

Distribuição do Processo

Serventia	Cartório do 1º Juizado Especial Cível
Tipo de Distribuição	Sorteio
Data de Distribuição	02/02/2017
Hora de Distribuição	10:42:43
Data de Cadastramento	02/02/2017
Hora de Cadastramento	10:42:43
Serventia de Distribuição	Distribuição dos Juizados (Nadac)
Vara de Distribuição	1º Juizado Especial Cível
Classe do Processo	Procedimento do Juizado Especial Cível
Processo Distribuído como Urgente	N?
Processo com Mudança de Acervo	N?
Serventia do Ofício de Registro	1º Ofício de Distribuição de Niterói
Situação da Distribuição	Ativa

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DO
JUIZADO ESPECIAL CIVIL DE NITERÓI.**

DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO, brasileiro, casado, maior, aposentado, portador do RG nº 20569-4 CRA/RJ e do CPF nº 305.852.797-72, residente e domiciliado na Rua Cinco de Julho, CEP 24.220-111, por sua advogada e bastante procuradora que a esta subscreve (instrumento de mandato incluso), com escritório profissional na Avenida Ernani do Amaral Peixoto, 455/502, Centro, Niterói, CEP. 24.020-077 (21)2620-3056, email adv.rosanecristina@gmail.com, onde recebe avisos e intimações, vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, acionar o poder judiciário para propor

**AÇÃO DE COBRANÇA DE MULTA CONTRATUAL C/C PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS
em face de**

SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, sociedade limitada, inscrita no CNPJ(MF) sob o nº 15.068.573/0001-24, com sede na Avenida Embaixador Abelardo Bueno, nº 3500, salas 713 a 724, Barra da Tijuca - Rio de Janeiro/RJ, CEP 22775-040, **ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresaria limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 04.918.406/0001-09, também estabelecida na Avenida Embaixador Abelardo Bueno, nº 3.500, salas 713 a 724, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, RJ, 22.775-040; com esteio nos fatos e fundamentos adiante aduzidos:

Da exposição dos fatos

Em **29 de setembro de 2012**, o autor celebrou com a vendedora e incorporadora 1º Ré a promessa de compra e venda da unidade de lote, identificado pela unidade do **Lote 18 da Quadra "N"**, com área de 360 m², em fase de implantação, demarcação, terraplanagem do lançamento de condomínio de lotes, vendido na planta, do empreendimento denominado condomínio **"SOLARIS RESIDENCIAL CLUBE"**, situado na Estrada dos

Cajueiros, s/nº - Inoã, Município de Marica - Rio de Janeiro/RJ, com promessa de entrega para setembro de 2015.

O autor quitou o imóvel em fevereiro/2015, bem como, pagou o valor de R\$ 3.368,28 (três mil e trezentos e sessenta e oito reais e vinte e oito centavos) de ligações definitivas e o valor de R\$ 3.488,21 (três mil e quatrocentos e oitenta e oito reais e vinte e um centavos) de taxa de decoração.

Em setembro de 2012, época em que o autor assinou contrato de compra e venda realmente parecia que a previsão de entrega para setembro de 2015 seria cumprida, como consta no tópico IX data prevista para conclusão do empreendimento, uma vez que todas as unidades foram vendidas naquele dia.

O referido contrato também previa no mesmo tópico, a prorrogação do prazo de entrega da unidade imobiliária por até seis meses, ou seja, o prazo fatal para que o imóvel estivesse à disposição do autor seria março de 2016.

Ao longo de 2013 e 2014, o autor ia com certa frequência, verificar como estava a obra, mas para sua tristeza, a obra estava lenta, dando a impressão de que realmente atrasaria muito mais que o planejado.

A empresa ré em setembro/2015 informou que não poderia realizar a entrega e pediu mais seis meses de prazo, no entanto, pela situação em que estava a obra, não parecia que em seis meses seria resolvido.

Em março de 2016, o autor foi informado que a entrega ocorreria em julho/2016, no entanto, também não ocorreu, deixando o autor aflito diante dessa situação, uma vez que já estamos no mês de janeiro de 2017 e até presente momento nada foi resolvido com relação à entrega do imóvel.

O teor do corpo do instrumento do contrato de promessa de compra e venda, elaborado unilateralmente e exibido pela Ré, convencionou, dentre as cláusulas constantes do Contrato, no “**QUADRO RESUMO - item V**”, que o preço de cada unidade era de R\$ 103.162,25 (cento e tres mil, cento e sessenta e dois reais e vinte e cinco centavos).

Como opção das condições de pagamento do preço ficou pactuado no contrato os valores a serem pagos parcelados, as condições expressas no “**QUADRO RESUMO - item VI – opção B**”, na seguinte forma:

- 1) um sinal de principio de pagamento no valor de R\$ 27.751,25 (vinte e sete mil setecentos e cinquenta e um reais e vinte e cinco centavos);
- 2) o saldo reajustado pelo INPC de R\$ 75.411,00 em 36 (trinta e seis) parcelas mensais e sucessivas de R\$ 2.094,75 (dois mil noventa e quatro reais e setenta e cinco centavos), com vencimento da primeira parcela para 15/01/2013;
- 3) mais R\$ 3.000,00 (três mil reais) referente a taxa de decoração, paga em 30 parcelas de R\$ 100,00 (cem reais), vencendo a primeira também em 15/01/2013;

- 4) mais R\$ 27,00 de taxa de administração mensal, cobrada com os demais boletos;
- 5) Pagou ainda o autor a importância de R\$ 4.567,75 referente a corretagem.

Na folha 12 do Instrumento particular de promessa de compra e venda, denominada de “**CLÁUSULAS GERAIS**”, ficou definido expressamente na “**CLÁUSULA 18ª. – DAS OBRAS DE INFRA-ESTRUTURA E ENTREGA DO CONDOMÍNIO.**”, que no item 18.2.1. As obras de infraestrutura do condomínio ficarão aptas para ser entregue ao OUTORGADO até a data indicada no Campo IX....”

“ DATA PREVISTA PARA CONCLUSÃO DO EMPREENDIMENTO: setembro de 2015, podendo ser antecipada a qualquer tempo ou prorrogada em até seis (6) meses. “

Assim, como não foi cumprido por parte da Outorgante o prazo previsto para entrega do imóvel, nas condições previstas no contrato, devido ao autor a multa contratual prevista na Clausula 31º- MULTA CONVENCIONAL:” Se outra penalidade mais específica não for prevista nesta promessa, a infração de qualquer cláusula desta promessa sujeitará o infrator a multa equivalente a 10% (dez por cento) do valor atualizado do preço de aquisição do lote, sem prejuízo de a parte inocente exigir, independente e simultaneamente, o cumprimento da obrigação específica ou, ainda, optar pela rescisão da Promessa na forma acima disposta.”

O autor vem tentando junto a ré uma previsão para entrega do imóvel, haja vista que o mesmo é empreendedor e adquiriu o lote para construção e venda, estando com isso sendo prejudicado materialmente e moralmente, no entanto apenas escuta por parte da ré promessas que vem se estendendo desde julho de 2016.

Assim, diante da postura abusiva da Ré, o autor com suas obrigações contratuais em dia, não restou outra forma para levar ao conhecimento e providencias administrativas visando que a ré cumpra com o contrato e realize a entrega do imóvel, bem como pague a multa contratual nos moldes previstos na clausula 31º.

Demonstrativo de pagamento do Lote 18 – Quadra N

Data	Histórico	Crédito R\$
-------------	------------------	--------------------

29/09/2012	Corretagem	4.567,75
29/10/2012	Parcela de entrada	27.751,25
15/01/2013	Parcela mensal	2.145,98
15/01/2013	Decoração	102,45
15/02/2013	Decoração	102,61
15/02/2013	Parcela mensal	2.149,42
15/03/2013	Decoração	103,27
15/03/2013	Parcela mensal	2.,163,31
15/03/2013	Seguro	18,90
15/04/2013	Seguro	18,90
15/04/2013	Parcela mensal	2.176,39
15/04/2013	Decoração	103,90
15/05/2013	Decoração	103,90
15/05/2013	Parcela mensal	2.176,39
15/05/2013	Seguro	18,90
15/06/2013	Seguro	18,90
15/06/2013	Decoração	105,19
15/06/2013	Parcela mensal	2.203,43
15/07/2013	Decoração	107,56
15/07/2013	Parcela mensal	2.253,02
15/07/2013	Seguro	18,90
15/08/2013	Parcela mensal	2.278,91
15/08/2013	Decoração	108,79
15/08/2013	Seguro	18,90
15/09/2013	Parcela mensal	2.289,82

15/09/2013	Seguro	18,90
15/09/2013	Decoração	109,31
15/10/2013	Decoração	109,65
15/10/2013	Parcela mensal	2.296,97
15/10/2013	Seguro	18,90
15/11/2013	Parcela mensal	2.306,96
15/11/2013	Decoração	110,13
15/12/2013	Parcela mensal	2.313,02
15/12/2013	Decoração	110,42
15/01/2014	Decoração	110,80
15/01/2014	Parcela mensal	2.321,09
15/02/2014	Parcela mensal	2.323,41
15/02/2014	Decoração	110,92
15/03/2014	Parcela mensal	2.343,79
15/03/2014	Decoração	111,89
15/04/2014	Parcela mensal	2.351,43
15/04/2014	Decoração	112,25
15/05/2014	Parcela mensal	2.357,93
15/05/2014	Decoração	112,56
15/06/2014	Parcela mensal	2.378,78
15/06/2014	Decoração	113,56
15/07/2014	Parcela mensal	2.427,63
15/07/2014	Decoração	115,89
15/08/2014	Parcela mensal	2.443,73
15/08/2014	Decoração	116,66

15/09/2014	Parcela mensal	2.461,95
15/09/2014	Decoração	117,53
15/10/2014	Decoração	117,62
15/10/2014	Parcela mensal	2.463,83
15/11/2014	Parcela mensal	2.467,63
15/11/2014	Decoração	117,80
15/12/2014	Parcela mensal	2.471,92
15/12/2014	Decoração	118,01
15/01/2015	Decoração	118,53
15/01/2015	Parcela mensal	2.482,86
15/02/2015	Decoração	118,63
15/02/2015	Parcela mensal	2.484,92
15/03/2015	Parcela mensal	2.507,72
15/03/2015	Decoração	119,71
15/04/2015	Parcela mensal	2.515,45
15/04/2015	Decoração	120,08
15/05/2015	Decoração	120,83
15/05/2013	Parcela mensal	2.531,09
15/06/2015	Parcela mensal	2.542,66
15/06/2015	Decoração	121,38
15/07/2015	Parcela mensal	2.566,89
15/08/2015	Parcela mensal	2.614,01
15/09/2015	Parcela mensal	2.628,31
28/09/2015	Lig. definitiva	561,38
15/10/2015	Parcela mensal	2.643,80
28/10/2015	Lig. definitiva	561,38

28/11/2015	Lig.definitivas	561,38
15/11/2015	Parcela mensal	2.649,56
15/12/2015	Parcela mensal	2.659,06
28/12/2015	Lig.definitivas	561,38
28/01/2016	Lig.definitivas	561,38
28/02/2016	Lig.definitivas	561,38

Valor total pago R\$ 123.222,96.

A empresa Ré em total estado de ignorância é conhecedora do esforço empregado pelo autor, não se importando ao apelo do mesmo pelo pagamento da multa na forma pactuada, pois a mesma veio ofertar a ínfima quantia de R\$ 4.000,00. Assim conscientemente a ré contraria o que foi firmado pela própria empresa no contrato, termo que assegura que o comprador tenha direito a multa de 10% do valor atualizado do imóvel. Assim temos que, o autor pagou a importância de R\$ 123.222,96, isso sem qualquer atualização, daria uma multa de R\$ 12.322,30.

Do mérito

A Ré em total estado de descaso sobre a característica da situação jurídica que se apresenta, se nega a ajustar o valor realmente devido ao autor e ainda não cumpre sua obrigação de realizar a entrega do imóvel como contratado.

“EMENTA - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL A PRESTAÇÃO. PRAZO DE ENTREGA DO IMÓVEL COMPROMISSADO. INADIMPLÊNCIA DA COMPROMISSÁRIA VENDEDORA. PRAZO DE TOLERÂNCIA PREVISTO NO CONTRATO. Considera inadimplente a construtora e promissária vendedora quando não faz entrega do bem comprometido no prazo previsto no contrato, autorizando o acolhimento do pedido de rescisão feito pelo promissário comprador, com devolução de todas as parcelas pagas, devidamente corrigidas, mais juros de mora e outras penalidades previstas em contrato. O prazo de tolerância previsto no contrato somente é justificativa para prorrogação do prazo contratual de entrega do imóvel comprometido quando ocorrer caso fortuito ou força maior devidamente comprovado nos autos.” (TJ/MG – 7ª C. Cív., Ap. Cív. nº 361.743-8, Rel. Des. José Affonso da Costa Côrtes, julg. 06.06.2002).

É importante que as construtoras tenham ciência de que apenas as situações que não podem ser evitadas ou impedidas são admitidas como casos fortuitos ou de força maior.

Discorrendo sobre a irresistibilidade, que legitima o atraso por força maior ou caso fortuito, o Tribunal de Justiça do Distrito Federal asseverou que: “(...). Com efeito. Sucede, nas palavras de De Plácido e Silva, que se considera caso fortuito os acidentes que ocorrem sem que a vontade do homem os possa impedir ou sem que tenha ele participado, de qualquer maneira, para a sua efetivação. Todos os casos, que se revelam por ‘força maior’, dizem-se ‘casos fortuitos’, porque ‘fortuito’, do latim fortuitus, de fors, quer dizer casual, acidental, ao azar. CUNHA GONÇALVES, aprofundando-se no tema, esclarece que o caso fortuito é, no sentido exato de sua derivação (acaso, imprevisão, acidente), o caso que não se poderia prever e se mostra superior às forças ou vontade do homem, quando vem, para que seja evitado. O motivo de força maior é o fato que se prevê ou é previsível, mas que não se pode, igualmente, evitar, visto que é mais forte que a vontade ou ação do homem. Assim, ambos se caracterizam pela irresistibilidade. E se distinguem pela previsibilidade. Legalmente são, entre nós, empregados como equivalentes. E a lei civil os define como o advento do fato necessário, cujos efeitos não era possível evitar ou impedir, assemelhando-os em virtude da invencibilidade, inevitabilidade ou irresistibilidade que os caracterizam.”

CONSEQUÊNCIAS PELO DESCUMPRIMENTO DO PRAZO PARA ENTREGA:

Da mesma forma que o adquirente tem a obrigação de efetuar os pagamentos dentro dos prazos previstos no contrato, a empresa tem o dever de entregar a unidade imobiliária na data convencionada. Uma vez alcançado o termo final para a entrega da unidade, e isto não ocorrendo pelo fato de não ter conseguido concluir a obra, várias consequências podem surgir, autorizando o adquirente, inclusive, cobrar a multa contratual, sem nenhum abatimento. Vale conferir a jurisprudência:

ACÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - INADIMPLENTO DA CONSTRUTORA - RESTITUIÇÃO IMEDIATA DAS PARCELAS QUITADAS PELO ADQUIRENTE, BEM COMO DO SINAL, COM A INCIDÊNCIA DA MULTA DE 10% E JUROS DE MORA - RECURSO IMPROVIDO. O injustificado atraso da construtora, que não entrega a unidade habitacional no prazo avençado, caracteriza a sua inadimplência e enseja a rescisão do contrato de compra e venda, com a restituição imediata das parcelas quitadas pelo adquirente, inclusive do valor pago a título de sinal, já que a rescisão se deu por culpa da construtora. Configurada a inadimplência da vendedora, procede o pedido de condenação ao pagamento da multa contratual, no percentual contratado (10%) por não ter cumprido a obrigação no prazo estipulado, com o acréscimo de correção monetária e juros de mora de 1% ao mês, eis que convencionado tal percentual para a hipótese de inadimplemento.” (TJ/MS – 4ª T. Cív., Ap. Cív. nº 2003.010414-3/0000-00, Rel. Des. Elpídio Helvécio Chaves Martins, julg.14.10.2003)

Algumas construtoras, ao perceberem que não conseguirão cumprir o prazo de entrega da unidade, tentam afastar responsabilidades através de notificação enviada aos adquirentes com o intuito de informarem novo prazo de entrega. Esse tipo de conduta,

na verdade, não tem nenhum efeito. A alteração do prazo de entrega do imóvel só é possível se o adquirente da unidade, de forma expressa, manifestar sua concordância. Confira-se:

“DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL - OBRIGAÇÕES - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - COMINATÓRIA C/C COBRANÇA - PROCEDÊNCIA PARCIAL NO JUÍZO A QUO - INCONFORMISMO DA PROMITENTE-VENDEDORA - JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE - CERCEAMENTO DE DEFESA - INOCORRÊNCIA - AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO E SANEAMENTO DO PROCESSO - DESNECESSIDADE - PRELIMINAR AFASTADA - ATRASO NA ENTREGA DA OBRA - CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR - PERCALÇOS PREVISÍVEIS E EVITÁVEIS - CULPA CONFIGURADA - INADIMPLEMENTO - MULTA MORATÓRIA DEVIDA - NOTIFICAÇÃO SOBRE NOVO PRAZO DE CONCLUSÃO DA OBRA - IRRELEVÂNCIA - MULTA MORATÓRIA - TERMO FINAL - ENTREGA DAS CHAVES - NÃO COMPROVAÇÃO - SENTENÇA MANTIDA - RECLAMO IMPROVIDO.

Não configura cerceamento de defesa o julgamento antecipado da controvérsia, se estão presentes nos autos os elementos indispensáveis ao escorreito deslinde da quaestio, hipótese em que não é realizada audiência de conciliação e saneamento do processo. Dificuldades pré-contratuais, técnicas e de natureza, por serem previsíveis e evitáveis, não consubstanciam caso fortuito ou força maior para excluir responsabilidade civil por atraso na entrega de obra. Alteração de prazo de entrega do imóvel exige concordância expressa do promissário-comprador, sendo irrelevante a inércia ou o silêncio deste acerca de notificação comunicando novo prazo de conclusão da obra. É ônus da promitente-vendedora provar a entrega das chaves como termo final de incidência de multa moratória por atraso na entrega do apartamento.” (TJ/SC – 2ª C. Dir. Civ., Apel. Cív. nº 2001.022427-5, Rel. Des. Monteiro Rocha, julg. 02.03.2006)

DANO MORAL

É inadmissível, que hoje em dia as empresas ainda tratem com tanto descaso o consumidor, gerando assim prejuízos e abalos psicológicos que perduram até a presente data sem que haja uma solução por parte da ré, fazendo com que o autor tenha que recorrer ao judiciário na defesa dos seus direitos. Verifica-se, com efeito, a responsabilidade da ré pelo descumprimento do contrato, gerando danos morais ao autor.

Deve ser destacado que não ocorreu qualquer hipótese de caso fortuito ou força maior ou qualquer motivo causador de interrupção, demora ou atraso justificável, onde o imóvel encontra-se sem prazo de entrega, por mera negligência da ré. Havendo danos ao consumidor em decorrência da má prestação do serviço, como in casu, dois são os principais mecanismos instituídos pelo CDC para proteger a parte mais vulnerável: a inversão do ônus da prova em favor do consumidor (art.6º ,VIII, CDC) e a responsabilidade objetiva do fornecedor do serviço.

Segundo os ensinamentos de Ronald A. Sharp Jr., em sua obra Dano Moral, 2ª ed., configura danos morais: “a violação de direitos da personalidade, como sofrimento psíquico, perturbação das relações anímicas, a esfera Ética ou Ideal do indivíduo, as suas afeições, atentado a Segurança, a tranqüilidade de espírito, a paz interior, aos

valores, aborrecimentos, incômodos, transtornos, pânico, desconforto, desgostos, mal estar, sentimentos de impotência, susto, emoção, espanto, dor, constrangimento, magoa, angustia, humilhação, tristeza, causado injustamente a uma pessoa, sem qualquer repercussão patrimonial”. Segundo a lição do grande Mestre Sérgio Cavalieri Filho, em seu Programa de Responsabilidade Civil”, Ed. Malheiros, in verbis:

“O dano moral é aquele que atinge os bens da personalidade, tais como a honra, a liberdade, a saúde, a integridade psicológica, causando dor, sofrimento, tristeza, vexame e humilhação à vítima (...). Também se incluem nos novos direitos da personalidade os aspectos de sua vida privada, entre eles a sua situação econômica, financeira(...) Seria uma demasia, algo até impossível, exigir que a vítima comprove a dor, a tristeza, ou a humilhação, através de depoimentos, documentos ou perícia; não teia ela como demonstrar o descrédito, o repúdio ou o desprestígio através dos meios comprobatórios tradicionais, o que acabaria por ensejar o retorno à fase da irreparabilidade do dano moral em razão de fatores instrumentais. ” Importante se faz trazer à colação entendimento jurisprudencial esposado pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro: Direito do Consumidor. Compra e venda de imóvel na planta. Atraso de dois anos para a entrega da unidade. Dano moral arbitrado em R\$ 10.000,00 (dez mil reais). Fixação de multa contratual em 0,7% ao mês sobre o preço do imóvel. Manutenção. Precedente. "Apelação Cível. Rito sumário.

Ação Indenizatória. Atraso na entrega de unidade imobiliária. Revelia. Incontroverso inadimplemento contratual. Danos materiais não comprovados. Impossível se apurar quando e por quanto o autor conseguiria alugar o imóvel, devendo os danos materiais se restringir ao que foi efetivamente demonstrado. Danos morais configurados. Jurisprudência desta Corte Estadual. Quantia de R\$ 10.000,00 que se revela razoável e proporcional. [.]. (0066414-63.2010.8.19.0021 Apelação - Des. Pedro Saraiva Andrade Lemos Julgamento: 01/02/2012 - Décima Câmara Cível). Desprovimento do recurso, na forma do art. 557, "caput", do Código de Processo Civil. Empreendimento Imobiliário. Atraso na entrega do imóvel. Inadimplemento injustificado da construtora. Fortuito interno.

Desta forma, mediante toda a explanação já realizada, corroborada pela farta documentação que acresce a presente petição inicial, torna-se correto afirmar que são verdadeiras as afirmativas realizadas, razão pela qual, após a apreciação e análise deste Douto Juízo, merece ser julgado PROCEDENTE A PRESENTE AÇÃO.

Dos pedidos finais

Por todo o exposto, requer o Autor:

a) a citação da empresa Ré, na pessoa de seu representante legal, com endereço comercial na Avenida Embaixador Abelardo Bueno, nº 3500, salas 713 a 724, Barra da Tijuca - Rio de Janeiro/RJ, CEP 22271-100, facultando-lhe a apresentação de defesa, no prazo legal, sob pena de revelia;

b) a inversão do ônus da prova, conforme o inciso VIII, do Art. 6º, do Código de Defesa do Consumidor;

c) Seja declarado o atraso na entrega do imóvel por culpa exclusiva da ré, sendo assim, devido ao autor a multa contratual de 10%, prevista na Clausula 31^ª, devendo o valor pago pelo autor ser atualizado na forma prevista em lei.

d) Seja condenada a Ré a título de Danos Morais no importe de R\$ 14.055,00, equivalente a 15 salários mínimos.

e) condenação das empresas de forma solidaria, haja vista tratar-se do mesmo grupo econômico, conforme comprova os documentos em anexo.

Por imperativo legal informa-se ao Douto Juízo que o valor da causa equivale a R\$ 26.377,96 (vinte e seis mil trezentos e setenta e sete reais e noventa e seis centavos).

Pede deferimento.

Niterói, 30 de janeiro de 2017.

ROSANE CARVALHO
OAB/RJ 68.578

PROCURAÇÃO

Pelo presente instrumento particular de mandato por mim abaixo assinado:

OUTORGANTES: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO, brasileiro, casado, aposentado, identidade nº 205694CRA/RJ, CPF 305.852.797-72, Rua Cinco de Julho, nº 294/1001, Icarai -- Niterói, constituo e nomeio a bastante procuradora:

OUTORGAD (O) A: Rosane Cristina Lima de Carvalho, brasileira, advogada OAB/RJ 68.578, CPF 677.101.907-15 com escritório à Av. Ernani do Amaral Peixoto, 455, sala 502, centro, Niterói. Tel 2620-3056 email: adv.rosanecristina@gmail.com.

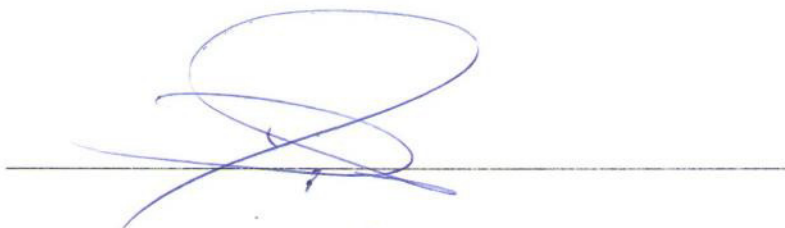
OBJETO: representar o (s) Outorgante (s), promovendo a defesa dos seus direitos e interesses, podendo, para tanto, propor quaisquer ações, medidas incidentais, acompanhar os processos administrativos e/ou judiciais em qualquer Juízo, Instância, Tribunal, ou Repartição Pública.

PODERES: Por este instrumento particular de procuração, constituo meus bastantes procuradores os outorgados, concedendo-lhe os poderes inerentes da cláusula *ad juditia et extra*, para o foro em geral, especialmente para PROPOR AÇÃO podendo, portanto, promover quaisquer medidas judiciais ou administrativas, assinar termo, oferecer defesa, direta ou indireta, interpor recursos, ajuizar ações e conduzir os respectivos processos, solicitar, providenciar e ter acesso a documentos de qualquer natureza, sendo o presente instrumento de mandato oneroso e contratual podendo substabelecer este a outrem, com ou sem reserva de poderes, dando tudo por bom e valioso, a fim de praticar todos os demais atos necessários ao fiel desempenho deste mandato.



PODERES ESPECÍFICOS: A presente procuração outorga aos Advogados acima descritos, os poderes especiais para receber citação, confessar, reconhecer a procedência do pedido, transigir, desistir, renunciar ao direito sobre que se funda a ação, firmar compromissos ou acordos, receber valores, dar e receber quitação, receber e dar quitação, levantar ou receber RPV, Mandado de pagamento e ALVARÁS, pedir a justiça gratuita e assinar declaração de hipossuficiência econômica, em conformidade com a norma do art. 105 da Lei 13.105/2015.

Niterói, 01 de fevereiro de 2017.



REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
MINISTÉRIO DAS CIDADES
DEPARTAMENTO NACIONAL DE TRANSITO
CARTEIRA NACIONAL DE HABILITACAO

NOME
DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO

DOC. IDENTIDADE / ÓRG. EMISSOR / UF
205694CRARJ

CPF
305.852.797-72

DATA NASCIMENTO
05/06/1953

FILIAÇÃO
DANCLAIR S LUCAS
DALVA QUEIROZ SALGUEIRO

PERMISSÃO
ACC
CAT. HAB.
AD

Nº REGISTRO
00485998813

VALIDADE
27/01/2018

1ª HABILITAÇÃO
07/01/1973

OBSERVAÇÕES
A

ASSINATURA DO PORTADOR

LOCAL
SAO GONCALO, RJ

DATA EMISSÃO
30/01/2013

ASSINATURA DO EMISSOR
82434499068
RJ171911504

DETRAN RJ (RIO DE JANEIRO)

VÁLIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL
714210238

PROIBIDO PLASTIFICAR
714210238

Nº do Cliente:

2507832-1

Para agilizar seu atendimento, tenha este nº em mãos.
Praça Leoni Ramos, 1 - Niterói - RJ - CEP 24210-205
CNPJ 33.050.071/0001-58 - Insc. Est. 80.046.561

www.ampla.com

0800 28 00 120

atendimento 24h



A Tarifa Social de Energia Elétrica - TSEE foi criada pela Lei nº 10.438, de 26 de abril de 2002.

CONTA DE ENERGIA ELÉTRICA | GRUPO B | SÉRIE ÚNICA - 1 | Nº 2291108

Rota 16 14010 41 010230 - 3 Apresentação 19/04/2016
Nome DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO
Endereço RUA CINCO DE JULHO 00294 AP 100
ICARAI - NITEROI - 24220111
Medidor 2148944
Classe 01-RESIDENCIAL TRIFASICO Fator de Potência 0,00
Referência Abr/2016

INDICADORES DE QUALIDADE

Conjunto ICARAI
EUSD 290,75 Ref Fev/2016
Apurado Mensal
DIC 0,00 FIC 0,00 DMIC 0,00
Limite Mensal Trimestral Anual
DIC 4,59 9,19 18,38
FIC 3,17 6,35 12,70
DMIC 2,52
DICRI 12,22

ÁREA RESERVADA AO FISCO

2756.854A.0DA6.E45E.BB25.7990.5546.73EE
IMPOSTOS ICMS
Base de Cálculo (R\$) Alíquota Valor do Imposto
709,49 29,00% 205,75

DATAS DE LEITURA

Anterior	Atual	Próxima Prevista
21/03/2016	19/04/2016	21/05/2016

DADOS DA MEDIÇÃO

Leit. Atual	Leit. Anterior	Const.	Consumo (kWh)	Cons. Incl.	Cons. Fat.	Tarifa (R\$/kWh)	Valor (R\$)
5635	4786	1,0	849	0,00	849	0,83568	709,49
19/04/2016	21/03/2016		29 DIAS		849		709,49

DADOS DO FATURAMENTO

VALOR (R\$)

Valor do Consumo do Mes 709,49
Contribuicao Iluminacao Publica-Prefeitura 26,41

Consta desta fatura R\$ 39,23 referente a PIS e COFINS. Alíquotas: PIS:00,99% e COFINS:04,54%
(Art. 10 Res. 298/2006 - ANEEL e Leis N. 10.637-02 e 10.833-03)

VENCIMENTO

02/05/2016

TOTAL A PAGAR (R\$)

735,90

DIVISÃO DE CONSUMO DO MÊS

CPF: 305852797-72

ACOMPANHAMENTO DE CONSUMO (kWh)

Energia 251,32
Transmissão 16,72
Ampla 128,66
Encargos Setoriais 67,81
Tributos 244,98
TOTAL 709,49

784	849	909	1048	1270	905	781	632	621	624	547	574	565
MED	Abr	Mar	Fev	Jan	Dez	Nov	Out	Set	Ago	Jul	Jun	Mai

INFORMAÇÕES AO CLIENTE

A partir de 01/04, a Bandeira Tarifária Verde, sem custo para os consumidores. Mais informações em www.aneel.gov.br.

