrato de locação (fl. 27/29), ininterruptamente e sem oposição, para fins de moradia. O imóvel atende ao requisito objetivo em relação a metragem como exige o texto constitucional. Mister analisar se a posse exercida pelos autores foi exercida com animus domini, requisito indispensável para a aquisição originária do domínio por meio de usucapião. [...] na medida em que a natureza da posse exercida por eles não é ad usucapionem. Isto porque o réu provou que o ingresso na posse ocorreu por via de contrato de locação. Conforme consta de fls. 301/365 e 369, ao contrário do que os autores afirmaram na inicial, foi demonstrado que estes pagaram os aluguéis até 2005. Tanto é assim que 1º autor confessou, às fl.494, 'Que este aluguel foi pago até 2005.' Importante ressaltar, também, que a 2ª autora confessou, em audiência, ter pago aluguéis até 2008, conforme se infere da leitura do termo de depoimento pessoal às fl.495. [...] Ressalte-se, ainda, que a ré provou ter notificado os autores acerca do pagamento dos aluguéis, às fl.273/275, o que demonstra sua constituição em mora, visto que os mesmos tomaram ciência acerca do assunto referente pagamento dos aluguéis da locação. Isto posto, não se pode cogitar a interservação da posse, eis que a mora persistente no pagamento de aluguéis não enseja o reconhecimento do domínio do locatário sobre o imóvel usucapiendo. Na medida em que a convicção firmada - inexistência dos requisitos para a configuração da usucapião especial do art.1.239 do CC - deu-se com base nos elementos fático-probatórios coligidos aos autos, inviável ao STJ concluir diferentemente, porquanto tal empreitada exigiria o revolvimento do acervo fático-probatório, o que é vedado, em sede de recurso especial. Incidência, pois, do óbice da Súmula 7/STJ à pretensão recursal. Por todo o exposto, com fulcro no art. 544, § 4º, II, b, conheço do agravo para negar seguimento ao recurso especial. Publique-se. Brasília, 24 de março de 2015.

AREsp 463558 RJ 2014/0009694-0 - MINISTRO RAUL ARAÚJO Relator - DJ 09/04/2015

No mesmo sentido observe-se: AREsp 677758 DF 2015/0057586-5 - MINISTRO MARCO BUZZI Relator - DJ 07/04/2015;

Inquestionável, após a leitura dos arestos encimados, a impossibilidade de êxito da presente demanda, pois é inegável que a ocupação do imóvel, por meio do contrato de locação, ato que não induz a posse com *animus domini*.





#### 4 - DA LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ

Juridicamente, conforme visto alhures, e especialmente em decorrência da documentação acostada aos autos, a demanda não oferece maiores dificuldades, o que causa surpresa é a má-fé por trás da propositura da presente aventura jurídica.

Trata-se de uma tentativa de ludibriar o Poder Judiciário para subtrair o imóvel das contestantes. É lastimável.

É incontroverso que o Autor sempre teve pleno conhecimento acerca de quem eram as proprietárias do imóvel em questão, assim como sabe que o ocupava por mera tolerância, em virtude de renovação do contrato de locação.

Entretanto, ajuizou a presente demanda sem nominar as contestantes, com o claro desígnio de conseguir sentença favorável, omitindo, de forma deliberada, informações relevantes.

As sucessivas demandas ajuizadas pelo Autor demonstram, estreme de dúvidas, que sua intenção sempre foi permanecer no imóvel, e, ao esgotar os meios legais a sua disposição, ajuíza a presente demanda de Usucapião, tentando obter, por meio de uma aventura jurídica, a propriedade do imóvel que antes ocupava como locatário.



Para obter seu objetivo escuso, move a máquina judiciária, com o comprovado escopo de enganar a justiça e subtrair uma propriedade privada avaliada em R\$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais).

Atos desta natureza não devem ser acobertados pela impunidade, devendo ser coibidos de forma exemplar, evitando o ajuizamento de demandas semelhantes.

Imagine-se o caos que se instalaria no âmbito judicial se os litigantes ajuizassem demandas desta natureza, com o objetivo de adquirir indevidamente a propriedade alheia ou vantagens indevidas.

Atos desta natureza causam desassossego na esfera social, e, portanto, não devem ser encarados com naturalidade ou complacência.

É obrigação das partes procederem com boa-fé, provocando o judiciário apenas quando necessária a intervenção para pacificar conflitos, e não ajuizar ações com claro objetivo ilícito.

Por oportuno, observe-se os arts. 16, 17 e 18 do Código de Ritos:

Art. 16. Responde por perdas e danos aquele que pleitear de má-fé como autor, réu ou interveniente.

Art. 17. Reputa-se litigante de má-fé aquele que:

I - *deduzir pretensão ou defesa contra texto expresso de lei ou fato incontroverso;*

II - *alterar a verdade dos fatos;*





III - *usar do processo para conseguir objetivo ilegal;*

IV - *opuser resistência injustificada ao andamento do processo;*

V - *proceder de modo temerário em qualquer incidente ou ato do processo;*

VI - *provocar incidentes manifestamente infundados.*

VII - *interpuser recurso com intuito manifestamente protelatório.*

Art. 18. O juiz ou tribunal, de ofício ou a requerimento, condenará o litigante de má-fé a pagar multa não excedente a um por cento sobre o valor da causa e a indenizar a parte contrária dos prejuízos que esta sofreu, mais os honorários advocatícios e todas as despesas que efetuou.

§ 1º Quando forem dois ou mais os litigantes de má-fé, o juiz condenará cada um na proporção do seu respectivo interesse na causa, ou solidariamente aqueles que se coligaram para lesar a parte contrária.

§ 2º O valor da indenização será desde logo fixado pelo juiz, em quantia não superior a 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa, ou liquidado por arbitramento.

Atesta o Autor, às fls. 03 destes autos, que o escopo da demanda é comprovar “que o imóvel não possui oficial e cartorariamente proprietário”. Trata-se de uma falácia.

Ora, inicialmente, o contrato de aluguel acostado à esta peça de bloqueio prova, de forma incontestável, o pleno conhecimento do Demandante acerca da existência de proprietário.

Não apenas isso, como era do inteiro conhecimento do Autor o endereço das proprietárias, dados omitidos de forma deliberada, afastando qualquer dúvida acerca da má-fé que permeia a presente demanda.

A atitude de do Autor, ao manejar a presente demanda, é execrável e, como tal, deve ser repudiada com veemência pelo Judiciário.



Por estes motivos, requer-se condenação do Autor nas penas por litigância de má-fé no patamar máximo previsto em lei, ante as peculiaridades da presente demanda.

53  
✍

## 5 - FRAUDE PROCESSUAL

Dispõe o artigo 347 do Código Penal:

Art. 347 CP - Inovar artificiosamente, na pendência de processo civil ou administrativo, o estado de lugar, de coisa ou de pessoa, com o fim de induzir a erro o juiz ou o perito:

Pena - detenção, de três meses a dois anos, e multa.

Parágrafo único - Se a inovação se destina a produzir efeito em processo penal, ainda que não iniciado, as penas aplicam-se em dobro.

A conduta do Autor não possui apenas vedação na área cível, estando também tipificada na seara criminal, trata-se da perfeita subsunção do fato à norma.

Nesta senda, o art. 40 do Código de Processo Penal determina que: ***Quando, em autos ou papéis de que conhecerem, os juízes ou tribunais verificarem a existência de crime de ação pública, remeterão ao Ministério Público as cópias e os documentos necessários ao oferecimento da denúncia.***

Assim, requer-se de V. Exa que determine a extração de cópia integral destes autos, encaminhando-se ao *Parquet*, para que o Órgão Ministerial investigue a ocorrência de possível ato delituoso.

✍



**6 - DOS PEDIDOS**

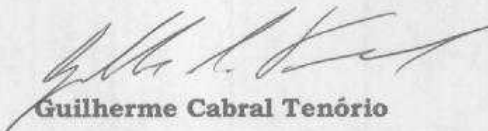
54  


- a) O indeferimento da presente demanda, por completa ausência de arcabouço jurídico para o pedido de Usucapião;
- b) A condenação do Autor nas penas por Litigância de má-fé, obrigando-o a indenizar as proprietárias no percentual de 20% sobre o valor da causa, em razão da conduta execrável perpetrada nestes autos;
- c) O encaminhamento de cópia do presente caderno processual para o Ministério Público Estadual para apuração de eventual ilícito penal;
- d) A condenação do Autor ao pagamento de honorários advocatícios no patamar de 20% sobre o valor atribuído a causa.

Nestes termos

Pede deferimento.

Recife, 22 de abril de 2015.

  
**Guilherme Cabral Tenório**

**ADVOGADO**

**OAB/PE 25.700**



DOC. 01  
PROCURAÇÕES

55  




## PROCURAÇÃO

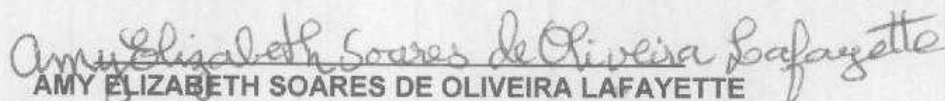
50  
D

**OUTORGANTE:** AMY ELIZABETH SOARES DE OLIVEIRA LAFAYETTE, brasileira, viúva, professora universitária aposentada, portadora do RG n. 506.177 SSP/PE, residente e domiciliada na Av. Boa Viagem, 2514, Apto 201, Boa Viagem, Recife-PE.

**OUTORGADOS:** GUILHERME CABRAL TENÓRIO, advogado, inscrito na OAB/PE nº. 25.700, JOSÉ ANTÔNIO MENDONÇA DE SOUZA, advogado, inscrito na OAB/PE n. 13.493 e MANOEL VON SOHSTEN, advogado, inscrito na OAB/PB n. 1294, EDUARDO SOARES DE OLIVEIRA LAFAYETTE, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/PE n. 10.559, LUIZ ANTÔNIO SOARES BARRETO, brasileiro, casado, corretor de imóveis, inscrito no CRECI/PB n. 1659, ambos com endereço profissional à Rua Vigário Barreto, nº. 28, sala 203, Espinheiro, Recife-PE, CEP: 52020-140.

**PODERES:** Os gerais da cláusula "ad judícia", para o Foro em geral e os especiais para representá-la junto a Repartições Públicas Federais, Estaduais e Municipais, Prefeitura da cidade de João Pessoa, Secretaria da Receita Federal, Secretaria do Patrimônio da União, Cartórios, Tabeliães e Registro de Imóveis, audiências, Juízo, Instância ou Tribunal, receber citações, notificações e intimações, requerer, retirar, assinar e apresentar documentos, alegar e prestar declarações e informações, mover ações judiciais, defender seus direitos e interesses, resolver e assinar tudo que for referente ao imóvel situado na Av. Cabo Branco, n. 1780, Cabo Branco, João Pessoa – PB, devidamente registrado no cartório Carlos Ulysses como um lote de terreno próprio sob o número 11, do quarteirão B, situado na Av. Cabo Branco, da praia de tambaú, com inscrição municipal n. 103389-1 e RIP n. 2051 0000643-81, a outorgante é proprietária do referido imóvel, de acordo com os formais de partilha da Sra. Heraldina Maciel de Oliveira e Sr. Corálio Soares de Oliveira, com a finalidade de representá-la, podendo acordar, discordar, transigir, desistir, firmar petição, requerer tudo sobre que se funde o processo, recorrer, renunciar prazo recursal, dar quitação, receber alvará, firmar compromisso, juntar documentos, impugnar, substabelecer, tudo fazendo para o bom e fiel cumprimento do presente mandato.

Recife, 16 de outubro de 2014.

  
AMY ELIZABETH SOARES DE OLIVEIRA LAFAYETTE





57  
D

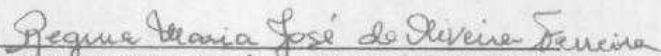
## PROCURAÇÃO

**OUTORGANTE:** REGINA MARIA JOSÉ DE OLIVEIRA FERREIRA, brasileira, desquitada, do lar, inscrita no CPF sob o nº 482.097.834-91, portadora da cédula de identidade nº. 988.408 SSP/PE, residente e domiciliada na Rua Santo Elias, nº. 260, apto. 301 Espinheiro, Cep 52020-090, Recife-PE.

**OUTORGADOS:** GUILHERME CABRAL TENÓRIO, advogado, inscrito na OAB/PE nº. 25.700, JOSÉ ANTÔNIO MENDONÇA DE SOUZA, advogado, inscrito na OAB/PE n. 13.493 e MANOEL VON SOHSTEN, advogado, inscrito na OAB/PB n. 1294, EDUARDO SOARES DE OLIVEIRA LAFAYETTE, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/PE n. 10.559, LUIZ ANTÔNIO SOARES BARRETO, brasileiro, casado, corretor de imóveis, inscrito no CRECI/PB n. 1659, ambos com endereço profissional à Rua Vigário Barreto, nº. 28, sala 203, Espinheiro, Recife-PE, CEP: 52020-140.

**PODERES:** Os gerais da cláusula "ad judicium", para o Foro em geral e os especiais para representá-la junto a Repartições Públicas Federais, Estaduais e Municipais, Prefeitura da cidade de João Pessoa, Secretaria da Receita Federal, Secretaria do Patrimônio da União, Cartórios, Tabeliães e Registro de Imóveis, audiências, Juízo, Instância ou Tribunal, receber citações, notificações e intimações, requerer, retirar, assinar e apresentar documentos, alegar e prestar declarações e informações, mover ações judiciais, defender seus direitos e interesses, resolver e assinar tudo que for referente ao imóvel situado na Av. Cabo Branco, n. 1780, Cabo Branco, João Pessoa – PB, devidamente registrado no cartório Carlos Ulysses como um lote de terreno próprio sob o número 11, do quarteirão B, situado na Av. Cabo Branco, da praia de tambaú, com inscrição municipal n. 103389-1 e RIP n. 2051 0000643-81, a outorgante é proprietária do referido imóvel, de acordo com os formais de partilha da Sra. Heraldina Maciel de Oliveira e Sr. Corálio Soares de Oliveira, com a finalidade de representá-la, podendo acordar, discordar, transigir, desistir, firmar petição, requerer tudo sobre que se funde o processo, recorrer, renunciar prazo recursal, dar quitação, receber alvará, firmar compromisso, juntar documentos, impugnar, substabelecer, tudo fazendo para o bom e fiel cumprimento do presente mandato.

Recife, 16 de outubro de 2014.

  
REGINA MARIA JOSÉ DE OLIVEIRA FERREIRA





## PROCURAÇÃO

58

**OUTORGANTE:** SYLVIA FERNANDA GADELHA DE OLIVEIRA, solteira, fisioterapeuta, portadora do RG n. S9005874-6 e do CPF: 794.210.597-00, residente e domiciliada na Rua Silvino Lopes, 425, Apto. 211, Bairro de Tambaú, na Cidade de João Pessoa PB.

**OUTORGADOS:** GUILHERME CABRAL TENÓRIO, brasileiro, solteiro, advogado, inscrito na OAB/PE nº. 25.700, com endereço profissional à Rua Vigário Barreto, nº. 28, sala 101, Espinheiro, Recife-PE, CEP: 52020-140.e MANOEL VON SOHSTEN, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/PB 1294, ambos com endereço profissional na Avenida Maximiano Figueiredo, 154, Sala 102, centro, João pessoa - PB

**PODERES:** Os gerais da cláusula "ad judicium" e especiais, especificamente para representá-la junto às repartições públicas federais, estaduais e municipais, Prefeitura da Cidade de João Pessoa, Secretaria da Receita Federal, Secretaria do Patrimônio da União, Cartórios, Tabeliães e registros de imóveis, audiências, juízo, instâncias ou tribunais, receber citações, notificações e intimações, requerer, retirar, assinar e apresentar documentos, alegar e prestar declarações e informações, mover ações judiciais, defender seus direitos e interesses, resolver e assinar tudo o que for referente ao imóvel situado na Avenida Cabo Branco, nº 1780, Bairro Cabo Branco, na Cidade de João Pessoa - Paraíba, devidamente registrado no cartório Carlos Ulysses, como Lote de Terreno Próprio sob o nº 11, do Quarteirão "B", com Inscrição Municipal nº 103389-1 e RIP Nº 2051 0000643-81, à outorgante é proprietária do referido imóvel, de acordo com os Formais de Partilha da senhora Heraldina Maciel de Oliveira e Senhor Corálio Soares de Oliveira, inclusive da ação judicial de número 0063332-70.2014.815.2001, AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA que tramita perante a 3ª vara cível de João Pessoa, com a finalidade de representá-la, requerer tudo sobre que se funde o processo ajuizado, recorrer, juntar documentos, impugnar, tudo fazendo para o bom e fiel cumprimento do presente mandato.

João Pessoa, 22 de abril de 2015.

  
SYLVIA FERNANDA GADELHA DE OLIVEIRA



DOC. 02

ü.  


PETIÇÃO INICIAL DA AÇÃO RENOVATÓRIA DE ALUGUEL DISTRIBUÍDA PELO AUTOR DA AÇÃO DE USUCAPIÃO.





Mouzalas, Borba & Azevedo  
ADVOGADOS ASSOCIADOS

60  
[Handwritten signature]

AO JUÍZO DA \_\_\_\_ VARA CÍVEL  
DO FORO DE JOÃO PESSOA - PARAÍBA

JUSTIÇA FEDERAL

PEDIDO DE TUTELA  
ANTECIPADA

20020110009368



102/2011

Referente ao Processo n.º

**IMPÉRO ROMANO RESTAURANTE E PIZZARIA LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, constituída por cotas de participação limitada, inscrita no CNPJ sob o n.º 07.428.250/0001-76, com estabelecimento à Avenida Cabo Branco, 1780, Cabo Branco, João Pessoa, Paraíba, vem à presença deste Juízo, por meio de seus advogados devidamente constituídos nos termos da procuração anexa, cujo endereço profissional, para onde deverão ser remetidas as comunicações processuais necessárias, à Avenida Eptácio Pessoa, 1251, Loja 101, bairro dos Estados, João Pessoa, Paraíba, nos termos da Lei n.º 8.245/91 e demais legislações pertinentes, propor a presente...

**AÇÃO RENOVATÓRIA COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA**

... em desfavor do **ESPÓLIO DE HERALDINA MACIAL DE OLIVEIRA**, ora representado por seu Inventariante Sr. **IVAN MIRANDA DE ARAÚJO**, com endereço à Rua Carlos Gomes, n.º 150, Bairro do Prado, Recife, Pernambuco, CEP n.º 50.720-110, constituído legalmente no autos do *Inventário*, em trâmite perante a 1ª Vara das Sucessões da Comarca de Recife, Pernambuco, tendo em vista os fatos e os fundamentos jurídicos a seguir expendidos:

**FUNDAMENTAÇÃO FÁTICA.**

A parte Promovente firmou, com a parte Promovida, contrato de locação de imóvel não-residencial, cujo logradouro é situado à Avenida Cabo Branco, 1780, Cabo Branco, João Pessoa, Paraíba. Esta relação, no entanto, não foi de apenas um contrato, mas de uma continuidade ininterrupta de uma variedade deles, sendo o primeiro iniciado em 13 de março de 2006, com término previsto para 13 de março de 2009; o segundo, subsequente àquele, terá sua vigência até a data de 12 de agosto de 2011, quando perará, portanto, mais de 05 (cinco) anos de locação ininterruptos (docs. anexo).

Av. Eptácio Pessoa, 1251, 1º andar, Bairro dos Estados, João Pessoa - PB, CEP: 56030-001. Telef: (33) 3255-8010  
www.mouzalasadvogados.adv.br | E-mail: mouzalas@mouzalasadvogados.adv.br

[Handwritten signature]





Mouzalas, Borba & Azevedo  
ADVOGADOS ASSOCIADOS

13/08/2020  
61  
[Handwritten signature]

Mediante estes contratos ininterruptos de locação não-residencial, a parte Promovente estabeleceu e desenvolveu, durante todo o período contratual, atividade econômica voltada ao ramo de Bares e Restaurantes, sendo denominado o logradouro de "FELLINI RISTORANTE E PIZZERIA". O ponto é bastante conhecido para os locais e para o *trade* turístico; sua localização é extraordinária, pois defronte à exuberante praia do Cabo Branco – área das mais valorizadas do litoral urbano.

Desde o início da locação a parte Promovente vem ocupando o imóvel e, deveras, nele exercendo suas atividades sob licença das autoridades municipais, cumprindo fielmente todas as obrigações contratuais e legais, como também zelando por seu nome e imagem perante o comércio local. Por esta razão, a parte Promovente, zelosa por adquirir uma identidade de estabelecimento (isto é, de comércio com o mercado de alimentos – tão importante, porque imprescindível, para o turismo paraibano), tornou-se, nestes 05 anos, em um dos pontos comerciais mais tradicionais da orla.

Acontece que, para surpresa da parte Promovente, a parte Promovida a comunicou de que não iria mais renovar o contrato de locação não-residencial, pois pretendia aliená-lo tão logo o negócio jurídico atingisse o seu termo previsto (agosto de 2011), oportunidade, aliás, em que fez constar sua intenção de reintegrar a posse sobre o imóvel. Ora, apesar da constância da relação contratual, e de tudo o que a parte Promovente construiu ao longo dos mais de 05 (cinco) anos no empreendimento ali situado, a parte Promovida simplesmente ignorou estas circunstâncias, e manifestou sem maiores preocupações sua intenção de não renovar o contrato e vender o bem, onde a parte Promovente enriqueceu como ponto comercial a custo de muito sacrifício.

Pois bem. Acaso haja o rompimento da linha de contratos, todos celebrados ininterruptamente, esta situação iminente gerará graves e irreparáveis danos à parte Promovente, que, com seus esforços, valorizou o imóvel com o qual tem uma ligação umbilical – foi naquela localização que se deu o início de suas atividades. Ademais, ali a parte Promovente fez grandes investimentos com operações de marketing e de divulgação do local; estabeleceu também com a vizinhança uma relação harmoniosa, tornando-se até "ícone da noite" (como diria *Homero de Apolo* na *ILÍADA*, segundo a tradução de Haroldo de Campos), pois ela congrega em um só espaço gastronomia e diversão, vinculadas à vida noturna da orla do Cabo Branco.

Eis o resumo necessário.

[Handwritten signature]

Av. Epitácio Pessoa, 1251, 1º andar, Bairro dos Estados, João Pessoa - PB, CEP: 58030-001. Telef: (31) 3225 8010  
www.mouzalasadvogados.adv.br | E-mail: mouzalas@mouzalasadvogados.adv.br







Mouzalas, Borba & Azevedo  
ADVOGADOS ASSOCIADOS

02  
62  
CHB

## FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA.

### 1. Do direito à renovação

Para propositura da presente demanda é necessário preencher alguns requisitos dispostos na Lei de Locações (8.245/91). O primeiro deles é do art. 51, onde é dito, de forma objetiva, que **O LOCATÁRIO TERÁ DIREITO À RENOVAÇÃO**, desde que preencha os seguintes:

I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; no caso, como demonstram os documentos em anexo (contratos de locação), os contratos foram ininterruptos, por escrito e com prazos determinados;

II – o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos: o primeiro contrato teve início em 13 de março de 2006, terminando em 13 de março de 2009, sendo renovado e, seu subsequente, com previsão de término em 12 de agosto de 2011, o que perfaz, portanto, mais de 05 anos de contrato;

III – o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos: desde a vigência do primeiro contrato, o prédio é destinado ao mesmo ramo de atividade, o que se pretende manter (inciso I).

Configurado, portanto, o DIREITO À RENOVAÇÃO, o mandamento legal propicia, com o preenchimento dos requisitos referenciado, a renovação contratual ainda que seja pela via judicial. Frise-se que os documentos anexos atestam o cumprimento das obrigações contratuais e legais, atendendo, desta forma, o que preconiza o art. 71 da Lei de Locação:

I - prova do preenchimento dos requisitos dos incisos I, II e III do art. 51: comprovados por meio dos contratos de locação acostados aos autos, e conforme disposições supra-efencadas, quando se tratou do preenchimento destes requisitos;

II - prova do exato cumprimento do contrato em curso: documentos em anexo, comprovam o pagamento fiel das obrigações pecuniárias a título de aluguéis, pagamento de taxas de água, energia, taxa de limpeza pública, caução depositava conforme o inciso "X" do instrumento contratual;

III - prova da quitação dos impostos e taxas que incidiram sobre o imóvel e cujo pagamento lhe incumbia: em anexo, comprovantes dos tributos, incidentes sobre o imóvel, pagos juntos às edilidades públicas: como tais...

Av. Epitácio Pessoa, 1251, 1º andar, Bairro dos Estados, João Pessoa - PB, CEP: 54030-020, Fone: (33) 3225.8040  
www.mouzalasadvogados.adv.br | E-mail: mouzalas@mouzalasadvogados.adv.br





Mouzalas, Borba & Azevedo

ADVOGADOS ASSOCIADOS

63  
[Handwritten signature]

IV - *indicação clara e precisa das condições oferecidas para a renovação da locação*: a parte Promovente oferece as seguintes condições para prorrogação da locação: **1)** prazo de 03 (três) anos, a começar do dia 13 de agosto de 2011 ao dia 13 de janeiro de 2014; **2)** aluguel mensal: o primeiro reajuste foi de R\$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais) para R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), sendo a diferença de R\$ 800,00 (oitocentos reais), de modo que se propõe o reajuste nestes mesmos termos, para o montante de R\$ 4.800,00 (quatro mil e oitocentos reais), sendo este para o primeiro período de prorrogação, mas se sujeitando ao arbitramento deste juízo com base em critérios técnicos e periciais; **3)** reajustes anuais durante os 36 (trinta e seis) meses de locação, na forma do art. 28 e seu parágrafo primeiro, da Lei n.º 9.069/95<sup>1</sup>, com base na variação acumulada no IGPM da Fundação Getúlio Vargas; **4)** Manutenção das demais cláusulas e condições da locação em vigor.

V - *indicação do fiador quando houver no contrato a renovar e, quando não for o mesmo, com indicação do nome ou denominação completa, número de sua inscrição no Ministério da Fazenda, endereço e, tratando-se de pessoa natural, a nacionalidade, o estado civil, a profissão e o número da carteira de identidade, comprovando, desde logo, mesmo que não haja alteração do fiador, a atual idoneidade financeira*: observe-se que no contrato a se renovar não há indicação de fiador, sendo assim, permanece-se sem qualquer disposição de estabelecer fiador;

VI - *prova de que o fiador do contrato ou o que o substituir na renovação aceita os encargos da fiança, autorizado por seu cônjuge, se casado for*: dispositivo prejudicado pelo anterior, já que no contrato a se renovar não há indicação de fiador, sendo assim, permanece-se sem qualquer disposição de estabelecer fiador;

VII - *prova, quando for o caso, de ser cessionário ou sucessor, em virtude de título oponível ao proprietário*: não é o caso de cessão ou sucessão de locatários do título oposto ao proprietário.

Como a parte Promovida não concorda com a renovação da locação, só resta à parte Promovente se valer das vias judiciais para obter a renovação da locação, evitando, desse modo, que sua atividade empresária seja prejudicada com a perda excessiva da clientela conquistada no decorrer destes mais de 05 (cinco) anos no mesmo ramo de atividade e na identidade que possui com o local do estabelecimento.

O TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS assentou favoravelmente à pretensão da parte Promovente, quando dizia:

<sup>1</sup> Art. 28. Nos contratos celebrados ou convertidos em REAL, com cláusula de correção monetária por índices de preço ou por índice que reflita a variação ponderada dos custos dos insumos utilizados, a periodicidade de aplicação dessas cláusulas será anual.

§ 1º É nula de pleno direito e não surtirá nenhum efeito cláusula de correção monetária cuja periodicidade seja inferior a um ano.

Av. Epitácio Pessoa, 1251, 1º andar, Bairro dos Estados, João Pessoa - PB, CEP: 58030-001, Telefone: (83) 3225 8040.  
www.mouzalasadvogados.adv.br | E-mail: mouzalas@mouzalasadvogados.adv.br







Mouzalas, Borba & Azevedo  
ADVOGADOS ASSOCIADOS

Handwritten signature or initials in the top right corner.

SENTENÇA CITRA PETITA. RENOVATÓRIA. REQUISITOS. RETOMADA PARA USO PRÓPRIO. MESMO RAMO DE ATIVIDADE. FUNDO DE COMÉRCIO. FRIGORÍFICO. INSTALAÇÕES DESTINADAS A NEGÓCIOS ESPECÍFICOS. INDENIZAÇÃO AO LOCATÁRIO. ALUGUÉIS. VALOR. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. RECURSO DE FRIGORÍFICO VALE DO PARAÍSO LTDA. CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. RECURSO DE ABATEDOURO DE BOVINOS E SUÍNOS PARAÍSO LTDA. CONHECIDO E NÃO PROVIDO. I) Não é nula, por citra petita, a sentença que analisa pedido de indenização, deixando de fixá-la fundamentadamente. II) Demonstrada a existência de contratação do aluguel por escrito e com prazo determinado, havendo renovação por mais de cinco anos ininterruptos, tem o locatário direito à ação renovatória. III) Em sede de locação comercial, a exceção que veda o pedido de retomada do imóvel para exploração da mesma atividade comercial do locatário não se aplica aos que possuem instalações destinadas a ramos de negócios específicos, independentemente da preexistência do fundo de comércio. IV) Cabe indenização ao locatário quando a renovação não ocorre em razão de proposta de terceiro, em melhores condições, ou se o locador, no prazo de três meses da entrega do imóvel, não der o destino alegado ou não iniciar as obras determinadas pelo Poder Público ou que declarou pretender realizar. V) O valor dos aluguéis estipulado para o período de permanência do locatário após o término do contrato deve ser fixado de acordo com o mercado, sendo prudente acolher a quantia constatada pelo perito judicial. VI) Os honorários advocatícios em ação renovatória de locação devem ser fixados com base no § 4º do artigo 20 do CPC, não sendo obrigatória a observância da tabela de honorários da OAB/MG. VII) Recurso de FRIGORÍFICO VALE DO PARAÍSO LTDA, conhecido e parcialmente provido. Recurso de ABATEDOURO DE BOVINOS E SUÍNOS PARAÍSO LTDA, conhecido e não provido. (TJMG – 1.0647.05.053732-1/002(1). Des.(a) BITENCOURT MARCONDES. PUB. 11/03/2008).

Indubitável, portanto, a procedência da pretensão da parte Promovente à renovação da locação.

2. Indenização.

Na hipótese de, por qualquer motivo, não ser realizada a renovação, seja por não acordo entre as partes, ou pela não concessão do juízo, a parte Promovente terá direito à indenização pelas perdas e danos causados pela não renovação do contrato locatício, bem como pelos lucros cessantes, posto que, se vier a mudar de endereço, perderá inúmeros clientes assíduos.

É esse o entendimento do SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Observe:

DIREITO CIVIL. LOCAÇÃO COMERCIAL. AÇÃO  
INDENIZATÓRIA. RETOMADA DO IMÓVEL COMERCIAL PARA

Av. Epitácio Pessoa, 1251, 1º andar, Bairro dos Estados, João Pessoa - PB, CEP: 58030-001. Telefone: (81) 3363-8010  
www.mouzalasadvogados.adv.br | E-mail: mouzalas@mouzalasadvogados.adv.br

Handwritten signature or initials in the bottom right corner.





Mouzalas, Borba & Azevedo

ADVOGADOS ASSOCIADOS

65  
D. 11/10

USO PRÓPRIO. RENOVAÇÃO DO CONTRATO NEGADA. DESTINAÇÃO DO BEM DIVERSA DA ALEGADA. INDENIZAÇÃO DO ART. 52, INCISO II, DA LEI N.º 8.245/91. CABIMENTO. CUMULAÇÃO COM A MULTA DO PARÁGRAFO ÚNICO DO ART. 44. INVIABILIDADE. HIPÓTESE DOS AUTOS QUE NÃO SE SUBSUME ÀS PREVISTAS NO ART. 44. 1. Ocorrendo a destinação diversa da alegada, para o imóvel retomado para uso próprio, nos termos do art. 52, inciso II, da Lei de Locações, tem o Locatário direito à indenização prevista no § 3.º do mencionado artigo. 2. É inviável a cumulação da indenização do § 3.º do art. 52 da Lei n.º 8.245/91 com a multa do art. 44, parágrafo único, da mesma lei, quando o Locador, a despeito de negar a renovação do contrato locatício com fundamento no uso próprio do imóvel, lhe dá destinação diversa, na medida em que esse caso não se subsume a nenhuma das hipóteses previstas nos incisos do referido art. 44. 3. Recurso especial desprovido. (STJ – REsp 969995/PR – Rel. Min. Larita Vaz. Dje de 13/09/2010).

Assim, o valor da indenização deverá ser quantificado por ocasião da liquidação da sentença.

#### TUTELA ANTECIPADA.

Sabe-se que o *iter* processual, poderá demorar além da resolução do contrato em vigor, que será no dia 12 de agosto de 2011, podendo a parte Promovente restar prejudicada e sofrer ações possessórias e de despejo, razão pela qual, pugna-se pela concessão da medida cautelar para que se evitem futuros danos às partes e o que haja um julgamento sereno da presente lide, protegendo-a contra o esvaziamento do mérito, devendo assim, o contrato de locação, permanecer nas mesmas condições do contrato em vigor até o trânsito em julgado desta ação renovatória.

Além do perigo dano irreparável ou de difícil reparação já demonstrado acima, nos autos, há provas inequívocas da verossimilhança das alegações da parte Promovente, preenchendo os requisitos do Art. 51 da Lei 8.245/91, sendo também a medida plenamente reversível ao final da demanda com a consequente resolução do contrato e indenização em caso de improcedência do pedido.

Configurados, portanto, os requisitos para concessão da medida de urgência, devendo ser concedida.

#### PEDIDOS.

Ante o expandido, requer que este Juízo se digne de:

Av. Epitácio Pessoa, 1251, 1º andar, Bairro dos Estados, João Pessoa - PB, CEP: 58030-001, Telef.: (31) 3227-8010  
www.mouzalasadvogados.adv.br | E-mail: mouzalas@mouzalasadvogados.adv.br





Mouzalas, Borba & Azevedo  
ADVOGADOS ASSOCIADOS

bb  
[Handwritten signature]

a) determinar a citação da parte Promovida, com as advertências do art. 285 e as prerrogativas do art. 172, ambos do CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL, para, querendo, apresentar resposta à pretensão delineada, sob pena de revelia e confissão ficta dos fatos articulados;

b) conceder a **TUTELA ANTECIPADA**, nos termos do Art. 273, I, do CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL, evitando dano grave ou de difícil reparação para as partes, assim como a perda do objeto do mérito, mantendo o contrato vigente até a decisão definitiva de mérito.

c) **JULGAR PROCEDENTE** a pretensão delineada pela parte Promovente para:

c.1) **DECRETAR** a renovação do contrato de locação não-residencial pelo prazo de 03 (três) anos, a contar do dia 12 de agosto de 2011, nas mesmas condições em que celebrado o contrato a renovar, determinando que o reajuste do aluguel seja com base no índice inflacionário apontado (IGPM), uma vez que atendidas todas as exigências legais;

c.2) caso não seja renovado o contrato de locação, quer seja por desacordo entre as partes, quer seja pela não concessão da renovação por este juízo, que haja, na liquidação da sentença, por meio de critérios técnicos, documentos e laudos periciais, concedido um valor de indenização por perdas e danos, na forma do art. 402 do CC;

d) **CONDENAR** a parte Promovida ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, estes na ordem de 20% (vinte por cento) do valor da condenação a ser imposta àquela.

**PROVAS.**

Protesta provar o alegado por todos os meios idôneos, consoante artigo 332 do CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL, em especial, mediante depoimento do representante da parte Promovida, oitiva de testemunhas, juntada de documentos novos, prova pericial e inspeção judicial, caso sejam necessários.

Dá à causa o valor de R\$ 5760,00.

Nestes termos, advoga deferimento.

João Pessoa, 20 de janeiro de 2010.

**Daniel Sampaio de Azevedo**  
Advogado Inscrito na OAB/PB sob o nº 13.500

**Antonio Eudes N. da Costa Filho**  
Estagiário Inscrito na OAB/PB sob o nº 10.614-E

Av. Epitácio Pessoa, 1251, 1º andar, Bairro dos Estados, João Pessoa - PB, CEP: 58030-001, Telefone: (83) 3225-8010  
www.mouzalasadvogados.adv.br | E-mail: mouzalas@mouzalasadvogados.adv.br





Mouzalas, Borba & Azevedo

ADVOGADOS ASSOCIADOS

62  
[Handwritten signature]

**PROCURAÇÃO**

**OUTORGANTE:** IMPÉRO ROMANO RESTAURANTE E PIZZARIA LTDA., pessoa jurídica de direito privado, constituído por cotas de participação limitada, inscrita no CNPJ sob o n.º 07.428.250/0001-76, com estabelecimento empresarial à Avenida Cabo Branco, n.º 1780, Bairro do Cabo Branco, João Pessoa, Paraíba.

**OUTORGADOS:** RINALDO MOUZALAS DE SOUZA E SILVA, advogado inscrito na OAB/PB sob o n.º 11.589; VALBERTO ALVES DE AZEVEDO FILHO, advogado inscrito na OAB/PB sob o n.º 11.477; VITAL BORBA DE ARAÚJO JUNIOR, advogado inscrito na OAB/PB sob o n.º 11.783; DANIEL SAMPAIO DE AZEVEDO, advogado inscrito na OAB/PB sob o n.º 13.500; LEONARDO DE FARIAS NÓBREGA, advogado inscrito na OAB/PB sob o n.º 10.730; SILVANO FONSÊCA CLEMENTINO, advogado inscrito na OAB/PB sob o n.º 14.384; AMANDA LUNA TORRES, advogada inscrita na OAB/PB sob o n.º 15.400, RENATA TORRES DA COSTA MANGUEIRA, advogada inscrita na OAB/PB sob o n.º 15.542, RICARDO DE ALMEIDA FERNANDES, estagiário inscrito na OAB/PB sob o n.º 9.831-E; ANTÔNIO EUDES NUNES DA COSTA FILHO, estagiário do curso de ciências jurídicas, inscrito na OAB/PB sob o n.º 10.614-E, e LIA TOLENTINO CORKER FREIRE, GIORDANO MOUZALAS DE SOUZA E SILVA, JOSÉ BRUNO QUEIROGA DE OLIVEIRA, BRUNO NEPOMUCENO DE SOUZA, estagiários do Curso de Ciências Jurídicas, todos com escritório profissional localizado na Avenida Epitácio Pessoa, 1251, loja 101, Bairro dos Estados, João Pessoa, Paraíba.

**PODERES:** Poderes para o foro em geral, a fim de defender os interesses e direitos do Outorgante perante qualquer Juízo, Instância ou Tribunal, propondo Ações competentes em que o Outorgante seja autor ou reclamante, defendendo-o quando for Réu, Interessado ou Requerido, podendo reclamar, conciliar, desistir, transigir, acordar, recorrer, receber e dar quitação, confessar, firmar compromisso, prestar declarações, bem como substabelecer a presente com ou sem reservas de poderes, se assim lhes convier, praticarem todos os atos necessários para o bom e fiel desempenho deste mandato, ao qual dá como firme e valioso.