-- QUADRO RESUMO --
INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Os abaixo assinados compareceram partes entre si, justas e contratadas a saber: De um lado como **OUTORGANTE PROMITENTE VENDEDORA E INCORPORADORA**, a sociedade qualificada no **tópico I do Quadro Resumo** constante deste contrato, doravante denominada **OUTORGANTE**; e de outro lado como **OUTORGADO (A,S) PROMISSÁRIO (A,S) COMPRADOR (ES, A, AS)** a(s) pessoa(s) nomeada(s) e qualificada(s) no **tópico II do Quadro Resumo**, constante deste Contrato, doravante denominado(a,s) meramente como **OUTORGADO (A,S)**, todos identificados como os próprios, consoante documentos retro citados e exibidos. Então, pelas partes foi dito o seguinte:

QUADRO RESUMO
I – OUTORGANTE: SPE MARICÁ 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., pessoa jurídica, com sede na Cidade do Rio de Janeiro na Av. Embaixador Abelardo Bueno, nº 3500, salas 713 a 724, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ sob o nº. 15.068.573/0001-24, neste ato representada na forma de seu contrato social e nos termos da procuração lavrada nas notas do 24º ofício, <u>em conjunto por dois procuradores ou por seu administrador</u> , sendo o administrador: CARLOS HENRIQUE MEDEIROS TOZINI, brasileiro, solteiro, maior, empresário, portador da identidade nº 11153304-9, expedida pelo DETRAN/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 052.194.867-30, e como procuradores: HELLEN DE ALCANTARA PEREIRA, brasileira, solteira, administradora, portadora da identidade nº 12361809-2, expedida pelo DETRAN/RJ, inscrita no CPF sob o nº 054.293.727-14; ou THALES CASTRO SOARES, brasileiro, casado, gerente comercial, portador da identidade nº 12061054, expedida pelo SSP/MG, inscrito no CPF sob o nº 060.577.456-04; ou MARISE REIS FIGUERAS, brasileira, divorciada, advogada, portadora da identidade nº 133.222, expedida pela OAB/RJ, inscrita no CPF sob o nº 090.843.507-07, ambos domiciliados na sede da representada.
II – OUTORGADO(A,S): Nome/nome empresarial: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO Identidade nº: 20.569-4 Órgão expedidor: CRA CPF/MF ou CNPJ/MF nº: 305.852.797-72. Nacionalidade: BRASILEIRO Estado civil: CASADO Regime do casamento: COMUNHÃO DE BENS Profissão: ADMINISTRADOR. E-mail: XXX. Endereço residencial: RUA 5 DE JULHO, 294, APT 1001 – ICARAÍ – NITERÓI/RJ CEP: 24220-111 Tel: (21) 7871-8929. Endereço profissional: XXX. CEP: XXX. Tel: XXX. Nome: MARTHA MACHADO SALGUEIRO



Identidade n°: 07459476-3.
Órgão expedidor: IFP
CPF/MF n°: 036.835.017-74.
Nacionalidade: BRASILEIRA.
Profissão: XXX.

III – DO EMPREENDIMENTO:

Que na Área A-1 da Fazenda Pedra Grande, com área total de 334.397,77m², será realizado um empreendimento denominado **“SOLARIS RESIDENCIAL CLUBE”**, situado na Estrada dos Cajueiros, Inoã, Maricá, Rio de Janeiro, tudo de acordo com o projeto de arquitetura elaborado consoante as especificações indicadas pela Prefeitura, conforme licença de obra. Esse empreendimento é composto de 518 (quinhentos e dezoito) lotes, sendo 483 (quatrocentos e oitenta e três) lotes destinados a construção de residências unifamiliares, divididos em 21 (vinte e uma) quadras denominadas A, B e D à V, de caráter estritamente residencial, 34 (trinta e quatro) lotes que poderão ser destinados a construção de residências unifamiliares ou multifamiliares e/ou rede hoteleira, divididos em 02 (duas) quadras denominadas C e X e 01 (um) lote destinado a prédio comercial composto por edificação com dois pavimentos, constando no 1º pavimento 20 (vinte) lojas e no 2º pavimento, 30 (trinta) salas comerciais. Área de lazer com clube e área comum condominial, tudo conforme detalhado no projeto de construção, no correspondente memorial descritivo, na minuta de convenção de condomínio e neste instrumento. Ciente o **OUTORGADO (A,S)** que o memorial de incorporação está registrado junto ao 2º ofício de registro de imóveis de Maricá sob a AV-2 da matrícula n° 95.384.

IV – UNIDADE AUTÔNOMA:

- 1 – Lote 18 da Quadra N, com 360,00 m² de área privativa, de natureza residencial unifamiliar, do Empreendimento denominado **“SOLARIS RESIDENCIAL CLUBE”**, doravante denominado simplesmente **“LOTE”**, conforme planta do condomínio entregue neste ato.
- 2 – Área equivalente de uso comum: 175,93 m²
- 3 – Fração Ideal: 0,0017349510
- 4 – Restrições Urbanísticas: As construções a serem realizadas nos lotes deverão respeitar as restrições urbanísticas, que compreendem disposições relativas as construções e aos usos, detalhadas no regulamento interno do condomínio, cuja cópia é entregue neste ato.

V – PREÇO DA UNIDADE:

RS 103.162,25 (CENTO E TRÊS MIL CENTO E SESSENTA E DOIS REAIS E VINTE E CINCO CENTAVOS). Para pagamento à vista. Valor representativo apenas do preço da unidade, não considerada a obrigação do(a,s) **OUTORGADO(A,S)** de pagar(em) os demais encargos previstos em lei e no corpo deste instrumento.

VI – CONDIÇÃO DE PAGAMENTO DO PREÇO:

Opção A - () À vista. Pagamento do preço expresso no item V retro, nas condições discriminadas abaixo:

- No ato, em espécie e/ou através do cheque n° _____, Ag. _____, Banco _____, a
quantia de R\$ _____ (extenso);

Opção B – (X) À Prazo. Pagamento do preço expresso no item V retro, nas condições discriminadas abaixo:

1 – SINAL:

Como sinal e princípio de pagamento, as quantias abaixo especificadas, que serão pagas da seguinte forma:

1.1 – No ato, em espécie e/ou através do cheque nº _____, Ag. _____, Banco _____, a quantia de R\$ 27.751,25 (VINTE E SETE MIL SETECENTOS E CINQUENTA E UM REAIS E VINTE E CINCO CENTAVOS);

1.2 – Em 30 dias, através do cheque nº _____, Ag. _____, Banco _____, a quantia de R\$ _____ (extenso);

1.3 – Em 60 dias, através do cheque nº _____, Ag. _____, Banco _____, a quantia de R\$ _____ (extenso);

1.4 – Em 90 dias, através do cheque nº _____, Ag. _____, Banco _____, a quantia de R\$ _____ (extenso);

2 – SALDO DO PREÇO:

Sem prejuízo da atualização monetária e da responsabilidade pelo pagamento dos demais acréscimos previstos neste instrumento, o(a,s) **OUTORGADO(A,S)** quitará(ão) o saldo do preço à **OUTORGANTE**, da seguinte forma:

SALDO REAJUSTÁVEL E SEM JUROS:

2.1 – Como saldo, as quantias abaixo especificadas, a serem reajustadas pelo INCC/RJ, da seguinte forma:

a) R\$ 75.411,00 (setenta e cinco mil quatrocentos e onze reais), através de 36 (trinta e seis) parcelas mensais e sucessivas de R\$ 2.094,75 (DOIS MIL E NOVENTA E QUATRO REAIS E SETENTA E CINCO CENTAVOS) cada, vencendo-se a primeira em 15/01/2013 e as demais em igual dia dos meses subseqüentes;

a-1) R\$ _____ (extenso), através de 05 (cinco) parcelas semestrais no valor de R\$ _____ (_____) cada, vencendo-se em 15/03/2013; 15/09/2013; 15/03/2014, 15/09/2014 e 15/03/2015.

b) R\$ _____ (extenso), através de 01(uma) única parcela, vencendo-se em 15/09/2015 ou em até 30 (trinta) dias após a entrega do empreendimento, o que ocorrer primeiro, para ser pago à vista, através de recursos próprios, ou, à critério da **OUTORGANTE**, através de financiamento bancário ou financiamento direto com o incorporador.

SALDO REAJUSTÁVEL E COM JUROS:

2.2 – Optando por pagar o saldo previsto na alínea “b” acima através de financiamento direto com o **OUTORGANTE**, o **OUTORGADO** pagará o saldo mencionado, a ser reajustado pelo IGPM/FGV e acrescido de juros, da seguinte forma:

a) R\$ _____ (extenso) em até 72 (setenta e duas) prestações mensais e consecutivas a ser reajustada pelo IGPM/FGV e acrescida de juros de 1% ao mês, calculados pelo Sistema de Amortização Francês (Tabela Price), vencendo-se a primeira delas em 15/09/2015 e as demais em igual dia dos meses subseqüentes.

VII – DEMAIS VALORES PERTINENTES A NEGOCIAÇÃO E SUA FORMA DE PAGAMENTO:



1 – TAXA DE DECORAÇÃO DAS ÁREAS DE LAZER E COMUNS:

R\$ 3.000,00 (três mil reais), envolvendo os itens indicados na relação constante do memorial descritivo, a que se refere a cláusula 10ª deste instrumento, através de 30 (trinta) parcelas mensais e sucessivas, cada uma no valor de R\$ 100,00 (cem reais), vencendo-se a primeira em 15/01/2013, e as demais em igual dia dos meses subsequentes.

2 – TAXA DE SEGURO PRESTAMISTA:

(No caso de escolha da opção B do Campo VI deste Quadro Resumo)

Seguro referente a morte e invalidez permanente, conforme disposto na cláusula 11ª deste instrumento, a ser cobrado o reembolso juntamente com o boleto para pagamento das demais prestações previstas neste instrumento.

3 – TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DO CRÉDITO:

(No caso de escolha da opção B do Campo VI deste Quadro Resumo)

R\$ 27,00 (vinte e sete reais), conforme disposto na cláusula 12ª deste instrumento a ser cobrada mensalmente juntamente com o boleto para pagamento das demais prestações previstas neste instrumento.

4 – TAXA DE LIGAÇÕES DEFINITIVAS DO CONDOMÍNIO:

Envolvendo os itens a que se refere a cláusula 33ª deste instrumento, a ser pago em 12 (doze) parcelas mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 15/10/2014.

VIII – ÍNDICE E DATA BASE PARA CORREÇÃO MONETÁRIA E JUROS:

O índice de correção monetária utilizado até a data de entrega do empreendimento será o INCC/RJ com data base em Julho de 2012. A partir da entrega, o índice utilizado será o IGPM/FGV e TABELA PRICE.

IX – DATA PREVISTA PARA CONCLUSÃO DO EMPREENDIMENTO:

Setembro de 2015. Podendo ser antecipado a qualquer tempo ou prorrogado em até 06 (seis) meses.

X – MANDATO:

O Outorgado (a,s) nomeia(m) neste ato, como seu representante, o abaixo qualificado, cujos poderes são os expressos na cláusula 26ª das Cláusulas Gerais.

Nome:

Endereço:

Telefone:

E-mail:



E assim, justos e contratados, firmam o presente instrumento, que integra o instrumento em anexo, de cláusulas gerais, em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas, que tudo assistiram.

Rio de Janeiro, 29 de setembro de 2012.

OUTORGANTE - SPE MARICÁ I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

OUTORGADO(A,S)

Testemunhas:

1. Thiago Oliveira

2. R

Nome:

Nome:

CPF: Thiago Silva de Oliveira
CPF 118575937-38
RG 11878774-8

CPF: Rodrigo Pereira Rodrigues
CPF 116949567-25
RG: 20541627-4



SOLARIS
RESIDENCIAL CLUBE

-- CLÁUSULAS GERAIS --

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Pelo presente instrumento particular, de um lado, como **OUTORGANTE PROMITENTE VENDEDORA E INCORPORADORA, SPE MARICÁ 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, pessoa jurídica, com sede na Cidade do Rio de Janeiro na Av. Embaixador Abelardo Bueno, nº 3500, salas 713 a 724, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ sob o nº. 15.068.573/0001-24, neste ato representada na forma de seu contrato social e nos termos da procuração lavrada nas notas do 24º ofício, em conjunto por dois procuradores ou por seu administrador, sendo o administrador: CARLOS HENRIQUE MEDEIROS TOZINI, brasileiro, solteiro, maior, empresário, portador da identidade nº 11153304-9, expedida pelo DETRAN/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 052.194.867-30, e como procuradores: HELLEN DE ALCANTARA PEREIRA, brasileira, solteira, administradora, portadora da identidade nº 12361809-2, expedida pelo DETRAN/RJ, inscrita no CPF sob o nº 054.293.727-14; ou THALES CASTRO SOARES, brasileiro, casado, gerente comercial, portador da identidade nº 12061054, expedida pelo SSP/MG, inscrito no CPF sob o nº 060.577.456-04; ou MARISE REIS FIGUERAS, brasileira, divorciada, advogada, portadora da identidade nº 133.222, expedida pela OAB/RJ, inscrita no CPF sob o nº 090.843.507-07, ambos domiciliados na sede da representada, e de outro lado, como **OUTORGADO (A,S) PROMISSÁRIO (A,S) COMPRADOR (ES,A,AS)**, a(s) pessoa(s) qualificada(s) no **campo II do quadro-resumo**, tem entre si certo e ajustado o presente compromisso de promessa de compra e venda de unidade autônoma correspondente ao futuro lote de terreno urbanizado ("LOTE"), bem como a fração ideal atribuída a cada unidade relativamente ao terreno e as áreas comuns consoante as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA 1ª - DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO

1.1. A **OUTORGANTE** é promitente compradora, livre e desembaraçada de quaisquer dívidas e ônus reais, inclusive encargos e responsabilidades, de área com 334.397,77m², denominada A-1 da Fazenda Pedra Grande, onde será realizado um empreendimento denominado "**SOLARIS RESIDENCIAL CLUBE**", situado na Estrada dos Cajueiros s/n, Inoã, Maricá, Rio de Janeiro, objeto da matrícula nº 95384 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Maricá, sendo que nesta área está sendo promovida a implantação do condomínio de lotes conforme projeto aprovado pela Prefeitura Municipal e demais órgãos competentes, tudo em conformidade com a Lei 4.591/64.

1.2. Visando promover no terreno em questão empreendimento de condomínio de lotes nos moldes da Lei nº 4591/64, a **OUTORGANTE** registrou sob a AV-2 da matrícula nº 95.384, no 2º Ofício do Registro de Imóveis de Maricá, o memorial de incorporação, no qual se contem todos os documentos e peças legalmente exigidos, dentre eles as plantas do projeto arquitetônico do condomínio a ser realizado.

1.3. Conforme sumariamente descrito no **Campo III do Quadro Resumo**, o condomínio, que receberá o nome de "**SOLARIS RESIDENCIAL CLUBE**", é composto por 518 (quinhentos e dezoito) lotes, sendo 483 (quatrocentos e oitenta e três) lotes destinados a construção de residências unifamiliares, divididos em 21 (vinte e uma) quadras denominadas A, B e D à V, de caráter estritamente residencial, 34 (trinta e quatro) lotes destinados a construção de residências unifamiliares ou multifamiliares e/ou rede hoteleira, divididos em 02 (duas) quadras denominadas C e X e 01 (um) lote destinado a prédio comercial composto por edificação com dois pavimentos, constando no 1º pavimento 20 (vinte) lojas e no 2º pavimento, 30 (trinta) salas comerciais. Área de



lazer com clube e área comum condominial, tudo conforme detalhado no projeto de construção, no correspondente memorial descritivo, na minuta de convenção de condomínio e neste instrumento.

CLÁUSULA 2ª - OBJETO

2.1. Por este instrumento e na melhor forma de direito, a **OUTORGANTE** promete vender e entregar, inteiramente concluído o empreendimento, e o(a,s) **OUTORGADO(A,S)** promete(m) comprar e receber a unidade autônoma correspondente ao lote urbanizado indicada no **Campo IV do Quadro Resumo**, a qual corresponderá à fração ideal atribuída a cada unidade relativamente ao terreno e as partes comuns, pelo preço certo e determinado estabelecido no **Campo V do Quadro Resumo**, tudo sob as condições e nos termos e prazos antes e mais a frente previstos.

2.2. O(A,S) **OUTORGADO(A,S)** declara que as especificações do empreendimento e lote urbanizado são de seu inteiro conhecimento, considerando que foram por ele lidos, examinados e achados conformes, aceitos e rubricados os seguintes documentos, entregues neste ato: (i) memorial descritivo, (ii) planta do empreendimento onde está indicada a unidade autônoma, (iii) minuta da convenção de condomínio, (iv) regimento interno do condomínio, clube, mall e obras, (v) e planta do empreendimento, anuindo com todos os seus termos.

CLÁUSULA 3ª - DO PREÇO

3.1. O preço ajustado para a promessa de compra e venda, estipulado no **Campo V do Quadro Resumo**, cujo montante o (a,s) **OUTORGADO (A,S)** reconhece(m) como sua dívida líquida e certa, dela confessando-se devedor(es) do **OUTORGADO (A,S)**, obrigando-se a efetuar seu pagamento integral nos valores e vencimentos fixados, observados os demais termos e condições definidos neste instrumento, estabelecido para pagamento, por opção do(s) **OUTORGADO (A,S)**, dentro de uma das condições dos itens a seguir:

a) PREÇO À VISTA

O(s) **OUTORGADO (A,S)** ratifica(m) a opção indicada no **Campo VI do Quadro Resumo**, sujeitando-se as demais obrigações, encargos e disposições previstas neste instrumento;

b) PREÇO À PRAZO

O(s) **OUTORGADO (A,S)** ratifica(m) a opção indicada no **Campo VI do Quadro Resumo**, sujeitando-se as demais obrigações, encargos e disposições previstas neste instrumento, sendo que:

b.1. A **OUTORGANTE** elaborou tabela para pagamento a prazo, sem que implique em qualquer alteração, ajuste ou compensação no preço da venda. As partes estabelecem a manutenção do preço estipulado no **Campo V do Quadro Resumo** como condição resolutive desta Promessa, esclarecendo que a fixação do mesmo decorre do amplo exercício da liberdade de negociação e contratação e constitui elemento essencial ao equilíbrio econômico-financeiro do contrato ora firmado, renunciando expressamente ao direito de discutir os valores, forma de pagamento e formas de atualização monetária e acréscimos legais aqui pactuados, mesmo que sobrevenham modificações substanciais nos mercados de trabalho, imobiliário e/ou financeiro, ou, ainda, deflação.

CLÁUSULA 4ª - DO REAJUSTAMENTO DAS PRESTAÇÕES

(No caso de escolha da opção B do campo VI do Quadro Resumo)



4.1. Todas as prestações representativas da dívida do(s) **OUTORGADO (A,S)** serão reajustadas pela variação do índice apontado no **Campo VIII do Quadro Resumo**, mensal e cumulativamente. Em razão da defasagem entre a data de referência e a divulgação do índice referencial, o cálculo dos valores das parcelas será efetuado com base na variação ocorrida entre o 2º (segundo) mês anterior ao mês de assinatura deste contrato e o 2º (segundo) mês anterior ao vencimento de cada parcela.

4.2. Em consonância com o declarado e ajustado, fica estabelecido que o saldo da dívida do(a,s) **OUTORGADO(A,S)**, simultâneo e juntamente a todos os demais valores de todas as prestações indicadas no **Campo VI e VII do Quadro Resumo**, serão corrigidos, a partir desta data e até seu efetivo pagamento, tomando-se por base o valor do índice divulgado com referência à data base estipulada no **Campo VIII do Quadro Resumo**, calculando-se o reajuste da seguinte maneira: a) Até o mês de entrega do empreendimento, inclusive, pela variação positiva acumulada do INCC/FGV – Índice Nacional de Preços da Construção Civil, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas; b) Nos meses seguintes ao mês de entrega do empreendimento, pela variação positiva do IGPM/FGV – Índice Geral de Preços de Mercado divulgado por aquela mesma Fundação; c) Na falta de um desses índices será utilizado outro índice permitido, na ordem que abaixo se menciona, ou outro índice não mencionado, mas permitida a sua utilização, dentre os seguintes: (i) na falta do ICC, pela variação do CUB/SINDUSCON-RIO H12-2N (Custo Unitário Básico da construção, divulgado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado do Rio de Janeiro); (ii) na falta do IGPM, pela variação do Índice Geral de Preços Disponibilidade Interna (IGP-DI), calculado pela FGV; (iii) na falta de qualquer dos índices substitutivos, pela variação dos depósitos em caderneta de poupança.

4.3. As partes reconhecem que a atualização monetária prevista neste instrumento não caracteriza qualquer pena ou remuneração, mas significa apenas o restabelecimento do poder de compra da moeda diante dos efeitos da inflação, tendo em vista preservar o equilíbrio econômico-financeiro deste contrato.

CLÁUSULA 5ª – DAS CONDIÇÕES E FORMA DE PAGAMENTO DO PREÇO

(No caso de escolha da opção B do Campo VI do Quadro Resumo)

5.1. O saldo do preço, previsto na **alínea “b” do item 2.1 do Campo VI do Quadro Resumo** deverá ser pago através de uma única parcela, com recursos próprios, na data estipulada. Contudo, desde que solicitados pelo **OUTORGADO (A,S)** com no mínimo 90 (noventa) dias de antecedência da data prevista para pagamento, mediante autorização expressa da **OUTORGANTE**, poderá também ser pago através de financiamento bancário obtido junto a Agente Financeiro por sua conta e risco ou através de financiamento direto com o incorporador. A opção de financiamento em nenhuma hipótese acarretará em alteração da data de vencimento.

5.1.1. Caso o empreendimento seja entregue antes da data prevista no **Campo IX do Quadro Resumo**, o eventual saldo existente para pagamento, constante do **item 2.1 do Campo VI do Quadro Resumo**, deverá ser pago em uma única parcela no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de comunicação de entrega do empreendimento. Contudo, desde que solicitados pelo **OUTORGADO (A,S)** dentro do prazo mencionado acima, e aceito pela **OUTORGANTE**, poderá também ser pago através de financiamento bancário obtido junto a Agente Financeiro por sua conta e risco, ou financiamento direto com o incorporador. Sendo certo que a opção de financiamento em nenhuma hipótese acarretará em alteração da data de vencimento.



5.1.2. Caso o (a,s) **OUTORGADO (A,S)** não cumpra o disposto no item acima, será considerado inadimplente para todos os efeitos e estará sujeito as penalidades previstas na cláusula 14ª deste instrumento.

5.1.3. Caso seja utilizado o prazo de postergação da obra previsto neste instrumento, automaticamente o(a,s) **OUTORGADO(A,S)** começará(ão) a pagar as parcelas previstas na **alínea “a” do item 2.2 do Campo VI do Quadro Resumo**, sem incidência de juros até a entrega do empreendimento, apenas corrigidas monetariamente na forma prevista na cláusula 4ª, que serão devidamente abatidas do saldo devedor.

5.1.4. Utilizando-se o prazo de postergação da obra, o vencimento do saldo do preço previsto na **alínea “b” do item 2.1 do Campo VI do Quadro Resumo**, abatido dos valores eventualmente pagos conforme previsto no item 3.2.3 acima, será prorrogado para até 30 (trinta) dias corridos após a entrega do empreendimento, em caso de utilização de financiamento bancário, ou para até 05 (cinco) dias corridos após a entrega do empreendimento, no caso de pagamento à vista ou pagamento do saldo através de financiamento diretamente com o Incorporador, no qual a primeira parcela vencerá no prazo referido e as demais se vencerão nos dias 01 (primeiro) ou 15 (quinze) dos meses subsequentes. Não sendo quitado o saldo devedor nesse período ou iniciado o pagamento do parcelamento diretamente com o Incorporador, ensejará a aplicação das penalidades da mora previstas neste instrumento, que a critério da **OUTORGANTE**, serão cobradas separadamente, mensalmente, através de boleto bancário ou nas demais formas previstas neste instrumento.

5.2. Mediante autorização expressa do **OUTORGANTE**, havendo o(a,s) **OUTORGADO(A,S)** optado pelo pagamento do saldo previsto na alínea **“b” do item 2.1 do Campo VI do Quadro Resumo** através de financiamento bancário, tem o(a,s) **OUTORGADO(A,S)** ciência que o referido financiamento é feito em conformidade com as normas do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), instituído pela Lei nº 9.514/97, alterada pelas disposições da Lei nº 10.931/04, sendo o financiamento concedido sob as seguintes condições: a) reposição integral do valor financiado e respectiva atualização monetária, na forma prevista neste contrato; b) remuneração do capital mutuado à taxa pactuada neste contrato; c) aplicação da tabela price; e d) possibilidade de cessão, parcial ou total, do crédito, inclusive mediante securitização de créditos imobiliários, com o que o(a,s) **OUTORGADO(A,S)** concorda expressamente como condição deste contrato.

5.3. Igualmente com a concordância expressa do **OUTORGANTE**, havendo optado pelo pagamento do saldo previsto na alínea **“b” do item 2.1 do Campo VI do Quadro Resumo** através de financiamento direto com o incorporador, seguirá a forma prevista na **alínea “a” do item 2.2 do Campo VI do Quadro Resumo**, sendo acrescida às parcelas correção monetária pelo IGPM/FGV e juros remuneratórios de 1% ao mês, contados a partir do primeiro dia seguinte a data entrega do empreendimento e até seus correspondentes vencimentos, calculados pelo Sistema de Amortização Francês (Tabela Price) correspondendo à taxa nominal de 12% ao ano. Essas obrigações deverão ser pagas nos prazos e vencimentos indicados no mesmo item, atualizadas monetariamente, segundo os índices previstos, podendo, a critério da **OUTORGANTE**, sofrer redução no número de vezes que é parcelado o saldo, fato que será definido juntamente com o(a,s) **OUTORGADO(A,S)** na ocasião da solicitação de pagamento dessa forma e aprovação da proposta de pagamento. Optando por esta modalidade de pagamento, está ciente que seguirá o procedimento previsto na cláusula 24ª deste instrumento e que há possibilidade de cessão, parcial ou total, do crédito, inclusive mediante securitização de créditos imobiliários, com o que o(a,s) **OUTORGADO(A,S)** concorda expressamente como condição deste contrato.



5.4. O pagamento de todo e qualquer valor decorrente desta escritura, inclusive preço, penalidades, juros etc., deverá ser feito pelo(s) **OUTORGADO** (A,S) à **OUTORGANTE**, mediante Avisos de Pagamentos Bancários emitidos pela **OUTORGANTE**, os quais serão remetidos ao endereço do(s) **OUTORGADO** (A,S), indicado nesta escritura.

5.4.1. A falta de recebimento de Avisos de Pagamentos Bancários não exime o(s) **OUTORGADO** (A,S) de efetuar(em) qualquer dos pagamentos previstos na presente escritura, nem constitui justificativa para atraso em sua liquidação, cabendo ao(s) **OUTORGADO** (A,S), em caso de não recebimento, entrar em contato com a **OUTORGANTE** antes da data de vencimento de suas prestações e solicitar-lhe as 2^{as} vias dos respectivos Avisos de Pagamentos Bancários por meio da Central de Relacionamento (Tel. 3385-5151) ou providenciar a emissão dos mesmos no Portal do Cliente (*site* www.zayd.com.br ou via *e-mail* faleconosco@zayd.com.br).

5.4.2. Para fins e efeitos de direito, fica desde já estabelecido que o local de pagamento do preço do Imóvel será a sede da **OUTORGANTE**, ou outro local indicado por esta, caso, eventualmente, haja impossibilidade da realização de pagamento do preço por via bancária.

5.4.3. O(s) **OUTORGADO** (A,S) está(ao) ciente(s) de que a instituição financeira não estará autorizada a receber pagamentos após seus respectivos vencimentos, sendo que, em caso de atraso de pagamento, lhe será fornecida pela **OUTORGANTE** a 2^a via de Aviso de Pagamento Bancário, que deverá ser solicitada conforme item 5.4.1 acima, a qual conterà nova data de vencimento e acréscimos decorrentes da mora previstos na cláusula 14^a deste instrumento.

5.4.4. Eventuais créditos que sejam lançados na conta bancária da **OUTORGANTE**, sem a prévia e expressa autorização desta e sem o uso dos boletos bancários por ela fornecidos, serão considerados pagamentos genéricos, não quitando parcela específica desta Promessa e nem servirão para purgar a mora.

5.4.5. O(s) **OUTORGADO** (A,S) deverá comunicar à **OUTORGANTE** por escrito, ou por meio do canal de atendimento ao cliente, acima mencionado, eventual alteração de endereço ou desativação do aparelho de telefonia móvel, ou alteração do respectivo número, valendo seu novo endereço ou seu novo telefone a partir da citada comunicação.

5.5. A tolerância da **OUTORGANTE** no recebimento de qualquer prestação ou encargo, de maneira diversa da estabelecida neste instrumento, não poderá ser invocada como precedente ou novação, sendo caracterizada como ato decorrente de mera liberalidade. A não aplicação imediata das penalidades, cominações ou sanções decorrentes do pagamento irregular, não significará a renúncia da **OUTORGANTE** deste direito, podendo vir a exercê-lo a qualquer tempo.

5.6. Fica condicionado o pagamento de qualquer prestação à liquidação das obrigações que já estiverem vencidas. Em nenhuma hipótese, pagamentos posteriores presumirão quitação de débitos anteriores, ainda que não haja ressalvas.

5.7. Em qualquer caso, quando pagas mediante cheques, somente considerar-se-ão quitadas quaisquer obrigações pecuniárias previstas neste instrumento após a efetiva e regular compensação bancária dos aludidos títulos, considerando-se mora, para todos efeitos e penalidades legais ou contratuais, o atraso em tais compensações causado por culpa do(a,s) **OUTORGADO(A,S)**.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



5.7.1. A quitação de todo e qualquer pagamento será dada sob a ressalva de eventual constatação e cobrança posterior de qualquer diferença apurada pela **OUTORGANTE**, seja por mero lapso no recebimento, seja em razão de reajustamento, ou ainda decorrente de encargos e demais obrigações estabelecidas neste contrato, diferenças estas que constituem obrigações unas e indivisíveis das prestações do preço ajustado, e, portanto, líquidas e certas.

5.7.2. Em face do avençado quanto ao preço, prestações, reajustes, correções, resíduos, etc, o pagamento de qualquer prestação, corrigida de maneira diversa da estabelecida neste instrumento, mesmo que o pagamento venha a ser efetuado junto a terceiros autorizados a recebê-lo, não implicará na quitação do respectivo débito. Qualquer diferença verificada entre os pagamentos efetuados pelo(s) **OUTORGADO** (A,S) e a sistemática de cálculos dos valores estabelecidos neste instrumento, deverá ser paga pelo(s) **OUTORGADO** (A,S) no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas, contados do aviso que a **OUTORGANTE** lhe(s) dirigir neste sentido.

5.7.3 Tendo em vista que o pagamento do preço constitui obrigação una, a exoneração dessa obrigação somente ocorrerá quando estiver resgatado integralmente o saldo reajustado, ficando certo, portanto, que a efetivação de pagamentos parciais pelo valor nominal das prestações, sem o pagamento total dos reajustes, se apurada diferença a maior, devida pelo(s) **OUTORGADO** (A,S), não implica exoneração de sua obrigação de pagamento do preço total, com os reajustes, que deverão ser feitos com pleno atendimento das condições de parcelamento de pagamento pactuadas neste instrumento.

5.8. Tendo em vista que a gestão do crédito oriundo desta escritura é atribuída à **OUTORGANTE**, ou a quem esta indicar, a quitação de todo e qualquer pagamento será dada pela mesma em todos os atos decorrentes desta promessa de compra e venda, inclusive no que tange à propriedade do Imóvel em nome da **OUTORGANTE**, alienação do Imóvel, recebimento do preço e comparecimento nos atos e instrumentos necessários a iniciar e ultimar a execução/implementação da alienação fiduciária em garantia, bem como requerer a reintegração de posse do Imóvel, podendo, para tanto, constituir advogados, ceder e/ou substabelecer esses poderes, no todo ou em parte, especialmente na hipótese em que houver a emissão de CCI, conforme Cláusula 25ª deste instrumento.

CLÁUSULA 6ª – DESPESAS, ENCARGOS, SEGUROS, TAXAS, IMPOSTOS E DEMAIS VALORES PERTINENTES A NEGOCIAÇÃO E SUA FORMA DE PAGAMENTO

6.1. É condição essencial do presente instrumento não só o pagamento integral do preço e seu reajuste, quando for o caso, mas, também, o cumprimento através de pagamento nos respectivos vencimentos das demais obrigações devidas, abaixo relacionadas:

- (i) Todos os encargos fiscais, cuja incidência tenha como base a propriedade, posse ou qualquer direito sobre o Imóvel, entre eles, IPTU, ainda que lançado em maior porção;
- (ii) Todas as taxas e tarifas devidas em decorrência de serviços públicos prestados ou disponibilizados no respectivo Imóvel;
- (iii) Despesas com cota de condomínio e clube;
- (iv) Despesas com ITBI (imposto de transmissão de bens imóveis), escritura ou instrumento particular, registro e averbações, inclusive a baixa da alienação fiduciária, certidões do lote e despachante;



- (v) Despesas referentes a remuneração dos corretores que são de exclusiva responsabilidade do **OUTORGADO(A,S)**, conforme proposta de compra do lote negociada previamente e aceita pelas partes;
- (vi) Taxa de decoração das áreas de lazer e comuns;
- (vii) No caso de escolha da **opção B do Campo VI do Quadro Resumo**, taxa de administração de crédito e seguro contra risco de morte e invalidez permanente, denominado seguro prestamista.
- (viii) E ainda qualquer outra obrigação, prestação, ônus, despesa ou custo decorrente da posse, propriedade, uso ou fruição do Imóvel ou serviços, bens ou utilidades nele inseridos ou disponibilizados.

6.1.1. A **OUTORGANTE** reserva-se no direito de, a qualquer tempo, exigir comprovantes de pagamento dos referidos encargos fiscais e/ou tributários ou quaisquer outras contribuições.

6.1.2. Se a **OUTORGANTE** vier a pagar algum dos encargos inerentes ao lote, o(s) **OUTORGADO(A,S)** deverá(o) reembolsá-la, convencionando as partes que aos valores desses ressarcimentos aplicar-se-ão reajuste monetário, juros e multa com base nos índices, taxas e critérios estipulados para reajuste do preço e para a hipótese de mora previstos neste instrumento. Caso não efetuados os pagamentos, estarão sujeitos as penalidades previstas neste instrumento, na cláusula 14ª.

CLÁUSULA 7ª – DOS IMPOSTOS

7.1. O(s) **OUTORGADO(A,S)** se obriga(m) a cumprir a partir desta data, todas as determinações e exigências estabelecidas ou que venham a ser estabelecidas pelas autoridades públicas municipais, estaduais e federais e pelas concessionárias de serviços públicos, bem como ao pagamento, a partir desta data e nas épocas próprias, de todas as parcelas vincendas de IPTU – Imposto Predial Territorial Urbano, de contribuições de melhoria ou quaisquer outros tributos que incidam ou que venham a incidir sobre o Imóvel objeto da presente escritura, ainda que tais lançamentos sejam feitos em nome da **OUTORGANTE** ou de terceiros.

7.2. O(s) **OUTORGADO(A,S)** deverá(ão) providenciar a inscrição do Imóvel objeto desta escritura no cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal. Se o(s) **OUTORGADO(A,S)** não providenciar(em) a inscrição mencionada neste item, a **EMPREENDEDORA** terá a faculdade de fazê-la mediante reembolso de custas e cobrança de taxa de serviços.

7.3. Se constatado pela **OUTORGANTE** a existência de tributos ou contribuições não pagas pelo(s) **OUTORGADO(A,S)** e já caracterizadas como dívida ativa junto à Prefeitura Municipal ou Órgão Público competente, assistirá à **OUTORGANTE** a faculdade de efetuar o pagamento dos mencionados tributos ou contribuições, bem como cobrar do(s) **OUTORGADO(A,S)** de imediato ou juntamente com a primeira prestação mensal que se vencer do preço do lote, o montante total dessa dívida que será líquida e certa, corrigido monetariamente nos termos desta escritura, acrescida de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e da multa de 10% (dez por cento), a contar da data do pagamento realizado pela **OUTORGANTE** em benefício do(s) **OUTORGADO(A,S)** que deixou(aram) de cumprir obrigação contratual. Se o(s) **OUTORGADO(A,S)**, em seu vencimento, deixar de pagar à **OUTORGANTE** os valores consoantes o acima ajustado, é facultado à **OUTORGANTE** proceder com o disposto na cláusula 14ª.

CLÁUSULA 8ª – TAXA DE DESPESAS RELACIONADAS A ITBI, ESCRITURA, REGISTRO E DESPACHANTE



8.1. As despesas com expedição de certidões do lote adquirido, escritura pública ou particular de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária ou escritura pública de compra e venda, seus registros e averbações, inclusive a baixa da alienação fiduciária, ITBI (imposto de transmissão de bens imóveis) e taxa de interveniência, quando for o caso, serão de exclusiva responsabilidade do (s) **OUTORGADO** (A,S), e assim que solicitadas pelo **OUTORGANTE**, deverão ser pagas, sob pena do disposto na cláusula 14ª deste instrumento.

8.2. O **OUTORGADO** (A,S) poderá ser convocado a qualquer momento pelo **OUTORGANTE** para efetivar a escritura pública de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária.

8.3. Todas as escrituras referentes a presente transação, inclusive as de financiamento bancário, devem ser realizadas pelo cartório indicado pela **OUTORGANTE**, bem como, o registro das mesmas, o cálculo do ITBI e a expedição das certidões devem ser realizados pelo despachante indicado, sob pena de pagamento de taxa de serviço extraordinário para análise da escritura e demais documentos no valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais).

CLÁUSULA 9ª – DA MANUTENÇÃO DO CONDOMÍNIO

9.1. Será constituído o Condomínio Solaris Residencial Clube, cujo objetivo compreende, dentre outros:

- a) Propiciar aos condôminos a administração, manutenção, limpeza, vigilância e conservação do Condomínio, bem como a implementação de melhorias em relação aos serviços e bens próprios;
- (b) Fiscalizar a observância das restrições urbanísticas aplicáveis aos lotes, nos termos do Regimento interno;
- (c) Analisar os projetos apresentados em relação as unidades autônomas de lotes urbanizados localizados no Condomínio, visando sua aprovação, desde que o adquirente tenha já assinado a Escritura de Venda e Compra ou Escritura de Venda e Compra com Alienação Fiduciária em Garantia referente à respectiva unidade autônoma e regulamento do Condomínio e do Regimento Interno;
- (d) Analisar os projetos apresentados em relação aos lotes comerciais situados nas quadras C e X , visando sua aprovação, desde que o adquirente tenha já assinado a Escritura de Venda e Compra ou Escritura de Venda e Compra com Alienação Fiduciária em Garantia referente ao seu Lote e esteja em dia com o pagamento das contribuições associativas;
- e) Zelar pelo regular funcionamento do Clube e pela observância das normas a ele aplicáveis, nos termos do Regimento interno da área de Lazer;
- (f) Incrementar a qualidade de vida e cordialidade nas relações entre os condôminos, bem como entre esses e os freqüentadores do Condomínio;
- g) Operar e manter a rede de distribuição externa de abastecimento de água e o sistema de esgotamento sanitário do Condomínio, nos termos do Regimento Interno, e celebrar Convênios de manutenção da ETE.

9.2. O(a,s) **OUTORGADO**(A,S), como condição imprescindível deste negócio, e tendo em vista que o Condomínio desenvolverá, sem interesse econômico, as atividades referidas acima em benefício dos proprietários e promitentes compradores, compromete-se a arcar com as despesas resultantes de suas atividades, por meio do pagamento das taxas condominiais, obrigando-se por si, herdeiros e/ou sucessores, em caráter irrevogável, cumprir fielmente todas as obrigações e regras aplicáveis ao Condomínio, em especial as constantes da Convenção do Condomínio e do Regimento Interno.



CLÁUSULA 10ª – DA TAXA DE DECORAÇÃO DAS ÁREAS DE LAZER E COMUNS

10.1. O valor constante do item 1 do Campo VII do Quadro Resumo refere-se aos itens a seguir relacionados, não se incluindo, pois, no preço avençado para o lote, constituindo o “Fundo Especial de Mobiliário e Equipamentos”, e será cobrado de acordo com o que está estipulado no mesmo item.

10.1.1. Itens de serviços que compõem o “Fundo Especial de Mobiliário e Equipamentos”, conforme disposição do memorial descritivo, tais como, entre outros; cabeamento e equipamentos de automação dos portões, mobiliário e equipamentos das guaritas, administração e gabinete médico, câmera com circuito fechado de CFTV, pórtico de acesso, aquisição de mobiliário e equipamentos para área de lazer externa, praça de contemplação, ponto da van, braseiro, piquenique, half pipe, praça dos namorados; mobiliário e equipamentos do clube, das áreas de churrasqueira, piscina de adulto, piscina infantil, solário, bar da piscina, espaço futebol, espaço teen, restaurante, salão de festas adulto, salão de jogos adulto, salão de festas infantil, brinquedoteca, refeitório, espaço mulher, academia, repouso com spa e saunas seca e à vapor, espaço zen, arbustos a serem definidos por paisagista, vias internas arborizadas, campo de futebol society, quadra polivalente, quadra de tênis, quadra de vôlei de areia, revestimentos de pisos, paredes e teto destas áreas comuns, projetos e montagem dos equipamentos, assim como as instalações de interfonia, paisagismo e aquisição e instalação de placas de comunicação visual.

10.1.2. O valor total indicado no item 1 do Campo VII do Quadro Resumo, correspondente à cota de responsabilidade do(a,s) **OUTORGADO(A,S)** no valor descrito como “Fundo Especial de Mobiliário e Equipamentos”, será pago na forma prevista naquele mesmo Campo, sendo considerado um preço global e fechado pela aquisição e instalação de todos os móveis e equipamentos que compõem tal Fundo Especial, não ficando a **OUTORGANTE**, sob qualquer hipótese, sujeita a prestação de contas dos gastos que por conta disso suportar.

10.1.3. Os defeitos verificados em qualquer dos itens e serviços previstos nos itens acima deverão ser reparados ou sanados, conforme o caso, pelos respectivos fabricantes, fornecedores, revendedores ou prestadores, tendo os mesmos os prazos e condições das garantias originais dadas pelos mesmos.

CLÁUSULA 11ª – DO SEGURO PRESTAMISTA

(No caso de escolha da opção B do Campo VI do Quadro Resumo)

11.1. Durante a vigência deste contrato e até a liquidação total do saldo devedor, o(a,s) **OUTORGADO(A,S)** autoriza(m) a **OUTORGANTE** a contratar com seguradora de sua livre escolha, seguro contra morte e invalidez permanente, sendo que o primeiro período anual está representado por apólice, parte integrante e complementar a este contrato, como se aqui estivesse literal e integralmente reproduzida. Compromete-se, ainda, o (a,s) **OUTORGADO(A,S)**, ao reembolso mensal quanto às parcelas quitadas pela **OUTORGANTE** com atualizações idênticas às contratadas nesta escritura, juntamente com as prestações mensais, e toma(m) ciência de que, ocorrendo qualquer um dos eventos acima mencionados, a **OUTORGANTE** receberá diretamente da companhia seguradora o valor da indenização.



SOLARIS
RESIDENCIAL CLUBE

11.1.1. Se, por inobservância do(s) **OUTORGADO(A,S)**, quanto aos prazos e procedimentos de comunicação e/ou comprovação dos sinistros cuja cobertura venha a ser reconhecida pela Seguradora, esta desembolsar indenização em valor insuficiente à quitação do saldo devedor, ficará(ao) o(s) mesmo(s) obrigado(s) à efetiva liquidação daquele saldo perante a **OUTORGANTE**.

11.1.2. O(s) **OUTORGADO(A,S)** igualmente responderão por revisões das taxas dos seguros contratados, caso venham a ser alteradas no curso do pagamento da dívida, obrigando-se pelos valores que resultarem, sem prejuízo das atualizações referidas no caput desta cláusula.

11.1.3. O(a,s) **OUTORGADO(A,S)** declara(m) estar cientes: a) que ele ou seus beneficiários deverão comunicar, imediatamente e por escrito, qualquer sinistro ao **OUTORGANTE**; b) que não contará com as coberturas do seguro para riscos de morte e invalidez permanente nas condições expressamente previstas como exclusas na respectiva apólice; c) que o seguro para riscos de morte e invalidez permanente não contempla quaisquer eventos decorrentes de doenças comprovadamente anteriores à sua contratação e de conhecimento do segurado; d) que ele e seus beneficiários deverão comunicar imediatamente à Seguradora, por escrito, qualquer evento suscetível de agravar consideravelmente o risco coberto, sob pena de perder o direito à indenização se for provado que silenciou de má-fé; e) que, em caso de sinistro, o **OUTORGANTE** receberá diretamente da companhia seguradora o valor da indenização, que será destinada à amortização ou liquidação total do saldo devedor, devidamente atualizado, mantida a responsabilidade solidária pelo pagamento do saldo devedor entre os compradores e/ou seus sucessores.

CLÁUSULA 12ª – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

(No caso de escolha da opção B do Campo VI do Quadro Resumo)

12.1. Para a guarda, manutenção e atualização de dados cadastrais, bem como, permanente e contínua geração de dados relativos ao cumprimento dos direitos e obrigações decorrentes das relações jurídicas, legais e contratuais originadas deste instrumento e disponibilização ou prestação de informações respectivas, o(s) **OUTORGADO(A,S)**, concorda(m) em pagar mensalmente juntamente com as parcelas mensais, a Taxa de Administração cobrada pela **OUTORGANTE**, que nesta data corresponde ao valor de R\$ 27,00 (vinte e sete reais), conforme constante do **item 3 do Campo VII do Quadro Resumo**.

CLÁUSULA 13ª – DA ANTECIPAÇÃO DE PAGAMENTOS

13.1. As partes estabelecem que o pagamento antecipado de prestações do saldo do preço só será admitido com a anuência da **OUTORGANTE**, se for comprovada a inexistência de débitos anteriores, inclusive tributários e referente as taxas condominiais, e se houver acordo entre as partes quanto aos índices e critérios a serem adotados na oportunidade da antecipação, para a preservação do valor efetivo e atualizado do preço de venda.

13.2. Não obstante o disposto acima, a liquidação antecipada das prestações devidas dar-se-á mediante a aplicação da correção monetária e demais encargos previstos neste instrumento até a data da efetiva quitação da parcela.

13.3. Não será permitida a antecipação de prestações em períodos de congelamento de preços ou anomalia econômica, ou quando for iminente o aumento extraordinário da correção das prestações em decorrência de fato previsível.

Assp



CLÁUSULA 14ª - MORA E INADIMPLEMENTO

14.1. A impontualidade no cumprimento de qualquer obrigação por parte do(a,s) **OUTORGADO(A,S)**, caracterizará a mora de pleno direito e importará na cobrança do seu valor corrigido até a data do efetivo pagamento, acrescido das seguintes penalidades, sem prejuízo da constituição em mora e conseqüente efetivação da rescisão.

- a) Atualização “*pro rata die*”, no período decorrido entre a data de vencimento e a data do efetivo pagamento com base no sistema de reajuste e correção monetária previsto na Cláusula 4ª deste instrumento;
- b) Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados sobre o valor da prestação em atraso, já acrescido das atualizações previstas na alínea "a" supra;
- c) Multa de 2% (dois por cento) calculada sobre o valor da prestação em atraso já acrescido da atualização prevista na alínea "a" supra, a partir do 1º dia após a data do respectivo vencimento.
- d) Despesas com expedientes para notificação para purgação de mora, inclusive emolumentos.
- e) Honorários advocatícios desde já fixados em 20% do valor em atraso, na hipótese de atuação de advogado em composição extrajudicial ou procedimento judicial; e
- f) Todos os tributos, taxas, tarifas e contribuições incidentes sobre os valores devidos.

14.2. O atraso no pagamento das parcelas do preço, na forma e prazos estabelecidos neste instrumento, autorizará a constituição em mora do(a,s) **OUTORGADO(A,S)**, na forma do disposto no Código Civil Brasileiro e o início do procedimento de cobrança, nos termos do art. 1º e seus parágrafos da lei 4.864/65 e art. 63 e seus parágrafos da Lei nº 4.591/64.

14.3. O pagamento do principal, sem reajuste monetário, juros e demais acréscimos, não exonerará o(a,s) **OUTORGADO(A,S)** da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando em mora, para todos os efeitos legais e contratuais.

14.4. O descumprimento de qualquer obrigação pecuniária estipulada neste Contrato desobriga a **OUTORGANTE** proceder à entrega da Unidade Autônoma-Lote, até que ocorra o adimplemento da obrigação, sem prejuízo do disposto na Cláusula 15ª, que versa sobre a rescisão do Contrato.

14.5. A presente Promessa é um título executivo extrajudicial, nos termos do disposto no inciso II, do art. 585 do Código de Processo Civil Pátrio. Assim, as parcelas do preço inadimplidas poderão ser executadas judicialmente.

CLÁUSULA 15ª – RESCISÃO

15.1. Se não for compensado o valor do sinal pago, ficará rescindido de pleno direito o presente instrumento, independente de interpelação judicial ou extrajudicial, perdendo o(s,s) **OUTORGADO(A,S)** as quantias até então pagas em favor da **OUTORGANTE**.

15.2. Após a compensação do sinal, o atraso do(a,s) **OUTORGADO(A,S)** no pagamento das prestações, depois de prévia notificação judicial ou extrajudicial com o prazo de 10 (dez) dias para purgação da mora, poderá ensejar a rescisão do presente instrumento, a exclusivo critério da **OUTORGANTE**.



15.3. Ocorrendo a rescisão deste contrato motivada pelo(s) **OUTORGADO(A,S)**, este(s) fará(ão) jus à devolução dos valores pagos a título do preço do lote, observadas as condições dispostas nos itens seguintes.

15.3.1. Os valores pagos pelo(s) **OUTORGADO(A,S)** a título de preço do lote previsto no **Campo VI do Quadro Resumo** serão corrigidos monetariamente pelo mesmo índice de correção previsto neste contrato e não serão computados os valores pagos relativos à multa, juros moratórios e demais penalidades ou realizados a terceiros.

15.3.2. Do montante apurado conforme itens acima serão descontados:

- a) Valores referentes à cláusula penal correspondente a 20% (vinte por cento) dos valores pagos pelo preço do lote, não considerados, para este efeito, quaisquer valores pagos a título de encargos moratórios, ou seja, multa, juros e demais penalidades.
- b) Valores referentes a impostos e taxas devidos, vencidos e não pagos pelo(s) **OUTORGADO(A,S)** exemplificativamente, o Impostos Predial Territorial Urbano-IPTU, taxas de contribuição, tarifas de água, tarifas de energia elétrica e despesas condominiais.
- d) Custas de notificação e cartorárias para cumprimento da Lei 4591/64, honorários advocatícios desde já fixados em 20% do valor em atraso, na hipótese de atuação de advogado em composição extrajudicial ou procedimento judicial.
- c) Valores referentes à fruição do imóvel, em caso de utilização residencial ou por atividade comercial desenvolvida no lote, no valor equivalente a 0,5% (meio por cento) ao mês, calculado sobre o preço do imóvel constante no **Campo V do Quadro Resumo**, com atualização monetária pelo mesmo índice previsto para atualização das prestações do preço, apurados até a data da rescisão do contrato.

15.3.3. Caso a rescisão desta Promessa tenha sido motivada pelo **OUTORGADO(A,S)**, ser-lhe-ão devolvidos os valores pagos, em até 12 (doze) parcelas sucessivas, iniciando-se no mês subsequente ao da rescisão.

15.4. Caso a rescisão se dê por culpa da **OUTORGANTE**, todos os valores efetivamente pagos pelo **OUTORGADO(A,S)**, ser-lhe-ão devolvidos, devidamente atualizados, em até 06 (seis) parcelas mensais, iguais, e sucessivas, iniciando-se no mês subsequente ao da rescisão, atualizadas pelo mesmo indexador desta Promessa.

CLÁUSULA 16ª – DA REINTEGRAÇÃO DE POSSE

16.1. Ocorrendo a rescisão do presente instrumento, o(s) **OUTORGADO(A,S)** ficará(ão) obrigado(s) à devolução imediata da posse do lote, sob pena de configurar esbulho possessório, sem prejuízo do pagamento da multa prevista adiante

16.2. No caso de permanência no lote após a rescisão do presente contrato, o(s) **OUTORGADO(A,S)**, além do pagamento dos impostos e taxas incidentes sobre o imóvel, e da fruição estabelecida no item 15.3.2 da cláusula anterior, o(s) **OUTORGADO(A,S)** incorrerão ainda na multa de 0,5% (meio por cento) ao mês, calculado sobre o preço do Imóvel constante no **Campo V do Quadro Resumo**, com atualização monetária pelo mesmo índice previsto para atualização das prestações do preço, a contar da data da rescisão até o efetivo cumprimento da obrigação de restituir a posse a **OUTORGANTE**.



16.3. As benfeitorias úteis ou necessárias levadas a efeito no lote pelo(s) **OUTORGADO(A,S)**, serão indenizadas, desde que regularmente aprovadas e licenciadas pela Prefeitura Municipal, cujo valor da indenização será respaldado em laudo de avaliação de engenharia e será pago pela **OUTORGANTE** quando da nova alienação do imóvel para terceiros, devendo o pagamento ser realizado no mesmo número de prestações da nova alienação.

CLÁUSULA 17ª – DA CESSÃO DE DIREITOS

17.1. O (A,S) **OUTORGADO(A,S)** poderá ceder os direitos e obrigações decorrentes desta Promessa, observado o prévio e expresse consentimento da **OUTORGANTE**, que dependerá da análise do crédito dos eventuais cessionários e do pagamento de taxa, a título de ressarcimento de despesas administrativas, no valor de 3% sobre o valor da transação, a ser paga a **OUTORGANTE** na data de assinatura do respectivo instrumento de cessão.

17.2. Na hipótese de cessão e/ou transferência, pelo **OUTORGADO(A,S)**, desta Promessa e direitos por ela assegurados, parcial ou total, inclusive em relação à posse, sem o prévio e expresse consentimento da **OUTORGANTE**, o **OUTORGADO(A,S)** permanecerá como responsável em relação a todas as obrigações previstas nesta Promessa, ressalvado o direito de regresso.

17.3. A **OUTORGANTE** poderá ceder para terceiros ou dar em garantia a totalidade dos créditos vencidos e vincendos decorrentes desta Promessa, ficando, desde já, autorizada a fazê-lo.

CLÁUSULA 18ª – DAS OBRAS DE INFRA-ESTRUTURA E ENTREGA DO CONDOMÍNIO.

18.1 Serão implantados no condomínio os seguintes melhoramentos:

- a. Locação de quadras ;
- b. Terraplenagem das Ruas e Calçadas ;
- c. Rede de Galerias Pluviais ;
- d. Rede de Água Potável ;
- e. Rede de Esgoto ;
- f. Meio fio com sarjeta ;
- g. Pavimentação Asfáltica ;
- h. Rede de Energia elétrica e Iluminação das vias;
- i. Arborização de ruas ;
- j. Calçadas - Grama;
- l. Urbanização parque linear.

18.2. As obras de infra-estrutura referidas na cláusula acima serão realizadas pela **OUTORGANTE** em conformidade com o cronograma físico aprovado pela Prefeitura Municipal.

18.2.1. As obras de infra-estrutura do condomínio ficarão aptas para ser entregue ao(à,s) **OUTORGADO(A,S)** até a data indicada no **Campo IX do Quadro Resumo**, observada a possibilidade de ser antecipado a qualquer tempo ou prorrogado em até 06 (seis) meses, ficando certo que, em tal prazo, não se inclui o tempo necessário para a execução de serviços extraordinários, acréscimos, arremates, execução do paisagismo e para a decoração das áreas de lazer e comum do condomínio, que poderão ser realizadas no prazo de até 03 (três) meses após a entrega do condomínio.



18.2.2. O prazo indicado no item anterior ficará prorrogado, porém, na hipótese de ocorrência de motivo de força maior, quais sejam, dentre outros equivalentes ou previstos em lei: a) atos de guerra, rebelião, terrorismo, tumulto, revolução, motim e outras perturbações da ordem pública que afetem a construção; b) greves, gerais ou parciais, que afetem a indústria da construção civil; c) suspensão ou falta de transporte; d) falta ou insuficiência, na praça, de materiais ou mão-de-obra; e) embargo da obra determinado pela autoridade administrativa ou judiciária, não atribuível a ação ou omissão da **OUTORGANTE**; f) chuvas prolongadas tufões, furacões, inundações e outras convulsões da natureza, que impeçam ou dificultem a realização de etapas importantes da obra; g) demora na execução dos serviços que são próprios das empresas concessionárias de serviços públicos, tais como ligações definitivas de água, luz, gás, telefone e /ou esgoto; h) demora na concessão, pela autoridade pública, do "habite-se", ainda que provisório ou parcial, por motivos independentes da ação da **OUTORGANTE**; i) condições atípicas de constituição do solo ou que não tenham sido reveladas na(s) sondagem(ns) prévia(s) e que impossibilitem a execução das fundações ou o escoramento dos prédios lindeiros, caso isso venha a se mostrar necessário, no prazo inicialmente previsto; j) constatação, no curso da realização das fundações, de coisas ocultas no subsolo, inclusive equipamentos de energia elétrica, cabeamentos e afins, que aconselhem a paralisação ou interrupção das atividades até a definição das soluções aplicáveis.