João Pessoa, 18 de janeiro de 2011.

**IMPÉRO ROMANO RESTAURANTE E PIZZARIA LTDA**

Outorgante/Declarante

[Handwritten signature]





68

DOC. 03

SENTENÇA DA AÇÃO RENOVATÓRIA



16.490

879  
8  
69  
D



Estado da Paraíba  
PODER JUDICIÁRIO  
9ª VARA CÍVEL DA CAPITAL – PB

SENTENÇA

Processo n.º 200.2011.000.936-8

Autor: IMPÉRO ROMANO RESTAURANTE E PIZZARIA LTDA

Réu: ESPÓLIO DE HERALDINA MACIAL DE OLIVEIRA

**AÇÃO RENOVATÓRIA COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL. PRELIMINARES SUSCITADAS. REJEITADAS. REQUISITOS DO ART. 51 E 71 (LEI 8.245/91). PREENCHIMENTO. DIREITO À RENOVAÇÃO CONTRATUAL. PROCEDÊNCIA DO PEDIDO.**

- Preenchidos os requisitos dos arts. 51 e 71 da Lei 8.245/91, a lei propicia o direito à renovação do contrato de locação.

Vistos etc.

**IMPÉRO ROMANO RESTAURANTE E PIZZARIA LTDA**, devidamente qualificado, promoveu **AÇÃO RENOVATÓRIA** contra **AMY ELISABETH S. O. LAFAYETTE, REGINA MARIA JOSÉ DE O. FERREIRA E SYLVIA FERNANDA G. DE OLIVEIRA**, sob o fundamento de que formalizou contrato de locação de imóvel não residencial na Avenida Cabo Branco, 1780, Cabo Branco, João Pessoa, Paraíba. Aduz que as partes celebraram dois contratos, sendo o primeiro iniciado em 13 de março de 2006, com término previsto para 2009 e o segundo, subsequente àquele, teria sua vigência até a data de 12 de agosto de 2011, quando completaria 5 anos de





180 70  
D

locação ininterruptos. Afirma que desenvolveu durante todo o período contratual atividade econômica voltada ao ramo de Bares e Restaurantes, sendo o logradouro denominado "FELLINI RISTORANTE E PIZZERIA", e que desde o início da locação vem ocupando o imóvel e cumprindo fielmente todas as obrigações contratuais e legais. Informa ainda que, para a sua surpresa, a parte promovida comunicou que não iria mais renovar o contrato de locação, eis que pretendia aliená-lo tão logo o negócio jurídico atingisse o seu termo previsto (agosto de 2011). Aduz que o rompimento da linha de contratos lhe gerará graves e irreparáveis danos, uma vez que, segundo alega, com muito esforço, valorizou o imóvel, tornando-o um dos pontos comerciais mais tradicionais da orla.

Ao final, requereu a antecipação de tutela, para que fosse assegurada a sua permanência no imóvel até o julgamento final da lide.

No mais, pugnou pela decretação da renovação do contrato de locação pelo prazo de 03 (três) anos, a contar do dia 12 de agosto de 2011, ou, caso não seja renovado o referido instrumento, que lhe seja concedida uma indenização por perdas e danos. Requereu, também, a condenação da promovida em custas e honorários advocatícios na base de 20% (vinte por cento) sobre a condenação. Deu-se à causa o valor de R\$ 5.760,00 (cinco mil setecentos e sessenta reais). Juntou-se documentos (fls. 09/58).

Devidamente citado, o promovido ofertou contestação às fls. 79/87, suscitando preliminarmente a decadência do direito à renovação do aluguel e a inépcia da Inicial, por falta de preenchimento dos requisitos do art. 71 da Lei 8245/91. No mérito, afirmou que o autor não preencheu os requisitos estabelecidos na Lei do Inquilinato para propor a ação renovatória, uma vez que, segundo alega, a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos não foi de 5 anos, o autor não demonstrou o exato cumprimento do contrato, não fora feita a indicação clara e precisa das condições oferecidas para a renovação da locação, não houve indicação do fiador nem prova de que este aceita os encargos da fiança. Afirma, ainda, que o valor proposto pela promovente para o aluguel está aquém dos valores praticados no mesmo local e em condições semelhantes, requerendo, por fim, a improcedência do pedido realizado na Inicial, determinando-se a desocupação do imóvel em 30 dias. Subsidiariamente, caso renovada a locação, requereu que fosse fixado novo valor de aluguel, bem como estabelecida nova periodicidade do reajustamento do seu valor e adotado outro indexador, sendo fixado aluguel provisório, para vigorar a partir do primeiro mês do prazo do contrato a ser renovado, além de que fosse determinada execução dos valores de aluguel devidos e vencidos, nos mesmos autos. Pugnou, também, pela condenação dos autores ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios, bem como ao pagamento de indenização pelos prejuízos ocasionados ao imóvel.

Houve réplica, no prazo concedido, com a juntada de novos documentos, que foram impugnados pela parte promovida, sendo designada audiência preliminar, onde houve acordo entre as partes.

Dentro do prazo concedido em audiência, a parte autora juntou novos documentos. Intimada para se manifestar, a promovida não se manifestou no prazo concedido, vindo-me conclusos os autos para sentença.

Eis o relatório, em síntese.

#### **Passo a decidir.**

Antes de adentrar na questão de mérito, imperiosa a análise das preliminares suscitadas, quais sejam, a de decadência e a de inépcia da Inicial.

A preliminar de decadência, com fulcro no art. 51, § 5º, da Lei 8.245/91, não merece guarida, uma vez que a demanda foi ajuizada antes dos seis meses que antecediam o encerramento do contrato. Considerando-se que o termo do contrato estava previsto para 12 de agosto de 2011 (fls. 16), o ajuizamento



282 71  
D

Art. 71 Além dos demais requisitos exigidos no art.282 do Código de Processo Civil, a petição inicial da ação renovatória deverá ser instruída com:

I - prova do preenchimento dos requisitos dos incisos I, II e III, do art. 51;

II - prova do exato cumprimento do contrato em curso;

III - prova da quitação dos impostos e taxas que incidiram sobre o imóvel e cujo pagamento lhe incumbia;

IV - indicação clara e precisa das condições oferecidas para a renovação da locação;

V - indicação do fiador quando houver no contrato a renovar e, quando não for o mesmo, com indicação do nome ou denominação completa, número de sua inscrição no Ministério da Fazenda, endereço e, tratando-se de pessoa natural, a nacionalidade, o estado civil, a profissão e o número da carteira de identidade, comprovando, desde logo, mesmo que não haja alteração do fiador, atual idoneidade financeira;

VI - prova de que o fiador do contrato ou o que o substituir na renovação aceita os encargos da fiança, autorizado por seu cônjuge, se casado for;

VII - prova, quando for o caso, de ser cessionário ou sucessor, em virtude de título oponível ao proprietário.

Conforme demonstrado acima, o autor provou que acumula os requisitos do art. 51, para a renovação do contrato de locação objeto da presente lide, obedecendo, assim, ao previsto no inciso I do artigo acima.

A documentação colacionada pelo promovente, também, foi suficiente para comprovar o exato cumprimento do contrato celebrado entre as partes, uma vez que demonstrou a quitação de todas as parcelas de alugueis (fls. 27/51), dos impostos e taxas que incidiam sobre o imóvel e cujo pagamento lhe incumbia (57/58), além de ter indicado clara e precisamente, na peça Inicial (fl. 05), as condições oferecidas para a renovação da locação, preenchendo, assim, os requisitos dos incisos II, III e IV do art. 71.

Insta esclarecer que o contrato celebrado entre as partes apenas incumbia ao locatário o pagamento do imposto predial e a taxa de limpeza pública, cuja quitação fora devidamente comprovada nos autos (53/58). Neste aspecto, descabe a alegação das promovidas no sentido de que os promoventes não cumpriram o contrato no tocante ao pagamento da taxa de ocupação de terreno de marinha, eis que, segundo os termos do pacto celebrado, esse imposto não lhe incumbia.

Registre-se que a indicação do fiador não era obrigatória, eis que o mesmo não existia no contrato a renovar, sendo, portanto, dispensável a sua indicação para fins de renovação, não se aplicando ao presente caso as exigências dos incisos V e VI do art. 71.

Assim, demonstrado o preenchimento dos requisitos dos arts. 51 e 71 da Lei 8.245/91, entendo ser cabível a renovação do contrato de locação havido entre as partes, arbitrando, porém, o valor do aluguel no montante de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais). Isto porque os valores anteriores tiveram reajuste de 25% (vinte e cinco por cento), elevando-se de R\$ 3.200,00 para R\$ 4.000,00, devendo ser observada a mesma proporcionalidade, razão pela qual não deve prevalecer o valor sugerido pelo autor.

Ademais, considerando-se os interesses antagônicos das partes e o direito de propriedade das promovidas, que demonstraram interesse em



da demanda se deu em 10 de fevereiro de 2013 (fls. 02), portanto, em prazo superior a seis do término do referido instrumento.

Ressalte-se que o ajuizamento da demanda é suficiente para interromper a decadência, uma vez que o próprio § 5º do art. 51 não deixa dúvidas de que é a propositura da ação que interrompe a decadência, não a citação, como pretende convencer a promovida.

No tocante à preliminar de inépcia da inicial por não preenchimento dos requisitos do art. 71, da Lei 8.245/91, por esta se confundir com as questões de mérito, será adiante analisada.

Ultrapassada a fase preliminar, mister se faz a análise do mérito.

**O pedido é procedente.**

Tratando-se de matéria unicamente de direito, que prescinde da produção de outras provas, a teor do que determina o art. 330, I do Código de Processo Civil, comporta a presente lide seu julgamento antecipado.

Importa observar, de início, que a relação estabelecida entre as partes por meio do contrato objeto do litígio é regida pela Lei 8.245/91, que dispõe sobre a locação de imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

Considerando-se que, no caso dos autos, o imóvel alugado é destinado ao comércio, o art. 51, da Lei 8.245/91, estabelece alguns requisitos para a renovação do contrato de locação dessa espécie de imóvel. Senão vejamos:

Art. 51 Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente:

I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado,

II – o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos;

III – o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.

Da prova colacionada aos autos, especialmente dos contratos de locação (fls. 16 a 25), constata-se que os mesmos foram celebrados por escrito e por prazo determinado, como disposto no inciso I do artigo acima transcrito.

Verifica-se, também, que a soma dos prazos ininterruptos dos contratos celebrados ultrapassou os cinco anos preconizados no inciso II, uma vez que o primeiro contrato iniciou em 13 de março de 2006, com término previsto para 12 de março de 2009 (fl. 22), quando foi renovado, desta feita, com previsão de término em 12 de agosto de 2011 (fl. 16).

Ademais, demonstrou a promotente o cumprimento da exigência do inciso III, eis que explora o mesmo ramo de atividade comercial, qual seja, Bares e Restaurantes, desde a vigência do primeiro contrato de locação, portanto, por mais de três anos ininterruptos.

Além dos requisitos elencados até aqui, a Lei 8.245/91 também estabelece requisitos para a propositura da ação renovatória, que dizem respeito, em suma, ao cumprimento das obrigações contratuais pelo locatário, e ao oferecimento pelo locatário das condições para a renovação do contrato. Tais requisitos estão previstos no art. 71 da referida lei, conforme transcrevemos abaixo:



alienar o imóvel, entendo que a renovação deve ser por prazo improrrogável.

Por fim, quanto à alegação de pagamento de multa em decorrência de violação ao código de postura, bem assim indenização por prejuízos causados ao imóvel, havendo a continuidade da locação, devem as partes procurar solucionar tais questões de modo amigável, ou demandar ação indenizatória própria, se for o caso, diante dos limites da presente ação.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE O PEDIDO**, para decretar a renovação do contrato de locação até a data improrrogável de 12 de agosto de 2014, fixando o aluguel em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), valor que pode ser reajustado anualmente com base no IGPM, mantendo-se as demais cláusulas do contrato ora renovado.

Em face do ônus da sucumbência, condeno a promovida, ainda, ao ressarcimento das custas e despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios, os quais arbitro em R\$ 2.000,00 (dois mil reais). Fica a parte desde já advertida que os valores atualizáveis da condenação, por simples cálculos, deverão ser quitados no prazo máximo de 15 (quinze) dias, após o trânsito em julgado desta decisão, sob pena de incidência de multa de 10% (dez por cento), na forma do art.475-J do CPC, bem assim a realização de penhora eletrônica de valores, via BACENJUD.

Com o trânsito em julgado desta sentença, certifique-se e aguarde-se a iniciativa do interessado por 05 (cinco) dias para execução do julgado, pelos meios previstos em lei, inclusive art. 475-B do CPC. Em seguida, em não havendo requerimentos no prazo assinado, cobrem-se as custas processuais, devidas pela demandada, após o cálculo respectivo.

Publique-se, registre-se e intimem-se e cumpra-se.

João Pessoa, 23 de maio de 2013.

**JUIZ RICARDO DA COSTA FREITAS**  
Titular da 9ª Vara Cível

pcr

583  
8-23  
J





DOC. 04

ATA DE AUDIÊNCIA REALIZADA NO DIA 30 DE OUTUBRO DE 2012

24  






PODER JUDICIÁRIO ESTADO DA PARAÍBA  
9ª VARA CÍVEL DA CAPITAL  
FÓRUM MARIO MOACHÉ PORTO

**TERMO DE AUDIÊNCIA**

AUDIÊNCIA: Preliminar.

HORA: 14:45 HORAS.

DATA: terça-feira, 30 de outubro de 2012.

PROCESSO: 2002011000936-8.

NATUREZA: AÇÃO PROCEDIMENTO DE CONHECIMENTO.

JUIZ(a): RICARDO DA COSTA FREITAS

PROMOTOR(A): MARIA DO SOCORRO SILVA LACERDA.

AUTOR(A): IMPERIO ROMANO RESTAURANTE E PAZZARIA LTDA

ADVOGADO: DANIEL SAMPAIO DE AZEVEDO OAB/PE 13500

RÉU: SYLVIA FERNANDA G DE OLIVEIRA e OUTROS

ADVOGADO: GUILHERME CABRAL TENÓRIO OAB/PE 25700

ADVOGADO: JOSÉ ANTONIO MENDONÇA DE SOUZA OAB/PE 13493

Aos 30 de outubro de 2012, na sala de audiências deste Juízo da 9ª Vara Cível, Comarca da Capital do Estado da Paraíba, presente o MM. Juiz RICARDO DA COSTA FREITAS, juiz titular, comigo Edilaerte Valério da Silva, analista judiciário adiante assinado, procedeu-se aos pregões de estilo nos autos acima epigrafados, certificou-se a presença da parte autora, presente seu advogado, presentes as partes rés por seus advogados. Pelo MM. Juiz foi dito que: a tentativa de conciliação foi inexitosa, diante da recusa do autor diante a proposta de aquisição do imóvel no valor de R\$ 8.000.000,00, em quanto os demandados recusaram a proposta do autor em relação a renovação do contrato por mais de 3 anos, ou o pagamento de indenização no valor de R\$ 500.000,00. Em seguida acerca de produção de provas o autor requereu e foi deferido o prazo de cinco dias, para juntada de documentos novos, referente a quitação das obrigações por parte do locatário, dispensando ambas as partes a produção de outras provas. Intimados os presentes. Aguarde-se o prazo concedido. Nada mais mandou o MM. Juiz encerrar o presente termo que lido e achado conforme vai por todos assinado. Eu, Edilaerte Valério da Silva, Analista Judiciário o digitei e subscrevi.

Juiz de direito

Parte autora

Parte promovida

Advogado

Advogado



DOC. 05

DECISÃO LIMINAR DO AGRAVO DE INSTRUMENTO INTERPOSTO PELO AUTOR DA AÇÃO DE USUCAPIÃO.

26  
R





ESTADO DA PARAÍBA  
PODER JUDICIÁRIO  
GABINETE DO DES. SAULO HENRIQUES DE SÁ E BENEVIDES

**DECISÃO LIMINAR**

Agravo de Instrumento nº 2013441-35.2014.815.0000 — 9ª Vara Cível da Capital

Relator : Ricardo Vital de Almeida - Juiz convocado em substituição ao Des. Saulo  
Henriques de Sá e Benevides

Agravante : Império Romano Restaurante e Pizzaria Ltda

Advogado : Eduardo Marques de Lucena

Agravado : Sylvia Fernanda Gadelha de Oliveira e outros

Advogado : Manoel Van Sohsten

AGRAVO DE INSTRUMENTO — EXECUÇÃO PROVISÓRIA  
— DESOCUPAÇÃO DE IMÓVEL — DEFERIMENTO NO  
PRIMEIRO GRAU — IRRESIGNAÇÃO — APORTE NA  
SEGUNDA INSTÂNCIA — MANIFESTAÇÃO DO DIREITO DE  
PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO DO IMÓVEL LOCADO —  
AUSÊNCIA DE CONCRETIZAÇÃO DO DESEJO DE  
AQUISIÇÃO DO BEM — AUSÊNCIA DE FUMUS BONI IURIS  
— INDEFERIMENTO.

— Ausente a demonstração sobeja de exercer o agravante o direito de preferência assegurado pelo art.27 da Lei nº 8.245/91, não deve o proprietário do imóvel estar refém de sugestivas procrastinações emanadas do locatário respectivo, devendo a devolução do bem ocorrer sem mais delongas, espontânea ou forçosamente.

Vistos, etc.

Trata-se de Agravo de Instrumento com pedido de antecipação de tutela recursal, interposto por **Império Romano Restaurante e Pizzaria Ltda** contra a decisão interlocutória proferida pelo juízo *a quo* (fl. 155), nos autos da Ação de Execução Provisória ajuizada por de **Sylvia Fernanda Gadelha de Oliveira e outros**, que expediu mandado de despejo em desfavor do recorrente, subentendido imediato cumprimento.

Em suas razões recursais (fls. 02/15) a agravante afirma ter pactuado contrato de locação de imóvel não residencial, com endereço situado à Avenida Cabo Branco, 1780, Cabo Branco, João Pessoa, Paraíba.

Assevera que o prazo de vigência do referido contrato fora de 3 (três) anos, contados a partir de 13 de março de 2006 até 12 de março de 2009, havendo prorrogação por mais 2 (dois) anos, desde 13 de agosto de 2009 até 12 de agosto de 2011.

Prossegue no sentido de, após vencido o prazo *ad quem* do contrato de locação, as recorridas haverem manifestado interesse em não renovar dito contrato, solicitando a





79

e) Logo, tendo em vista a decisão desta Corte de Justiça, a qual manteve o recebimento da apelação interposta apenas no efeito devolutivo, sobrou expedido mandado de desocupação voluntária para que a parte executada deixasse o imóvel às suas proprietárias no prazo de 30 (trinta) dias, a contar de 12 de agosto de 2014, sob censura de despejo.

f) Decorrido o prazo à desocupação (12/09/2014), as recorridas/exequentes peticionaram nos autos da ação renovatória, requerendo a expedição de mandado de despejo para a saída compulsória do imóvel. Ato contínuo, o magistrado de primeiro grau não conheceu do pedido formalizado, determinando fosse o referido pleito formulado em autos apartados, mais precisamente em sede de execução provisória.

g) Já em autos apartados, o Juízo *a quo* expediu o deduzível mandado de despejo (fl.155).

h) De bom alvitre é frisar, ademais, que o recorrente moveu, em 13 de outubro de 2014, ação de usucapião extraordinário, afirmando sua posse, mansa e pacífica e *animus domini* em relação ao imóvel em testilha, postulando, por fim, a outorga do domínio (e consequente propriedade) em relação ao bem em litígio (fls.125/132).

Pois bem.

Malgrado havendo afirmativa na cópia do telegrama encartado à fl.55 dos autos de que na audiência de conciliação da ação renovatória o recorrente (Império Romano Restaurante e Pizzaria Ltda) manifestara interesse em não adquirir o imóvel (fl.65) em comento (afirmativa esta não contestada nos autos pelo agravante), tendo apenas como interesse o recebimento de uma indenização no valor de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), veio o insurgente no presente caderno processual afirmar que não concretizou a compra do imóvel das recorridas, em razão da desídia destas em não apresentar os documentos necessários para a concretização do contrato de compra e venda.

De fato, percebo, diante das provas acostadas neste feito, que em 30 de julho deste 2014 o recorrente foi notificado (fls.55/56) pelas recorridas, informando-o de que estas não possuíam interesse na renovação do contrato e, acaso pretendesse exercer o direito de compra, o imóvel estaria à venda pelo valor de R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais).

Ato contínuo, o recorrente comunicou às agravadas possuir interesse na aquisição do imóvel, exercendo assim seu direito de preferência (fl.58).

Por sua vez, as agravadas, em 14 de julho deste ano, informaram haver recebido uma proposta pelo imóvel no valor de R\$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais), informando ainda que o bem estaria livre de ônus reais e sua escritura fora registrada no Cartório Pedro Ulysses, às fls.196 do livro 3B, n. 3721, datado de 12 de novembro de 1986.

Ultrapassado o prazo para o agravante permanecer no imóvel (12/08/2014), as recorridas o notificaram mais uma vez, requerendo que ele manifestasse de forma concreta seu interesse na aquisição do enfocado imóvel locado e por mera liberalidade estariam ofertando prazo até 01 de setembro de 2014 para a realização do depósito no valor de R\$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais), ficando, em seguida a esta data, desobrigadas da preferência de venda.



80

Posteriormente as partes troçaram vários e-mails, havendo uma discordância entre elas consistente na documentação do imóvel, porquanto o agravante argumentava ter interesse na compra do imóvel, porém somente iria concretizá-la após receber uma certidão de ônus reais, bem como uma certidão negativa de débito municipal e débitos patrimoniais atualizadas (fl.96), enquanto o representante das agravadas afirmava que estas não poderiam mais esperar a burocracia dos órgãos públicos, e, para segurança do agravante, o depósito poderia ser realizado imediatamente, "ficando a liberação dos valores depositados em juízo, vinculados com o sucesso da liberação da documentação junto aos órgãos públicos" (fl. 96).

Apesar do referido entrave entre as partes, no dia 11 de setembro de 2014, o representante das agravadas enviou por e-mail uma certidão atualizada do Cartório Ulysses, informando que o "lote de terreno de nº 11 do quarteirão B, situado na Av Cabo Branco, da Praia de Tambaú, deste Município" (fl. 99), pertencia a Corálio Soares de Oliveira, marido de Heraldina Maciel de Oliveira, esta inventariada e sucedida quanto ao referido bem pelas agravadas, conforme termo de mediação encartado à fl. 88/89.

Diante da narrativa até este então delineada, não vislumbro o requisito *fumus boni iuris*.

Antes de mais algo, necessário se faz esclarecer a inexistência de dúvida qualquer, como mínimo em sede de cognição sumariante, acerca do imóvel em testilha pertencer às agravadas, sendo muitos e seguros os documentos a demonstrarem esse contexto. Entre eles, *verbi gracia*: a) Certidão Cartorária emitida pelo Cartório Carlos Ulysses, a atestar ser a propriedade pertencente ao Senhor Corálio Soares de Oliveira, pai das agravadas (fl. 99); b) Imposto de Transmissão *Causa Mortis* em razão da transmissão por herança do espólio de Heraldina Maciel de Oliveira (fl. 85); e c) Certidão negativa de Débitos Patrimoniais (fl.84), Certidão de inteiro teor do imóvel (fl. 110) etc.

Também, é verificável que o representante das agravadas enviou por e-mail uma série de documentos sobre o imóvel ao agravante (fls.106/107), não demonstrando este, ainda assim, o interesse na concretização do negócio.

Ultrapassada esta premissa, observo ainda a sugestão contextual quanto ao recorrente não demonstrar nos autos efetivo e incontestado interesse na aquisição do imóvel, restando caracterizado, *i.e.*, no intercâmbio de vários emails com as agravadas e seu representante sua tentativa de procrastinação ao máximo da permanência no imóvel. Ora, o e-mail de fl. 96 é crucial para atestar o tirocínio aqui realizado. Afinal, se o recorrente tinha algum receio de fechar o negócio pela falta de algum documento, poderia ter procedido como orientou o representante das recorridas no referido correio eletrônico, depositando o valor referente à compra do imóvel numa conta judicial, pois como asseverado no documento, os valores apenas seriam "liberados" após o sucesso na "liberação" (sic) da documentação junto aos órgãos públicos.

Anoto, *idem*, que as certidões encartadas às fls.146 e 147 dos Cartórios Ulysses e Eunápio Torres, informando não constar algum registro de imóvel na Av. Cabo Branco, 1780, Bairro Cabo Branco, não devem ser levadas em consideração *per se*. Isso porque o endereço constante da escritura é outro, qual seja: "lote de terreno próprio sob o número 11 do quarteirão B, situado na Av. Cabo Branco, da Praia de Tambaú". Dessa forma, embora ambos endereços reportem ao mesmo bem, apenas o segundo consta dos registros cartorários, de modo que seria impossível de fato o recorrente encontrar qualquer registro de imóvel no endereço fornecido.



Por não restar configurado o *fumus boni iuris*, torna-se *quaestio de lana caprina* - despcienda mesmo - a análise do *periculum in mora*.

De mais a mais, reitero encontrar-se esta decisão a ser analisada sob o prisma da valoração *in limine* - juízo de probabilidade e prelibação, portanto -, limitada a afirmar o provável nesta conjuntura fático-probatória, e que, por essa razão, subjugam-se a teórica provisoriedade.

Pelo exposto, **indefiro o pedido de antecipação de tutela** recursal, mantendo a decisão agravada em sua integralidade.

Intime-se a parte recorrida, para, querendo, no prazo de 10 (dez) dias, responder ao agravo, na forma do art. 527, III, do CPC.

Oficie-se ao Juiz prolator da decisão objurgada, a fim de, em igual tempo, prestar informações na forma do art. 527, I, do citado Diploma Legal.

Após o decurso do prazo, com ou sem resposta, remetam-se os autos à d. Procuradoria de Justiça, independentemente de nova conclusão, ao final retornando-me.

**Publique-se. Intime-se. Cumpra-se. Dê-se a URGÊNCIA, pelo circunstancial reclamada.**

João Pessoa, 20 de novembro de 2014, pelas 18 horas e 15 minutos.

  
Ricardo Vital de Almeida  
**JUIZ CONVOCADO/RELATOR**



DOC. 06

AGRAVO INTERNO INTERPOSTO PELO AUTOR DA AÇÃO DE USUCAPIÃO.

82  
J





83  
JK



TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
DA  
PARAÍBA

3ª CÂMARA CÍVEL

Agley ~~AT~~ AT

Agravo Interno

IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO

PROCESSO: 2007592-82.2014.815.0000 CPJ: 000.0000.000000-0  
RELEVANTE: 1. 26/06/2014 15:53 VOLUME(S): 02  
CLASS: 1. AGENCIA DE INSTRUMENTO  
ASSUNTO: 2. SACACAO DE IMOVEL.  
CAMARA: 3. CÍVEL - 3ª. CÂMARA CÍVEL  
REPRESENTADO: 4. POR INTERVENÇÃO EM: 26/06/2014 15:53  
RECORRIDO: 3. CÂMARA CÍVEL  
RELATOR: 1. MES. SAULO HENRIQUES DE SA BENEVIDES

*Dr. JOA. RODRIGUES DA SILVA*

IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO

PROCESSO: 2007592-82.2014.815.0000 CPJ: 000.0000.000000-0  
AGRAVANTE: 1. IMPERIO ROMANO RESTAURANTE E  
2. FIZENDIA LTDA.  
AGRAVADO: 3. RINALDO MOURALAS DE SOUSA E SILVA  
4. AMANDA LUNA TURGES  
5. SILVIA FERNANDA GABELHA DE OLIVEIRA E  
6. OUTROS  
ADVOGADO: 7. MARCELO VON JUSTEN





ESTADO DA PARAÍBA  
PODER JUDICIÁRIO  
GABINETE DO DES. SAULO HENRIQUES DE SÁ E BENEVIDES

274  
84  
@  
J

**ACÓRDÃO**

**AGRAVO INTERNO Nº 2007592-82.2014.815.0000 — 9ª Vara Cível da Capital**

**Relator** : João Batista Barbosa, juiz convocado para substituir o Des. Saulo Henriques de Sá e Benevides.

**Agravante** : Império Romano Restaurante e Pizzaria Ltda.

**Advogados**: Rinaldo Mouzalas de Souza e Silva e Amanda Luna Torres

**Agravadas** :Silvia Fernanda Gadelha de Oliveira e outros.

**Advogados** : Manoel Von Sohsten e Guilherme Cabral Tenório.

**AGRAVO INTERNO NO AGRAVO DE INSTRUMENTO —  
AÇÃO RENOVATÓRIA — SENTENÇA DE  
PROCEDÊNCIA — IRRESIGNAÇÃO QUANTO AO  
LIMITE DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO —  
DECISÃO PROFERIDA NOS TERMOS DO PEDIDO  
AUTORAL — APELAÇÃO CÍVEL RECEBIDA APENAS  
NO EFEITO DEVOLUTIVO — IRRESIGNAÇÃO —  
PEDIDO DE RECEBIMENTO DO APELO TAMBÉM NO  
EFEITO SUSPENSIVO — NÃO CABIMENTO —  
INTELIGÊNCIA DO ART. 58, inc. V, DA LEI N. 8.245/91 —  
PRECEDENTES DESTA CORTE E DO STJ —  
DESPROVIMENTO DO AGRAVO INTERNO.**

— Em se tratando de ação renovatória, vigora o comando do art. 58, inciso V, da Lei 8.245/91<sup>1</sup>, que é conclusivo ao determinar o recebimento do recurso de apelação apenas no efeito devolutivo.

antes identificados.

**VISTOS, RELATADOS E DISCUTIDOS** os presentes autos

**ACORDA** a Egrégia Terceira Câmara Cível do Colendo Tribunal de Justiça do Estado, **por unanimidade, em negar provimento ao agravo interno**, nos termos do voto relator.

**RELATÓRIO**

Cuida-se de Agravo Interno (fls. 267/268) interposto pelo

<sup>1</sup> Art. 58. Ressalvados os casos previstos no parágrafo único do art. 1º, nas ações de despejo, consignação em pagamento de aluguel e acessório da locação, revisionais de aluguel e renovatórias de locação, observar-se-á o seguinte:

(omissis)

V - os recursos interpostos contra as sentenças terão efeito somente devolutivo.

J. B.



275 25  
9

Império Romano Restaurante e Pizzaria Ltda., em face de decisão monocrática proferida às fls. 259/262, que negou seguimento ao Agravo de Instrumento.

Irresignado, o agravante requer o provimento do presente Agravo Interno, a fim de modificar a decisão monocrática, conferindo ao recurso de apelação interposto na origem o efeito suspensivo, sob pena de causar à parte agravante lesão grave e de difícil reparação.

**É o relatório.**

**Voto.**

Presentes os pressupostos de admissibilidade do recurso.

**O presente Agravo Interno não merece provimento. Assim, justamente porque a fundamentação da decisão monocrática é bastante, por si mesma, para rebater, também, as razões deste Agravo, limitar-me-ei a transcrever os mesmos fundamentos da decisão recorrida:**

“Cuida-se de Agravo de Instrumento com pedido de efeito suspensivo, interposto em face da decisão proferida pelo MM. Juiz de Direito da 9ª Vara Cível da Capital, que, na decisão de fls. 14/15, recebeu a apelação apenas no efeito devolutivo, nos termos do art. 58, inc. V da Lei n. 8.245/1991.

De plano, percebe-se que a controvérsia tem início em razão da “*Ação Renovatória*”, proposta por **Império Romano Restaurante e Pizzaria Ltda.**, ora agravante, visando a prorrogação do contrato de locação comercial do imóvel de propriedade das agravadas, firmado em março/2006.

Afirma que, findo o primeiro lapso de cinco anos ininterruptos, em agosto de 2011, as agravadas, representantes do Espólio de Heraldina Macial de Oliveira, com quem o agravante iniciou o mencionado negócio, demonstraram a falta de interesse em prorrogar o contrato de locação, pois pretendem vender o imóvel onde funciona o estabelecimento comercial do recorrente, e os novos adquirentes pretendem utilizar o imóvel para outros fins.

A fim de garantir a prorrogação do referido contrato, o Agravante ajuizou Ação Renovatória, pleiteando “*a renovação do contrato de locação não-residencial pelo prazo de 03 (três) anos, a contar de 12 de agosto de 2011, nas mesmas condições em que celebrado o contrato a renovar...*” (fl. 30).

Ora, compulsando os autos, observa-se que a sentença de fls. 197/201 julgou procedente o pedido do agravante, decretando a renovação do contrato de locação até a data improrrogável de 12 de agosto de 2013, portanto, nos termos em que foi pleiteado na inicial.

Assim, em princípio, a insurgência do recorrente quanto à limitação da prorrogação, não deve prosperar, uma vez que sentença cingiu-se ao prazo estabelecido pelo próprio autor/agravante, na inicial.



276 86  
0  
[Handwritten signature]

Todavia, em se tratando de matéria a ser analisada por ocasião do apelo, passo à análise da **possibilidade de atribuição de duplo efeito** à apelação interposta em face da sentença proferida nos autos de Ação Renovatória.

Ora, como é sabido, vigora o comando do art. 58, inciso V, da Lei 8.245/91<sup>2</sup>, que é conclusivo ao determinar o recebimento do recurso de apelação apenas no efeito devolutivo. Por outro lado, excepcionalmente, tal regra pode ser afastada, por força do art. 558, do CPC, podendo ser concedido o efeito suspensivo quando **presentes o risco de advir lesão grave e de difícil reparação**, bem como a relevância na fundamentação da recorrente, o que não se verificou no caso em exame.

Neste sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO AÇÃO RENOVATÓRIA  
DECADÊNCIA RECEBIMENTO DA APELAÇÃO NOS EFEITOS  
DEVOLUTIVO E SUSPENSIVO IRRESIGNAÇÃO PEDIDO DE  
RECEBIMENTO DO APELO APENAS NO EFEITO DEVOLUTIVO  
INTELIGÊNCIA DO ART. 58, inc. V, DA LEI N. 8.245/91 LIMINAR  
CONCIDIADA PROVIMENTO DO RECURSO. Em se tratando de  
ação renovatória, vigora o comando do art. 58, inciso V, da Lei  
8.245/91, que é conclusivo ao determinar o recebimento do recurso de  
apelação apenas no efeito devolutivo. Assim, o provimento do Agravo  
de instrumento é medida que se impõe.  
(TJPB - Acórdão do processo nº 07320110043301001 - Órgão (2ª  
SEÇÃO ESPECIALIZADA CÍVEL) - Relator Saulo Henriques de Sá e  
Benevides - j. em 26-03-2013).

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO  
ESPECIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO. APELAÇÃO.  
EFEITO SUSPENSIVO.  
EXCEPCIONALIDADE. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-  
PROBATÓRIO DOS AUTOS.  
INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. A Lei de Locação estabelece como regra o recebimento apenas no efeito devolutivo da apelação interposta contra sentença que julgar a ação renovatória (arts. 58, V, e 74 da Lei n. 8.245/1991).
2. É admissível, em casos excepcionais, a suspensão dos efeitos da decisão, com amparo no art. 558, parágrafo único, do CPC, quando relevantes os fundamentos invocados pela parte recorrente, a fim de se evitar lesão grave e de difícil reparação. Precedentes.
3. Tendo em vista o óbice da Súmula n. 7/STJ, é inviável dissentir das conclusões do acórdão que, com base nos elementos de prova, considerou relevantes os fundamentos invocados pela agravada e reconheceu o risco de dano no cumprimento do despejo antes do julgamento da apelação.
4. Agravo regimental a que se nega provimento.

<sup>2</sup>Art. 58. Ressalvados os casos previstos no parágrafo único do art. 1º, nas ações de despejo, consignação em pagamento de aluguel e acessório da locação, revisionais de aluguel e renovatórias de locação, observar-se-á o seguinte:

(omissis)

V - os recursos interpostos contra as sentenças terão efeito somente devolutivo.

[Handwritten signature]





(AgRg no REsp 1373885/BA, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 06/06/2013, DJe 19/06/2013)."

217 87  
/

Assim, à vista das considerações acima ilustradas, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO**, mantendo a decisão monocrática de fls. 259/262 em todos os seus termos.

**É como voto.**

Presidiu a sessão a **Exma. Sra. Des. Maria das Graças Morais Guedes**. Participaram do julgamento, o Exmo. Dr. João Batista Barbosa (relator), juiz convocado para substituir o Exmo. Des. Saulo Henriques de Sá e Benevides, o Exmo. Des. José Aurélio da Cruz, a Exma. Des. Maria das Graças Morais Guedes.

Presente ao julgamento o Dr. Doriel Veloso Gouveia, Procurador de Justiça.

João Pessoa, 03 de março de 2015.

  
**João Batista Barbosa**  
Juiz convocado/Relator





ESTADO DA PARAÍBA  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
DIRETORIA JUDICIÁRIA

**CERTIDÃO**

Certifico, para que esta produza os devidos efeitos legais, que os presentes autos foram-me entregues, nesta data, com o Acórdão retro.

Gerência de Processamento do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, em João Pessoa, 17 de março de 2015.

\_\_\_\_\_  
Escrivão do Recurso

**CERTIDÃO**

Certifico, para que esta produza os devidos efeitos legais, que o referido o Acórdão foi REGISTRADO na data infra.

Gerência de Processamento do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, em João Pessoa, 17 de março de 2015.

\_\_\_\_\_  
Escrivão do Recurso

**CERTIDÃO**

Certifico, para que esta produza os devidos efeitos legais, que o Acórdão acima identificado fora disponibilizado no Diário da Justiça Eletrônico do TJPB em 11/03/2015 e considerado publicado em 12/03/2015, nos termos do art. 4º, § 3º, da Lei nº. 11.419/2006.

Gerência de Processamento do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, em João Pessoa, 18/03/2015.

\_\_\_\_\_  
Escrivão do Recurso



BR  
S

**EM BRANCO**

**EM BRANCO**

**EM BRANCO**

**EM BRANCO**



90  
K

**JUNTADA**

Ao(s) 19 dia(s) do mês de março do ano 2015, juntei, a estes autos, cópia do ofício nº 3.250/2015 e recibo de envio do Malote Digital, que adiante segue(m). E, para constar, assino este termo.



\_\_\_\_\_  
ESCRIVÃO DO RECURSO





91  
K

TJ/DIJUD/GEPRC/OFÍCIO Nº 3250/2015

João Pessoa, 18 de Março de 2015.

Senhor Juiz,

De ordem do Dr. João Batista Barbosa, Juiz Convocado para substituir o Des. Saulo Henriques de Sá e Benevides, integrante da 3ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça, remeto a Vossa Excelência, para conhecimento desse Juízo, cumprimento e providências que se fizerem necessárias, cópia do **acordão** proferido **no Agravo Interno** interposto **no Agravo de Instrumento** – Processo nº **2007592-82.2014.815.0000**, interposto por **IMPERIO ROMANO RESTAURANTE E PIZZARIA LTDA** contra decisão lançada nos autos da Ação Renovatória Com Pedido de Tutela Antecipada de número 2002011000936-8 proposta contra **ESPÓLIO DE HERALDINA MACIAL DE OLIVEIRA**.