18.2.3. Sendo justo, nos termos acima, o motivo do atraso, não considerar-se-á em mora a **OUTORGANTE**, e o prazo para a entrega do condomínio ao(à,s) **OUTORGADO(A,S)** prorrogar-se-á por tanto tempo quanto tenha sido o da permanência da força maior e, ainda, se for o caso, durante tanto tempo quanto seja necessário para repararem-se os efeitos de tal advindos, de modo a reconduzir-se o empreendimento a suas anteriores e normais condições.

18.2.4. Não poderá ser computado atraso no cumprimento da obrigação pela **OUTORGANTE**, enquanto as obrigações do **OUTORGADO** não estiverem integralmente concluídas, com quitação integral do preço, independentemente de ter optado pela quitação através de financiamento bancário.

18.6. Caberá ao **OUTORGADO(A,S)** solicitar, às suas expensas, as ligações dos serviços públicos (água, luz, esgoto, telefone e qualquer outro) em relação ao Lote.

CLÁUSULA 19ª – DA IMISSÃO NA POSSE

19.1. O(s) **OUTORGADO(A,S)** será(ão) imitado(s) na posse no ato da assinatura da escritura pública de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária ou escritura de compra e venda, podendo nele executar benfeitorias, respeitadas as restrições contidas neste instrumento. Esta posse, no entanto, será exercida em caráter precário até que esteja plenamente cumprido o disposto nesta escritura.

19.2. Concorde(m) expressamente o(s) **OUTORGADO(A,S)** que mesmo após a assinatura da referida escritura, até a finalização das obras de infra-estrutura do condomínio, caso as mesmas ainda não tenham sido finalizadas, o exercício de sua posse direta sobre o Imóvel será restrito, por razões de segurança e do bom andamento das obras e desenvolvimento dos trabalhos.

19.3. Caso o **OUTORGADO(A,S)** esteja em atraso com qualquer das parcelas do preço, ficará facultado a **OUTORGANTE** não lhe transmitir a posse até a quitação final das dívidas assumidas nesta Promessa, o que não a eximirá do cumprimento das demais obrigações ora assumidas, em especial a de efetuar os pagamentos previstos na cláusula adiante.



19.5. O OUTORGADO(A,S), após receber a posse do lote, somente poderá promover qualquer edificação após aprovar seu projeto perante a administradora do condomínio e junto à Municipalidade, sendo requisito essencial para ter seu projeto aprovado a comprovação de sua titularidade da Unidade Autônoma Lote, isto é, apresentação da Escritura de Venda e Compra Quitada ou Escritura de Venda e Compra com Alienação Fiduciária em garantia (na hipótese de haver saldo devedor a quitar) devidamente registrada na matrícula do imóvel.

19.6. O OUTORGADO(A,S), desde o recebimento do Lote até o cancelamento do registro da propriedade fiduciária, deverá adotar todas as medidas necessárias para a correta conservação do Lote, respondendo diretamente por qualquer dano causado ao lote, à construção eventualmente nele realizada ou, ainda, às áreas privativas do condomínio, sem prejuízo da responsabilidade civil decorrente prevista em lei.

CLÁUSULA 20ª – ACOMPANHAMENTO DAS OBRAS DO EMPREENDIMENTO

20.1. A OUTORGANTE disponibilizará ao **OUTORGADO(A,S)**, informações por meio de consulta ao site www.zayd.com.br, sobre o andamento das Obras de Infraestrutura.

20.1.1. Não obstante o disposto no caput desta cláusula, sempre que desejar informar-se sobre o andamento e estágio das Obras de Infraestrutura, o **OUTORGADO(A,S)** poderá solicitá-las, por escrito a **OUTORGANTE**, que se comprometem a prestá-las no prazo de 30 (trinta) dias, contados do recebimento do pedido de informações.

20.2. Todas as obras do empreendimento, necessárias, úteis ou estéticas do Condomínio são de responsabilidade da **OUTORGANTE**, sendo expressamente vedado ao **OUTORGADO(A,S)** ou pessoa por ela indicada:

- (a) Efetuar visitas não autorizadas no local das obras, antes da entrega do Lote, a fim de evitar acidentes ou causar atrasos;
- (b) Interferir direta ou indiretamente no andamento de qualquer das obras, manter qualquer tipo de contato ou realizar qualquer tipo de solicitação aos empregados, mestre-de-obras, encarregados, engenheiros e demais pessoas prestadoras de serviços no local das obras;
- (c) Executar qualquer tipo de serviço ou determinar a entrega de qualquer material no lote urbanizado, sem expressa autorização da **OUTORGANTE** ou do **CONDOMÍNIO**, representado por seus administradores.

20.3. Quando for previamente autorizado, o **OUTORGADO(A,S)**, ou pessoa por ele indicada, poderá visitar o local das obras, devendo adotar os cuidados necessários, responsabilizando-se diretamente por todos os riscos que tal visita acarreta e, conseqüentemente, isentando a **OUTORGANTE** por qualquer acidente ou infortúnio.

CLÁUSULA 21ª – DO LOTE

21.1. O(s) **OUTORGADO(A,S)** declara(m) que tomou(ram) conhecimento do perfil topográfico do(s) lote(s), percorrendo pessoalmente suas divisas, e achando-as conforme as especificações e confrontações constantes do presente e que o(s) terreno(s) é(são) entregue(s) devidamente demarcado(s). No caso de desaparecimento dos marcos, o(s) **OUTORGADO(A,S)** se obriga(m) a providenciar, as suas expensas, a(s) remarcação(ões); antes de iniciar qualquer construção no(s)

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and the word 'Ass' written vertically.



lote(s).

21.2. A área e as medidas do perímetro do lote poderão sofrer alteração, a maior ou a menor, em até 5% (cinco por cento), sem que tal fato gere direito a qualquer ressarcimento ou indenização, nos termos do art. 500 do Código Civil.

21.3. O(s) **OUTORGADO(A,S)** autorizam expressamente permitir a servidão de passagem no Imóvel, para canalização de água potável, pluvial e de esgoto, que sejam realizadas pelos Poderes Públicos ou por terceiros, que poderão atravessar o(s) lotes.

21.4. Com relação à canalização de águas pluviais dentro da área do Imóvel, fica a critério do(s) **OUTORGADO(A,S)** a sua execução, sendo que todas as despesas, inerentes a este serviço, bem como sua manutenção, correrão por conta do(s) **OUTORGADO(A,S)**.

21.5. O sistema de lazer e outras áreas não poderão ser utilizados como acesso para os imóveis que fazem frente ou divisas para tais locais, exceto servidões de passagem existentes no empreendimento.

21.6. O(s) **OUTORGADO(A,S)** está(ão) ciente(s) de que caso o fornecimento contínuo dos serviços públicos ainda não esteja operante, deverá o **OUTORGADO(A,S)** providenciar:

- (a) O abastecimento de água deverá ser feito através de poço freático;
- (b) Construir uma fossa séptica provisória, desde que permitido pela legislação aplicável e observadas suas disposições, a qual, obrigatoriamente, deverá ser desativada pelo **OUTORGADO(A,S)** assim que o sistema de coleta de esgotos estiver em funcionamento;
- (c) Obter o suprimento de energia elétrica para as necessidades da construção, por meio de geradores ou outro meio legalmente permitido.

21.7. O(s) **OUTORGADO(A,S)** declara ter ciência e concorda, sem restrições de qualquer natureza em respeitar as restrições urbanísticas constantes do Regimento Interno do Condomínio, sob pena de arcar com as multas lá previstas, sem prejuízo das demais cominações decorrentes do descumprimento desta obrigação previstas nesta Promessa, e que, em razão da conformação, das características e especificações próprias do Lote, deverá analisar e providenciar, às próprias expensas as providências técnicas, legais e o custeio dos seguintes serviços e instalações:

- a) Execução das instalações elétricas e hidráulicas, instalação de hidrômetro e demais medidores, bem assim a execução obrigatória de sistema de tratamento de esgoto, constituído de fossa e filtro anaeróbico, de acordo com a NBR-7229 da ABNT e sua interligação à rede de esgoto do Loteamento, construção de caixa de gordura com dimensões compatíveis com o efluente da cozinha, bem assim a limpeza periódica da fossa séptica e da caixa de gordura através de empresa licenciada pela FEEMA, mantendo os comprovantes à disposição da fiscalização;
- b) Obras de drenagem superficial, dentro do lote ou da área de sua utilização exclusiva, com sua interligação à galeria de águas pluviais do Condomínio;
- c) As sondagens do solo necessárias à elaboração do projeto de fundações e de escoamento de águas pluviais, tomando todas as demais medidas pertinentes, com vista a evitar prejuízos à edificação que implantará no Lote Urbanizado, e aos lotes vizinhos;
- d) Construção dos muros de fundos e laterais do lote;
- e) O lote será entregue com a vegetação existente, ficando a cargo de cada proprietário, se assim o desejar, as providências necessárias para a sua remoção (obtenção de licença e contratação do respectivo corte);



CLÁUSULA 22ª – DAS LEIS E REGULAMENTOS

22.1. O(s) **OUTORGADO(A,S)** deverá(o) obedecer rigorosamente às determinações da Prefeitura Municipal e demais órgãos públicos competentes referentes à utilização e aproveitamento do Imóvel, bem como às normas e restrições constantes deste instrumento e dos regulamentos internos do condomínio, não podendo, outrossim, fazer instalações prejudiciais aos lotes vizinhos, responsabilizando-se inteiramente por eventuais infrações às leis, regulamentos e posturas que devam ser observadas.

22.2. Os projetos necessários às construções deverão ser elaborados por profissionais habilitados (arquitetos, engenheiros) que se responsabilizarão pelos atos praticados, bem como pelo acompanhamento de obra e encaminhados para aprovação da Prefeitura Municipal e demais órgãos públicos competentes, devendo ser observadas as restrições deste instrumento e das normas constantes dos regulamentos internos do condomínio, sendo certo que:

- a) A área de construção deverá ter, no máximo, o índice de aproveitamento do terreno – IAT, igual a 0,8. Esse número deverá ser multiplicado pela área de cada lote ou fração de lote para encontrar a área total edificável de cada proprietário;
- b) A taxa de permeabilidade, ou seja, a parcela do(s) lote(s) que permite a infiltração de água deverá ser, no mínimo, de 40% (dez por cento);
- c) Poderão existir alguns lotes em área de aclive;
- d) Afastamento frontal: 3,00 m (três metros) a partir do alinhamento;
- e) Afastamentos laterais: deverão ter no mínimo 1,5m (um metro e meio), medidos a partir do alinhamento;
- f) Afastamento de fundos: deverão ter no mínimo 3,00m (três metros), medidos da divisa aos fundos.
- g) Todos os recuos mencionados nos itens acima, serão contados a partir da alvenaria externa, porém após a alvenaria só haverá beiral natural ou da laje, com comprimento máximo igual a 0,40cm (quarenta centímetros);

22.3. Após a aprovação do condomínio os projetos deverão ser encaminhados para aprovação da Prefeitura Municipal e demais órgãos públicos competentes.

22.4. Fica expressamente proibida a habitação no Imóvel antes da concessão do "habite-se" pela Prefeitura Municipal, bem como antes da ligação na rede de distribuição água potável a ser primeiramente implantada no Loteamento, mesmo que a construção tenha sido aprovada pela Prefeitura Municipal.

22.5. O(s) **OUTORGADO(A,S)** é(são) responsável(is) por todo e qualquer acidente de que natureza for, que ocorrer a pessoas, animais ou bens, por imprudência, negligência e/ou imperícia sua ou de terceiros contratados, tais como poços deixados abertos, alicerces sem proteção, obras inacabadas, bem como pelos prejuízos que causar ou vier a causar a terceiros, por construir em lugar ou terreno diverso do qual adquiriu.

22.6. Fica estabelecido que tanto a **OUTORGANTE** como quaisquer dos compradores e o **CONDOMÍNIO**, em conjunto ou isoladamente, poderá(ão) promover ação judicial ou tomar outras providências pertinentes, a fim de impedir construções em desacordo com as restrições urbanísticas previstas neste contrato.

CLÁUSULA 23ª – DAS RESTRICÇÕES



23.1. Além dos dispositivos contidos na cláusula anterior, deverá(ão) ainda o(s) **OUTORGADO(A,S)** observar as restrições de ordem específica para este condomínio, a seguir estabelecidas, e os regimentos internos do condomínio, que regulam o direito de utilização e aproveitamento dos lotes, sendo que tais limitações são supletivas e prevalecem após o cumprimento das legislações municipais, estaduais e federais, tanto quanto ao uso do solo, como quanto à aprovação de projetos. Tais restrições deverão ser cumpridas pelo(s) **OUTORGADO(A,S)** e seus sucessores, sendo que as partes, desde já, autorizam o Sr. Oficial de Registro de Imóveis a proceder a averbação destas obrigações;

23.2. As condições seguintes de normas de proteção e restrições de uso tem a finalidade precípua de assegurar o uso apropriado e atender aos princípios básicos de: Proteger os proprietários contra o uso indevido e danoso dos imóveis, que poderá vir a desvalorizar a propriedade; assegurar um adequado e razoável uso da propriedade e estimular construções de residências de arquitetura compatível com as características do empreendimento.

I - Restrições ao uso do(s) lote(s)

- a) Se unidos dois ou mais lotes contíguos de modo a formar um lote maior, todas as obrigações e restrições constantes deste contrato continuarão a ser aplicadas a esse novo lote resultante;
- b) Os desmembramentos ou remembramentos estão sujeitos a aprovação dos órgãos responsáveis e poderão não ocorrer, caso não haja aprovação, permanecendo os lotes como unifamiliares.
- c) Os remembramentos e desmembramentos somente poderão ser apresentados para aprovação após a concessão da aprovação do condomínio pela Prefeitura.
- d) Fica terminantemente proibido o desmembramento de lote do condomínio, mesmo que a legislação assim o permita, com exceção daqueles de uso comercial;
- e) São proibidos letreiros e anúncios de qualquer natureza nos terrenos e nas edificações, inclusive placas referentes à venda ou locação do imóvel, exceto placas de identificação de responsabilidade técnica relativa ao projeto e execução de obras, durante o período de construção;
- f) Enquanto não edificar(em), o(s) **OUTORGADO(A,S)** deverá(ão) providenciar a limpeza de seu(s) lote(s), pelo menos uma vez a cada ano, conservando plantadas todas as árvores existentes. O Condomínio efetuará a limpeza dos lotes cujos **OUTORGADO(A,S)** não o fizerem, cobrando diretamente deles o seu custo. Tais providências deverão ser tomadas pelo(s) **OUTORGADO(A,S)**, inicialmente, dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da assinatura do presente.

II - Restrições quanto à construção

- a) Não será permitida a construção de mais de uma residência por lote ou a construção de prédios não residenciais nos lotes, tais como prédios para fins comerciais, industriais ou escritórios, de forma a nunca se exercerem no loteamento atividades de: comércio, indústria, hospitais, consultórios, clínicas, colégios, ateliês para prestação de serviços, templos, cinemas, teatros, hotéis e outras construções destinadas a fins estranhos aos da moradia, exceto nos lotes não residenciais ou de uso misto;
- b) O projeto de construção deverá ser encaminhado para aprovação prévia do Condomínio, e posterior aprovação da Prefeitura Municipal e demais órgãos dos Poderes Públicos competentes, sendo que esta residência se destinará exclusivamente à habitação e moradia de uma única família e seus empregados;
- c) O(s) **OUTORGADO(A,S)** deverá(ão) respeitar integralmente o estabelecido nos regimentos



internos do condomínio quando da aprovação do projeto, quanto às restrições relativas à construção, devendo entrar(em) em contato com o condomínio antes de iniciar(em) o projeto de sua(s) construção(ões), a fim de que sejam fornecidos, se houver, esclarecimentos adicionais e decisões últimas havidas em Assembléias Gerais.

CLÁUSULA 24ª – DA ESCRITURA

- 24.1.** A **OUTORGANTE** obriga-se a outorgar ao(s) **OUTORGADO(A,S)** a escritura definitiva de compra e venda quando houver recebido o total do preço estipulado e estiverem cumpridas todas as demais obrigações previstas neste instrumento.
- 24.2.** A propriedade da Unidade Autônoma/Lote será transmitida ao(a,s) **OUTORGADO(A,S)**, após a conclusão das obras do empreendimento, mediante a lavratura da escritura de compra e venda do Lote, que ocorrerá em até 30 (trinta) dias após o recebimento da comunicação enviada pela **OUTORGANTE** para essa finalidade. Estando o **OUTORGADO(A,S)** quite com as parcelas do preço de aquisição do lote será lavrada Escritura de Venda e Compra Quitada, porém, na hipótese de haver saldo devedor lavrar-se-á pelo **OUTORGADO(A,S)** Escritura de Venda e Compra com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária, de modo que em garantia do pagamento do saldo devedor, o **OUTORGADO(A,S)** transferirá à **OUTORGANTE** a propriedade fiduciária do lote, nos termos da Lei 9.514/97, permanecendo o **OUTORGADO(A,S)** com a propriedade resolúvel e a posse direta do lote.
- 24.3.** A escritura pública de compra e venda da Unidade Autônoma Lote será lavrada em um Cartório de Notas da Comarca de Maricá, RJ, previamente acertado com a **OUTORGANTE**, ou em Cartório de Notas indicado por ela. O **OUTORGADO(A,S)** será informado com antecedência sobre o dia e hora em que o ato será realizado. Sendo impossível o comparecimento de alguma das partes no dia e hora marcados, as partes estabelecerão nova data e horário, respeitado o limite máximo de 05 (cinco) dias úteis contados da data inicialmente prevista.
- 24.4.** O não comparecimento do **OUTORGADO(A,S)** para a lavratura da escritura pública de compra e venda na forma prevista acima, acarretará a ele a aplicação de multa no valor de 2% (dois por cento) do valor atualizado do preço do Lote indicado no **Campo V do Quadro Resumo**, por mês de atraso ou fração, limitada a 10% (dez por cento) daquele valor.
- 24.5.** É de exclusiva responsabilidade do **OUTORGADO(A,S)** todas as despesas decorrentes da realização da escritura, inclusive aquelas relativas a emolumentos e despachante para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da Municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação, as relativas a seguro, ITBI, e as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Tabelião de Notas e de Oficial de Registro de Imóveis, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a operação, que venha a ser cobrado ou criado, mesmo que o pagamento caiba, por lei ou convenção à **OUTORGANTE**, correrão por conta do **OUTORGADO(A,S)**. O(a,s) **OUTORGADO(A,S)** fica desde já obrigado a reembolsar as despesas efetuadas pela **OUTORGANTE** relacionados ao disposto acima, no prazo de 3 (três) dias, contados da data em que este(a,s) for(em) notificado(a,s) a fazer o ressarcimento, acrescida do custo do despachante e taxa de administração de 20% sobre o valor, sob pena do disposto nas cláusulas 14ª deste instrumento, podendo ainda ser considerada, para todos os fins e efeitos legais, como dívida líquida e certa para fins de execução, valendo o presente instrumento como título extrajudicial em conformidade com as disposições do Código Processual civil vigente.



SOLARIS
RESIDENCIAL OLIVEIRA

24.6. O(A,S) **OUTORGADO(A,S)** salvo se optar(em) por liquidar(em) a parcela prevista na **alínea "b" do item 2 do Campo VI do Quadro Resumo** com recursos próprios ou através de financiamento a ser por ele (a,s) obtido junto a Agente Financeiro por sua conta e risco, optando pelo financiamento direto com o incorporador, mediante concordância do **OUTORGANTE**, tem ciência que deve estar em dia com todas as obrigações deste contrato, notadamente quanto ao pagamento das parcelas e prestações vencidas e desde que seja feito com a aplicação ao presente contrato do regime jurídico da alienação fiduciária, nos termos da Lei 9514/97, para garantia do saldo remanescente do preço e demais obrigações aqui assumidas, compromete-se o **OUTORGADO(A,S)** a assinar os documentos que sejam necessários para tal formalização. Referida escritura somente será outorgada após a conclusão das Obras de Infraestrutura do Condomínio, devendo a **OUTORGANTE** convocar os **OUTORGADO(A,S)** para tal ato, que deverá ocorrer em até 30 (trinta) dias após o recebimento por este último da comunicação feita pela **OUTORGANTE** acerca da conclusão das obras de infraestrutura do Condomínio.

24.6.1. No ato da outorga da Escritura com pacto adjeto de Alienação Fiduciária, mencionada acima, o **OUTORGADO(A,S)** transferirá à **OUTORGANTE**, ou a quem por ela indicado, em caráter fiduciário, a propriedade do imóvel objeto deste Instrumento bem como a posse indireta, reservando para si a propriedade resolúvel do lote bem como a posse direta.

24.6.2 A constituição da propriedade fiduciária será efetivada mediante registro no Oficial de Registro de Imóveis, do Contrato, por instrumento particular ou público, que servirá de título ao negócio fiduciário e que será celebrado de acordo com minuta padrão a ser fornecida pela **OUTORGANTE**, cujo conteúdo atenderá o disposto na Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997.

24.6.3. Durante a fase das obras do loteamento e antes da data prevista para a quitação ou financiamento do saldo do preço, previsto no **item 2 do Campo VI do Quadro Resumo** o **OUTORGADO(A,S)** poderá ser convidado pela **OUTORGANTE** a qualquer tempo e época, para assinar "Escritura de Compra e Venda de Unidade Autônoma com Financiamento e Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária e Outras Avenças". Convocação esta que deverá ser atendida pelo **OUTORGADO(A,S)**, devendo arcar com as despesas inerentes, acima relatadas e previstas na cláusula 8ª deste instrumento, sob pena de ser considerado inadimplente para todos os efeitos, ficando sujeito as penalidades previstas na cláusula 14ª deste instrumento.

24.6.4. Fica ajustado, ainda, que a partir do registro da Escritura de Venda e Compra com Alienação Fiduciária em garantia, a **OUTORGANTE** poderá livremente comercializar, com qualquer entidade autorizada a operar no SFI, os recebíveis representados pelo saldo do preço devido pelo **OUTORGADO(A,S)**. Concorda o **OUTORGADO(A,S)** desde já que, a **CREDORA FIDUCIARIA** poderá ceder ou transferir, no todo ou em parte, o crédito decorrente deste instrumento, hipótese em que o cessionário se sub-rogará em todos os direitos e obrigações titulados pela **CREDORA FIDUCIARIA**.

24.6.5. Para fins de Público Leilão, adotam-se as disposições do art. 27 da Lei 9.514/97, devendo o devedor ser devidamente constituído em mora, e caso não quite o débito, o Oficial do registro de imóveis certificará a inadimplência, e mediante o recolhimento do ITBI a propriedade será efetivamente transferida para a **CREDORA FIDUCIÁRIA**, que na seqüência deverá realizar o Leilão Público do lote nos termos do referido artigo.

24.6.6. A extinção da alienação fiduciária se dá pelo pagamento integral da dívida garantida. No prazo de trinta dias, a contar da liquidação da dívida, estará à disposição do (a,s)

Handwritten signatures and initials in blue ink.



OUTORGADO(A,S), o Termo de Quitação, documento necessário para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária no competente Cartório de Registro de Imóvel. As custas da averbação do cancelamento da propriedade fiduciária junto ao Registro de Imóveis correrão por contado **OUTORGADO(A,S)**.

24.6.7. Se por mera liberalidade da **OUTORGANTE** eventualmente for aceito o distrato da venda e compra garantida por alienação fiduciária, o **OUTORGADO(A,S)** responderá por todos os tributos, impostos, taxa (inclusive associativas), emolumentos e de mais despesas que se façam necessárias para o retorno da propriedade do lote para o nome da **OUTORGANTE**, podendo tais despesas serem automaticamente deduzidas de eventual quantia a ser recebida pela **OUTORGADO(A,S)** por ocasião do distrato ou de outro instrumento que assegure o mesmo efeito, qual seja, o retorno da propriedade para a **OUTORGANTE**, a exemplo da dação em pagamento.

CLÁUSULA 25ª – DA CESSÃO DOS CRÉDITOS, CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO E FINANCIAMENTO

25.1. Fica reservado à **OUTORGANTE** na qualidade de credora da dívida do(s) **OUTORGADO(A,S)** o direito de se utilizar de mecanismos existentes de antecipação de recebíveis para antecipação total ou parcial do crédito que lhe cabe na alienação do Imóvel, podendo ceder, empenhar ou caucionar a terceiros, no todo ou em parte, seus direitos creditórios decorrentes desta escritura, inclusive por meio de securitização ou do Sistema de Financiamento Imobiliário - S.F.I, a qualquer tempo e independente de aviso ou concordância do(s) **OUTORGADO(A,S)**, subsistindo todas as cláusulas desta escritura em favor do cessionário/beneficiário da **OUTORGANTE**, podendo também ceder, transferir ou sub-rogar, definitiva ou temporariamente, todas as prerrogativas poderes e funções que lhe cabem no âmbito deste instrumento ao cessionário/beneficiário da **OUTORGANTE**, de modo que esta poderá constituir o cessionário/beneficiário como pessoa que ficará sub-rogada, salvo disposição em contrário nos atos relativos à antecipação de recebíveis, na posição da **OUTORGANTE** nesta escritura para todos os fins, inclusive na qualidade de credor da parte do crédito cedido, gestor do crédito decorrente deste instrumento e demais direitos, prerrogativas e/ou atribuições.

25.2. O crédito da **OUTORGANTE** poderá servir de lastro para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), de Cédulas de Crédito Imobiliário (“CCI”) ou outros títulos, consoante o disposto na Lei nº 9.514/97, e Lei nº 10.931/04, representativos de sua quota parte do crédito decorrente da alienação do Imóvel, cuja emissão e negociação independerá, nos termos da legislação aplicável vigente nesta data, de aviso ou concordância do(s) **OUTORGADO(A,S)**.

25.3. O(s) **OUTORGADO(A,S)** autoriza(m) desde já a **OUTORGANTE** a proceder à operação acima mencionada, independentemente de prévia comunicação ou concordância do(s) **OUTORGADO(A,S)**. Nesta hipótese, a **OUTORGANTE**, sem se eximir de nenhuma das obrigações assumidas no presente instrumento, comunicará o(s) **OUTORGADO(A,S)**, se for o caso, o procedimento para pagamento que passará a ser adotado, cabendo ao **OUTORGADO(A,S)** suportar eventual custo oriundo da transação.

25.4. O(s) **OUTORGADO(A,S)** desde já concorda(m) e autoriza(m), obrigando-se a assinar, sob pena de tornar(em)-se inadimplente(s), quaisquer re-ratificações à presente que eventualmente venham a ser exigidos pelo(s) agente(s) financeiro(s) para assegurar a implementação e o respeito às garantias e operações mencionadas nesta cláusula.

Ass



25.5. Caso a **OUTORGANTE** venha a se utilizar de mecanismos de antecipação total ou parcial do crédito que lhe cabe na alienação do Imóvel, os direitos e obrigações que lhe cabem em decorrência da futura alienação fiduciária em garantia a ser constituída serão cedidos ao(s) futuro(s) titular(es) da CCI que poderá requerer a intimação do(s) **OUTORGADO** (A,S) ao Oficial de Registro de Imóveis, recolher o ITBI e laudêmio, se for o caso, requerer a consolidação da propriedade do Imóvel em seu nome, promover o(s) leilão(ões) público(s) necessário(s) à alienação do Imóvel, transmitir posse e propriedade do Imóvel ao licitante vencedor, restituir ao(s) eventual saldo do lance do Imóvel, dar e receber quitação, prestar contas ao **OUTORGANTE** e **OUTORGADO** (A,S) do valor recebido no leilão do Imóvel, praticar, enfim, todos os atos necessários à execução da garantia fiduciária a ser outorgada.

25.6. Visando a antecipar total ou parcialmente o crédito que lhe cabe na alienação do Imóvel, a quitação do crédito representado pela CCI e conseqüente cancelamento da futura garantia da alienação fiduciária será outorgada pelo cessionário do crédito da **OUTORGANTE**, ou seja, o titular da CCI que deverá entregar ao(s) **OUTORGADO(A,S)**, juntamente com a quitação uma declaração da Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos – CETIP, atestando que o titular da CCI era o atual credor da CCI.

25.7. Fica desde já assegurado à **OUTORGANTE** o direito de contratar financiamento para o custeio da Construção do loteamento, com garantia hipotecária ou outra que venha a ser exigida pela instituição financiadora.

25.8. Caso seja necessário contratar financiamento para construção do condomínio, o(a,s) **OUTORGADO(A,S)** expressamente concorda desde já com que a **OUTORGANTE** contrate o empréstimo destinado à construção do condomínio, obrigando-se ele a constituir hipoteca do terreno e do lote objeto desta promessa. O **OUTORGADO(A,S)**, obriga(m)-se a firmar os documentos que vierem a lhe ser apresentados pela **OUTORGANTE**, a fim de que a mesma possa atender eventuais exigências do agente financeiro, especialmente no que diz respeito à ciência do mesmo sobre a garantia oferecida, à cessão de créditos, ou à obrigação de efetuar pagamentos diretos à instituição financeira, por conta do preço ajustado neste compromisso, ficando esclarecido, quanto à essa última obrigação, que esses pagamentos não poderão ser superiores àqueles ajustados com a **OUTORGANTE**, a menos que resultantes de uma negociação direta entre o **OUTORGADO(A,S)** e o agente financeiro. Compromete-se a **OUTORGANTE**, por seu turno, a exibir o cancelamento do registro da aludida garantia no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a expedição do habite-se ou do pagamento íntegro do preço e das demais obrigações previstas neste instrumento e assinatura do respectivo instrumento pelo **OUTORGADO(A,S)**, valendo como determinante do início daquele prazo, dentre os eventos acima, o que por último se verificar.

25.9. Os atos acima serão precedidos de aviso, com antecedência mínima de 10 (dez) dias, onde ficarão consignados o dia, a hora e o local que darão lugar aos mesmos. O não atendimento, pelo(a,s) **OUTORGADO(A,S)**, ensejará o vencimento antecipado de toda a dívida, sem prejuízo da possibilidade da **OUTORGANTE** praticá-los através da procuração prevista neste instrumento.

25.10. Optando o(a,s) **OUTORGADO(A,S)**, com a concordância da **OUTORGANTE**, em quitar o saldo devedor através de financiamento bancário, a instituição financeira que tenha financiado a construção do condomínio será a responsável pelo mesmo, ficando a cargo da **OUTORGANTE** a condução do procedimento necessário para obtenção do mesmo até sua fase final de registro,

MSP



estando ciente desde já o **OUTORGADO** quanto a necessidade de não possuir restrições de crédito vinculadas ao seu nome, possuir renda compatível com o financiamento e assim que solicitado pelo **OUTORGANTE**, fornecer toda e qualquer documentação necessária.

25.11. Uma vez decorridos 180 (cento e oitenta) dias após a liquidação das obrigações de pagamento assumidas pelo(a,s) **OUTORGADO(A,S)** neste instrumento ou em outros que dele derivarem, e desde que tenham sido entregue o condomínio, há no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias, a **OUTORGANTE** se obriga a outorgar, em favor do(a,s) **OUTORGADO(A,S)**, ou de seus eventuais e legítimos cessionários, a escritura definitiva de compra e venda do lote objeto deste contrato sob pena de adjudicação compulsória, desde que avisada com uma antecedência de 60 (sessenta) dias e desde que o preço e demais encargos previstos neste instrumento, tais como taxa de decoração e mobiliário, seguro prestamista, taxa de administração, cota de condomínio, IPTU, escritura, ITBI, registro e afins, tenham sido quitados.

CLÁUSULA 26ª – DO MANDATO

I. Servidões

O **OUTORGADO(A,S)**, desde já, nomeia e constitui a **OUTORGANTE** suas procuradoras, em conjunto ou isoladamente, em caráter irrevogável e irretroatável, na forma do Art. 684 do Código Civil, para a finalidade específica de instituir as servidões que se fizerem necessárias à implementação do Condomínio e que venham a atingir os recuos ou afastamentos do Lote. Referidas servidões serão necessariamente relacionadas às Obras de Infra-estrutura.

II. Desapropriação

O(s) **OUTORGADO(A,S)** em caráter irrevogável, como condição do negócio, na forma da lei, nomeia(m) e constitui(em) a **OUTORGANTE** sua bastante procuradora, até a solução total da dívida, com amplos, gerais e irrevogáveis poderes para em juízo ou fora dele, no caso de desapropriação total ou parcial do Imóvel objeto da garantia, representá-lo(s) no respectivo processo, recebendo inclusive a primeira citação, receber e dar quitação da indenização correspondente, concordar ou não com o valor de avaliação do Imóvel, efetuar levantamento de depósitos judiciais, representá-lo(s), onde for necessário, constituir advogados com a cláusula “*ad judicium*”, para agir em qualquer juízo, instância ou tribunal, com todos os poderes para o foro em geral, podendo substabelecer o presente no todo em parte.

III. Alterações no Memorial de Incorporação

O **OUTORGADO(A,S)** nomeia e constitui a **OUTORGANTE** suas procuradoras, em caráter irrevogável e irretroatável, na forma do Art. 684 do Código Civil, com poderes específicos para, em conjunto ou isoladamente, representa-lo perante quaisquer Repartições Públicas federais, Estaduais e Municipais, Autarquias e Sociedades de Economia Mista ou Paraestatais, Cartórios de Registro de Imóveis e, enfim, perante todos os órgãos pertinentes, para tratar de assuntos relacionados ao Condomínio, podendo, para tal fim, assinar quaisquer requerimentos, documentos e tudo o mais que se faça necessário, requerendo, ao Registro de imóveis competente, o registro de eventuais alterações ao Memorial do Condomínio, inclusive no que se refere a restrições e traçado dos lotes, áreas comuns e vias de circulação, respectivas medidas perimétricas e de superfície, desde que não afetem a localização, as dimensões e características do Lote.



IV. Solidariedade e Mandatos Recíprocos

III.1. Havendo mais de um **OUTORGADO(A,S)** para o lote urbanizado, ainda que sejam marido e mulher, são solidários nas obrigações assumidas nesta Promessa, bem como serão considerados procuradores um do outro, por força do mandato que reciprocamente se outorgam neste ato, em caráter irrevogável e irretroatável, na forma do art. 684 do Código Civil, incluindo poderes para receber intimações, notificações e citações, confessar, reconhecer a procedência do pedido, transigir, desistir, renunciar ao direito sobre que se funda a ação, receber, dar quitação, tudo relacionado com o objeto desta Promessa. Caso o **OUTORGADO(A,S)** seja casado com absoluta separação de bens, mandato, com iguais poderes, ficam atribuídos ao seu cônjuge.

III.2. O **OUTORGADO(A,S)** neste ato, nomeia e constitui como seu representante o indicado no **Campo X do Quadro Resumo**, em caráter irrevogável e irretroatável, o qual fica investido dos poderes para, no impedimento de qualquer **OUTORGADO(A,S)** ou de todos, e em seu nome, receber e dar quitação da parte do preço do Lote que lhe é devida, podendo transigir e firmar acordos, compromissos, confessar, renunciar direitos, rescindir a Promessa, judicial ou extrajudicial, receber notificações e citações, contratar advogados outorgando-lhes os poderes ora conferidos, no todo ou em parte, inclusive para o foro em geral.

V. Gerais

O(s) **OUTORGADO(A,S)** constitui(em) também a **OUTORGANTE** sua bastante procuradora, com poderes irrevogáveis até a solução da dívida, para representá-lo(s) em autarquias, bancos, companhias de seguro, instituições financeiras em geral, inclusive Banco Central do Brasil e Caixa Econômica Federal e demais entidades públicas ou privadas e sociedades de economia mista, e ainda para assinar escritura de re-ratificação, podendo pagar seguros e receber seguros no caso de sinistro, receber impostos e taxas quando devolvidos pelas repartições, requerer, impugnar, concordar, recorrer, desistir, enfim praticar todo e qualquer ato necessário ao desempenho deste mandato, inclusive substabelecer, tudo relacionado com o presente instrumento.

26.1. Caso venha a ocorrer a cessão dos direitos creditórios objeto do presente instrumento, os poderes ora constituídos serão substabelecidos aos respectivos cessionários.

26.2. A outorga da procuração mencionada não importa na obrigatoriedade da **OUTORGANTE** exercer os poderes correspondentes.

CLÁUSULA 27ª – DO MATERIAL PÚBLICITÁRIO E PROPAGANDA

27.1. O(s) **OUTORGADO(A,S)**, desde logo, declara(m) saber que as imagens, as plantas e os desenhos constantes do material publicitário do condomínio, relativos às áreas de lazer são apenas ilustrativos, servindo tão somente como mecanismo de informação. O(s) **OUTORGADO(A,S)** visitaram o condomínio, verificando-o minuciosamente e declarando que o presente negócio lhe(s) interessa na forma e condições em que o mesmo se encontra e está sendo realizado.

27.2. Em caso de eventuais diferenças entre o que se acha pactuado neste contrato e o que consta ou futuramente venha a constar do material de publicidade do empreendimento, divulgado ao público, ou de documentos que tenham sido entregues ao(a,s) **OUTORGADO(A,S)** durante o período de tratativas da comercialização do imóvel em causa, prevalecerá o ajustado no presente instrumento,



para todos os fins e efeitos de direito, nada podendo ser invocado, portanto, de parte a parte, com base naqueles outros elementos.

27.3. Será facultado à **OUTORGANTE**, aos seus sócios e à **CONSTRUTORA** contratada, de forma irrevogável e irretratável, o direito de manter os seus logotipos ou outros sinais indicativos de seus nomes e atividades empresariais, nas dependências internas, áreas externas do **CONDOMÍNIO**, de material e dimensões a seu exclusivo critério, cabendo a elas arcar com as respectivas despesas de instalação e manutenção geral, inclusive com energia elétrica se for o caso. Esse direito de uso somente poderá ser modificado ou extinto pela unanimidade dos condôminos e após 2 (dois) anos da data em que ocorrer a instalação do condomínio.

27.4 Fica igualmente desde já garantido à **OUTORGANTE**, o direito de manter corretores nas partes comuns do **CONDOMÍNIO** até a venda da última de suas unidades.

CLÁUSULA 28ª – DO CLUBE E ÁREA RECREATIVA DO CONDOMÍNIO

28.1. A **OUTORGANTE** se compromete a executar a construção do clube recreativo integrante do **CONDOMÍNIO**, composto de pórtico com gabinete médico, vestiários de funcionários feminino e masculino, administração, refeitório, 2 w.c. sendo 1 para portador de necessidades especiais, foyer e circulações. Nos espaços do clube temos salão de festas adulto, salão de jogos, espaço futebol, salão de festas infantis e espaço teen com 2 sanitários, depósito e copa cada um; brinquedoteca com 2 sanitários e lactário/fraldário; o espaço fitness é composto de academia, espaço mulher, área de repouso, saunas seca e à vapor, circulações, banheiros masculino, feminino e portador de necessidades especiais; na área da piscina temos piscina adulto com raia, piscina infantil, 3 decks molhados, 2 hidros, espaço zen, bar molhado, depósito, vestiários masculino, feminino e portador de necessidades especiais; restaurante com cozinha, depósito de lixo, louceiro, sala de refrigeração, despensa e banheiros masculino e feminino; 06 (seis) churrasqueiras; praça central; campo de futebol society, quadra polivalente, quadra de tênis, quadra de vôlei de areia; 2 bicicletários e estacionamento para 70 vagas comuns e 3 vagas para portador de necessidades especiais, de acordo com as especificações constantes do memorial descritivo e convenção de condomínio.

28.2. A área recreativa do **CONDOMÍNIO** será realizada conforme disposto no memorial descritivo e será composta de calçadão com parque linear com Ponto de van do condomínio, Academia 3ª idade, Praça de jogos, Redário, Praça de leitura, Praça de contemplação (3), Play kids, Play baby (2), Baixo bebê, Horta infantil, Play aventura, Braseiro, Lounge teen, Hapf pipe, Academia, Pomar Pic, Nic e Praça dos namorados.

28.3. O clube e as áreas recreativas do condomínio serão para uso exclusivo dos proprietários dos lotes seus dependentes e hóspedes, conforme dispõe a convenção de condomínio e regimento interno.

28.4. O **OUTORGADO(A,S)**, como condição imprescindível deste negócio, compromete-se por si, herdeiros e/ou sucessores, em caráter irrevogável e irretratável, enquanto continuar titular de direitos do Lote Urbanizado, a cumprir fielmente todas as obrigações e regras constantes da Convenção de Condomínio e seu Regimento Interno.

CLÁUSULA 29ª - DO MALL



29.1. A **OUTORGANTE** se compromete a executar a construção de edificação comercial, denominada MALL, integrante do condomínio, composto de guarita com w.c., edificação com dois pavimentos, constando no 1º pavimento 20 (vinte) lojas, sanitários feminino, masculino e de portador de necessidades especiais, circulação e espaços para medidores. No 2º pavimento constam 30 (trinta) salas comerciais com w.c., depósito de lixo, lobby e circulações. Terá ainda 01 (um) elevador e escada de acesso.

29.2. Respeitadas as disposições legais, aos condôminos titulares de lojas contíguas é assegurado o direito de unificá-las, transformando-as em uma só unidade autônoma, com a soma das respectivas frações ideais de terreno e das correspondentes cotas de rateio das despesas comuns.

29.3. Até a entrega da edificação com o competente “Habite-se”, poderá a Incorporadora realizar as modificações de projetos, inclusive parciais ou detalhamento, que eventualmente sejam necessárias, a seu exclusivo critério ou por exigência das autoridades responsáveis, em qualquer unidade ou partes comuns, para atender a conveniências estruturais, melhores condições funcionais ou necessidade de segurança em geral.

29.4. Em caso de alienação, promessa de alienação, cessão de posse ou de constituição de direitos reais sobre unidade autônoma integrante do condomínio, ficam desde logo obrigados os novos adquirentes, quer de direito ao uso, quer de domínio pleno, à exata observância de todos os dispositivos constantes da Convenção e do Regimento Interno, ainda que nenhuma menção a eles tenha sido feita no instrumento disciplinador das mencionadas operações imobiliárias.

29.5. As lojas do prédio são destinadas a servir de centro de compras e devem funcionar, necessariamente, com as características de um “Mall”, isto é, como fonte geradora de múltiplas e diversificadas atividades mercantis e de serviços e como local de boa funcionalidade, conforto, segurança e oportunidade para sua clientela potencial, obedecidos determinados critérios especiais que o diferenciem de um conglomerado de lojas comuns.

CLÁUSULA 30ª – ASPECTOS AMBIENTAIS E MANUTENÇÃO DA ESTACÃO DE TRATAMENTO DE ESGOTO (ETE) E DO RESERVATÓRIO E ÁGUA

30.1. O **OUTORGADO(A,S)**, deverá utilizar a Unidade Autônoma Lote Urbanizado nos termos permitidos pela legislação ambiental, obrigando-se pelo cumprimento de todas as disposições federais, estaduais e municipais, e comprometendo-se a:

- (i) Manter quaisquer cursos d’água eventualmente existentes no Lote;
- (ii) Não alterar Áreas de Preservação Permanente – APP eventualmente existentes no LOTE e/ou áreas verdes do Condomínio.

30.2. O **OUTORGADO(A,S)**, declara-se ciente de que o Condomínio será servido pela ETE – Estação de Tratamento de Esgoto e Reservatório de Água que a **OUTORGANTE** irá implantar no Condomínio, e que atenderá também aos lotes comerciais implantados.

30.3. No caso de descumprimento das disposições ora estabelecidas, o infrator responderá por tais ações perante aos órgãos ambientais competentes.

30.4. O **COMPRADOR** declara-se ciente, ainda, de que o **CONDOMÍNIO** ficará obrigado a realizar a manutenção da Estação de Tratamento de Esgoto (ETE) e do Reservatório.



CLÁUSULA 31ª – MULTA CONVENCIONAL

31.1. Se outra penalidade mais específica não for prevista nesta Promessa, a infração de qualquer cláusula desta Promessa sujeitará o infrator a multa equivalente a 10% (dez por cento) do valor atualizado do preço de aquisição do Lote, sem prejuízo de a parte inocente exigir, independente e simultaneamente, o cumprimento da obrigação específica ou, ainda, optar pela rescisão da Promessa na forma acima disposta.

CLÁUSULA 32ª – OBRIGAÇÕES RECÍPROCAS

32.1. As partes obrigam-se, reciprocamente, a:

- (a) Comunicar qualquer eventual modificação dos endereços, telefones ou qualificação, constantes do presente instrumento, sob pena de serem consideradas como entregues as correspondências enviadas com base nas informações contidas no Quadro Resumo;
- (b) Respeitar a destinação do lote, arcando de forma isolada e exclusiva com as conseqüências de eventual descumprimento;
- (c) Respeitar as cláusulas e condições previstas nesta Promessa, que somente poderão ser alteradas mediante termo aditivo expressamente e por escrito;

CLÁUSULA 33ª – DA TAXA DE LIGAÇÕES DEFINITIVAS

33.1. No preço da unidade em tela não estão compreendidos os custos para fornecimento e instalação de: ligações definitivas de luz, água, telefone, gás, esgoto, águas pluviais, bem como as extensões de rede e ainda plantios de mudas de árvores, rebaixamento de meio fio e execução do "vault", equipamentos de antena coletiva de rádio e televisão, equipamentos de combate a incêndio, sinaleira, luz de emergência e, ainda quaisquer despesas com as instalações e/ou serviços que são próprios de concessionárias de serviços públicos, inclusão predial, averbação de construção e abertura de matrícula, câmara subterrânea, transformadores e/ou outros equipamentos que venham a ser exigidos pela concessionária de energia elétrica, estação de tratamento de esgotos (ETE) e/ou outros dispositivos que venham a ser exigidos pela CEDAE e pela FEEMA, ou outros órgãos de Meio Ambiente, canalização de rio, recuo para ônibus, obras viárias externas ao empreendimento cujas necessidades de execuções foram determinadas pela CET-RIO, em função de exigências formuladas para aprovação do projeto de arquitetura e que se encontram em fase de análise conjunta com aquela companhia, além de tudo aquilo que não estiver expressamente consignado no orçamento do custo da obra constante do Memorial de Incorporação e que, quando quitados pela **OUTORGANTE**, serão objeto de pagamento a parte, ficando ajustado que os valores das ligações definitivas são impossíveis de serem pré-determinados, pois dependem dos valores a serem fixados, caso a caso, pelas concessionárias de serviços públicos, e que serão cobrados do(a,s) **OUTORGADO(A,S)** no montante em que forem despendidos.

CLÁUSULA 34ª – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

34.1. A presente Promessa é o resultado final da vontade de todos os signatários, sendo decorrente de sucessivas negociações, superando e revogando todos os Contratos, acordos, instrumentos, acertos, verbais ou expressos, anteriores que sejam concernentes ao mesmo objeto.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



SOLARIS
RESIDENCIAL CLUBE

34.2. As partes declaram que são verdadeiras as informações prestadas para elaboração deste instrumento, bem como declaram que não possuem qualquer impedimento que de algum modo possa afetar a validade das obrigações e deveres decorrentes da presente escritura.

34.3. A presente promessa de compra e venda é celebrada em caráter irrevogável e irretroatável, não podendo as partes dela se arrepender.

34.4. Caso alguma disposição desta Promessa venha a ser considerado, por autoridade judicial competente, como inválida, tal declaração não atingirá as demais cláusulas e condições aqui previstas.

34.5. Na interpretação desta Promessa deverá ser atendida a vontade das partes, reconhecendo-se que as partes, de forma livre e consciente, estabeleceram os direitos, termos, condições e prazos especificados neste instrumento, assumindo os riscos do inadimplemento de suas obrigações.

34.6. A tolerância por qualquer das partes quanto a alguma mora, atraso ou omissão da outra parte no cumprimento das obrigações ajustadas nesta escritura, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas, prevalecendo ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

34.6.1. A ocorrência de uma ou mais hipóteses supra referidas não implicará em precedente novação ou modificação de quaisquer disposições desta escritura, as quais permanecerão íntegras e em plena vigor

34.7. O **OUTORGADO(A,S)** declara para os devidos fins, que contratou os serviços profissionais de imobiliária para que esta promovesse, em seu nome, todos os atos necessários para mediação e firmamento da aquisição do lote objeto deste contrato.

34.8. As obrigações constituídas por este instrumento são extensivas e obrigatórias aos herdeiros, sucessores e cessionários ou promitentes cessionários das partes, ficando, desde já, autorizados todos os registros, averbações e cancelamentos que forem necessários perante o Oficial de Registro de Imóveis competente.

34.9. Fica assegurado às partes o equilíbrio econômico-financeiro desta escritura que reconhecem que só se dará se observados todos os princípios nela contidos.

34.10. O condomínio, observadas as ressalvas feitas neste instrumento, será executado com fiel observância às plantas, especificações e memorial descritivo, podendo a **OUTORGANTE**, no entanto, por motivos de natureza técnica, por determinação do Poder Público ou das empresas concessionárias de serviços públicos, ou ainda objetivando um melhor aproveitamento do empreendimento como um todo, por razões de mercado, proceder a modificações no projeto aprovado.

34.11. Não se acham incluídos no preço avençado os custos dos serviços não expressamente previstos no orçamento inserido no Memorial de condomínio, quais sejam, dentre outros: a) gastos com a Assembleias; b) gastos necessários para o início da utilização do condomínio, com porteiros, vigias, seguranças, manutenção e limpeza.

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature



34.12. Obriga(m)-se ainda o(a,s) **OUTORGADO(A,S)** a fazer a alteração da titularidade junto às autoridades competentes, especialmente a Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, sendo certo que na hipótese de vir a ser a **OUTORGANTE** executada por conta da inércia do **OUTORGADO** responderá ele por todas as perdas e danos que de tal fato advier, inclusive aqueles com a defesa da **OUTORGANTE** em Juízo ou fora dele.

34.13 No caso de desapropriação, parcial ou total do imóvel, a **OUTORGANTE** receberá do poder expropriante a indenização correspondente, imputando-a na solução da dívida e colocando o saldo devedor, se houver, à disposição do(s) **OUTORGADO(A,S)**. Se a indenização for inferior à dívida, a **OUTORGANTE** receberá do(s) **OUTORGADO(A,S)** a diferença correspondente.

34.14. Para efeitos fiscais e de registro as partes declaram que o preço certo e ajustado para a promessa de venda e compra é o constante do **Campo V do Quadro Resumo**.

34.15. O vencimento e a exigibilidade, pela **OUTORGANTE**, das obrigações previstas neste instrumento, inclusive da prestação indicada no **item 2.2 do Campo VIII do Quadro Resumo**, não estão vinculados e nem dependem da conclusão do loteamento, não resultando a eventual demora em tal conclusão, portanto, em adiamento ou prorrogação daquele vencimento, incidindo, em tal caso, tão somente, as penalidades ajustadas neste instrumento.

34.16. O(s) **OUTORGADO** se obriga(m) a comunicar à **OUTORGANTE**: (a) qualquer turbacão de sua posse sobre o Imóvel; e (b) qualquer mudança de seu estado civil, se pessoa física; ou qualquer mudança de tipo societário, ou fusão, cisão e incorporação, se pessoa jurídica.

34.17. O (A, s) **OUTORGADO (A, S)** declara (m) expressamente que: **a)** está (ão) plenamente esclarecido (s) e informado (s) quanto ao significado e alcance de todos os seus termos, expressões e conceitos, inclusive e particularmente aos que dizem respeito ao condomínio; **b)** as obrigações de pagamento ora assumidas estão de acordo com sua capacidade econômico-financeira, afirmando, em consequência, ter (em) condições de honrá-las; **c)** Com o objetivo de receber citações e notificações, interpelações, notificações e intimações, judiciais ou extrajudiciais, assim como correspondência de qualquer espécie, o(a,s) **OUTORGADO** declara(m) ter como seu(s) endereço(s), o(a,s) já anteriormente mencionado(s) na(s) sua(s) qualificação(ões), comprometendo-se a comunicar, por escrito, e mediante recibo na segunda via, qualquer alteração de endereço.

34.18. A fim de prevenir responsabilidades e salvaguardar direitos, de tal modo que ao presente instrumento não possa qualquer das partes alegar o previsto nos arts. 423 e 424 do Código Civil de 2002, o **OUTORGADO** declara expressamente e para todos os fins de direito e efeitos legais que a "minuta" deste instrumento foi submetida previamente à sua apreciação, com expressa recomendação de atenta leitura e que em caso de qualquer dúvida deveria ela ser previamente esclarecida por advogado ou entidade de sua confiança pessoal, tendo sido por ele aprovada, e que, assim, aceita a presente em todas as suas cláusulas e condições, bem como aceita a operação consubstanciada no presente instrumento, o qual leu e entendeu sem qualquer dúvida.

CLÁUSULA 35° – FORO:

35.1. Fica eleito pelos contratantes, o Foro da Comarca de Marica do Estado do Rio de Janeiro, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Noor

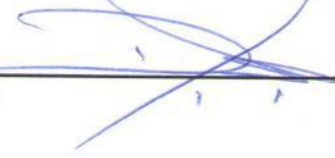


E assim, justos e contratados, firmam o presente instrumento, que integra o instrumento em anexo, de quadro resumo, em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas, que tudo viram e assistiram.

Rio Janeiro, 29 de setembro de 2012.



- OUTORGANTE - SPE MARICÁ 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.



- OUTORGADO(A,S) -

Testemunhas:



Nome:
CPF:
Rodrigo Pereira Rodrigues
CPF 116949567-25
RG: 20541627-4



Nome:
CPF:
Thiago Silva de Oliveira
CPF 118575937-38
RG 11878774-6



Prezado Cliente,

Como estamos entrando na reta final do empreendimento, já comunicada na carta anterior, enviamos em anexo, boleto referente a primeira parcela, do total de 06 (seis), da taxa de ligações definitivas e despesas extraordinárias do condomínio, conforme previsto nas cláusulas 7ª e 33ª do instrumento particular de promessa de compra e venda.

A discriminação dos custos está exposta na planilha em anexo, demais informações estão no site da Zayd, na área do cliente. Caso não possua Login e Senha, solicite através do e-mail faleconosco@zayd.com.br.

Atenciosamente,

SPE MARICÁ 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.



WWW.ZAYD.COM.BR



Prezado(a) Cliente,

A Empresa SPE Maricá 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda., vem através deste e-mail, informá-lo (a) que o empreendimento Solaris está na fase final de obras, sendo realizados acabamento finais, paisagismo e ligações definitivas. A previsão de entrega do seu lote é para Fevereiro de 2017.

Assim sendo, é chegada a hora de realizar o importante passo na efetivação do seu bem, transferindo para o seu nome a propriedade com a assinatura da escritura. Na expectativa de melhor atendê-lo (a), fechamos parceria comercial com profissionais da área que estão aptos para esclarecê-lo (a) sobre o passo a passo do procedimento de efetivação da sua escritura.

Nossos parceiros irão entrar em contato com o(a) Senhor(a) a fim de compor o pagamento da multa pelo atraso na entrega do Empreendimento, assim como a efetivação da escritura.

Aproveitamos para informar, que o(a) Senhor(a) poderá também entrar em contato com os responsáveis pelo Empreendimento Sra. Flávia Lanat, Mario Cirne ou Ricardo Freitag através do telefone (21) 3212 6400.

Ressaltamos a importância do(a) Senhor(a) ter a sua escritura, pois somente após a assinatura desta o (a) Senhor(a) será imitado(a) na posse do seu lote, poderá aprovar o projeto da sua casa e votar nas assembleias.

Por fim, nos colocamos à disposição para eventuais esclarecimentos através do e-mail: faleconosco@zayd.com.br e telefone (21) 3385-5151.

Agradecemos a confiança depositada e parabenizamos pela sua conquista no melhor e mais renomado empreendimento da região.

Spe Maricá Empreendimentos Imobiliários Ltda



Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Digitação de Documentos

Data 03/02/2017

Descrição



SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
Avenida Embaixador Abelardo Bueno, nº 3500 713/724 -
CEP: 22775-040 - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro - RJ

Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível
Coronel Gomes Machado, s/n Ent p. Av. A.Peixoto
CEP: 24020-069 - Centro - Niterói - RJ
Tel.: 2716-4600 e-mail: nit01jeciv@tjrj.jus.br

Niterói, 03 de fevereiro de 2017.

No. do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002 - Processo Eletrônico**

Pela presente, fica Vossa Senhoria citado(a) para os termos do pedido formulado por DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO em face de SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, conforme os fatos e fundamentos constantes da petição inicial que acompanha o presente.

Ciente que deverá comparecer à audiência de conciliação que se realizará em **07/03/2017 15:00h** podendo ser convertida em instrução e julgamento presidida por Juiz Togado que colherá as provas em audiência una, proferindo sentença.

Tratando-se de pessoa jurídica, deverá estar representada pelo sócio que deverá trazer o contrato social ou preposto devidamente credenciado pela respectiva carta (Art. 9 parágrafo 4º da Lei 9.099/95)

Advertências:

1º Não comparecendo o demandado, considerar-se-ão verdadeiras as alegações iniciais e será proferido o julgamento de Plano (Art. 20 da Lei 9.099/95).

2º Fica o réu ciente de que poderá trazer à audiência, em sua defesa, todas as provas disponíveis para demonstração de suas alegações, tais como documental, fotográfica, testemunhal (no máximo de três testemunhas, indicadas até 05 dias antes da audiência, se necessária a intimação, Art. 34 paragrafo 1o. e 2o. da Lei no. 9.099/95). Se necessária prova técnica, deverá apresentar laudo particular ou orçamento, por descaber perícia em sede deste Juizado Cível.

3º O comparecimento das partes é indispensável e nas causas de valor até 20 salários mínimos, a assistência de advogado não é necessária. Nas reclamações de valor entre 20 e 40 salários mínimos, a assistência de advogado é obrigatória - Art. 9o. da Lei 9.099/95.

4º Os autos do processo serão eliminados após 180 dias da data do seu encerramento, devendo as partes, que o desejarem, retirar os documentos que nele apresentaram (Ato Normativo Conjunto nº 01/2005).