Aproveito a oportunidade para renovar a Vossa Excelência protestos de elevada estima e redobrada consideração.

Evandro de Souza Neves Júnior  
Assessor da 3ª Câmara Cível

Exmo. Sr.  
Dr. Juiz de Direito da 9ª Vara Cível  
NESTA.

Destino para responder através do Malote Digital:

Juizaria

3ª Câmara Cível



19/03/2015

<https://mdigital.tjpb.jus.br/malotedigital/popup.jsf>

28  
92  




# Poder Judiciário Malote Digital

Impresso em: 19/03/2015 às 15:55

## RECIBO DE DOCUMENTO ENVIADO E NÃO LIDO

**Código de rastreabilidade:** 81520151144920

**Documento:** Oficio\_3.250-2015.pdf

**Remetente:** 3ª Câmara Especializada Cível ( Emanoelle Maria Brasil de Vasconcelos )

**Destinatário:** 9ª Vara Cível de João Pessoa ( TJPB )

**Data de Envio:** 19/03/2015 15:54:40

**Assunto:** Oficio\_3.250-2015



<https://mdigital.tjpb.jus.br/malotedigital/popup.jsf>

1/1



93

DOC. 07



CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA DA AÇÃO RENOVATÓRIA.





ESTADO DA PARAÍBA  
PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

94  
*[assinatura]*

Nº 0064848-28.2014.815.2001      DIST. : 29/10/2014 16:32  
Ta. vara cível  
CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA  
execução de julgado  
Autor SYLVIA FERNANDA GADELHA DE OLIVEIRA e OUTROS  
Reu IMPERIO ROMANO RESTAURANTE E PAZZARIA LTD  
Em:   /  /        Analista: \_\_\_\_\_

2ª INSTÂNCIA







PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA PARAÍBA  
COMARCA DE JOÃO PESSOA  
9ª VARA CÍVEL

PROCESSO Nº: 0064848-28.2014.815.2001

DESPACHO

Vistos, etc.

Trata-se os presentes autos de Execução Provisória de Sentença proferida nos autos da Ação Renovatória de nº. 200.2011.000.936-8, às fls. 20/24.

Assim, estando devidamente instruída a presente execução provisória, além de a parte executada não ter cumprido o mandado de desocupação voluntária (fls. 37/38), expeça-se o mandado de despejo, fazendo-se uso de força policial e arrombamento, se necessário, nos termos do art. 660 e 662 do CPC.

Intime-se e cumpra-se.

João Pessoa, 17 de novembro de 2014

Juiz Ricardo da Costa Freitas  
9ª Vara Cível da Capital

ivm

147 95  
RJ



06  



PERMANENTE  
100.000  
17 11 14  
Moura

Cente da duração  
util.

Lapula Vieira Gomes  
CAB/PB.14238



EXMO(A) SR(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA 9ª VARA  
CIVIL DA COMARCA DE JOÃO PESSOA - PB.

448  
48  
98  


Proc nº 0064848-28.2014.815.2001

RECEBUEMOS O ORIGINAL DO PLEITO EM 19/11/2014 ÀS 15:48 HORAS

**IMPERO ROMANO RESTAURANTE E PIZZARIA LTDA - ME**, pessoa jurídica de direito privado, portadora do CNPJ nº07.428.250.0001/76, com sede na Av. Cabo Branco, 1780, Cabo Branco, João Pessoa - PB, neste ato representada por Sr. Saint-Clair Fernandes de Avelar, portador do CPF nº 181.079.314-91, vem, com o devido e habitual acatamento, perante Vossa Excelência, REQUERER a juntada de Procuração Particular e Contrato Social, com o intuito de habilitar os advogados referidos na mesma, como também solicitar as devidas anotações no SISCON.

Termos em que, pede deferimento.

João Pessoa/PB, 19 de novembro de 2014.

Eduardo Marques de Lucena  
OAB/PB 10.272

José Gomes de Lima Neto  
OAB/PB 10.252

  
Rafaela Vieira Gomes  
OAB/PB 14.038





98  
*[Handwritten signature]*

**JUNTADA**

Requisição para juntada aos autos

da petição de fls.  
149/152.

João Pessoa, 25 de 11 de 2014

Valor gratuito







EXMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA 9ª VARA  
CÍVEL DA COMARCA DE JOÃO PESSOA - PB

449  
#8  
98  
*[Handwritten signature]*

COMARCA DE JOÃO PESSOA - PB  
VARA CÍVEL 19-NOV-2014 15:48 001444 1

Processo nº 0064848-28.2014.815.2001

**IMPERO ROMANO RESTAURANTE E PIZZARIA LTDA - ME**, pessoa jurídica de direito privado, portadora do CNPJ nº 07.428.250.0001/76, com sede na Av. Cabo Branco, 1780, Cabo Branco, João Pessoa - PB, neste ato representada por Sr. Saint-Clair Fernandes de Avelar, portador do CPF nº 181.079.314-91, vem, com o devido e habitual acatamento, perante Vossa Excelência, REQUERER a juntada de Procuração Particular e Contrato Social, com o intuito de habilitar os advogados referidos na mesma, como também solicitar as devidas anotações no SISCON.

Termos em que, pede deferimento.

João Pessoa/PB, 19 de novembro de 2014.

Eduardo Marques de Lucena  
OAB/PB 10.272

José Gomes de Lima Neto  
OAB/PB 10.252

*[Handwritten signature]*  
Rafaela Vieira Gomes  
OAB/PB 14.238

Adv. de Aquino, 4511 Centro  
João Pessoa - PB  
CPF: 08.811.1950  
Fones: 3333.3333



150  
100  
*[Handwritten signature]*



**PROCURAÇÃO PARTICULAR**

**OUTORGANTE:**

**RO ROMANO RESTAURANTE E PIZZARIA LTDA - ME**, pessoa jurídica de direito privado, portadora do nº 07.428.250.0001/76, com sede na Av. Cabo Branco, 1780, Cabo Branco, João Pessoa - PB, neste ato representada por Sr. Saint-Clair Fernandes de Avelar, portador do CPF nº 181.079.314-91.

**OUTORGADOS:**

**RO MARQUES DE LUCENA**, brasileiro, casado, inscrito na OAB/PB nº 10.272, **JOSÉ GOMES DE LIMA** brasileiro, solteiro, inscrito na OAB/PB nº 10.252, **RAFAELA VIEIRA GOMES**, inscrita na OAB/PB sob o nº [redacted], todos com escritório situado a R Rodrigues de Aquino, 85, Centro, João Pessoa/PB.

**LEGISLAÇÃO:**

Cláusula "AD JUDITIA ET EXTRA" em qualquer juízo, instância ou tribunal, ou extrajudicialmente, até final, usando os recursos legais e representando o outorgante, podendo, para tanto, exercer todos e quaisquer poderes para o bom e fiel cumprimento deste mandato, inclusive: confessar, desistir, renunciar, transigir, firmar compromisso, receber citação inicial, receber e dar quitação, agindo em conjunto ou separadamente, podendo ainda, eleger esta para outrem, com ou sem reserva de poderes, dando tudo por bom, firme, fiel e valioso.

João Pessoa/PB, 19 de novembro de 2014.

*[Handwritten signature]*



QUARTA ALTERAÇÃO CONTRATUAL DA SOCIEDADE LIMITADA DENOMINADA:  
IMPERO ROMANO RESTAURANTE E PIZZARIA LTDA-ME

151  
101  


**RITA DE CASSIA XAVIER DOS SANTOS**, brasileira, divorciada, natural de João Pessoa/PB, nascida em 26/03/1971, empresária, portadora da cédula de identidade nº 095038880-9 (DGFC/DPT/RJ) e CPF nº 331.858.903-59, residente e domiciliada na Av. Cabo Branco, 1.780, AP. 01, Cabo Branco, CEP: 58045-010, João Pessoa/PB e **SAINT CLAIR FERNANDES DE AVELAR**, brasileiro, solteiro, natural da Cabula da Rocha/PB, nascido em 02/02/1956, empresário, portador da cédula de identidade nº 277.611 SSP/PB 2ª via e C.P.F. nº 181.079.314-91, residente e domiciliado na Av. Cabo Branco, 3.380, AP. 24, Cabo Branco, CEP: 58045-010, João Pessoa/PB, Unions sócios da sociedade limitada sob a denominação "IMPERO ROMANO RESTAURANTE E PIZZARIA LTDA-ME" estabelecida na Av. Cabo Branco, 1.780, Cabo Branco, CEP: 58045-010, João Pessoa/PB, inscrita no CNPJ sob nº 07.429.850/0001-76 e registrada na Junta Comercial do Estado da Paraíba/JUCEP sob nº 25260432891, por despacho em 14/05/2005, resolvem alterar o capital social, mediante as seguintes cláusulas:

**CLÁUSULA PRIMEIRA:** Fica admitida na sociedade a sócia **ADMA FLORENCIO DA SILVA**, brasileira, solteira, empresária, natural de São Paulo/SP, nascida em 28/08/1975, inscrita no CPF sob nº 024.370.114-47, portadora da cédula de identidade nº 1.908.362 SSP/PB, residente e domiciliada na Rua Pastor Guaracy Nobrega, 46, AP. 104A, Jardim Cidade Universitária, CEP: 58051-835, João Pessoa/PB.

**CLÁUSULA SEGUNDA:** Retira-se da sociedade livres e desentrelaçados de qualquer compromisso a sócia **RITA DE CASSIA XAVIER DOS SANTOS**, que possui 2.500 (Dois Mil e Quinhentos) quotas de capital no valor de R\$ 2.500,00 (Dois Mil e Quinhentos Reais), que cede e transfere a totalidade de suas quotas de capital para a sócia ora admitida **ADMA FLORENCIO DA SILVA**, pelo qual dá plena e geral quitação de suas quotas, ficando a mesma sem direito a fazer qualquer reclamação, que no presente, no futuro em juízo ou fora dele.

**CLÁUSULA TERCEIRA:** O capital social permanece inalterado no valor de R\$ 5.000,00 (Cinco Mil Reais), divididos em 5.000 (Cinco Mil) quotas, no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) sendo integralizados, neste ato em moeda corrente no País dividido e distribuído entre os sócios da seguinte forma:

Socios	Quotas	%	Total R\$
ADMA FLORENCIO DA SILVA	2.500	50%	R\$ 2.500,00
SAINT CLAIR FERNANDES DE AVELAR	2.500	50%	R\$ 2.500,00
Total	2.500	100%	R\$ 2.500,00

**CLÁUSULA QUARTA:** A administração da sociedade caberá aos sócios **SAINT CLAIR FERNANDES DE AVELAR** e **ADMA FLORENCIO DA SILVA**, com os poderes e atribuições de administradores, 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, bem como onerar ou alienar ou alienar bens imóveis da sociedade, sem autorização do outro sócio.

**CLÁUSULA QUINTA:** Os administradores declaram, sob as penas da lei, de que não estão impedidos de exercerem a administração da sociedade, por lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrar sob os efeitos desta a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, ou por crime falimentar, de falsificação, peite ou suborno, concussão pecuniária, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, de pública, ou a propriedade.

**CLÁUSULA SEXTA:** Todas as demais cláusulas de seu contrato primitivo, por este instrumento não alterado permanecem em pleno vigor.





152  
POZ  
*[Signature]*

QUARTA ALTERAÇÃO CONTRATUAL DA SOCIEDADE LIMITADA DENOMINADA  
IMPÉRIO ROMANO RESTAURANTE E PIZZARIA LTDA-ME

E por estarem assim justos e contratados assinam o presente instrumento em 03 vias de igual teor com a primeira destinada o registro na Junta Comercial do Estado da Paraíba

Lei Pessoa/PB, 07 de Março de 2013.

1º OFÍCIO

*[Signature]*  
RITA DE CÁSSIA XAVIER REIS CARVALHO

4º OFÍCIO

*[Signature]*  
ADMA FLORENCIO DA SILVA

4º OFÍCIO

SAINT CLAIR FERNANDES DE AVELAR

**MONTEIRO DA FRANCA**  
CARTÓGRAFO  
REPUBLICANA, 100 - JARDIM DE SÃO CARLOS - JOÃO PESSOA - PB  
15.411-100  
FONE: (51) 3333-1111  
E-MAIL: mdf@monteirodafranca.com.br

**Travassos**  
AT TABELIONATO DE NOTAS  
TUBARÃO, 100 - JOÃO PESSOA - PB  
53010-000  
FONE: (51) 3333-1111  
E-MAIL: travassos@travassos.com.br

**Travassos**  
AT TABELIONATO DE NOTAS  
TUBARÃO, 100 - JOÃO PESSOA - PB  
53010-000  
FONE: (51) 3333-1111  
E-MAIL: travassos@travassos.com.br

JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DA PARAÍBA  
RUA DA PRAÇA, 100 - JOÃO PESSOA - PB  
53010-000  
FONE: (51) 3333-1111  
E-MAIL: jce@jce.com.br





CERTIDÃO

Comunicação que habilita  
os advogados, como re-  
querido às fs. 149.

Processo nº 25 31 34

Assinado em Ribeira

JUNTADA

Nota de juntada dos autos  
do ofício de fs.  
153/159.

João Pessoa, 25 de 12 de 2014

Vistos em Ribeira

103





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
PODER JUDICIÁRIO

153  
#  
104  
*[assinatura]*

## MALOTE DIGITAL

Tipo de documento: Informações Processuais

Código de rastreabilidade: 81520141080756

Nome original do documento: OFÍCIO\_16.835-2014(AI.2013441-35.2014.815.0000).pdf

Data: 20/11/2014 18:42:12

Remetente: Licia Isis Duarte de Oliveira

3ª Câmara Especializada Cível

TJPB

Assunto: OFÍCIO\_16.835-2014(AI.2013441-35.2014.815.0000)



TJ/DIJUD/GEPRC/OFÍCIO Nº 16.835/2014  
Inú

João Pessoa, Quinta-feira, 20 de Novembro de 2014.

Senhor Juiz,

Comunico a Vossa Excelência, por intermédio da presente, decisão proferida – cópia anexa – indeferindo a antecipação de tutela requerida no Agravo de Instrumento – Processo nº 2013441-35.2014.815.0000, interposto perante esta Augusta Corte por **IMPÉRIO ROMANO RESTAURANTE E PIZZARIA LTDA**, contra decisão interlocutória desse Juízo, proferida nos autos da Ação de Execução Provisória de número 0064848-28.2014.815.2001 proposta por **SYLVIA FERNANDA GADELHA DE OLIVEIRA e OUTROS**, para conhecimento e adoção das providências cabíveis ao fiel cumprimento da decisão acima referida.

Outrossim, requisito informações, no prazo e forma do Inciso IV, do art. 527, do Código de Processo Civil, a fim de melhor instruir o recurso em referência.

Aproveito a oportunidade para apresentar a Vossa Excelência protestos de elevada estima e redobrada consideração.

  
Dr. Ricardo Vital de Almeida  
Juiz Convocado Relator

Exmo. Sr.  
Dr. Juiz de Direito da 9ª Vara Cível  
NESTA.







ESTADO DA PARAÍBA  
PODER JUDICIÁRIO  
GABINETE DO DES. SAULO HENRIQUES DE SÁ E BENEVIDES

106  
*[Handwritten signature]*

**DECISÃO LIMINAR**

Agravo de Instrumento nº 2013441-35.2014.815.0000 — 9ª Vara Cível da Capital

Relator : Ricardo Vital de Almeida - Juiz convocado em substituição ao Des. Saulo Henriques de Sá e Benevides

Agravante : Império Romano Restaurante e Pizzaria Ltda

Advogado : Eduardo Marques de Lucena

Agravado : Sylvia Fernanda Gadelha de Oliveira e outros

Advogado : Manoel Van Sohsten

**AGRAVO DE INSTRUMENTO — EXECUÇÃO PROVISÓRIA — DESOCUPAÇÃO DE IMÓVEL — DEFERIMENTO NO PRIMEIRO GRAU — IRRESIGNAÇÃO — APORTE NA SEGUNDA INSTÂNCIA — MANIFESTAÇÃO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO DO IMÓVEL LOCADO — AUSÊNCIA DE CONCRETIZAÇÃO DO DESEJO DE AQUISIÇÃO DO BEM — AUSÊNCIA DE FUMUS BONI IURIS — INDEFERIMENTO.**

*— Ausente a demonstração sobeja de exercer o agravante o direito de preferência assegurado pelo art.27 da Lei nº 8.245/91, não deve o proprietário do imóvel estar refém de sugestivas procrastinações emanadas do locatário respectivo, devendo a devolução do bem ocorrer sem mais delongas, espontânea ou forçosamente.*

Vistos, etc.

Trata-se de Agravo de Instrumento com pedido de antecipação de tutela recursal, interposto por **Império Romano Restaurante e Pizzaria Ltda** contra a decisão interlocutória proferida pelo juízo *a quo* (fl. 155), nos autos da Ação de Execução Provisória ajuizada por de **Sylvia Fernanda Gadelha de Oliveira e outros**, que expediu mandado de despejo em desfavor do recorrente, subentendido imediato cumprimento.

Em suas razões recursais (fls. 02/15) a agravante afirma ter pactuado contrato de locação de imóvel não residencial, com endereço situado à Avenida Cabo Branco, 1780, Cabo Branco, João Pessoa, Paraíba.

Assevera que o prazo de vigência do referido contrato fora de 3 (três) anos, contados a partir de 13 de março de 2006 até 12 de março de 2009, havendo prorrogação por mais 2 (dois) anos, desde 13 de agosto de 2009 até 12 de agosto de 2011.

Prossegue no sentido de, após vencido o prazo *ad quem* do contrato de locação, as recorridas haverem manifestado interesse em não renovar dito contrato, solicitando a

*[Handwritten signature]*





108  
*[Handwritten signature]*

desocupação do imóvel pelo recorrente em agosto de 2011. Entretanto, visualizando graves prejuízos, buscou o judiciário com o fito de renovar a aludida avença. Ato contínuo, informa o acolhimento de seu pedido na ação renovatória pelo Juízo da 9ª Vara Cível, determinando o magistrado que "a renovação do contrato de locação até a data improrrogável de 12 de agosto de 2014 (...)".

Sustenta também, em dia 10 de julho de 2014, "foi enviada, por meio de AR, comunicação do direito de preferência pelo locatário/gravante, que manifestou expressamente seu interesse no exercício do direito de preferência na compra do imóvel (...)".

Preceitua, ainda, o recebimento no dia 14 de junho de 2014 de uma proposta de compra do imóvel no valor de R\$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais), tendo respondido às locadoras que "mediante prova própria (1) a proposta de terceiro (carta-proposta, minuta de contrato de compra e venda etc.), (2) a inexistência de ônus (certidão cartorária assim informando) e (3) indicação precisa e fidedigna do registro da propriedade."

Por fim, afirma a não obtenção de alguma resposta das recorridas. E mais, que dirigiu-se até o cartório informado na notificação e recebeu uma certidão anotando que "não consta nenhum registro do imóvel: Av. Cabo Branco, 1780, bairro Cabo Branco, nesta cidade". Devendo-se a este motivo o fato de não ter concretizado a compra do imóvel. Por outro lado, pontua a respeito do *fumus boni juris* e o *periculum in mora* do seu direito, visando a obtenção da suspensão da decisão a determinar o imediato despejo dele recorrente.

É o relatório.

Decido.