5º Por se tratar de Processo Eletrônico e não tendo a parte ré realizado o cadastro presencial, o Advogado deverá comparecer à serventia de origem do processo, a fim efetivar o referido cadastramento no Sistema. (ATO NORMATIVO TJ Nº 30, de 07/12/2009).

6º Em se tratando de Juizado Virtual, não será aceita a apresentação de contestação e de documentos de representação na ACIJ (audiência única).

ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
Avenida Embaixador Abelardo Bueno, nº 3500 713/724 -
CEP: 22775-040 - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro - RJ

Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível
Coronel Gomes Machado, s/n Ent p. Av. A.Peixoto
CEP: 24020-069 - Centro - Niterói - RJ
Tel.: 2716-4600 e-mail: nit01jeciv@tjrj.jus.br

Niterói, 03 de fevereiro de 2017.

No. do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002 - Processo Eletrônico**

Pela presente, fica Vossa Senhoria citado(a) para os termos do pedido formulado por DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO em face de ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, conforme os fatos e fundamentos constantes da petição inicial que acompanha o presente.

Ciente que deverá comparecer à audiência de conciliação que se realizará em **07/03/2017 15:00h** podendo ser convertida em instrução e julgamento presidida por Juiz Togado que colherá as provas em audiência una, proferindo sentença.

Tratando-se de pessoa jurídica, deverá estar representada pelo sócio que deverá trazer o contrato social ou preposto devidamente credenciado pela respectiva carta (Art. 9 parágrafo 4º da Lei 9.099/95)

Advertências:

1º Não comparecendo o demandado, considerar-se-ão verdadeiras as alegações iniciais e será proferido o julgamento de Plano (Art. 20 da Lei 9.099/95).

2º Fica o réu ciente de que poderá trazer à audiência, em sua defesa, todas as provas disponíveis para demonstração de suas alegações, tais como documental, fotográfica, testemunhal (no máximo de três testemunhas, indicadas até 05 dias antes da audiência, se necessária a intimação, Art. 34 paragrafo 1o. e 2o. da Lei no. 9.099/95). Se necessária prova técnica, deverá apresentar laudo particular ou orçamento, por descaber perícia em sede deste Juizado Cível.

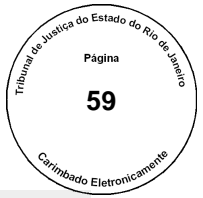
3º O comparecimento das partes é indispensável e nas causas de valor até 20 salários mínimos, a assistência de advogado não é necessária. Nas reclamações de valor entre 20 e 40 salários mínimos, a assistência de advogado é obrigatória - Art. 9o. da Lei 9.099/95.

4º Os autos do processo serão eliminados após 180 dias da data do seu encerramento, devendo as partes, que o desejarem, retirar os documentos que nele apresentaram (Ato Normativo Conjunto nº 01/2005).

5º Por se tratar de Processo Eletrônico e não tendo a parte ré realizado o cadastro presencial, o Advogado deverá comparecer à serventia de origem do processo, a fim efetivar o referido cadastramento no Sistema. (ATO NORMATIVO TJ Nº 30, de 07/12/2009).

6º Em se tratando de Juizado Virtual, não será aceita a apresentação de contestação e de documentos de representação na ACIJ (audiência única).

Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002



Audiência: Conciliação

Atualizado em	07/03/2017
Data	07/03/2017 15:00
Conciliador(a)	Rogério Mauricio de Aquino Alvarenga
Resultado	Não realizada - ausência da parte r?
Personagens	DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO (Autor); SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (R?); ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (R?);

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Juntada

Atualizado em 08/03/2017

Data da Juntada 08/03/2017

Tipo de Documento



Processo Nº: 0003980-51.2017.8.19.0002 Distribuído em: 02/02/2017
Classe/Assunto: Procedimento do Juizado Especial Cível/Fazendário - Dano Moral Outros - Cdc
Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO
Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
Réu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

TERMO DE AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO

Realizado o pregão, 15:35, 15:40 e 15:45 em 07/03/2017, compareceu a parte autora. Tornou-se impossível a conciliação, eis que ausente a parte ré.

Inexistindo a prova de realização de citação por AR ou mandado, requeiro a V. Exa. a designação de nova data para realização da Conciliação, bem como a renovação do ato citatório.

Parte AUTORA presente.

A parte autora requer os efeitos da revelia em relação aos réus em caso de RETORNO DE AR POSITIVO e em caso de RETORNO DE AR NEGATIVO que seja renovado o ato citatório.

Nada mais havendo, encerro a presente que vai assinada por todos.

Niterói, 07 de março de 2017.

Gabriel da Cruz B. Moreira

Gabriel da Cruz Borges Moreira
Conciliador



DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO

82 000/16 83823
Advogado

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Juntada de AR

Data da Juntada 16/03/2017

Situação



1º JUZADO ESPECIAL CIVEL DE NITERÓI
Av. Ernani do Amaral Peixoto, s/n - 3º andar
Centro, Niterói - RJ CEP. 24.020.073

EM 14/2/17
Mat. 89014/15-1
THIAGO AMORIM

MUDOU-SE
 FALCIDO
 DESCONHECIDO
 AGENTE
 RECUSADO
 NÃO PROCURADO
 END. INSUFICIENTE
 NÃO EXISTE Nº INDICADO
 INFORMAÇÃO ESCRITA DA PORTARIA
 DEVOLVIDO AO SERVIÇO POSTAL EI

AO REMETENTE
CORREIOS
CORREIOS E TELEFONOS

14 DE JANEIRO DE 2017
GDB CURSICA



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro



AO REMETENTE

ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIUS LTDA
AVENIDA Embaixador Abelardo Bueno 3500, 713/724
CEP 22.775-040 Barra da Tijuca Rio de Janeiro - RJ

0003980-51.2017.8.19.0002 CIIACUES 07/03/2017 15:00

Contrato: 9912314374

AO REMETENTE



CDD CURICICA
14 FEV 2017
CDD DE JANEIRO RJ

CORREIOS EMPRESA BRASILEIRA DE
CORREIOS E TELÉGRAFOS

AO REMETENTE

MUDOU-SE FALÉCIDO
 DESCONHECIDO AUSENTE
 RECUSADO NÃO PROCURADO
 END. INSUFICIENTE
 NÃO EXISTE N.º INDICADO
 INFORMAÇÃO ESCRITA DA PORTARIA
DEVOLVIDO AO SERVIÇO POSTAL EM

EM 14 / 2 / 17 Thiago Amorim
EM 14 / 2 / 17 Max 898 1415-1

1º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DE NITERÓI
Av. Emani do Amaral Peixoto, s/n – 3º andar
Centro, Niterói – RJ CEP. 24.020.073



AO REMETENTE

AO REMETENTE
AVENIDA Embaixador Abelardo Bueno 3500, 713/724
CEP 22.775-040 Barra da Iljuca Rio de Janeiro - RJ
0005980-91.2017.8.19.0002 C11ACUES 07/03/2017 15:00
Contrato: 9912314374

... do Judiciário do Estado do Rio de Janeiro



Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Ato Ordinatório Praticado

Atualizado em 16/03/2017

Data 16/03/2017

Descrição A parte autora para informar endereços corretos, da primeira parte ré SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, por motivo de "mudou-se", e da segunda parte ré ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, por motivo de "mudou-se", tendo em vista ambos ARs negativos. (Port. 01/2004 Art. 3º IV).

Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário

Tribunal de Justiça
Comarca de Niterói

Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Coronel Gomes Machado, s/n Ent p. Av. A. Peixoto CEP: 24020-069 - Centro - Niterói - RJ Tel.: 2716-4600

e-mail: nit01jeciv@tjrj.jus.br



Processo Eletrônico

Processo : **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fis:

Classe/Assunto: Procedimento do Juizado Especial Cível/Fazendário - Dano Moral Outros - Cdc

Atos Ordinatórios

A parte autora para informar endereços corretos, da primeira parte ré SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, por motivo de "mudou-se", e da segunda parte ré ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, por motivo de "mudou-se", tendo em vista ambos ARs negativos. (Port. 01/2004 Art. 3º IV).

Niterói, 16/03/2017.

Rita de Cassia Rezende da Cunha Amaral - Responsável pelo Expediente - Matr. 01/15668

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Envio de Documento Eletrônico

Atualizado em 04/05/2017

Data 16/03/2017



**Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível**

INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 16 de março de 2017.

No. do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Destinatário: **ROSANE CRISTINA LIMA DE CARVALHO**

Fica V.S^a /V.Ex^a Intimado da determinação abaixo:

A parte autora para informar endereços corretos, da primeira parte ré SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, por motivo de "mudou-se", e da segunda parte ré ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, por motivo de "mudou-se", tendo em vista ambos ARs negativos. (Port. 01/2004 Art. 3º IV).

Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário



CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão ROSANE CRISTINA LIMA DE CARVALHO foi tacitamente intimado(a) pelo portal em 26/03/2017, na forma prevista no art. 5º, § 3º da lei 11.419/2006.

Niterói, 27 de março de 2017
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Juntada

Data da Juntada 10/04/2017

Tipo de Documento Petição

Texto Documento eletrônico juntado de forma automática.



EXCELENTÍSSIMO DR. JUIZ DE DIREITO DO 1 JUIZADO ESPECIAL CIVEL DE NITERÓI.

PROC. 0003980-51-2017-8-19-0002

DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO, nos autos do processo em referencia, vem à presença de V.Exa, dizer e requerer o que segue:

1. Informa o autor o endereço das reclamadas, esperando assim o prosseguimento do feito.

Avenida das Américas 12.900, bloco Panamá, 5 andar, sala 607 B, CEP. 22.790-702

2. Espera assim, com o cumprimento do despacho sejam as reclamadas notificadas para audiência.

Termos em que.

Pede deferimento.

Niterói, 10 de março de 2017.

ROSANE CARVALHO

OAB/RJ 68.578

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Ato Ordinatório Praticado

Atualizado em 05/05/2017

Data 05/05/2017

Descrição Ficam as partes e seus patronos intimados da audiência de **CONCILIAÇÃO, INSTRUÇÃO e JULGAMENTO** designada para o dia 20/06/2017 às 10:40hrs.



Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário

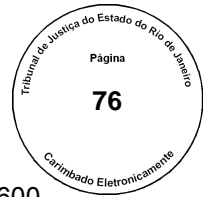
Tribunal de Justiça

Comarca de Niterói

Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Coronel Gomes Machado, s/n Ent p. Av. A. Peixoto CEP: 24020-069 - Centro - Niterói - RJ Tel.: 2716-4600

e-mail: nit01jeciv@tjrj.jus.br



Processo Eletrônico

Processo : **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fls:

Classe/Assunto: Procedimento do Juizado Especial Cível/Fazendário - Dano Moral Outros - Cdc

Atos Ordinatórios

Ficam as partes e seus patronos intimados da audiência de CONCILIAÇÃO, INSTRUÇÃO e JULGAMENTO designada para o dia 20/06/2017 às 10:40hrs.

Niterói, 05/05/2017.

Marcello Fernandes Nunes - Responsável pelo Expediente - Matr. 01/18514

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Envio de Documento Eletrônico

Data **05/05/2017**



**Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível**

INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 05 de maio de 2017.

No. do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Destinatário: **ROSANE CRISTINA LIMA DE CARVALHO**

Fica V.S^a /V.Ex^a Intimado da determinação abaixo:

Ficam as partes e seus patronos intimados da audiência de CONCILIAÇÃO, INSTRUÇÃO e JULGAMENTO designada para o dia 20/06/2017 às 10:40hrs.

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Digitação de Documentos

Atualizado em 15/05/2017

Data 15/05/2017

Descrição



SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
Avenida das Américas, nº 12900 Bl. Pananá, 5º Andar,
Sala 607 B - CEP: 22790-702 - Barra da Tijuca - Rio de
Janeiro - RJ

Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível
Coronel Gomes Machado, s/n Ent p. Av. A. Peixoto
CEP: 24020-069 - Centro - Niterói - RJ
Tel.: 2716-4600 e-mail: nit01jeciv@tjrj.jus.br

Niterói, 15 de maio de 2017.

No. do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002 - Processo Eletrônico**

Pela presente, fica Vossa Senhoria citado(a) para os termos do pedido formulado por DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO em face de SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, conforme os fatos e fundamentos constantes da petição inicial que acompanha o presente.

Ciente que deverá comparecer à audiência de conciliação que se realizará em **20/06/2017 10:40h** podendo ser convertida em instrução e julgamento presidida por Juiz Togado que colherá as provas em audiência una, proferindo sentença.

Tratando-se de pessoa jurídica, deverá estar representada pelo sócio que deverá trazer o contrato social ou preposto devidamente credenciado pela respectiva carta (Art. 9 parágrafo 4º da Lei 9.099/95)

Advertências:

1º Não comparecendo o demandado, considerar-se-ão verdadeiras as alegações iniciais e será proferido o julgamento de Plano (Art. 20 da Lei 9.099/95).

2º Fica o réu ciente de que poderá trazer à audiência, em sua defesa, todas as provas disponíveis para demonstração de suas alegações, tais como documental, fotográfica, testemunhal (no máximo de três testemunhas, indicadas até 05 dias antes da audiência, se necessária a intimação, Art. 34 paragrafo 1o. e 2o. da Lei no. 9.099/95). Se necessária prova técnica, deverá apresentar laudo particular ou orçamento, por descaber perícia em sede deste Juizado Cível.

3º O comparecimento das partes é indispensável e nas causas de valor até 20 salários mínimos, a assistência de advogado não é necessária. Nas reclamações de valor entre 20 e 40 salários mínimos, a assistência de advogado é obrigatória - Art. 9o. da Lei 9.099/95.

4º Os autos do processo serão eliminados após 180 dias da data do seu encerramento, devendo as partes, que o desejarem, retirar os documentos que nele apresentaram (Ato Normativo Conjunto nº 01/2005).

5º Por se tratar de Processo Eletrônico e não tendo a parte ré realizado o cadastro presencial, o Advogado deverá comparecer à serventia de origem do processo, a fim efetivar o referido cadastramento no Sistema. (ATO NORMATIVO TJ Nº 30, de 07/12/2009).

6º Em se tratando de Juizado Virtual, não será aceita a apresentação de contestação e de documentos de representação na ACIJ (audiência única).

ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
Avenida das Américas, nº 12900 Bl. Panama, 5º Andar,
Sala 607 B - CEP: 22790-702 - Barra da Tijuca - Rio de
Janeiro - RJ

Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível
Coronel Gomes Machado, s/n Ent p. Av. A. Peixoto
CEP: 24020-069 - Centro - Niterói - RJ
Tel.: 2716-4600 e-mail: nit01jeciv@tjrj.jus.br

Niterói, 15 de maio de 2017.

No. do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002 - Processo Eletrônico**

Pela presente, fica Vossa Senhoria citado(a) para os termos do pedido formulado por DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO em face de ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, conforme os fatos e fundamentos constantes da petição inicial que acompanha o presente.

Ciente que deverá comparecer à audiência de conciliação que se realizará em **20/06/2017 10:40h** podendo ser convertida em instrução e julgamento presidida por Juiz Togado que colherá as provas em audiência una, proferindo sentença.

Tratando-se de pessoa jurídica, deverá estar representada pelo sócio que deverá trazer o contrato social ou preposto devidamente credenciado pela respectiva carta (Art. 9 parágrafo 4º da Lei 9.099/95)

Advertências:

1º Não comparecendo o demandado, considerar-se-ão verdadeiras as alegações iniciais e será proferido o julgamento de Plano (Art. 20 da Lei 9.099/95).

2º Fica o réu ciente de que poderá trazer à audiência, em sua defesa, todas as provas disponíveis para demonstração de suas alegações, tais como documental, fotográfica, testemunhal (no máximo de três testemunhas, indicadas até 05 dias antes da audiência, se necessária a intimação, Art. 34 paragrafo 1o. e 2o. da Lei no. 9.099/95). Se necessária prova técnica, deverá apresentar laudo particular ou orçamento, por descaber perícia em sede deste Juizado Cível.

3º O comparecimento das partes é indispensável e nas causas de valor até 20 salários mínimos, a assistência de advogado não é necessária. Nas reclamações de valor entre 20 e 40 salários mínimos, a assistência de advogado é obrigatória - Art. 9o. da Lei 9.099/95.

4º Os autos do processo serão eliminados após 180 dias da data do seu encerramento, devendo as partes, que o desejarem, retirar os documentos que nele apresentaram (Ato Normativo Conjunto nº 01/2005).

5º Por se tratar de Processo Eletrônico e não tendo a parte ré realizado o cadastro presencial, o Advogado deverá comparecer à serventia de origem do processo, a fim efetivar o referido cadastramento no Sistema. (ATO NORMATIVO TJ Nº 30, de 07/12/2009).

6º Em se tratando de Juizado Virtual, não será aceita a apresentação de contestação e de documentos de representação na ACIJ (audiência única).

Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário



CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão ROSANE CRISTINA LIMA DE CARVALHO foi tacitamente intimado(a) pelo portal em 15/05/2017, na forma prevista no art. 5º, § 3º da lei 11.419/2006.

Niterói, 16 de maio de 2017
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Juntada

Atualizado em	20/06/2017
Data da Juntada	19/06/2017
Tipo de Documento	Petição
Texto	Documento eletrônico juntado de forma automática.



Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito do I Juizado Especial Cível da Comarca de Niterói do Estado do Rio de Janeiro.

Processo n.º 0003980-51.2017.8.19.0002

SPE MARICÁ 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 15.068.573/0001-24, com sede na Avenida Embaixador Abelardo Bueno, n.º 3.500, salas 713 e 724, bairro Barra da Tijuca, Rio de Janeiro - RJ, CEP 22775-040, vem, perante V.Exa., através de seus advogados devidamente constituídos (doc. I), com endereço eletrônico, abrahamo@skaadv.com.br, apresentar

CONTESTAÇÃO

em face dos termos aduzidos na inicial por **DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO**, pelos fatos e fundamentos que a seguir passa a expor:

I. TEMPESTIVIDADE

É manifestamente tempestiva a presente contestação protocolada na data de hoje, 19.06.2017, segunda-feira, pois protocolada 1 (um) dia antes da realização da audiência de conciliação e instrução e julgamento marcada para 20.06.2017, terça-feira, consoante previsão legal.

II. DOS FATOS

O autor, na qualidade de promitente comprador, adquiriu da ré, promitente vendedora, em 29 de setembro de 2012, através da assinatura de instrumento particular de promessa de compra e venda (**doc. II**), lote do empreendimento imobiliário denominado “Solaris Residencial Club”, que estava sendo incorporado por esta.

O preço do lote adquirido pelo autor foi de R\$ 103.162,25 (cento e três mil cento e sessenta e dois reais e vinte e cinco centavos) e demais encargos, taxas e corretagem.

Alega o autor que a ré se encontra em mora com relação à entrega do empreendimento imobiliário desde março de 2016, razão pela qual, pleiteia multa relativa ao atraso no empreendimento no patamar de 10% do valor atualizado da quantia que supostamente pagou, apresentando como cálculo atualizado de tal quantia o valor de R\$ 123.222,96 (cento e vinte e três mil duzentos e vinte e dois reais e noventa e seis centavos), devendo, portanto, a ré ressarcir a autor a quantia de R\$ 12.322,30 (doze mil trezentos e vinte e dois reais e trinta centavos).

Assim sendo, através da presente ação, o demandante pretende no mérito: (i) obter a condenação da Ré no pagamento de multa no valor de 12.322,30 (doze mil trezentos e vinte e dois reais e trinta centavos), bem como ii) a condenação da Ré à título de danos morais no valor de 14.055,00 (quatorze mil e cinquenta e cinco reais), equivalente a 15 (quinze) salários mínimos.

No entanto, o pleito autoral não merece prosperar pois a quantia pleiteada supera em muito eventual multa pecuniária a ser aplicada a ré pelo atraso na obra, senão vejamos.

É certo que o autor pagou até a presente data a quantia total de R\$ 122.480,13 (cento e vinte e dois mil quatrocentos e oitenta reais e treze centavos), sendo R\$ 27.751,25 (vinte e sete mil setecentos e cinquenta e um reais e vinte e cinco centavos) à título de sinal e princípio de pagamento e o restante referente às parcelas mensais e únicas e título de taxa de decoração, conforme extrato consolidado/posição financeira **(doc. III)** e item VI do quadro de resumo que prevê o valor global do lote e clausula 3ª e seus subitens da promessa de compra e venda.

Portanto, eventual condenação do réu em indenização por danos materiais, na presente demanda referente a multa pleiteada pelo autor, deverá recair sobre o valor efetivamente pago por esta e nos marcos temporais corretos.

Isto porque, conforme se verifica no item IX do quadro de resumo a data de previsão de entrega do empreendimento costa como Setembro de 2015, com previsão contratual de prorrogação por 180 (cento e oitenta) dias - entendimento amplo e pacífico da jurisprudência brasileira -, sendo, portanto, prorrogável até de Março de 2016.

Ademais, verifica-se no extrato consolidado/posição financeira do autor **(doc. III)** que, diferentemente do que alega na exordial, o mesmo arcou com a quantia de R\$ 122.480,13 (cento e vinte e dois mil quatrocentos e oitenta reais e treze centavos), sendo certo que R\$ 27.751,25 (vinte e sete mil setecentos e cinquenta e um reais e vinte e cinco centavos) foram pagos à título de sinal, devendo portanto serem retidos pela Ré.

Portanto é nítido, que ao contrário do que pleiteia o autor, eventual multa deverá ser calculada a partir de março de 2016 e em cima da quantia efetivamente paga pelo demandante.

Assim sendo, caso este MM. Juízo de Direito aplique a penalidade ao réu pelo atraso na entrega da obra é fundamental que se atente aos valores exatos pagos pelo autor, índices de correção e ao marco temporal (data da entrega da obra e concessão do habite-se) para fins de aplicação de multa.

III - DO DIREITO

3.1 - Da suposta quantia a ser paga ao autor a título de multa contratual pelo atraso na entrega do empreendimento

Pleiteia o autor o recebimento da quantia de R\$ 12.322,30 (doze mil trezentos e vinte e dois reais e trinta centavos) à título de multa por atraso na entrega da obra.

Contudo, conforme acima mencionado e verificado no extrato consolidado/posição financeira do autor (**doc. III**) o mesmo adimpliu até a presente data com a quantia de R\$ 122.480,13 (cento e vinte e dois mil quatrocentos e oitenta reais e treze centavos), sendo que desta quantia foram pagos o valor de R\$ 27.751,25 (vinte e sete mil setecentos e cinquenta e um reais e vinte e cinco centavos) à título de sinal, não devendo, portanto, entrar em qualquer tipo de cálculo de restituição a autora, conforme posição consolidada do STJ e deste E. Tribunal de Justiça.

Desta forma, eventual quantia a ser paga ao autor à título de multa em razão do atraso na entrega do imóvel deverá incidir no patamar de 10% da quantia de R\$ 94.728,88 (noventa e quatro mil setecentos e vinte e oito reais e oitenta e oito centavos), **valor final de R\$ 9.472,88 (noventa e quatro mil quinhentos e sessenta e quatro reais e quarenta e cinco centavos)**, senão vejamos:

Valor Total Pago pelo Autor	R\$ 122.480,13
Valor pago à título de Sinal	R\$ 27.751,25

Subtotal	R\$ 94.728,88
<u>Valor da multa de 10%</u>	<u>R\$ 9.472,88</u>

Verifica-se, portanto, que o autor distancia-se em muito em seu pleito do, eventual, valor que faria jus se caso este MM. Juízo entenda pela aplicação da multa contratual, o que, **frise-se, aborda-se apenas em respeito ao princípio da eventualidade**

3.3 - Da Inexistência de dano moral

Por mais uma vez em respeito ao princípio da eventualidade, acaso este D. Juízo entenda que a atitude da ré possa ter causado danos ao autor, o que não se acredita, temos que totalmente descabida qualquer pretensão de indenização por dano moral. Não há ato ilícito ou qualquer ato que seja digno de reprovação, a ponto de ensejar condenação por danos morais ao autor.

O demandante não traz aos autos especificamente quais danos teria sofrido e, como sabido, a indenização por danos morais tem por objetivo se tornar indene a vítima, cobrindo todo dano ao direito da personalidade por ela experimentado e apenas podendo ser medido pela extensão do dano, na forma do art. 944 do Código Civil. Logo, imperativa a necessidade de que o autor da ação demonstre, de forma cabal, a sua existência e, quando possível, sua comprovação.

Ainda que esse D. Juízo entenda pela existência da pretensão indenizatória do autor, há que se reconhecer que o tema se limita à questão contratual e mero atraso de obras e que, de modo algum, ocasiona sofrimentos de honra, transtornos ou fortes aborrecimentos.

Outro não é o entendimento jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça, vejamos:

“(…) o inadimplemento contratual pode acarretar danos materiais e indenização por perdas e danos, mas, em regra, não dá margem ao dano moral, que se pressupõe a grave ofensa, tida como anormal, à personalidade. Embora a inobservância das cláusulas contratuais por uma das partes possa trazer desconforto ao outro contratante - e normalmente o traz - trata-se, em princípio, do desconforto a que todos podem estar sujeitos, pela própria vida em sociedade”¹

A bem da verdade, trata-se de matéria cotidiana, da vida em sociedade.

Ainda que a ré venha a ser futuramente condenada ao pagamento de indenização por danos morais causada ao autor nesta ação de conhecimento, deve-se ter em vista que a jurisprudência deste E. Tribunal entende que atraso na entrega de obra não enseja condenação em danos morais.

Logo, é de se espantar que o autor tenha pleiteado e fixado o pagamento de danos morais no valor de 14.055,00 (quatorze mil e cinquenta e cinco reais). O valor pleiteado pelo autor merece ser rechaçado de plano por este MM. Juízo de Direito, uma vez que quando falamos de danos morais, adentramos em matéria subjetiva, que deve, conseqüentemente, ser arbitrado pelo Poder Judiciário.

Assim sendo, caso este D. Juízo entenda pela existência dos referidos danos, impõe-se que sejam calculados levando em consideração o princípio da proporcionalidade e o art. 944 do Código Civil.

IV - PEDIDOS

Por todo o exposto, requerem à V. Exa. que:

- a) sejam no mérito julgados integralmente improcedentes os pedidos do autor;

¹ STJ – RESP 338162/MG, DJU de 18.02.2002, 4ª Turma, Min. Sávio de Figueiredo Teixeira

b) eventualmente, caso no mérito seja julgado procedente o pedido autoral em relação a multa contratual, que este MM. Juízo o fixe de acordo com os cálculos apresentados no item 3.2 da presente defesa, quantia de R\$ 9.472,88 (noventa e quatro mil quinhentos e sessenta e quatro reais e quarenta e cinco centavos);

c) que seja julgado improcedente o pleito de dano moral e, em eventual procedência deste, que seja arbitrado em respeito aos princípios da proporcionalidade e razoabilidade.

Informa, para fins do artigo 77, V do Novo Código de Processo Civil, que os patronos do réu recebem intimações no endereço constante do rodapé da presente página. Protesta pela por todas as provas admitidas em direito.

Requer, sob pena de nulidade, que todas as futuras publicações sejam realizadas em nome do Dr. Eduardo O. Machado de Souza Abrahão, inscrito na OAB/RJ sob o n.º 167.462.

Nestes termos,
pede deferimento.

Rio de Janeiro, 19 de junho de 2017.

Paulo César Salomão Filho
OAB/RJ 129.234

Eduardo O. Machado de Souza Abrahão
OAB/RJ 167.462

Mário Sérgio Cirne Martins Ribeiro
OAB/RJ 183.400

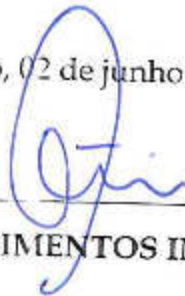
Flávia Lanat Silveira
OAB/RJ 201.557

PROCURAÇÃO

O presente instrumento de procuração confere a PAULO CESAR SALOMÃO FILHO, BERNARDO SAFADY KAIUCA, EDUARDO OLIVEIRA MACHADO DE SOUZA ABRAHÃO, PEDRO HENRIQUE DI MASI PALHEIRO e VLADIMIR MORCILLO DA COSTA, brasileiros, o terceiro solteiro e os demais casados, todos advogados, inscritos na OAB/RJ, respectivamente, sob os números 129.234, 136.876, 167.462, 127.420 e 143.928, com escritório na Rua São José, n° 70, 4° andar - Centro - Rio de Janeiro/RJ, CEP: 20.010-903, telefone/fax 21 3212-6400, os poderes da cláusula *ad judicium* para o foro em geral, e aqueles especiais para transigir, desistir, receber e dar quitação, firmar compromissos, concordar, discordar, concordar com contas e cálculos, nomear prepostos, receber Alvarás Judiciais, podendo substabelecer no todo ou em parte, nos autos do processo judicial n. 0003980-51.2017.8.19.0002, em trâmite perante o 1° Juizado Especial Cível de Niterói.

OUTORGANTE: SPE MARICÁ 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 15.068.573/0001-24, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Embaixador Abelardo Bueno, n.º 3.500, salas 713 a 724, barra da Tijuca, CEP 22775-040, através de seu representante legal, Sr. Aloísio Azevedo Tosini, brasileiro, divorciado, empresário, portador da carteira de identidade n.º 03983593-9, expedida pelo IFP/RJ, inscrito no CPF sob o n.º 263.913.927-49, com endereço profissional na sede da outorgante.

Rio de Janeiro, 02 de junho de 2017



SPE MARICÁ 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

SUBSTABELECIMENTO

Substabeleço, com reservas de poderes, nas pessoas de **MÁRIO SÉRGIO CIRNE MARTINS RIBEIRO, FLÁVIA LANAT SILVEIRA, FELIPE RIBEIRO SAMPAIO DE OLIVEIRA**, brasileiros, advogados, solteiros, inscritos na OAB/RJ, respectivamente, sob os números 183.400, 201.557 e 170.558, com escritório na Rua São José, nº 70, 4º andar - Centro - Rio de Janeiro/RJ, CEP: 20.010-903, telefone/fax 21 3212-6400, todos os poderes que foram conferidos a mim por **SPE MARICÁ 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, nos autos do processo nº 0003980-51.2017.8.19.0002 em tramite perante o do I Juizado Especial Cível da Comarca de Niterói do Estado do Rio de Janeiro.

Rio de Janeiro, 19 de junho de 2017.



Eduardo O. Machado de Souza Abrahão
OAB/RJ 167.462

CARTA DE PREPOSTO

SPE MARICÁ 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 15.068.573/0001-24, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Embaixador Abelardo Bueno, n.º 3.500, salas 713 a 724, barra da Tijuca, CEP 22775-040, nomeia **ANA CRISTINA JORDÃO DA SILVA BECKMAN**, brasileira, portadora da carteira de identidade n.º 32535556-8, CPF/MF n. 535.187.214-53 e **LEON DO NASCIMENTO CARVALHO**, brasileiro, portador da carteira de identidade n.º 21896474, para representarem esta empresa na audiência do processo n.º 0003980-51.2017.8.19.0002, em tramite perante o Juizado Especial Cível da Comarca de Niterói do Estado do Rio de Janeiro, podendo, para tanto, prestar depoimentos, confessar, transigir, firmar compromissos, assinar recibos e dar quitação.

Rio de Janeiro, 19 de junho de 2017.



SPE 1 MARICÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.



Ministério da Indústria, do Comércio e Integração

00-2016/405887-7

10 nov 2016 14:22
 Guia: 102145355

JUCERJA
 3320911972-9 Atos: 105
 SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
 HASH: N16114058877Q
 PAGO: 351,00

Cumprir a exigência no mesmo local da entrada. Junta - Calculado: 351,00 PAGO: 351,00
 DNRC - Calculado: 21,00 PAGO: 21,00
 ULT. ARQ.: 00002975374 24/08/2012 105

NOME: SR. PRESIDENTE DA JUNTA COMERCIAL DO ES
 SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
 (de empresa ou do Agente Auxiliar do Comércio)

2016/405887-7 07 nov 2016 16:07
 ERJA Guia: 102145355
 3320911972-9 Atos: 105
 SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
 HASH: N16114058877Q
 PAGO: 351,00

00-2016/405887-7 22 nov 2016 14:19
 JUCERJA Guia: 102145355
 3320911972-9 Atos: 105
 SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
 HASH: N16114058877Q
 PAGO: 351,00

JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
 Nome: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
 Nire: 3320911972-9
 Protocolo: 00-2016-05887-7 - 07/11/2016
 CERTIFICADO DE DEFERIMENTO EM 24/11/2016, E O REGISTRO SOB O NÚMERO E DATA ABAIXO.
 00002977303
 DATA: 25/11/2016
 Bernardo F. S. Berwanger
 SECRETÁRIO GERAL

TO
 de acordo da nova decisão

(vide Instruções de preenchimento e Tabela 2)

Rio de Janeiro
 Local
 07/11/2016
 Data

Representante Legal da Empresa / Agente Auxiliar do Comércio:
 Nome: Marcelo Y. de Sousa Tavares
 Assinatura: Marcelo Y. de Sousa Tavares
 Telefone de contato: 2507-5353

2. USO DA JUNTA COMERCIAL

DECISÃO SINGULAR DECISÃO COLEGIADA

Nome(s) Empresarial(ais) Igual(ais) ou semelhante(s):

SIM NÃO

Processo em ordem. A decisão: 22/15
 Data: 22/09
 Responsável: 21568

NÃO NÃO

DECISÃO SINGULAR

Processo em exigência. (Vide despacho em folha anexa) 2ª Exigência 3ª Exigência 4ª Exigência 5ª Exigência

Processo deferido. Publique-se e archive-se. 24/11/2016
 Responsável: 041-1

Processo indeferido. Publique-se.

DECISÃO COLEGIADA

Processo em exigência. (Vide despacho em folha anexa) 2ª Exigência 3ª Exigência 4ª Exigência 5ª Exigência

Processo deferido. Publique-se e archive-se.

Processo indeferido. Publique-se.

Data: _____ Vogal: _____
 Presidente de Turma: _____ Vogal: _____

OBSERVAÇÕES

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
 Empresa: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
 Nire: 33209119729
 Protocolo: 0020164058877 - 07/11/2016
 CERTIFICADO DE DEFERIMENTO EM 24/11/2016, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
 Autenticação: 41C32F8786BA5208CA9DE51BB2D7006E6467343EBCE94EEC07C43750B6EB127D
 Arquivamento: 00002977303 - 25/11/2016

Bernardo F. S. Berwanger
 Secretário Geral



5241299

SPE MARICÁ 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

CNPJ: 15.068.573/0001-24

NIRE: 33.2.0911972-9

INSTRUMENTO PARTICULAR DE 2ª ALTERAÇÃO CONTRATUAL

Pelo presente instrumento particular e nos melhores termos de direito, os abaixo assinados:

- CARLOS HENRIQUE MEDEIROS TOZINI**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, nascido em 15/02/1979, portador da carteira de identidade nº. 11153304-9, expedida pelo IFP/RJ e inscrito no CPF/MF sob o nº. 052.194.867-30, residente e domiciliado nesta Cidade na Rua Joaquim Cardoso, nº. 750, aptº 302, CEP 22.795-035 e;
- ZH INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA**, com sede e foro na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. Embaixador Abelardo Bueno nº 3500, salas 713 a 724, Barra da Tijuca, CEP 22.775-040, inscrita no CNPJ sob o nº. 07.826.705/0001-01 constituída por Contrato Social datado de 10/11/2005, arquivado na JUCERJA sob o nº. 33.2.0764670-5 (NIRE) por despacho de 31/01/2006, neste ato, representada na forma de seu Contrato Social por seus sócios, CARLOS HENRIQUE MEDEIROS TOZINI, acima qualificado, e JOSÉ CARLOS AZEVEDO TOZINI, brasileiro, casado sob o regime de comunhão de bens, empresário, portador da carteira de identidade nº. RJ-030276/O-2, expedida pelo CRECI-RJ, e inscrito no CPF sob o nº. 235.680.897-34, residente e domiciliado na Rua Joaquim Cardoso, nº. 750, aptº 302, Recreio dos Bandeirantes, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP: 22795-035.

Únicos sócios da sociedade empresarial limitada denominada SPE MARICÁ 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede e foro na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Embaixador Abelardo Bueno nº 3.500, salas 713 a 724, Barra da Tijuca, CEP 22775-040, inscrita no CNPJ sob o nº 15.068.573/0001-24, constituída por Contrato Social datado de 22/09/2011, arquivado na JUCERJA no NIRE: 33.2.091 1972-9, por despacho de 08/11/2011, resolvem de comum acordo, alterar o Contrato Social da referida sociedade, nos termos da Lei 10.406/2002, mediante as seguintes cláusulas e condições, que mutuamente outorgam e aceitam:

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
Nire: 33209119729
Protocolo: 0020164058877 - 07/11/2016
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 24/11/2016, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: 41C32F8786BA5208CA9DE51BB2D7006E6467343EBCE94EEC07C43750B6EB127D
Arquivamento: 00002977303 - 25/11/2016

Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral



SPE MARICÁ 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

CNPJ: 15.068.573/0001-24

NIRE: 33.2.0911972-9

1. RETIRADA/INGRESSO DE SÓCIOS POR CESSÃO/TRANSFERÊNCIA DE COTAS

5241300

Os sócios, todos acima qualificados, decidem retirar-se da sociedade cedendo e transferindo por meio de venda, com prazo de pagamento em até 05 (cinco) anos, a contar desta data, a totalidade das quotas que possuem, da seguinte forma:

- ✓ H&BC - PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, sociedade empresária limitada, com sede e foro na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, 12.900, bloco 02, setor B, sala 607, Recreio dos Bandeirantes, CEP 22.790-702, inscrita no CNPJ sob o nº. 10.190.566/0001-87, constituída por Contrato Social datado de 26/06/2008, arquivado na JUCERJA sob o NIRE 33.2.0815001-1 por despacho de 08/07/2008, neste ato, representada na forma de seu Contrato Social por seus sócios, BIANCA CAROLINE MEDEIROS TOZINI, brasileira, divorciada, designer, portadora da carteira de identidade de nº 11232839-8, expedida pelo IFP/RJ, inscrita no CPF/MF sob o nº 083.794.397-32, com domicílio em seu escritório na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, 12.900, bloco 02, setor B, sala 607, Recreio dos Bandeirantes, CEP 22.790-702 e ALOÍSIO AZEVEDO TOSINI, brasileiro, divorciado, empresário, portador da carteira de identidade de nº 03983593-9, expedida pelo IFP/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 263.913.927-49 com domicílio em seu escritório na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, 12.900, bloco 02, setor B, sala 607, Recreio dos Bandeirantes, CEP 22.790-702, adquiri do Sócio 2H INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA, 1.980.990 (um milhão novecentos e oitenta mil, novecentos e noventa) quotas pelo valor de R\$ 1.980.990,00 (um milhão novecentos e oitenta mil, novecentos e noventa reais), ingressando na sociedade com participação em seu capital correspondente a 99% (noventa e nove por cento) e,
- ✓ H&FC - PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, sociedade empresária limitada, com sede e foro na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, 12.900, bloco 02, setor B, sala 607, Recreio dos Bandeirantes, CEP 22.790-702, inscrita no CNPJ sob o nº. 10.190.568/0001-76, constituída por Contrato Social datado de 26/06/2008, arquivado na JUCERJA sob o NIRE: 33.2.0815009-6, por despacho de 08/07/2008, neste ato,



5241301

SPE MARICÁ 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

CNPJ: 15.068.573/0001-24

NIRE: 33.2.0911972-9

representada na forma de seu Contrato Social por seus sócios, BIANCA CAROLINE MEDEIROS TOZINI e ALOÍSIO AZEVEDO TOSINI, ambos acima qualificados, adquiri do Sócio CARLOS HENRIQUE MEDEIROS TOZINI, 20.010 (vinte mil e dez) quotas pelo valor de R\$ 20.010,00 (vinte mil e dez reais), ingressando na sociedade com participação em seu capital correspondente a 1% (um por cento).

2. FORMA DE ELEIÇÃO DO ADMINISTRADOR:

Os novos sócios resolvem por unanimidade e sem ressalvas, alterar o Capítulo III "Administração", acrescentando em seu Artigo 8º um Parágrafo 3º para fazer constar a faculdade de se nomear administradores não pertencentes ao quadro societário, desde que aprovado por sócios representando, no mínimo dois terços do capital social, nos termos do art. 1.061 da Lei nº 10.406/ 2002.

3. ELEIÇÃO DO ADMINISTRADOR:

Resolvem ainda, por unanimidade e sem ressalvas, eleger para a Administração da sociedade o Sr. ALOÍSIO AZEVEDO TOSINI, brasileiro, divorciado, empresário, portador da carteira de identidade de nº 03983593-9, expedida pelo IFP/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 263.913.927-49 com domicílio em seu escritório na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, 12.900, bloco 02, setor B, sala 607, Recreio dos Bandeirantes, CEP 22.790-702, o qual terá plenos poderes de representação da sociedade em juízo ou fora dele, vedado o uso do nome empresarial em atividades estranhas aos interesses sociais ou assumir obrigações em favor de qualquer dos quotistas ou de terceiros, bem como onerar ou alienar bens imóveis da sociedade sem autorização dos sócios.

4. CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL

Adicionalmente às deliberações acima, os sócios resolvem, por unanimidade e sem ressalvas, reformular e consolidar todas as alterações feitas até o momento no Contrato Social da Sociedade, que passará a ter a seguinte redação:


Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
Nire: 33209119729
Protocolo: 0020164058877 - 07/11/2016
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 24/11/2016, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: 41C32F8786BA5208CA9DE51BB2D7006E6467343EBCE94EEC07C43750B6EB127D
Arquivamento: 00002977303 - 25/11/2016



5241302

SPE MARICÁ 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

CNPJ: 15.068.573/0001-24

NIRE: 33.2.0911972-9

CONTRATO SOCIAL CONSOLIDADO

CAPÍTULO I

Denominação, Sede, Foro, Objetivo Social e Prazo de Duração

ARTIGO 1º - A Sociedade girará sob o nome empresarial de SPE MARICÁ 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, será uma Sociedade Empresária Limitada, se regerá por este contrato social, pela Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002, supletivamente pela Lei das Sociedades Anônimas e demais disposições legais aplicáveis.

ARTIGO 2º - A sociedade terá sua sede e foro na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Embaixador Abelardo Bueno nº 3.500, salas 713 a 724, Barra da Tijuca, CEP: 22.775-040.

ARTIGO 3º - A sociedade tem por objetivo social, o propósito específico de incorporação, planejamento, promoção, construção e a venda de lotes e unidades habitacionais e lojas comerciais acabadas, com as respectivas construções concluídas e averbadas no registro imobiliário, de um empreendimento imobiliário a ser realizado no imóvel situado em Maricá, designado por Área A-1 da Fazenda Pedra Grande, com área total de 334.397,77 M2, limites e confrontações de acordo com a planta, com frente para Estrada dos Cajueiros, inicia-se num ponto localizado a uma distância de 18,44m do ponto E-1, segue pela Estrada dos Cajueiros, rumo 33º30 NO, numa distância de 807,13m, até encontrar um ponto localizado a uma distância de 50,43m do ponto M-B; lado direito, partindo do ponto inicial desta Gleba, segue pela divisa da Área A2, rumo 75º SE numa distância de 395,06m, daí em curva medindo 136,78m e daí segue rumo 23º 30 NE, numa distância de 132,71m até encontrar um ponto localizado na divisa com terras da Fazenda Pedra Grande, numa distância de 30,50m do ponto M-C; lado esquerdo inicia-se num ponto localizado na Estrada dos Cajueiros, a uma distância de 50,43m do ponto M-E, seguindo pela divisa da Área A3, rumo 49ºSO, numa

AT
@
@
@

Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
Nire: 33209119729
Protocolo: 0020164058877 - 07/11/2016
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 24/11/2016, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: 41C32F8786BA5208CA9DE51BB2D7006E6467343EBCE94EEC07C43750B6EB127D
Arquivamento: 00002977303 - 25/11/2016

SPE MARICÁ 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

CNPJ: 15.068.573/0001-24

NIRE: 33.2.0911972-9

5241303
 distância de 400,00m , daí segue em direção a direita, na divisa dos fundos da área A3, rumo 41ºNO numa extensão de 50,00m e daí em direção a direita, pela divisa da Fazenda Pedra Grande, rumo 49ºS0, numa extensão de 317,58m até encontrar o ponto M-D; e fundos, inicia-se num ponto localizado a uma distância de 30,50m do ponto M-C, seguindo pela divisa das terras da Fazenda Pedra Grande, rumo 56º30 SE, numa extensão de 566,54m até encontrar o ponto M-D., tudo descrito e caracterizado na conformidade da matrícula nº 70.787 do 2º Ofício de Registro Geral de Imóveis de Maricá.

ARTIGO 4º - A Sociedade de Propósito Específico terá seu prazo de duração atrelado ao empreendimento para o qual se destina, e seu encerramento será procedido somente depois de cumpridas todas as suas obrigações, bem como exercidos todos os seus direitos, ou seja, até o fechamento final de todas as contas relativas ao empreendimento imobiliário multifamiliar e comercial objeto deste contrato, com a distribuição de resultados.

CAPÍTULO II Capital Social

ARTIGO 5º - O capital social é de R\$ 2.001.000,00 (dois milhões e um mil reais), dividido em 2.001.000 (dois milhões e uma mil) quotas totalmente subscritas pelos sócios no valor de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente subscrito e integralizado, em moeda corrente do país, assim distribuídas entre os sócios;

Sócios	Capital Social		
	Cotas	Valor	%
H&BC - PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA	1.980.990	1.980.990,00	99,00%
H&FC - PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA	20.010	20.010,00	1,00%
TOTAIS	2.001.000	2.001.000,00	100,00%

PARÁGRAFO 1º - A responsabilidade de cada sócio é, na forma da lei, restrita ao valor de suas quotas, mas todos respondem solidariamente pela integralização do capital social.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
 Empresa: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
 Nire: 33209119729
 Protocolo: 0020164058877 - 07/11/2016
 CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 24/11/2016, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
 Autenticação: 41C32F8786BA5208CA9DE51BB2D7006E6467343EBCE94EEC07C43750B6EB127D
 Arquivamento: 00002977303 - 25/11/2016


 Bernardo F. S. Berwanger
 Secretário Geral



SPE MARICÁ 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

CNPJ: 15.068.573/0001-24

NIRE: 33.2.0911972-9

5241304

PARÁGRAFO 2º - Cada quota dará direito a um voto nas reuniões e deliberações sociais.

PARÁGRAFO 3º - Exceto se de outra forma exigido por lei ou disposto neste Contrato Social, as deliberações dos sócios serão tomadas por sócio(s) representando, no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) do capital social, inclusive a que for dispor sobre a transformação da sociedade em outro tipo societário.

ARTIGO 6º - Nenhum sócio pode ceder ou transferir qualquer de suas quotas sem o prévio e expresso consentimento, por escrito, de sócio(s) representado no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) do capital social, ficando assegurado o direito de preferência para os sócios, em relação a terceiros, na proporção de suas participações no capital social.

ARTIGO 7º - As quotas do Capital Social não poderão ser empenhadas ou oneradas por qualquer sócio sem a prévia e expressa anuência, por escrito, de sócio(s) representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) do capital social. Qualquer transação efetuada com violação deste dispositivo será ineficaz perante a sociedade.

CAPÍTULO III Administração

ARTIGO 8º - A sociedade será administrada pelo Sr. ALOÍSIO AZEVEDO TOSINI, brasileiro, divorciado, empresário, portador da carteira de identidade de nº 03983593-9, expedida pelo IFP/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 263.913.927-49 com domicílio em seu escritório na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, 12.900, bloco 02, setor B, sala 607, Recreio dos Bandeirantes, CEP 22.790-702, o qual terá plenos poderes de representação da sociedade em juízo ou fora dele, vedado o uso do nome empresarial em atividades estranhas aos interesses sociais ou assumir obrigações em favor de qualquer dos quotistas ou de terceiros, bem como onerar ou alienar bens imóveis da sociedade sem autorização dos sócios.

AA
S
V
K

Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
Nire: 33209119729
Protocolo: 0020164058877 - 07/11/2016
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 24/11/2016, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: 41C32F8786BA5208CA9DE51BB2D7006E6467343EBCE94EEC07C43750B6EB127D
Arquivamento: 00002977303 - 25/11/2016



SPE MARICÁ 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

CNPJ: 15.068.573/0001-24

NIRE: 33.2.0911972-9

5241305

PARÁGRAFO 1º - O administrador permanecerá em seu cargo por prazo indeterminado, até que venha a ser substituído ou destituído por deliberação de sócio(s) representando, no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) do capital social.

PARÁGRAFO 2º - O administrador poderá receber uma remuneração mensal, que será fixada por deliberação de sócio(s) representando, no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) do capital social, e será levada à conta de despesas gerais da sociedade.

PARÁGRAFO 3º - Fica facultada a nomeação de administradores não pertencentes ao quadro societário, desde que aprovado por sócios representando, no mínimo dois terços do capital social, nos termos do art. 1.061 da Lei nº 10.406/ 2002.

ARTIGO 9º - O administrador terá poder para administrar e gerir os negócios e para representar e obrigar a sociedade para todos os fins, ficando desde já investido nas funções e dispensado da prestação de caução.

PARÁGRAFO 1º - Os documentos e títulos que importarem em responsabilidade da sociedade para com terceiros conterão obrigatoriamente a assinatura do administrador, inclusive para a movimentação de contas bancárias e aquisição e/ou alienação de bens do ativo permanente.

PARÁGRAFO 2º - A sociedade poderá, ainda, ser representada por procuradores, conforme vier a ser estabelecido nos respectivos instrumentos de mandatos e de acordo com a extensão dos poderes neles conferidos.

PARÁGRAFO 3º - Todas as procurações outorgadas pela sociedade serão assinadas obrigatoriamente pelo administrador, exceto nos casos de procurações outorgadas a advogados, para a representação da sociedade em processos judiciais ou administrativos, terão prazo de validade determinado, e vedarão o substabelecimento, sob pena de nulidade.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
Nire: 33209119729
Protocolo: 0020164058877 - 07/11/2016
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 24/11/2016, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: 41C32F8786BA5208CA9DE51BB2D7006E6467343EBCE94EEC07C43750B6EB127D
Arquivamento: 00002977303 - 25/11/2016

Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral



SPE MARICÁ 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

CNPJ: 15.068.573/0001-24

NIRE: 33.2.0911972-9

5241309 **ARTIGO 10º** - São expressamente proibidos e serão nulos de pleno direito quaisquer atos praticados pelos seus sócios, por procuradores ou por empregados da sociedade que sejam estranhos ao objeto social e aos negócios da sociedade, tais como avais, garantia real, fianças, endossos ou quaisquer garantias de favor, a menos que tais atos tenham sido previa e expressamente autorizados, por escrito pelo administrador da sociedade.

CAPÍTULO IV Reuniões dos Sócios

ARTIGO 11º - Os sócios reunir-se-ão, ordinariamente, nos 4 (quatro) meses que se seguem ao término do exercício social e, extraordinariamente, sempre que os interesses sociais assim o exigirem. Entretanto, qualquer deliberação que demandar a manifestação dos sócios poderá ser tida como validamente tomada, independentemente de realização de Reunião, se expressa mediante instrumento escrito, firmado por sócios representando a totalidade do capital social.

PARÁGRAFO 1º - As reuniões dos sócios serão convocadas pelo Administrador e, nos casos previstos em lei, pelos sócios, através de carta registrada, fax ou aviso entregue pessoalmente, contra recibo, a todos os sócios, com a antecedência, mínima de 8 (oito) dias. Considerar-se-á dispensada a convocação quando todos os sócios comparecerem à Reunião ou se declararem, por escrito, cientes do local, data, hora e Ordem do Dia.

PARÁGRAFO 2º - As Reuniões dos sócios serão Instaladas com a presença de titular(es) de quotas representando, no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) do capital social, e serão presididas e secretariadas por Presidente e Secretário escolhidos pelo(s) sócio(s) presente(s).

PARÁGRAFO 3º - Um sócio poderá fazer-se representar nas Reuniões dos Sócios por outro sócio ou por advogado, mediante outorga de procuração, com especificação dos atos autorizados, devendo a procuração ser levada a registro juntamente com a ata.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
Nire: 33209119729
Protocolo: 0020164058877 - 07/11/2016
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 24/11/2016, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: 41C32F8786BA5208CA9DE51BB2D7006E6467343EBCE94EEC07C43750B6EB127D
Arquivamento: 00002977303 - 25/11/2016

Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral



SPE MARICÁ 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

CNPJ: 15.068.573/0001-24

NIRE: 33.2.0911972-9

5241307

PARÁGRAFO 4º - A sociedade manterá um livro de Atas das Reuniões dos Sócios, no qual as Atas das Reuniões dos sócios serão lavradas.

CAPÍTULO V Exercício Social, Demonstrações Financeiras e Destinação do Lucro

ARTIGO 12º - O ano social encerra-se em 31 de dezembro de cada ano, quando serão elaboradas as Demonstrações Financeiras previstas em lei, as quais serão submetidas à apreciação dos sócios.

PARÁGRAFO 1º - O lucro então verificado terá a destinação determinada por sócio(s) representando, no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) do capital social, podendo ser distribuído de forma desproporcional à participação dos sócios no capital social da sociedade.

PARÁGRAFO 2º - As demonstrações Financeiras serão disponibilizadas aos sócios após terem sido concluídas, prazo esse que não excederá a 30 de abril do exercício seguinte. A aprovação dos sócios às Demonstrações Financeiras poderá ser manifestada por instrumento escrito em separado ou pela aposição das suas assinaturas nos livros próprios.

PARÁGRAFO 3º - A sociedade poderá levantar balanços semestrais ou de período inferiores, para fins de apuração e destinação do resultado do período neles compreendido, podendo eventual lucro, por deliberação de sócio(s) representando, no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) do capital social, ser distribuídos aos sócios ou capitalizados.

ARTIGO 13º - O administrador terá direito a uma retirada mensal a título de 'PRO-LABORE', cujo valor será estabelecido pela sociedade, respeitados os limites fixados pela legislação do imposto de renda, e que será levado em conta de Retiradas.


Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
Nire: 33209119729
Protocolo: 0020164058877 - 07/11/2016
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 24/11/2016, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: 41C32F8786BA5208CA9DE51BB2D7006E6467343EBCE94EEC07C43750B6EB127D
Arquivamento: 00002977303 - 25/11/2016



SPE MARICÁ 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

CNPJ: 15.068.573/0001-24

NIRE: 33.2.0911972-9

5241308

CAPÍTULO VI Continuação da Sociedade

ARTIGO 14º - A retirada, o falecimento ou a exclusão de qualquer dos sócios não acarretará a dissolução da sociedade. Em qualquer destas hipóteses, as quotas do sócio que se retira, é excluído, ou venha a falecer, serão adquiridas pela sociedade, se as condições do momento assim permitirem, ou pelo(s) sócio(s) remanescente(s), pelo valor contábil das quotas, apurado com base em balanço especialmente levando para tal fim. Os haveres da sociedade serão empregados na liquidação das obrigações o remanescente, se houver, rateado entre os sócios na proporção ao número de quotas que cada um possuir.

ARTIGO 15º - O sócio que desejar se retirar da sociedade deverá avisar ao(s) outro(s) sócio(s) com a antecedência mínima de 60 (sessenta) dias, mediante comunicação por escrito e receberá seus haveres de forma estabelecida no artigo antecedente.

CAPÍTULO VII Exclusão de Sócio

ARTIGO 16º - Por deliberação de sócio(s) representando, no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) do capital social tomada em reunião especialmente convocada para esse fim, o sócio minoritário poderá ser excluído da sociedade, por justa causa. O sócio minoritário deverá ser notificado com antecedência de, no mínimo 8 (oito) dias da data da realização da reunião para permitir o seu comparecimento e o exercício do direito de defesa.

PARÁGRAFO Único - Uma vez aprovada a exclusão do sócio minoritário, o capital social sofrerá a correspondente redução ou as quotas do sócio excluído serão adquiridas pela sociedade, se as condições de momento assim permitirem, ou pelo sócio majoritário, pelo valor patrimonial efetivamente realizado das referidas quotas, constante de Balanço Patrimonial especialmente levantado pela sociedade na data da exclusão. Eventual pagamento devido será efetuado em até 03 (três)



5241309

SPE MARICÁ 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

CNPJ: 15.068.573/0001-24

NIRE: 33.2.0911972-9

parcelas mensais e consecutivas, corrigidas monetariamente até seu efetivo pagamento de acordo com o índice então estabelecido pelas autoridades governamentais para refletir a desvalorização da moeda nacional no período.

CAPÍTULO VIII

Liquidação

ARTIGO 17º - No caso de liquidação da sociedade, o procedimento estabelecido em lei será adotado e observado, com a nomeação de um Liquidante para operar a sociedade durante a liquidação.

PARÁGRAFO Único - Ocorrendo a extinção da sociedade, após liquidação do passivo, o patrimônio será distribuído entre os sócios em partes iguais a proporção que cada um for titular do capital.

CAPÍTULO IX

Falecimento de Sócio

ARTIGO 18º - No caso de morte de qualquer dos sócios, os herdeiros e/ou cônjuge manifestarão, no prazo de trinta dias, a sua vontade de permanecer na sociedade. Não desejando dela participar, proceder-se-á realização de um balanço geral para apuração dos haveres, que serão entregues à pessoa habilitada legalmente, mediante alvará judicial, da seguinte forma: 20% (vinte por cento) até 30 (trinta) dias e o restante em 12 (doze) prestações mensais iguais sucessivas, acrescidas de juros legais e de atualização monetária pela variação do IGPM, ou qualquer índice que porventura venha a substituí-lo.

[Handwritten marks]



5241310

SPE MARICÁ 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

CNPJ: 15.068.573/0001-24

NIRE: 33.2.0911972-9

CAPÍTULO X Alterações

ARTIGO 19º - Este contrato Social poderá ser alterado em qualquer de seus artigos e a qualquer tempo, mediante deliberação de sócio(s) representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) do capital social.

ARTIGO 20º - O administrador e os sócios declaram sob as penas da Lei, que não estão impedidos de exercer a administração da Sociedade, por Lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrar sob os efeitos dela, a pena que vede ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, ou por crime falimentar de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra as normas de defesa de concorrência, contra as relações de consumo, fé pública, ou a propriedade.