Ostensíveis os pressupostos de admissibilidade recursal, afastada sobre a hipótese de indeferimento liminar. Tampouco subsume-se ao caso de conversão em agravo retido, procedimento previsto no inciso II do art. 527 do CPC, já com as alterações inseridas pela Lei nº 11.187/2005.

Antes mesmo de analisar a matéria posta à apreciação sumária desta relatoria, convém-me, a uma mais lógica contextualização e delimitação da hipótese versada no presente instrumento, proceder à formulação de um sucinto histórico processual.

a) Aos 11 de fevereiro de 2011 o recorrente demandou com ação renovatória de aluguer, embasando-a, fundamentalmente, em contrato celebrado com as recorridas.

b) A referida ação restou julgada procedente, determinando a renovação do contrato até a data improrrogável de 12 de agosto de 2014, sem registro de trânsito em julgado material.

c) O recorrente/executado interpôs recurso de apelação no tocante, apenas, à improrrogabilidade do contrato de aluguel.

d) Em 12 de agosto de 2014, encerrou-se o objeto do pedido da referida demanda; desta feita, as exequentes requereram a expedição de mandado de desocupação do imóvel na data antes referida, tendo em vista que o recurso apelatório fora recebido apenas no efeito devolutivo.



157  
108  
*[Handwritten signature]*

e) Logo, tendo em vista a decisão desta Corte de Justiça, a qual manteve o recebimento da apelação interposta apenas no efeito devolutivo, sobrou expedido mandado de desocupação voluntária para que a parte executada deixasse o imóvel às suas proprietárias no prazo de 30 (trinta) dias, a contar de 12 de agosto de 2014, sob censura de despejo.

f) Decorrido o prazo à desocupação (12/09/2014), as recorridas/exequentes peticionaram nos autos da ação renovatória, requerendo a expedição de mandado de despejo para a saída compulsória do imóvel. Ato contínuo, o magistrado de primeiro grau não conheceu do pedido formalizado, determinando fosse o referido pleito formulado em autos apartados, mais precisamente em sede de execução provisória.

g) Já em autos apartados, o Juízo a quo expediu o deduzível mandado de despejo (fl.155).

h) De bom alvitre é frisar, ademais, que o recorrente moveu, em 13 de outubro de 2014, ação de usucapião extraordinário, afirmando sua posse, mansa e pacífica e *animus domini* em relação ao imóvel em testilha, postulando, por fim, a outorga do domínio (e consequente propriedade) em relação ao bem em litígio (fls.125/132).

Pois bem.

Malgrado havendo afirmativa na cópia do telegrama encartado à fl.55 dos autos de que na audiência de conciliação da ação renovatória o recorrente (Império Romano Restaurante e Pizzaria Ltda) manifestara interesse em não adquirir o imóvel (fl.65) em comento (afirmativa esta não contestada nos autos pelo agravante), tendo apenas como interesse o recebimento de uma indenização no valor de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), veio o insurgente no presente caderno processual afirmar que não concretizou a compra do imóvel das recorridas, em razão da desídia destas em não apresentar os documentos necessários para a concretização do contrato de compra e venda.

De fato, percebo, diante das provas acostadas neste feito, que em 30 de julho deste 2014 o recorrente foi notificado (fls.55/56) pelas recorridas, informando-o de que estas não possuíam interesse na renovação do contrato e, acaso pretendesse exercer o direito de compra, o imóvel estaria à venda pelo valor de R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais).

Ato contínuo, o recorrente comunicou às agravadas possuir interesse na aquisição do imóvel, exercendo assim seu direito de preferência (fl.58).

Por sua vez, as agravadas, em 14 de julho deste ano, informaram haver recebido uma proposta pelo imóvel no valor de R\$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais), informando ainda que o bem estaria livre de ônus reais e sua escritura fora registrada no Cartório Pedro Ulysses, às fls.196 do livro 3B, n. 3721, datado de 12 de novembro de 1986.

Ultrapassado o prazo para o agravante permanecer no imóvel (12/08/2014), as recorridas o notificaram mais uma vez, requerendo que ele manifestasse de forma concreta seu interesse na aquisição do enfocado imóvel locado e por mera liberalidade estariam ofertando prazo até 01 de setembro de 2014 para a realização do depósito no valor de R\$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais), ficando, em seguida a esta data, desobrigadas da preferência de venda.



109

Posteriormente as partes trocaram vários e-mails, havendo uma discordância entre elas consistente na documentação do imóvel, porquanto o agravante argumentava ter interesse na compra do imóvel, porém somente iria concretizá-la após receber uma certidão de ônus reais, bem como uma certidão negativa de débito municipal e débitos patrimoniais atualizadas (fl.96), enquanto o representante das agravadas afirmava que estas não poderiam mais esperar a burocracia dos órgãos públicos, e, para segurança do agravante, o depósito poderia ser realizado imediatamente, "ficando a liberação dos valores depositados em juízo, vinculados com o sucesso da liberação da documentação junto aos órgãos públicos" (fl. 96).

Apesar do referido entrave entre as partes, no dia 11 de setembro de 2014, o representante das agravadas enviou por e-mail uma certidão atualizada do Cartório Ulysses, informando que o "lote de terreno de nº 11 do quarteirão B, situado na Av Cabo Branco, da Praia de Tambaú, deste Município" (fl. 99), pertencia a Corálio Soares de Oliveira, marido de Heraldina Maciel de Oliveira, esta inventariada e sucedida quanto ao referido bem pelas agravadas, conforme termo de mediação encartado à fl. 88/89.

Diante da narrativa até este então delineada, não vislumbro o requisito *fumus boni iuris*.

Antes de mais algo, necessário se faz esclarecer a inexistência de dúvida qualquer, como mínimo em sede de cognição sumariante, acerca do imóvel em testilha pertencer às agravadas, sendo muitos e seguros os documentos a demonstrarem esse contexto. Entre eles, *verbi gracia*: a) Certidão Cartorária emitida pelo Cartório Carlos Ulysses, a atestar ser a propriedade pertencente ao Senhor Corálio Soares de Oliveira, pai das agravadas (fl. 99); b) Imposto de Transmissão *Causa Mortis* em razão da transmissão por herança do espólio de Heraldina Maciel de Oliveira (fl. 85); e c) Certidão negativa de Débitos Patrimoniais (fl.84), Certidão de inteiro teor do imóvel (fl. 110) etc.

Também, é verificável que o representante das agravadas enviou por e-mail uma série de documentos sobre o imóvel ao agravante (fls.106/107), não demonstrando este, ainda assim, o interesse na concretização do negócio.

Ultrapassada esta premissa, observo ainda a sugestão contextual quanto ao recorrente não demonstrar nos autos efetivo e incontestado interesse na aquisição do imóvel, restando caracterizado, *i.e.*, no intercâmbio de vários e-mails com as agravadas e seu representante sua tentativa de procrastinação ao máximo da permanência no imóvel. Ora, o e-mail de fl. 96 é crucial para atestar o tirocínio aqui realizado. Afinal, se o recorrente tinha algum receio de fechar o negócio pela falta de algum documento, poderia ter procedido como orientou o representante das recorridas no referido correio eletrônico, depositando o valor referente à compra do imóvel numa conta judicial, pois como asseverado no documento, os valores apenas seriam "liberados" após o sucesso na "liberação" (sic) da documentação junto aos órgãos públicos.

Anoto, *idem*, que as certidões encartadas às fls.146 e 147 dos Cartórios Ulysses e Eunápio Torres, informando não constar algum registro de imóvel na Av. Cabo Branco, 1780, Bairro Cabo Branco, não devem ser levadas em consideração *per se*. Isso porque o endereço constante da escritura é outro, qual seja: "lote de terreno próprio sob o número 11 do quarteirão B, situado na Av. Cabo Branco, da Praia de Tambaú". Dessa forma, embora ambos endereços reportem ao mesmo bem, apenas o segundo consta dos registros cartorários, de modo que seria impossível de fato o recorrente encontrar qualquer registro de imóvel no endereço fornecido.

4





110  
Por não restar configurado o *fumus boni iuris*, torna-se *questio de lana caprina* - *despicienda* mesmo - a análise do *periculum in mora*.

De mais a mais, reitero encontrar-se esta decisão a ser analisada sob o prisma da valoração *in limine* - juízo de probabilidade e prelibação, portanto -, limitada a afirmar o provável nesta conjuntura fático-probatória, e que, por essa razão, subjeta-se a teórica provisoriedade.

Pelo exposto, indefiro o pedido de antecipação de tutela recursal, mantendo a decisão agravada em sua integralidade.

Intime-se a parte recorrida, para, querendo, no prazo de 10 (dez) dias, responder ao agravo, na forma do art. 527, III, do CPC.

Oficie-se ao Juiz prolator da decisão objurgada, a fim de, em igual tempo, prestar informações na forma do art. 527, I, do citado Diploma Legal.

Após o decurso do prazo, com ou sem resposta, remetam-se os autos à d. Procuradoria de Justiça, independentemente de nova conclusão, ao final retornando-me.

Publique-se. Intime-se. Cumpra-se. Dê-se a URGÊNCIA, pelo circunstancial reclamada.

João Pessoa, 20 de novembro de 2014, pelas 18 horas e 15 minutos.

  
Ricardo Vital de Almeida  
JUIZ CONVOCADO/RELATOR





611  
*[Handwritten signature]*

CONTADA  
Nome do(s) autor(es) do ato  
da petição de fls.  
160/161 (Agravo de Intercurso).  
Data 25/11/2016  
Voto Deixa





EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JOÃO PESSOA - PB

112  
*[Handwritten signature]*

Ref. Processo Nº.: 0064848-28.2014.815.2001

IMPERO ROMANO RESTAURANTE E PIZZARIA LTDA, já devidamente qualificado nos autos do processo em epígrafe, com o devido e habitual acatamento, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, com fulcro no artigo 526, do CPC, informar que interpôs **AGRAVO DE INSTRUMENTO**, com fulcro no artigo 522 e seguintes do Código de Processo Civil, em face da decisão de fls. 78/79, que deferiu a antecipação de tutela referente ao despejo do Demandado

Outrossim, indica colacionou as peças a seguir, destinadas a formação do instrumento:

- Cópia integral dos autos (Doc 01)
- Certidão (Doc 02)
- Procuração e Contrato Social do Agravante (Doc 03)
- Documentos Novos (Doc 04)

Assim sendo e cumpridas as formalidades pertinentes a espécie, requer-se a retratação de Vossa Excelência acerca da decisão de fls. 147, ou que preste o quanto antes informações ao Egrégio Tribunal de Justiça da Paraíba para justificar a sua decisão.

Termos em que pede e espera deferimento.

João Pessoa, 11 de novembro de 2014

Eduardo Marques de Lucena  
OAB/PB 10.272

José Gomes de Lima Neto  
OAB/PB 10.252

Rafaela Vieira Gomes  
OAB/PB 14.238

*[Handwritten signature]*

Esc. Brasileira de Advogados do Estado da Paraíba  
Rua Manoel José de Albuquerque, 100 - Centro  
51.015-110 - João Pessoa - PB  
www.abo.org.br



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR DESEMBARGADOR PRESIDENTE DO  
COLENO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA PARAÍBA, POR  
PREVENÇÃO À APELAÇÃO CÍVEL Nº 0000936-62.2011.815.2001.

2013441-35.2014.815.0000



CONTRAFÉ

Ref. Processo nº 0064848-28.2014.815.2001

Agravante: IMPERO ROMANO RESTAURANTE E PIZZARIA LTDA

Agravados: SYLVIA FERNANDA GADELHA DE OLIVEIRA E OUTROS

IMPERO ROMANO RESTAURANTE E PIZZARIA LTDA,  
devidamente qualificada nos autos da AÇÃO DE CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE  
SENTENÇA, que ora tramita perante a 9ª Vara Cível da Comarca de João Pessoa, processo  
nº 0064848-28.2014.815.2001, não se conformado, *data venia*, com a respeitável decisão  
de fls. 147, vem, através de seus procuradores e advogados ao final assinado, com endereço  
profissional à R Rodrigues de Aquino, 85, Centro, nesta Capital, onde recebem avisos e  
intimações judiciais de estilo, interpor AGRAVO DE INSTRUMENTO COM PEDIDO  
DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA INAUDITA ALTERA PARS (ATRIBUIÇÃO DE  
EFEITO SUSPENSIVO), com fulcro no art. 544 do CPC.

Assim sendo e cumpridas as formalidades pertinentes à espécie, requer o  
processamento do Recurso, para conhecimento e provimento, na forma das razões em  
anexo.











PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA PARAÍBA  
COMARCA DE JOÃO PESSOA  
9ª VARA CÍVEL

Processo nº: 0064848-28.2014.815.0000

DESPACHO

Vistos, etc.

Mantenho a decisão de fls. 147, por seus próprios fundamentos.

Oficie-se ao Egrégio Tribunal de Justiça da Paraíba, prestando as informações solicitadas.

Aguarde-se por 30 dias a decisão do agravo. Decorrido o prazo sem manifestação, certifique-se e voltem-me os autos conclusos.

João Pessoa, 25 de novembro de 2014

Juiz Ricardo da Costa Freitas  
9ª Vara Cível da Capital

162  
115  
*[Handwritten signature]*





**ESTADO DA PARAÍBA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**9ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL**

Of. nº: 189/2014

João Pessoa, 25 de novembro de 2014.

Excelentíssimo Senhor Juiz Convocado Relator,

Pelo presente, em atenção aos termos do Ofício nº **TJ/DIJUD/GEPRC nº 16.835/2014**, passo a prestar as informações requisitadas por Vossa Excelência, para fins de instrução dos autos do **Recurso de Agravo nº 2013441-35.2014.815.0000**, tendo, como partes, **IMPÉRIO ROMANO RESTAURANTE E PIZZARIA LTDA**, agravante, e **SYLVIA FERNANDA GADELHA DE OLIVEIRA E OUTROS**, agravados, na forma seguinte:

Inicialmente, quanto aos termos do processo, cuida-se Execução Provisória da Sentença prolatada nos autos da Ação Renovatória que tramita sob o nº. 200.2011.000.936-8, que se encontra em tramitação no Egrégio Tribunal de Justiça da Paraíba.

Com relação ao processo principal, em síntese, tem-se que o pleito da Ação Renovatória fora julgado procedente, de modo que o contrato de locação fosse renovado até o dia 12.08.2014. Ocorre que o ora executado apelou desta sentença, tendo sido este recurso recebido em ambos os efeitos.

Assim, a parte exequente apresentou Agravo de Instrumento em face da decisão que recebeu a Apelação, tendo este juízo se retratado da decisão, de modo que a recebeu apenas no efeito devolutivo, nos termos do art. 58, V, da Lei 8.245/91.

Neste diapasão, após apresentar contrarrazões ao Recurso de Apelação, a parte exequente, nos autos da Ação Renovatória, requereu a expedição de mandado de desocupação voluntária, sob pena de despejo, tendo este sido deferido e efetivamente cumprido.

Outrossim, não tendo o ora agravante cumprido a determinação judicial acima mencionada, a parte agravada requereu a expedição de mandado de despejo, pleito este que não fora deferido, visto que causaria um atropelo no prosseguimento natural do feito, pois o processo deveria ser remetido ao Egrégio Tribunal de Justiça, a fim de apreciar a Apelação já interposta.

Isto posto, a parte ora agravada ajuizou a presente Execução Provisória da Sentença, na qual fora expedido o mandado de despejo, pois os autos se encontram devidamente instruídos e já havia sido obedecido todo o prosseguimento para pleitos desta natureza.

163  
116



Desde logo, importa registrar que a decisão agravada, *permissa maxima venia*, foi mantida por seus próprios fundamentos neste juízo, restando cumpridos os requisitos do art. 526, do CPC.

Sendo estas as informações que tenho como pertinentes, ponho-me à inteira disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais, à elevada consideração de Vossa Excelência e dos demais Eminentíssimos Senhores Desembargadores dessa Egrégia Corte de Justiça.

Na oportunidade, valho-me do ensejo para renovar a Vossa Excelência meus protestos de elevada estima e distinta consideração.

Juiz RICARDO DA COSTA FREITAS  
9ª Vara Cível de João Pessoa

Ao Excelentíssimo Senhor  
*Juiz Convocado Ricardo Vital de Almeida*  
DD. Relator do Recurso de Agravo acima indicado  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA PARAÍBA  
JOÃO PESSOA-PB

164  
112  






165  
118  




# Poder Judiciário Malote Digital

Impresso em: 26/11/2014 às 17:07

## RECIBO DE DOCUMENTO ENVIADO E NÃO LIDO

Código de rastreabilidade: 91520141084316

Documento: Ofício 189 2014.pdf

Remetente: 9ª Vara Cível de João Pessoa ( FELIPE VIANA DE MELLO )

Destinatário: 3ª Câmara Cível ( TJPB )

Data de Envio: 26/11/2014 17:05:22

Assunto: Informações solicitadas através do Ofício TI/DJUD/GEPRC nº. 16.835/2014

Imprimir





DOC. 08

COMUNICADO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA DO AUTOR DA AÇÃO DE USUCAPIÃO.

119  




120

**COMUNICAÇÃO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA**

**LOCADORAS:** **SILVIA FERNANDA GADELHA DE OLIVEIRA**, solteira, fisioterapeuta, inscrita no CPF/MF n° 794.210.597-0, RG n° S9005874-6 SSP/RJ com endereço à Rua Euzely Fabrício de Souza, 859, Manaira, João Pessoa, Paraíba, **AMYELIZABETH SOARES DE OLIVEIRA LAFAYETTE**, brasileira, viúva, professora universitária aposentada, portadora de cédula de identidade n° 506.177 SSP/PE, inscrita no CPF/MF n° 235.408.344-00, com endereço à Avenida Boa Viagem, 2514, /201, Boa Viagem, Recife, Pernambuco, **REGINA MARIA JOSÉ DE OLIVEIRA**, desquitada, do lar, portadora de cédula de identidade n° 988.408 SSP/PE, inscrita no CPF/MF n° 482.097.834-91 com endereço à Rua Santo Elias, 260/301, Espinheiro, Recife, Pernambuco.

**LOCATÁRIO:** IMPERO ROMANO RESTAURANTE E PIZZARIA LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com inscrição no CNPJ/MF sob o n.º. 07.428.250/0001-76, estabelecida à Avenida Cabo Branco, 1780, Cabo Branco, João Pessoa, Paraíba.

No termos do art. 27 da Lei de n. 8.245/1991, e como resposta à notificação extrajudicial enviada pelas **LOCADORAS**, o **LOCATÁRIO** manifesta seu interesse no exercício do direito de preferência, conforme protegido e garantido pelo mencionado dispositivo.

Assim, mesmo pendente decisão definitiva na ação renovatória (pois interposto recurso de apelação, que ainda pende de julgamento), o **LOCATÁRIO deixa claro que tem interesse de exercer seu direito de preferência**, relativamente à aquisição do imóvel locado.

João Pessoa, 09 de julho de 2014.

**IMPERO ROMANO RESTAURANTE E PIZZARIA LTDA.**  
Saint Clair Fernandes de Avelar

IMPERO ROMANO RESTAURANTE E PIZZARIA LTDA.  
CNPJ 07.428.250/0001-76  
AV. CABO BRANCO, 1780 - CABO BRANCO, 58045-010  
FONE: 83 3576-3635 | 3247-2846



DOC. 09

121  


CORRESPONDÊNCIAS ELETRÔNICAS TROCADAS ENTRE OS REPRESENTANTES DOS LITIGANTES.





Guilherme Tenório <guilherme25700@gmail.com>

122  
*[Handwritten signature]*

**Imovel**

9 mensagens

Fellini <fellini.financeiro@gmail.com> 28 de agosto de 2014 13:58  
 Para: "guilherme@vieiratenorio.adv.br" <guilherme@vieiratenorio.adv.br>

Prezado, solicito a certidão de registro de imóveis, de ônus reais, bem como proposta de compra do imóvel objeto de locação.

At.  
 Enviada do meu iPhone

Guilherme Tenório <guilherme@vieiratenorio.adv.br> 29 de agosto de 2014 11:06  
 Para: Fellini <fellini.financeiro@gmail.com>  
 Cc: rafaela@gomesemarques.com.br, vieira.rafaela@ig.com.br, saintclairavelar@gmail.com, Guilherme Tenório <guilherme@vieiratenorio.adv.br>

Prezados, bom dia,

Segue em anexo a escritura da casa situada na Av. Cabo Branco, 1780, João Pessoa - PB

Atc.  
 Guilherme Tenório  
 [Texto das mensagens anteriores oculto]  
 --

Atenciosamente,

Guilherme Tenório  
 +55 81 9672.1272 | guilherme@vieiratenorio.adv.br



+55 81 3241.2908 | www.vieiratenorio.adv.br  
 R. Vigário Barreto, 28 sl 101, Espinheiro, Recife - PE 52020-140

10 anexos

- Escritura1.pdf  
1333K
- Escritura2.pdf  
760K
- Escritura3.pdf  
1048K
- Escritura4.pdf  
937K
- Escritura5.pdf  
1158K
- Escritura6.pdf  
1125K
- Escritura7.pdf  
860K
- Escritura8.pdf  
630K





-  **Escritura9.pdf**  
709K
-  **Escritura10.pdf**  
806K

123  


**Guilherme Tenório** <guilherme@vieiratenorio.adv.br> 29 de agosto de 2014 11:15  
 Para: Fellini <fellini.financeiro@gmail.com>, rafaela@gomesemarques.com.br, vieira.rafaela@ig.com.br,  
 saintclairavelar@gmail.com, Guilherme Tenório <guilherme@vieiratenorio.adv.br>, Guilherme Tenório  
 <guilherme25700@gmail.com>

Prezados, segue em anexo a seguinte domunteção:

- 1- Certidão de ônus reais do cartório Carlos Ulysses;
- 2- Certidão negativa de débitos municipais;
- 3- Certidão negativa de débitos patrimoniais;
- 4- Imposto de Transmissão causa mortis;
- 5- Audiência de transação no processo de inventário;
- 6- Sentença homologatória da transação.

Aguardo um retorno para que eu possa preparar a promessa de compra e venda.

Atc.

Guilherme Tenório

Em 28 de agosto de 2014 13:58, Fellini <fellini.financeiro@gmail.com> escreveu:  
 [Texto das mensagens anteriores oculto]

Atenciosamente,

**Guilherme Tenório**  
 +55 81 9672 1272 | guilherme@vieiratenorio.adv.br



**VIEIRA TENÓRIO**  
 ADVOGADOS

+55 81 3241 2908 | www.vieiratenorio.adv.br  
 R. Vigário Barreto, 28 sl 101, Espinhoeiro, Recife - PE 52020-140







9 anexos



**Certidão Cartório Carlos Ulysses.jpg**  
 1786K

-  **Certidão negativa de débitos municipais.pdf**  
577K
-  **Certidão negativa de débitos patrimoniais.pdf**  
501K



-  ITCM1.pdf  
867K
-  ITCM2.pdf  
473K
-  Audiência inventário1.pdf  
717K
-  Audiência inventário 2.pdf  
817K
-  Audiência inventário 3.pdf  
619K
-  Sentença inventário.pdf  
753K

124  


Guilherme Tenório <guilherme@vieiratenorio.adv.br> 1 de setembro de 2014 10:22  
Para: Terrazzo Fellini <fellini.financeiro@gmail.com>, Saint-Clair Fernandes de Avelar <saintclairavelar@gmail.com>, rafaella@gomesemarques.com.br, vieira.rafaela@ig.com.br, Guilherme Tenório <guilherme25700@gmail.com>, guilhermetenorio <guilhermetenorio@hotmail.com>

Prezados Sr. Saint-Clair e Dra. Rafaela, bom dia,

Venho através deste email solicitar que acusem o recebimento de toda a documentação enviada do imóvel situado à Av. Cabo Branco, 1780, Cabo Branco, João Pessoa - PB.

Conforme notificação extrajudicial enviada e de acordo com o que disciplina a Lei 8245/91, questionar se os Locatários do referido imóvel tem interesse de exercer o direito de preferência na aquisição do imóvel pelo valor de R\$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais), informo também que o pagamento deve ser realizado a vista e o prazo fatal para resposta é hoje, 01/09/2014.

Recife, 01 de setembro de 2014  
Atenciosamente,

Guilherme Tenório  
(Advogado representante das proprietárias do imóvel)

----- Mensagem encaminhada -----

De: **Guilherme Tenório** <guilherme@vieiratenorio.adv.br>  
Data: 29 de agosto de 2014 11:15  
Assunto: Re: Imovel  
Para: Fellini <fellini.financeiro@gmail.com>, rafaella@gomesemarques.com.br, vieira.rafaela@ig.com.br, saintclairavelar@gmail.com, Guilherme Tenório <guilherme@vieiratenorio.adv.br>, Guilherme Tenório <guilherme25700@gmail.com>  
[Texto das mensagens anteriores oculto]

--  
Atenciosamente,



Guilherme Tenório

+55 81 9672.1272 | guilherme@vieiratenorio.adv.br

+55 81 3241.2908 | www.vieiratenorio.adv.br

R. Vigário Barreto, 28 sl 101, Espinheiro, Recife - PE 52020-140



VIEIRA TENÓRIO  
ADVOGADOS

125

9 anexos



Certidão Cartório Carlos Ulysses.jpg  
1786K

- Certidão negativa de débitos municipais.pdf  
577K
- Certidão negativa de débitos patrimoniais.pdf  
501K
- ITCM1.pdf  
867K
- ITCM2.pdf  
473K
- Audiência inventário 1.pdf  
717K
- Audiência inventário 2.pdf  
817K
- Audiência inventário 3.pdf  
619K
- Sentença inventário.pdf  
753K

Saint Clair <saintclairavelar@gmail.com>  
Para: Tenório <guilherme@vieiratenorio.adv.br>

2 de setembro de 2014 15:01

Enviada do meu iPhone

Início da mensagem encaminhada

De: Saint Clair Avelar <saintclairavelar@gmail.com>  
Data: 2 de setembro de 2014 07:11:24 BRT  
Para: Terrazzo Fellini <fellini.financieiro@gmail.com>  
Cc: rafaella@gomesemarques.com.br  
Assunto: Re: Imovel

Caro Tenório,

Como solicitado, acusamos o recebimento da documentação em questão, no entanto, vamos aos fatos;

4/16/2015 11:49 AM



- 1) o que conversamos na nossa visita e Recife, uma vez que a documentação não estava disponível, foi que nos seria enviado a certidão de "ônus reais" como disciplina o art. 27 da lei 8245/91;
- 2) recebemos o seguinte documento do cartório Carlos Ulisses: CERTIDÃO DE REGISTRO de um lote de terreno, e não uma CERTIDÃO DE ÔNUS REAIS DO IMÓVEL do prédio em questão;
- 3) recebemos uma CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITO MUNICIPAL, datada de 14/10/2010, com validade de 60 dias, portanto vencida a 3 anos e oito meses;
- 4) recebemos uma CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS PATRIMONIAIS, datada de 15 de outubro de 2010, também vencida a 3 anos e oito meses.

126  


O QUE FIZEMOS: demos entrada no pedido de novas certidões e nos dirigimos da Prefeitura Municipal de João Pessoa, no setor de "geo-processamento" em busca no "mapa cartográfico" que pudesse identificar a localização exata do referido terreno. Por se tratar de um registro do ano de 1951, toda a documentação é física, encontra-se arquivada e o prazo para a busca é de 05 (cinco) dias úteis.

Isto posto, ratificamos o nosso interesse na aquisição do imóvel nos termos já discutidos, no entanto para a efetivação da transação comercial, se faz necessário que todas essas questões sejam esclarecidas e a documentação necessária seja posta.

Agradeço desde já a compreensão.

Saint-Clair Avelar

Em 01/09/2014, à(s) 10:26, Terrazzo Fellini <fellini.financeiro@gmail.com> escreveu:

----- Mensagem encaminhada -----

De: **Guilherme Tenório** <guilherme@vieiratenorio.adv.br>

Data: 1 de setembro de 2014 10:22

Assunto: Fwd: Imovel

Para: Terrazzo Fellini <fellini.financeiro@gmail.com>, Saint-Clair Fernandes de Avelar <saintclairavelar@gmail.com>, rafaela@gomesemarques.com.br, vieira.rafaela@ig.com.br, Guilherme Tenório <guilherme25700@gmail.com>, guilhermetenorio <guilhermetenorio@hotmail.com>

Prezados Sr. Saint-Clair e Dra. Rafaela, bom dia,

Venho através deste email solicitar que acusem o recebimento de toda a documentação enviada do imóvel situado à Av. Cabo Branco, 1780, Cabo Branco, João Pessoa - PB.

Conforme notificação extrajudicial enviada e de acordo com o que disciplina a Lei 8245/91, questionar se os Locatários do referido imóvel tem interesse de exercer o direito de preferência na aquisição do imóvel pelo valor de R\$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais), informo também que o pagamento deve ser realizado a vista e o prazo fatal para resposta é hoje, 01/09/2014.

Recife, 01 de setembro de 2014

Atenciosamente,

Guilherme Tenório

(Advogado representante das proprietárias do imóvel)

----- Mensagem encaminhada -----

De: **Guilherme Tenório** <guilherme@vieiratenorio.adv.br>

Data: 29 de agosto de 2014 11:15

Assunto: Re: Imovel

Para: Fellini <fellini.financeiro@gmail.com>, rafaela@gomesemarques.com.br, vieira.rafaela@ig.com.br, saintclairavelar@gmail.com, **Guilherme Tenório** <guilherme@vieiratenorio.adv.br>, Guilherme Tenório <guilherme25700@gmail.com>

Prezados, segue em anexo a seguinte documentação:

4/16/2015 11:49 AM





- 1- Certidão de ônus reais do cartório Carlos Ulysses;
- 2- Certidão negativa de débitos municipais;
- 3- Certidão negativa de débitos patrimoniais;
- 4- Imposto de Transmissão causa mortis;
- 5- Audiência de transação no processo de inventário;
- 6- Sentença homologatória da transação.

127  


Aguardo um retorno para que eu possa preparar a promessa de compra e venda.

Atc.

Guilherme Tenório

Em 28 de agosto de 2014 13:58, Fellini <fellini.financeiro@gmail.com> escreveu:

Prezado, solicito a certidão de registro de imóveis, de ônus reais, bem como proposta de compra do imóvel objeto de locação.


At.

Enviada do meu iPhone

--

Atenciosamente,

Guilherme Tenório  
+55 81 9672.1272 | [guilherme@vieiratenorio.adv.br](mailto:guilherme@vieiratenorio.adv.br)  
+55 81 3241.2908 | [www.vieiratenorio.adv.br](http://www.vieiratenorio.adv.br)  
R. Vigário Barreto, 28 sl 101, Espinheiro, Recife - PE - 52020-140




**VIEIRA TENÓRIO**  
ADVOGADOS

--

Atenciosamente,

Guilherme Tenório  
+55 81 9672.1272 | [guilherme@vieiratenorio.adv.br](mailto:guilherme@vieiratenorio.adv.br)  
+55 81 3241.2908 | [www.vieiratenorio.adv.br](http://www.vieiratenorio.adv.br)  
R. Vigário Barreto, 28 sl 101, Espinheiro, Recife - PE - 52020-140



**VIEIRA TENÓRIO**  
ADVOGADOS

--

Ednilza de Almeida Alves  
Restaurante Fellini  
83 3247 2846

<Certidão Cartório Carlos Ulysses.jpg><Certidão negativa de débitos municipais.pdf><Certidão negativa de débitos patrimoniais.pdf><ITCM1.pdf><ITCM2.pdf><Audiência inventário1.pdf><Audiência inventário 2.pdf><Audiência inventário 3.pdf><Sentença inventário.pdf>

Rafaela Gomes <[rafaela@gomesemarques.com.br](mailto:rafaela@gomesemarques.com.br)>  
Para: "guilherme@vieiratenorio.adv.br" <[guilherme@vieiratenorio.adv.br](mailto:guilherme@vieiratenorio.adv.br)>

2 de setembro de 2014 15:23

4/16/2015 11:49 AM



Prezado,

Segue o email conforme requerido.

At.

128  


Subject: Re: Imovel  
From: saintclairavelar@gmail.com  
Date: Tue, 2 Sep 2014 07:11:24 -0300  
CC: rafaela@gomesemarques.com.br  
To: fellini.financeiro@gmail.com

Caro Tenório,

Como solicitado, acusamos o recebimento da documentação em questão, no entanto, vamos aos fatos;

- 1) o que conversamos na nossa visita e Recife, uma vez que a documentação não estava disponível, foi que nos seria enviado a certidão de "ônus reais" como disciplina o art. 27 da lei 8245/91;
- 2) recebemos o seguinte documento do cartório Carlos Ulisses: CERTIDÃO DE REGISTRO de um lote de terreno, e não uma CERTIDÃO DE ÔNUS REAIS DO IMÓVEL do prédio em questão;
- 3) recebemos uma CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITO MUNICIPAL, datada de 14/10/2010, com validade de 60 dias, portanto vencida a 3 anos e oito meses;
- 4) recebemos uma CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS PATRIMONIAIS, datada de 15 de outubro de 2010, também vencida a 3 anos e oito meses.

O QUE FIZEMOS: demos entrada no pedido de novas certidões e nos dirigimos da Prefeitura Municipal de João Pessoa, no setor de "geo-processamento" em busca no "mapa cartográfico" que pudesse identificar a localização exata do referido terreno. Por se tratar de um registro do ano de 1951, toda a documentação é física, encontra-se arquivada e o prazo para a busca é de 05 (cinco) dias úteis.

Isto posto, ratificamos o nosso interesse na aquisição do imóvel nos termos já discutidos, no entanto para a efetivação da transação comercial, se faz necessário que todas essas questões sejam esclarecidas e a documentação necessária seja posta.

Agradeço desde já a compreensão.

Saint-Clair Avelar

Em 01/09/2014, às(s) 10:26, Terrazzo Fellini <fellini.financeiro@gmail.com> escreveu:

----- Mensagem encaminhada -----

De: **Guilherme Tenório** <guilherme@vieiratenorio.adv.br>

Data: 1 de setembro de 2014 10:22

Assunto: Fwd: Imovel

Para: Terrazzo Fellini <fellini.financeiro@gmail.com>, Saint-Clair Fernandes de Avelar <saintclairavelar@gmail.com>, rafaela@gomesemarques.com.br, vieira.rafaela@ig.com.br, Guilherme Tenório <guilherme25700@gmail.com>, guilhermetenorio <guilhermetenorio@hotmail.com>

Prezados Sr. Saint-Clair e Dra. Rafaela, bom dia,

Venho através deste email solicitar que acusem o recebimento de toda a documentação enviada do imóvel situado à Av. Cabo Branco, 1780, Cabo Branco, João Pessoa - PB.

Conforme notificação extrajudicial enviada e de acordo com o que disciplina a Lei 8245/91, questionar se os Locatários do referido imóvel tem interesse de exercer o direito de preferência na aquisição do imóvel pelo valor de R\$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais), informo também que o pagamento deve ser realizado a vista e o prazo fatal para resposta é hoje, 01/09/2014.

4/16/2015 11:49 AM



Recife, 01 de setembro de 2014  
Atenciosamente,

Guilherme Tenório  
(Advogado representante das proprietárias do imóvel)

129  


----- Mensagem encaminhada -----

De: **Guilherme Tenório** <guilherme@vieiratenorio.adv.br>

Data: 29 de agosto de 2014 11:15

Assunto: Re: Imóvel

Para: **Fellini** <fellini.financeiro@gmail.com>, **rafaela@gomesemarques.com.br**, **vieira.rafaela@ig.com.br**, **sai ntclairavelar@gmail.com**, **Guilherme Tenório** <guilherme@vieiratenorio.adv.br>, **Guilherme Tenório** <guilherme25700@gmail.com>

Prezados, segue em anexo a seguinte documentação:

- 1- Certidão de ônus reais do cartório Carlos Ulysses;
- 2- Certidão negativa de débitos municipais;
- 3- Certidão negativa de débitos patrimoniais;
- 4- Imposto de Transmissão causa mortis;
- 5- Audiência de transação no processo de inventário;
- 6- Sentença homologatória da transação.

Aguardo um retorno para que eu possa preparar a promessa de compra e venda.

Atc.

Guilherme Tenório

Em 28 de agosto de 2014 13:58, **Fellini** <fellini.financeiro@gmail.com> escreveu:

Prezado, solicito a certidão de registro de imóveis, de ônus reais, bem como proposta de compra do imóvel objeto de locação.

At.

Enviada do meu iPhone

Atenciosamente,

**Guilherme Tenório**

+55 81 9672.1272 | guilherme@vieiratenorio.adv.br



**VIEIRA TENÓRIO**  
ADVOGADOS

+55 81 3241.2908 | www.vieiratenorio.adv.br

R. Vigário Barreto, 28 sl 101, Espinheiro, Recife - PE 52020-140

Atenciosamente,

4/16/2015 11:49 AM



Guilherme Tenório

+55 81 9672.1272 | guilherme@vieiratenorio.adv.br

+55 81 3241.2908 | www.vieiratenorio.adv.br

R. Vigário Barreto, 28 sl 101, Espinheiro, Recife - PE 52020-140



VIEIRA TENÓRIO  
ADVOGADOS

130

--

Ednilza de Almeida Alves

Restaurante Fellini

83 3247 2846

<Certidão Cartório Carlos Ulysses.jpg><Certidão negativa de débitos municipais.pdf><Certidão negativa de débitos patrimoniais.pdf><ITCM1.pdf><ITCM2.pdf><Audiência inventário 1.pdf><Audiência inventário 2.pdf><Audiência inventário 3.pdf><Sentença inventário.pdf>

Guilherme Tenório <guilherme@vieiratenorio.adv.br>

10 de setembro de 2014 12:56

Para: Rafaela Gomes <rafaela@gomesemarques.com.br>, Terrazzo Fellini <fellini.financeiro@gmail.com>, Saint-Clair Fernandes de Avelar <saintclairavelar@gmail.com>, vieira.rafaela@ig.com.br

Cc: "guilherme@vieiratenorio.adv.br" <guilherme@vieiratenorio.adv.br>

Cco: guilhermetenorio <guilhermetenorio@hotmail.com>

Prezados Saint-Clair e Dra. Rafaela,

Boa tarde,

Solicito que nos seja enviado os dados do Promitente comprador do imóvel situado à Av. Cabo Branco, 1780, Cabo Branco, João Pessoa, Paraíba, para que seja feita a promessa de compra e venda.

Informo também, que o prazo para pagamento do imóvel se encerra amanhã (11/09/14), solicito que seja feito um depósito judicial no valor de R\$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais) em nome das 3 proprietárias, devendo ser comprovado nos autos do processo 200.2011.000.936-8 em trâmite na 9ª vara cível da comarca de João Pessoa.

Desde o ano de 2012 as proprietárias manifestam o interesse de venda do imóvel, não podendo mais esperar a burocracia de órgãos públicos.

O depósito deve ser realizado imediatamente, ficando a liberação dos valores depositados em juízo, vinculados com o sucesso na liberação da documentação junto aos órgãos públicos.

Caso não comprovem o depósito judicial até a data de 11/09/2014, entendemos pela desistência na compra do imóvel e solicitamos que desocupem o mesmo até o dia 12/09/2014, conforme determinação judicial nos autos do processo 200.2011.000.936-8.

Atc.

Guilherme Tenório (representante legal das proprietárias)

[Texto das mensagens anteriores oculto]

--

Atenciosamente,

4/16/2015 11:49 AM





Guilherme Tenório

+55 81 9672.1272 | guilhermes@vieiratenorio.adv.br

+55 81 3241.2908 | www.vieiratenorio.adv.br

R. Vigário Barreto, 28 sl 101, Espinhoeiro, Recife - PE 52020-140



VIEIRA TENÓRIO  
ADVOGADOS

131

Saint Clair Avelar <saintclairavelar@gmail.com>  
Para: Guilherme Tenório <guilherme@vieiratenorio.adv.br>

10 de setembro de 2014 21:16

Caro Tenório,

A resposta a este correio eletrônico, segue abaixo:

- Reafirmamos aqui o nosso desejo de adquirir o imóvel da Av. Cabo Branco, 1780 - João Pessoa - Paraíba em nome da empresa IMPERO ROMANO RESTAURANTE E PIZZARIA LTDA, pelo valor de R\$ 7.000.000,00 e com pagamento à vista, em igualdade de condições a proposta que os vendedores dizem possuir;

- É bom lembrar então, que respondemos dentro do prazo de 30 dias o nosso desejo na aquisição, como determina o Art. 28 da lei 8.245, de 18 de outubro de 1991;

- É bom lembrar também, que o direito de preferência não é uma concessão dada pelo vendedor, e sim um direito do locador amparado pela lei 8.245, em seu Art. 27;

- O mesmo Art 27 em seu parágrafo único, determina que o vendedor não diga somente, mas demonstre ser o proprietário do imóvel em questão, através de certidão de propriedade emitida pelo cartório de registro, apresente a certidão de ônus reais atualizada e emitida pelo mesmo cartório, como descreve o texto da lei;

- Estive na cidade do Recife em data, hora e endereço por você determinado com o único propósito de ter acesso aos documentos do imóvel, atendendo um seu chamado através de telegrama e encontramos as portas fechadas, ligamos pra você que nos encontrou no restaurante "Pobre Juan" no shopping Rio Mar e você me disse que não podia naquele momento nos disponibilizar a documentação e que no dia seguinte nos enviaria a escritura da casa e a certidão de ônus reais. No entanto, o que nos foi enviado através de correio eletrônico foi: o registro cartorário de um terreno, a certidão negativa de débitos da prefeitura de João Pessoa e a certidão de débitos da união, ambas vencidas a pelo menos quatro anos, sendo que nenhuma delas parecia ao imóvel em questão.

Portanto, venho reafirmar a nossa determinação em adquirir o imóvel, mas somente poderemos fazê-lo com a apresentação da documentação do referido imóvel, atualizada, como determina a lei já citada.

Atenciosamente,

Saint Clair Avelar

[Texto das mensagens anteriores oculto]

Guilherme Tenório <guilherme@vieiratenorio.adv.br>

11 de setembro de 2014 10:45

Para: Saint Clair Avelar <saintclairavelar@gmail.com>, Terrazzo Fellini <fellini.financeiro@gmail.com>, Rafaela Gomes <rafaela@gomesemarques.com.br>, vieira.rafaela@ig.com.br

Cc: Guilherme Tenório <guilherme@vieiratenorio.adv.br>

Prezados Saint Clair e Dra. Rafaela,

Bom dia,

Segue em anexo a certidão de propriedade do imóvel situado na Av. Cabo Branco, 1780, João Pessoa - PB, datada de 11/09/2014.

Solicito que nos envie o contrato social atualizado da empresa adquirente, cópia de RG, CPF e comprovante de residência dos sócios.

Aguardo um breve retorno.

4/16/2015 11:49 AM




Atc.  
Guilherme Tenório  
[Texto das mensagens anteriores oculto]  
--

132  
*[Handwritten signature]*

Atenciosamente,

Guilherme Tenório  
+55 81 9672.1272 | [guilherme@vieiratenorio.adv.br](mailto:guilherme@vieiratenorio.adv.br)  
+55 81 3241.7988 | [www.vieiratenorio.adv.br](http://www.vieiratenorio.adv.br)  
R. Vigário Barreto, 28 sl 101, Espinheiro, Recife - PE 52020-140



**VIEIRA TENÓRIO**  
ADVOGADOS



Certidão Cabo Branco 11.09.jpg  
542K

4/16/2015 11:49 AM





Guilherme Tenório <guilherme25700@gmail.com>

133

## Documentos e certidões atualizadas

**Guilherme Tenório** <guilherme@vieiratenorio.adv.br> 15 de setembro de 2014 16:32  
Para: Saint-Clair Fernandes de Avelar <saintclairavelar@gmail.com>, Terrazzo Fellini <fellini.financeiro@gmail.com>, Rafaela Gomes <rafaela@gomesemarques.com.br>, vieira.rafaela@ig.com.br, Guilherme Tenório <guilherme@vieiratenorio.adv.br>, guilhermetenorio <guilhermetenorio@hotmail.com>

Prezados Sr. Saint-Clair e Dra. Rafaela,

Boa tarde,

Segue em anexo a documentação do imóvel atualizada.

Informo que não é possível a retirada de certidão negativa de débitos de IPTU e de FORO, por não ter sido identificado o pagamento relativo aos anos de 2013 e 2014 de responsabilidade dos locatários do imóvel situado na Av. Cabo Branco, 1780, Cabo Branco, João Pessoa - PB.

A construção da casa está totalmente regularizada, conforme documentação da Prefeitura da cidade de João Pessoa.

A certidão do Cartório Carlos Ulysses identifica o lote de terreno próprio sob o n. 11, do quarteirão B, da Av. Cabo Branco, que é a mesma identificação que consta na prefeitura e na Secretaria de Patrimônio da União. Vale ressaltar que está pendente a averbação da casa no cartório.

Solicito uma confirmação do recebimento do email, bem como, uma confirmação no interesse dos Locatários de aquisição do imóvel, visto que encerrou o prazo para desocupação voluntária do imóvel.

Lista de documentação em anexo:

- 1- Certidão de situação de Aforamento/Ocupação da Secretaria do Patrimônio da União.
- 2- Certidão de inteiro teor do imóvel da Secretaria do Patrimônio da União.
- 3- Identificação do imóvel com inscrição municipal e localização cartográfica.
- 4- Identificação do lote com informações de tamanho e área edificada da unidade.
- 5- Identificação de edificação da casa com todos os detalhes.
- 6- Certidão do cartório Carlos Ulysses atualizada na data de 11 de setembro.

Atenciosamente,  
Guilherme Tenório

--

Atenciosamente,

Guilherme Tenório

+55 81 9672.1272 | guilherme@vieiratenorio.adv.br

+55 81 3241.2908 | www.vieiratenorio.adv.br

R. Vigário Barreto, 28 sl 101, Espinheiro, Recife - PE 52020-140



**VIEIRA TENÓRIO**  
ADVOGADOS

6 anexos

4/16/2015 11:41 AM



134  
J



**Certidão de Aforamento ocupação.jpg**  
453K



**Certidão de inteiro teor.jpg**  
477K



**Identificação do imóvel na prefeitura.jpg**  
338K



**Identificação do lote na prefeitura.jpg**  
358K



**Identificação da edificação na prefeitura..jpg**  
405K

4/16/2015 11:41 AM







**Certidão Cabo Branco 11.09.jpg**  
542K

135

4/16/2015 11:41 AM





Guilherme Tenório &lt;guilherme25700@gmail.com&gt;

136  
**Documentos e certidões atualizadas**

Guilherme Tenório &lt;guilherme@vieiratenorio.adv.br&gt;

17 de setembro de 2014 08:58

Para: Saint-Clair Fernandes de Avelar <saintclairavelar@gmail.com>, Terrazzo Fellini <fellini.financeiro@gmail.com>, Rafaela Gomes <rafaela@gomesemarques.com.br>, vieira.rafaela@ig.com.br, jose@gomesemarques.com.br, Guilherme Tenório <guilherme25700@gmail.com>, guilhermetenorio <guilhermetenorio@hotmail.com>

Prezados Sr. Saint-Clair, Dra. Rafaela e Dr. José Gomes,

Bom dia,

Ao falar com o Sr. Saint-Clair ontem, dia 16 de setembro de 2014, fui informado que ele teria uma reunião com seus advogados e que me daria uma posição definitiva do que foi decidido ontem (16/09/14).

Solicito uma resposta breve, visto que as proprietárias do imóvel são 3 senhoras idosas e estão precisando do dinheiro da venda.

Informo também, que os locatários sabem do interesse único e exclusivo na venda do imóvel desde o ano de 2011, e que, em audiência de tentativa de conciliação na data de 30 de outubro de 2012, os locatários informaram que não tinham nenhum interesse na compra, conforme ata de audiência em anexo.

Portanto, caso tenham interesse na compra do imóvel, solicito que depositem o valor acordado em juízo ou assinem a promessa de compra e venda enviada. Lembrando que, na segunda hipótese, o dinheiro só será pago no ato da lavratura da escritura definitiva de compra e venda.

Caso não respondam esse email e não concretizem uma das hipóteses citadas no parágrafo anterior, entendemos pela desistência da compra e solicitamos a imediata desocupação do imóvel, sob pena de despejo compulsório, se necessário com emprego de força, inclusive arrombamento, nos termos do art. 65 da Lei 8245/91.

Recife, 17 de setembro de 2014

Atenciosamente,

Guilherme Tenório  
(procurador das proprietárias)

----- Mensagem encaminhada -----

De: **Guilherme Tenório** <guilherme@vieiratenorio.adv.br>

Data: 15 de setembro de 2014 16:32

Assunto: Documentos e certidões atualizadas

Para: Saint-Clair Fernandes de Avelar <saintclairavelar@gmail.com>, Terrazzo Fellini <fellini.financeiro@gmail.com>, Rafaela Gomes <rafaela@gomesemarques.com.br>, vieira.rafaela@ig.com.br, Guilherme Tenório <guilherme@vieiratenorio.adv.br>, guilhermetenorio <guilhermetenorio@hotmail.com>

[Texto das mensagens anteriores oculto]

Atenciosamente,

4/16/2015 11:45 AM



Guilherme Tenório

+55 81 9672.1272 | guilherme@vieiratenorio.adv.br

+55 81 3241.2908 | www.vieiratenorio.adv.br

R. Vagário Barreto, 28 sl 101, Espinheiro, Recife - PE - 52020-140



VIEIRA TENÓRIO  
ADVOGADOS

138  
*[Handwritten signature]*

7 anexos



**Certidão de Aforamento ocupação.jpg**  
453K



**Certidão de inteiro teor.jpg**  
477K



**Identificação do imóvel na prefeitura.jpg**  
338K



**Identificação do lote na prefeitura.jpg**  
358K

4/16/2015 11:45 AM



138  




**Identificação da edificação na prefeitura..jpg**  
405K



**Certidão Cabo Branco 11.09.jpg**  
542K



**Audiência Feline.png**  
266K

4/16/2015 11:45 AM







Guilherme Tenório &lt;guilherme25700@gmail.com&gt;

139  
**Documentos e certidões atualizadas**

Guilherme Tenório &lt;guilherme@vieiratenorio.adv.br&gt;

17 de setembro de 2014 14:32

Para: Saint Clair &lt;saintclairavelar@gmail.com&gt;

Cc: Guilherme Tenório &lt;guilherme@vieiratenorio.adv.br&gt;, Terrazzo Fellini &lt;fellini.financeiro@gmail.com&gt;, Rafaela Gomes &lt;rafaela@gomesemarques.com.br&gt;, "vieira.rafaela@ig.com.br" &lt;vieira.rafaela@ig.com.br&gt;, "jose@gomesemarques.com.br" &lt;jose@gomesemarques.com.br&gt;, guilhermetenorio &lt;guilhermetenorio@hotmail.com&gt;

Prezado Sr. Saint-Clair,

Boa tarde,

O artigo 27 da Lei 8245/91 disciplina que:

Art. 27. No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o locatário tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o locador dar - lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca.

Parágrafo único. A comunicação deverá conter todas as condições do negócio e, em especial, o preço, a forma de pagamento, a existência de ônus reais, bem como o local e horário em que pode ser examinada a documentação pertinente.

A notificação extrajudicial foi enviada com todas as condições do negócio e toda documentação também foi enviada.

Entrei em contato com uma empresa que trabalha na área imobiliária de João Pessoa e repassei toda documentação que enviei para você, eles informaram que em até 60 dias a escritura definitiva de compra e venda está assinada.

Posso ir a João Pessoa amanhã pegar o contrato de promessa de compra e venda que enviei assinado?

Atenciosamente,

Guilherme Tenório

[Texto das mensagens anteriores oculto]

-

Atenciosamente,

Guilherme Tenório

+55 81 9672.1272 | guilherme@vieiratenorio.adv.br

+55 81 3241.2908 | www.vieiratenorio.adv.br

R. Vigário Barreto, 28 sl 101, Espinhoiro, Recife - PE 52020-140

**VIEIRA TENÓRIO**  
ADVOGADOS

4/16/2015 11:46 AM





Guilherme Tenório &lt;guilherme25700@gmail.com&gt;

140

**Documentos e certidões atualizadas****Saint Clair** <saintclairavelar@gmail.com>

17 de setembro de 2014 14:04

Para: Guilherme Tenório &lt;guilherme@vieiratenorio.adv.br&gt;

Cc: Terrazzo Fellini &lt;fellini.financeiro@gmail.com&gt;, Rafaela Gomes &lt;rafaela@gomesemarques.com.br&gt;, "vieira.rafaela@ig.com.br" &lt;vieira.rafaela@ig.com.br&gt;, "jose@gomesemarques.com.br" &lt;jose@gomesemarques.com.br&gt;, Guilherme Tenório &lt;guilherme25700@gmail.com&gt;, guilhermetenorio &lt;guilhermetenorio@hotmail.com&gt;

Caro Tenório,

Reafirmo a nossa determinação na aquisição do imóvel; concordo com o pagamento do valor de R\$ 7.000.000,00 e também concordo com a assinatura do contrato "promessa de compra e venda" desde que se cumprida rigorosamente a legislação em seu Art. 27 da lei 8.245/91.

Atenciosamente,

Saint Clair Avelar

Enviada do meu iPhone

[Texto das mensagens anteriores oculto]

&lt;Certidão de Aforamento ocupação.jpg&gt;

&lt;Certidão de inteiro teor.jpg&gt;

&lt;Identificação do imóvel na prefeitura.jpg&gt;

&lt;Identificação do lote na prefeitura.jpg&gt;

&lt;Identificação da edificação na prefeitura.jpg&gt;

&lt;Certidão Cabo Branco 11.09.jpg&gt;

&lt;Audiência Feline.png&gt;

4/16/2015 11:42 AM



DOC. 10

141

CERTIDÃO DE PROPRIEDADE DO IMÓVEL.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



**Eunápio Torres**  
SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL

Titular: Bel<sup>a</sup>. Maria Emília Coutinho Torres de Freitas

142  
*[Assinatura]*

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

**CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR**

CERTIFICO autorizado pela lei e a pedido verbal de pessoa interessada que revendo a Matrícula 116.703 do Registro Geral do 2º Ofício do Registro de Imóveis (Zona Norte) da Comarca desta Capital de meu cargo sob o numero de Ordem 116.703 datado de 11 de dezembro de 2014 consta Transcrição: Lote de terreno próprio sob nº 11 do Quarterão B, situado à Av Cabo Branco, praia de Tambaú, nesta capital, medindo 20m.00 de largura na frente e nos fundos, por 60m.00 de comprimento de ambos os lados; limitando-se ao Norte com o Imóvel de Adelino Soares de Oliveira, ao sul com a terceira Av. aonde fica ao Poente com o Lote nº 97. PROPRIETÁRIO: CORALIO SOARES DE OLIVEIRA, brasileiro, casado, comerciante, residente nesta cidade. TITULO ANTERIOR: Livro 3-J, Fls.75, sob nº de ordem 10.024, em data de 26.02.1951. Zona Sul. Dou fé *[Assinatura]*

R-1-116.703 Em 11.12.2014

Pelo Formal de Partilha, datado de 19.09.1967, extraído dos autos do inventário, julgado por sentença pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível desta comarca, e expediente do Cartório Pedro Ulysses, 1º Ofício de Notas desta capital, o qual transitou em julgado em data de 17.02.1966, o imóvel LOTE DE TERRENO PARTE PRÓPRIA E PARTE FOREIRA AO DOMINIO DA UNIÃO SOB Nº 11 DO QUARTEIRÃO B, SITUADO À AV CABO BRANCO, BAIRRO DO CABO BRANCO, NESTA CAPITAL, que Limita-se pela Frente com a Av Cabo Branco, lado direito com a Rua Buarque, lado esquerdo com o Imóvel nº 1760, e pelos fundos com o Imóvel nº 62, que faz frente para a Rua Buarque, foi adquirido pela herdeira, HERALDINA MACIEL DE OLIVEIRA, brasileira, viúva meeira, do lar, CPF nº 003.368.154-68, e CI nº 1.223.859-SSP-PB, residente à Av. Almirante Barroso nº 497, nesta capital, por Herança do Espólio de Corálio Soares de Oliveira, cujo imóvel foi avaliado em Cr\$ 2.500.000,00, tendo sido apresentada a Certidão de Autorização para Transferência - CAT sob nº 002127317-00, datada de 04.12.2014, expedida pela Secretaria do Patrimônio da União na Paraíba, sob RIP nº 205100000643-81, em Regime de Ocupação e Natureza da Transação não Onerosa Dou fé *[Assinatura]*

EUNÁPIO TORRES - 6º NOTARIAL E 2º REGISTRAL

Rua Com. Benedito Ribeiro Coutinho, 300 Altiplano Cabo Branco - João Pessoa / PB  
Tel.: (083) 3219-1234 - Fax: (083) 3252-2322 - CNPJ: 09.767.114/0001-00

www.eunapiatorres.com.br







Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão  
Secretaria do Patrimônio da União - SPU

PM5  
*[Assinatura]*

### Certidão de Inteiro Teor do Imóvel

Número RIP: 2051 0000643-81

Regime de utilização: Ocupação

CPF/CNPJ: 235.408.344-00

Responsável: AMY ELIZABETH SOARES DE OLIVEIRA LAFAYETTE

Endereço do imóvel: AV CABO BRANCO, 1780

Bairro: CABO BRANCO CEP: 58045-010

Cidade: JOAO PESSOA, PB

#### Características Técnicas do imóvel

Natureza: Urbano

Conceituação: MARINHA

Fração Ideal: 1,0000000

Área Total do Terreno: 1.181,15 m2

Área Total da União: 630,00 m2

Certifico que, sob o Registro Imobiliário Patrimonial (RIP) em epígrafe, está inscrito AMY ELIZABETH SOARES DE OLIVEIRA LAFAYETTE como ocupante do terreno da União acima caracterizado.

Certificamos, ainda, que para o imóvel acima identificado **existe débito em processo de inscrição na Dívida Ativa da União.**

**Obs.: Esta Certidão não é válida para transferência e registro de imóvel junto aos cartórios, órgãos públicos e instituições financeiras.**

Data da emissão: 16/04/2015 Hora da emissão: 1524270

Código de controle da certidão: 4170.BDA5.853F.6BD1

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria do Patrimônio da União na internet, no endereço <http://www.spu.planejamento.gov.br/>

4/16/2015 3:25 PM