ARTIGO 21º - Os sócios elegem o fórum desta cidade do Rio de Janeiro, para dirimir dúvidas oriundas quanto ao presente contrato social, renunciando-se qualquer outro por especial que seja.

AA
R
P
Q


Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
Nire: 33209119729
Protocolo: 0020164058877 - 07/11/2016
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 24/11/2016, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: 41C32F8786BA5208CA9DE51BB2D7006E6467343EBCE94EEC07C43750B6EB127D
Arquivamento: 00002977303 - 25/11/2016

15. OFÍCIO DE NOTAS - FERNANDA DE FREITAS LEITÃO-TABELA
Rua do Ouvidor, 89 - Centro (21) 3233-2600 RJ - 10/11/2016
RECONHECIDO por AUTENTICIDADE nos termos de
CARLOS HENRIQUE MEDEIROS TOZINI
Em Testemunho
Mat. 84-8939-EDSON MARCIO ALVES CONCEIÇÃO - ESCRIVENTE
Emolumentos: 5,08 - T.J.F. Fundos: 1,81 - Total: 6,89
EBVC26802-RUV
Consulte em <https://www3.trj.jus.br/registro>

15. OFÍCIO DE NOTAS - FERNANDA DE FREITAS LEITÃO-TABELA
Rua do Ouvidor, 89 - Centro (21) 3233-2600 RJ - 10/11/2016
RECONHECIDO por AUTENTICIDADE nos termos de
JOSE CARLOS AZEVEDO TOZINI
Em Testemunho
Mat. 84-8939-EDSON MARCIO ALVES CONCEIÇÃO - ESCRIVENTE
Emolumentos: 5,08 - T.J.F. Fundos: 1,81 - Total: 6,89
EBVC26800-ROP
Consulte em <https://www3.trj.jus.br/registro>

SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

CNPJ: 15.068.573/0001-24
NIRE: 33.2.0911972-9

15. OFÍCIO DE NOTAS - FERNANDA DE FREITAS LEITÃO-TABELA
Rua do Ouvidor, 89 - Centro (21) 3233-2600 RJ - 10/11/2016
RECONHECIDO por AUTENTICIDADE nos termos de
EDSON MARCIO ALVES CONCEIÇÃO - ESCRIVENTE
Mat. 84-8939
EBVC26803-RDY
Consulte em <https://www3.trj.jus.br/registro>

5241311 E por estarem assim justos e contratadas, as partes assinam o presente Instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas.

Rio de Janeiro, 04 de novembro de 2016.

SÓCIOS

[Handwritten signatures of partners]
2H INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA
P/ CARLOS HENRIQUE MEDEIROS TOZINI e JOSÉ CARLOS AZEVEDO TOZINI
CARLOS HENRIQUE MEDEIROS TOZINI
H&BC - PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA
P/ BIANCA CAROLINE MEDEIROS TOZINI e ALOISIO AZEVEDO TOSINI
H&FC - PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA
P/ BIANCA CAROLINE MEDEIROS TOZINI e ALOISIO AZEVEDO TOSINI

15. OFÍCIO DE NOTAS - FERNANDA DE FREITAS LEITÃO-TABELA
Rua do Ouvidor, 89 - Centro (21) 3233-2600 RJ - 10/11/2016
RECONHECIDO por AUTENTICIDADE nos termos de
EDSON MARCIO ALVES CONCEIÇÃO - ESCRIVENTE
Mat. 84-8939
EBVC26803-RDY
Consulte em <https://www3.trj.jus.br/registro>

TESTEMUNHAS:

[Handwritten signature]
PAULO ROBERTO BARRROS DO NASCIMENTO
CPF: 665.524.947-34

[Handwritten signature]
MARCELO YURY DE JESUS TAVARES
CPF: 118.862.447-40

15. OFÍCIO DE NOTAS - FERNANDA DE FREITAS LEITÃO-TABELA
Rua do Ouvidor, 89 - Centro (21) 3233-2600 RJ - 10/11/2016
RECONHECIDO por AUTENTICIDADE nos termos de
ALUISIO AZEVEDO TOSINI
Em Testemunho
Mat. 84-8939-EDSON MARCIO ALVES CONCEIÇÃO - ESCRIVENTE
Emolumentos: 5,08 - T.J.F. Fundos: 1,81 - Total: 6,89
EBVC26807-REI
Consulte em <https://www3.trj.jus.br/registro>

15. OFÍCIO DE NOTAS - FERNANDA DE FREITAS LEITÃO-TABELA
Rua do Ouvidor, 89 - Centro (21) 3233-2600 RJ - 10/11/2016
RECONHECIDO por AUTENTICIDADE nos termos de
BIANCA CAROLINE MEDEIROS TOZINI
Em Testemunho
Mat. 84-8939-EDSON MARCIO ALVES CONCEIÇÃO - ESCRIVENTE
Emolumentos: 5,08 - T.J.F. Fundos: 1,81 - Total: 6,89
EBVC26804-RUY
Consulte em <https://www3.trj.jus.br/registro>

15. OFÍCIO DE NOTAS - FERNANDA DE FREITAS LEITÃO-TABELA
Rua do Ouvidor, 89 - Centro (21) 3233-2600 RJ - 10/11/2016
RECONHECIDO por AUTENTICIDADE nos termos de
ALUISIO AZEVEDO TOSINI
Em Testemunho
Mat. 84-8939-EDSON MARCIO ALVES CONCEIÇÃO - ESCRIVENTE
Emolumentos: 5,08 - T.J.F. Fundos: 1,81 - Total: 6,89
EBVC26805-RDC
Consulte em <https://www3.trj.jus.br/registro>

15. OFÍCIO DE NOTAS - FERNANDA DE FREITAS LEITÃO-TABELA
Rua do Ouvidor, 89 - Centro (21) 3233-2600 RJ - 10/11/2016
RECONHECIDO por AUTENTICIDADE nos termos de
BIANCA CAROLINE MEDEIROS TOZINI
Em Testemunho
Mat. 84-8939-EDSON MARCIO ALVES CONCEIÇÃO - ESCRIVENTE
Emolumentos: 5,08 - T.J.F. Fundos: 1,81 - Total: 6,89
EBVC26805-RSG
Consulte em <https://www3.trj.jus.br/registro>

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
Nire: 33209119729
Protocolo: 0020164058877 - 07/11/2016
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 24/11/2016, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: 41C32F8786BA5208CA9DE51BB2D7006E6467343EBCE94EEC07C43750B6EB127D
Arquivamento: 00002977303 - 25/11/2016

[Signature]
Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA - CNPJ

DOCUMENTO BÁSICO DE ENTRADA DO CNPJ

A análise e o deferimento deste documento serão efetuados pelo seguinte órgão:

- Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

CÓDIGO DE ACESSO

RJ.86.17.33.30 - 15.068.573.000.124

01. IDENTIFICAÇÃO

NOME EMPRESARIAL (firma ou denominação)

SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Nº DE INSCRIÇÃO NO CNPJ

15.068.573/0001-24

02. MOTIVO DO PREENCHIMENTO

RELAÇÃO DOS EVENTOS SOLICITADOS / DATA DO EVENTO

202 Alteração da pessoa física responsável perante o CNPJ
Quadro de Sócios e Administradores - QSA

03. DOCUMENTOS APRESENTADOS

 FCPJ QSA

04. IDENTIFICAÇÃO DO PREPOSTO

NOME DO PREPOSTO

CPF DO PREPOSTO

05. IDENTIFICAÇÃO DO REPRESENTANTE DA PESSOA JURÍDICA

 Responsável Preposto

NOME

ALOISIO AZEVEDO TOSINI

CPF

263.913.927-49

LOCAL E DATA

Rio, 04/11/2016.

ASSINATURA (com firma reconhecida)

06. RECONHECIMENTO DE FIRMA

07. RECIBO DE ENTREGA



CARIMBO COM DATA E ASSINATURA DO FUNCIONARIO DA UNIDADE CADASTRADORA

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
Nire: 33209119729
Protocolo: 0020164058877 - 07/11/2016
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 24/11/2016, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: 41C32F8786BA5208CA9DE51BB2D7006E6467343EBCE94EEC07C43750B6EB127D
Arquivamento: 00002977303 - 25/11/2016

Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral



SOLARIS

-- CLÁUSULAS GERAIS --

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Pelo presente instrumento particular, de um lado, como **OUTORGANTE PROMITENTE VENDEDORA E INCORPORADORA, SPE MARICÁ 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, pessoa jurídica, com sede na Cidade do Rio de Janeiro na Av. Embaixador Abelardo Bueno, nº 3500, salas 713 a 724, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ sob o nº. 15.068.573/0001-24, neste ato representada na forma de seu contrato social e nos termos da procuração lavrada nas notas do 24º ofício, em conjunto por dois procuradores ou por seu administrador, sendo o administrador: CARLOS HENRIQUE MEDEIROS TOZINI, brasileiro, solteiro, maior, empresário, portador da identidade nº 11153304-9, expedida pelo DETRAN/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 052.194.867-30, e como procuradores: HELLEN DE ALCANTARA PEREIRA, brasileira, solteira, administradora, portadora da identidade nº 12361809-2, expedida pelo DETRAN/RJ, inscrita no CPF sob o nº 054.293.727-14; ou THALES CASTRO SOARES, brasileiro, casado, gerente comercial, portador da identidade nº 12061054, expedida pelo SSP/MG, inscrito no CPF sob o nº 060.577.456-04; ou MARISE REIS FIGUERAS, brasileira, divorciada, advogada, portadora da identidade nº 133.222, expedida pela OAB/RJ, inscrita no CPF sob o nº 090.843.507-07, ambos domiciliados na sede da representada, e de outro lado, como **OUTORGADO (A,S) PROMISSÁRIO (A,S) COMPRADOR (ES,A,AS)**, a(s) pessoa(s) qualificada(s) no **campo II do quadro-resumo**, tem entre si certo e ajustado o presente compromisso de promessa de compra e venda de unidade autônoma correspondente ao futuro lote de terreno urbanizado ("LOTE"), bem como a fração ideal atribuída a cada unidade relativamente ao terreno e as áreas comuns consoante as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA 1ª - DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO

1.1. A **OUTORGANTE** é promitente compradora, livre e desembaraçada de quaisquer dívidas e ônus reais, inclusive encargos e responsabilidades, de área com 334.397,77m², denominada A-1 da Fazenda Pedra Grande, onde será realizado um empreendimento denominado "**SOLARIS RESIDENCIAL CLUBE**", situado na Estrada dos Cajueiros s/n, Inoã, Maricá, Rio de Janeiro, objeto da matrícula nº 95384 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Maricá, sendo que nesta área está sendo promovida a implantação do condomínio de lotes conforme projeto aprovado pela Prefeitura Municipal e demais órgãos competentes, tudo em conformidade com a Lei 4.591/64.

1.2. Visando promover no terreno em questão empreendimento de condomínio de lotes nos moldes da Lei nº 4591/64, a **OUTORGANTE** registrou sob a AV-2 da matrícula nº 95.384, no 2º Ofício do Registro de Imóveis de Maricá, o memorial de incorporação, no qual se contem todos os documentos e peças legalmente exigidos, dentre eles as plantas do projeto arquitetônico do condomínio a ser realizado.

1.3. Conforme sumariamente descrito no **Campo III do Quadro Resumo**, o condomínio, que receberá o nome de "**SOLARIS RESIDENCIAL CLUBE**", é composto por 518 (quinhentos e dezoito) lotes, sendo 483 (quatrocentos e oitenta e três) lotes destinados a construção de residências unifamiliares, divididos em 21 (vinte e uma) quadras denominadas A, B e D à V, de caráter estritamente residencial, 34 (trinta e quatro) lotes destinados a construção de residências unifamiliares ou multifamiliares e/ou rede hoteleira, divididos em 02 (duas) quadras denominadas C e X e 01 (um) lote destinado a prédio comercial composto por edificação com dois pavimentos, constando no 1º pavimento 20 (vinte) lojas e no 2º pavimento, 30 (trinta) salas comerciais. Área de



lazer com clube e área comum condominial, tudo conforme detalhado no projeto de construção, no correspondente memorial descritivo, na minuta de convenção de condomínio e neste instrumento.

CLÁUSULA 2ª - OBJETO

2.1. Por este instrumento e na melhor forma de direito, a **OUTORGANTE** promete vender e entregar, inteiramente concluído o empreendimento, e o(a,s) **OUTORGADO(A,S)** promete(m) comprar e receber a unidade autônoma correspondente ao lote urbanizado indicada no **Campo IV do Quadro Resumo**, a qual corresponderá à fração ideal atribuída a cada unidade relativamente ao terreno e as partes comuns, pelo preço certo e determinado estabelecido no **Campo V do Quadro Resumo**, tudo sob as condições e nos termos e prazos antes e mais a frente previstos.

2.2. O(A,S) **OUTORGADO(A,S)** declara que as especificações do empreendimento e lote urbanizado são de seu inteiro conhecimento, considerando que foram por ele lidos, examinados e achados conformes, aceitos e rubricados os seguintes documentos, entregues neste ato: (i) memorial descritivo, (ii) planta do empreendimento onde está indicada a unidade autônoma, (iii) minuta da convenção de condomínio, (iv) regimento interno do condomínio, clube, mall e obras, (v) e planta do empreendimento, anuindo com todos os seus termos.

CLÁUSULA 3ª - DO PREÇO

3.1. O preço ajustado para a promessa de compra e venda, estipulado no **Campo V do Quadro Resumo**, cujo montante o (a,s) **OUTORGADO (A,S)** reconhece(m) como sua dívida líquida e certa, dela confessando-se devedor(es) do **OUTORGADO (A,S)**, obrigando-se a efetuar seu pagamento integral nos valores e vencimentos fixados, observados os demais termos e condições definidos neste instrumento, estabelecido para pagamento, por opção do(s) **OUTORGADO (A,S)**, dentro de uma das condições dos itens a seguir:

a) **PREÇO À VISTA**

O(s) **OUTORGADO (A,S)** ratifica(m) a opção indicada no **Campo VI do Quadro Resumo**, sujeitando-se as demais obrigações, encargos e disposições previstas neste instrumento;

b) **PREÇO À PRAZO**

O(s) **OUTORGADO (A,S)** ratifica(m) a opção indicada no **Campo VI do Quadro Resumo**, sujeitando-se as demais obrigações, encargos e disposições previstas neste instrumento, sendo que:

b.1. A **OUTORGANTE** elaborou tabela para pagamento a prazo, sem que implique em qualquer alteração, ajuste ou compensação no preço da venda. As partes estabelecem a manutenção do preço estipulado no **Campo V do Quadro Resumo** como condição resolutive desta Promessa, esclarecendo que a fixação do mesmo decorre do amplo exercício da liberdade de negociação e contratação e constitui elemento essencial ao equilíbrio econômico-financeiro do contrato ora firmado, renunciando expressamente ao direito de discutir os valores, forma de pagamento e formas de atualização monetária e acréscimos legais aqui pactuados, mesmo que sobrevenham modificações substanciais nos mercados de trabalho, imobiliário e/ou financeiro, ou, ainda, deflação.

CLÁUSULA 4ª - DO REAJUSTAMENTO DAS PRESTAÇÕES

(No caso de escolha da opção B do campo VI do Quadro Resumo)

Karp

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



4.1. Todas as prestações representativas da dívida do(s) **OUTORGADO (A,S)** serão reajustadas pela variação do índice apontado no **Campo VIII do Quadro Resumo**, mensal e cumulativamente. Em razão da defasagem entre a data de referência e a divulgação do índice referencial, o cálculo dos valores das parcelas será efetuado com base na variação ocorrida entre o 2º (segundo) mês anterior ao mês de assinatura deste contrato e o 2º (segundo) mês anterior ao vencimento de cada parcela.

4.2. Em consonância com o declarado e ajustado, fica estabelecido que o saldo da dívida do(a,s) **OUTORGADO(A,S)**, simultâneo e juntamente a todos os demais valores de todas as prestações indicadas no **Campo VI e VII do Quadro Resumo**, serão corrigidos, a partir desta data e até seu efetivo pagamento, tomando-se por base o valor do índice divulgado com referência à data base estipulada no **Campo VIII do Quadro Resumo**, calculando-se o reajuste da seguinte maneira: a) Até o mês de entrega do empreendimento, inclusive, pela variação positiva acumulada do INCC/FGV – Índice Nacional de Preços da Construção Civil, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas; b) Nos meses seguintes ao mês de entrega do empreendimento, pela variação positiva do IGPM/FGV – Índice Geral de Preços de Mercado divulgado por aquela mesma Fundação; c) Na falta de um desses índices será utilizado outro índice permitido, na ordem que abaixo se menciona, ou outro índice não mencionado, mas permitida a sua utilização, dentre os seguintes: (i) na falta do ICC, pela variação do CUB/SINDUSCON-RIO H12-2N (Custo Unitário Básico da construção, divulgado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado do Rio de Janeiro); (ii) na falta do IGPM, pela variação do Índice Geral de Preços Disponibilidade Interna (IGP-DI), calculado pela FGV; (iii) na falta de qualquer dos índices substitutivos, pela variação dos depósitos em caderneta de poupança.

4.3. As partes reconhecem que a atualização monetária prevista neste instrumento não caracteriza qualquer pena ou remuneração, mas significa apenas o restabelecimento do poder de compra da moeda diante dos efeitos da inflação, tendo em vista preservar o equilíbrio econômico-financeiro deste contrato.

CLÁUSULA 5ª – DAS CONDIÇÕES E FORMA DE PAGAMENTO DO PREÇO

(No caso de escolha da opção B do Campo VI do Quadro Resumo)

5.1. O saldo do preço, previsto na alínea “b” do item 2.1 do **Campo VI do Quadro Resumo** deverá ser pago através de uma única parcela, com recursos próprios, na data estipulada. Contudo, desde que solicitados pelo **OUTORGADO (A,S)** com no mínimo 90 (noventa) dias de antecedência da data prevista para pagamento, mediante autorização expressa da **OUTORGANTE**, poderá também ser pago através de financiamento bancário obtido junto a Agente Financeiro por sua conta e risco ou através de financiamento direto com o incorporador. A opção de financiamento em nenhuma hipótese acarretará em alteração da data de vencimento.

5.1.1. Caso o empreendimento seja entregue antes da data prevista no **Campo IX do Quadro Resumo**, o eventual saldo existente para pagamento, constante do item 2.1 do **Campo VI do Quadro Resumo**, deverá ser pago em uma única parcela no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de comunicação de entrega do empreendimento. Contudo, desde que solicitados pelo **OUTORGADO (A,S)** dentro do prazo mencionado acima, e aceito pela **OUTORGANTE**, poderá também ser pago através de financiamento bancário obtido junto a Agente Financeiro por sua conta e risco, ou financiamento direto com o incorporador. Sendo certo que a opção de financiamento em nenhuma hipótese acarretará em alteração da data de vencimento.



5.1.2. Caso o (a,s) **OUTORGADO** (A,S) não cumpra o disposto no item acima, será considerado inadimplente para todos os efeitos e estará sujeito as penalidades previstas na cláusula 14ª deste instrumento.

5.1.3. Caso seja utilizado o prazo de postergação da obra previsto neste instrumento, automaticamente o(a,s) **OUTORGADO**(A,S) começará(ão) a pagar as parcelas previstas na **alínea "a" do item 2.2 do Campo VI do Quadro Resumo**, sem incidência de juros até a entrega do empreendimento, apenas corrigidas monetariamente na forma prevista na cláusula 4ª, que serão devidamente abatidas do saldo devedor.

5.1.4. Utilizando-se o prazo de postergação da obra, o vencimento do saldo do preço previsto na **alínea "b" do item 2.1 do Campo VI do Quadro Resumo**, abatido dos valores eventualmente pagos conforme previsto no item 3.2.3 acima, será prorrogado para até 30 (trinta) dias corridos após a entrega do empreendimento, em caso de utilização de financiamento bancário, ou para até 05 (cinco) dias corridos após a entrega do empreendimento, no caso de pagamento à vista ou pagamento do saldo através de financiamento diretamente com o Incorporador, no qual a primeira parcela vencerá no prazo referido e as demais se vencerão nos dias 01 (primeiro) ou 15 (quinze) dos meses subsequentes. Não sendo quitado o saldo devedor nesse período ou iniciado o pagamento do parcelamento diretamente com o Incorporador, ensejará a aplicação das penalidades da mora previstas neste instrumento, que a critério da **OUTORGANTE**, serão cobradas separadamente, mensalmente, através de boleto bancário ou nas demais formas previstas neste instrumento.

5.2. Mediante autorização expressa do **OUTORGANTE**, havendo o(a,s) **OUTORGADO**(A,S) optado pelo pagamento do saldo previsto na alínea **"b" do item 2.1 do Campo VI do Quadro Resumo** através de financiamento bancário, tem o(a,s) **OUTORGADO**(A,S) ciência que o referido financiamento é feito em conformidade com as normas do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), instituído pela Lei nº 9.514/97, alterada pelas disposições da Lei nº 10.931/04, sendo o financiamento concedido sob as seguintes condições: a) reposição integral do valor financiado e respectiva atualização monetária, na forma prevista neste contrato; b) remuneração do capital mutuado à taxa pactuada neste contrato; c) aplicação da tabela price; e d) possibilidade de cessão, parcial ou total, do crédito, inclusive mediante securitização de créditos imobiliários, com o que o(a,s) **OUTORGADO**(A,S) concorda expressamente como condição deste contrato.

5.3. Igualmente com a concordância expressa do **OUTORGANTE**, havendo optado pelo pagamento do saldo previsto na alínea **"b" do item 2.1 do Campo VI do Quadro Resumo** através de financiamento direto com o incorporador, seguirá a forma prevista na **alínea "a" do item 2.2 do Campo VI do Quadro Resumo**, sendo acrescida às parcelas correção monetária pelo IGPM/FGV e juros remuneratórios de 1% ao mês, contados a partir do primeiro dia seguinte a data entrega do empreendimento e até seus correspondentes vencimentos, calculados pelo Sistema de Amortização Francês (Tabela Price) correspondendo à taxa nominal de 12% ao ano. Essas obrigações deverão ser pagas nos prazos e vencimentos indicados no mesmo item, atualizadas monetariamente, segundo os índices previstos, podendo, a critério da **OUTORGANTE**, sofrer redução no número de vezes que é parcelado o saldo, fato que será definido juntamente com o(a,s) **OUTORGADO**(A,S) na ocasião da solicitação de pagamento dessa forma e aprovação da proposta de pagamento. Optando por esta modalidade de pagamento, está ciente que seguirá o procedimento previsto na cláusula 24ª deste instrumento e que há possibilidade de cessão, parcial ou total, do crédito, inclusive mediante securitização de créditos imobiliários, com o que o(a,s) **OUTORGADO**(A,S) concorda expressamente como condição deste contrato.



5.4. O pagamento de todo e qualquer valor decorrente desta escritura, inclusive preço, penalidades, juros etc., deverá ser feito pelo(s) **OUTORGADO** (A,S) à **OUTORGANTE**, mediante Avisos de Pagamentos Bancários emitidos pela **OUTORGANTE**, os quais serão remetidos ao endereço do(s) **OUTORGADO** (A,S), indicado nesta escritura.

5.4.1. A falta de recebimento de Avisos de Pagamentos Bancários não exime o(s) **OUTORGADO** (A,S) de efetuar(em) qualquer dos pagamentos previstos na presente escritura, nem constitui justificativa para atraso em sua liquidação, cabendo ao(s) **OUTORGADO** (A,S), em caso de não recebimento, entrar em contato com a **OUTORGANTE** antes da data de vencimento de suas prestações e solicitar-lhe as 2^{as} vias dos respectivos Avisos de Pagamentos Bancários por meio da Central de Relacionamento (Tel. 3385-5151) ou providenciar a emissão dos mesmos no Portal do Cliente (*site* www.zayd.com.br ou via *e-mail* faleconosco@zayd.com.br).

5.4.2. Para fins e efeitos de direito, fica desde já estabelecido que o local de pagamento do preço do Imóvel será a sede da **OUTORGANTE**, ou outro local indicado por esta, caso, eventualmente, haja impossibilidade da realização de pagamento do preço por via bancária.

5.4.3. O(s) **OUTORGADO** (A,S) está(ao) ciente(s) de que a instituição financeira não estará autorizada a receber pagamentos após seus respectivos vencimentos, sendo que, em caso de atraso de pagamento, lhe será fornecida pela **OUTORGANTE** a 2^a via de Aviso de Pagamento Bancário, que deverá ser solicitada conforme item 5.4.1 acima, a qual conterá nova data de vencimento e acréscimos decorrentes da mora previstos na cláusula 14^a deste instrumento.

5.4.4. Eventuais créditos que sejam lançados na conta bancária da **OUTORGANTE**, sem a prévia e expressa autorização desta e sem o uso dos boletos bancários por ela fornecidos, serão considerados pagamentos genéricos, não quitando parcela específica desta Promessa e nem servirão para purgar a mora.

5.4.5. O(s) **OUTORGADO** (A,S) deverá comunicar à **OUTORGANTE** por escrito, ou por meio do canal de atendimento ao cliente, acima mencionado, eventual alteração de endereço ou desativação do aparelho de telefonia móvel, ou alteração do respectivo número, valendo seu novo endereço ou seu novo telefone a partir da citada comunicação.

5.5. A tolerância da **OUTORGANTE** no recebimento de qualquer prestação ou encargo, de maneira diversa da estabelecida neste instrumento, não poderá ser invocada como precedente ou novação, sendo caracterizada como ato decorrente de mera liberalidade. A não aplicação imediata das penalidades, cominações ou sanções decorrentes do pagamento irregular, não significará a renúncia da **OUTORGANTE** deste direito, podendo vir a exercê-lo a qualquer tempo.

5.6. Fica condicionado o pagamento de qualquer prestação à liquidação das obrigações que já estiverem vencidas. Em nenhuma hipótese, pagamentos posteriores presumirão quitação de débitos anteriores, ainda que não haja ressalvas.

5.7. Em qualquer caso, quando pagas mediante cheques, somente considerar-se-ão quitadas quaisquer obrigações pecuniárias previstas neste instrumento após a efetiva e regular compensação bancária dos aludidos títulos, considerando-se mora, para todos efeitos e penalidades legais ou contratuais, o atraso em tais compensações causado por culpa do(a,s) **OUTORGADO(A,S)**.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



SOLARIS

5.7.1. A quitação de todo e qualquer pagamento será dada sob a ressalva de eventual constatação e cobrança posterior de qualquer diferença apurada pela **OUTORGANTE**, seja por mero lapso no recebimento, seja em razão de reajustamento, ou ainda decorrente de encargos e demais obrigações estabelecidas neste contrato, diferenças estas que constituem obrigações unas e indivisíveis das prestações do preço ajustado, e, portanto, líquidas e certas.

5.7.2. Em face do avençado quanto ao preço, prestações, reajustes, correções, resíduos, etc, o pagamento de qualquer prestação, corrigida de maneira diversa da estabelecida neste instrumento, mesmo que o pagamento venha a ser efetuado junto a terceiros autorizados a recebê-lo, não implicará na quitação do respectivo débito. Qualquer diferença verificada entre os pagamentos efetuados pelo(s) **OUTORGADO** (A,S) e a sistemática de cálculos dos valores estabelecidos neste instrumento, deverá ser paga pelo(s) **OUTORGADO** (A,S) no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas, contados do aviso que a **OUTORGANTE** lhe(s) dirigir neste sentido.

5.7.3 Tendo em vista que o pagamento do preço constitui obrigação una, a exoneração dessa obrigação somente ocorrerá quando estiver resgatado integralmente o saldo reajustado, ficando certo, portanto, que a efetivação de pagamentos parciais pelo valor nominal das prestações, sem o pagamento total dos reajustes, se apurada diferença a maior, devida pelo(s) **OUTORGADO** (A,S), não implica exoneração de sua obrigação de pagamento do preço total, com os reajustes, que deverão ser feitos com pleno atendimento das condições de parcelamento de pagamento pactuadas neste instrumento.

5.8. Tendo em vista que a gestão do crédito oriundo desta escritura é atribuída à **OUTORGANTE**, ou a quem esta indicar, a quitação de todo e qualquer pagamento será dada pela mesma em todos os atos decorrentes desta promessa de compra e venda, inclusive no que tange à propriedade do Imóvel em nome da **OUTORGANTE**, alienação do Imóvel, recebimento do preço e comparecimento nos atos e instrumentos necessários a iniciar e ultimar a execução/implementação da alienação fiduciária em garantia, bem como requerer a reintegração de posse do Imóvel, podendo, para tanto, constituir advogados, ceder e/ou substabelecer esses poderes, no todo ou em parte, especialmente na hipótese em que houver a emissão de CCI, conforme Cláusula 25ª deste instrumento.

CLÁUSULA 6ª – DESPESAS, ENCARGOS, SEGUROS, TAXAS, IMPOSTOS E DEMAIS VALORES PERTINENTES A NEGOCIAÇÃO E SUA FORMA DE PAGAMENTO

6.1. É condição essencial do presente instrumento não só o pagamento integral do preço e seu reajuste, quando for o caso, mas, também, o cumprimento através de pagamento nos respectivos vencimentos das demais obrigações devidas, abaixo relacionadas:

- (i) Todos os encargos fiscais, cuja incidência tenha como base a propriedade, posse ou qualquer direito sobre o Imóvel, entre eles, IPTU, ainda que lançado em maior porção;
- (ii) Todas as taxas e tarifas devidas em decorrência de serviços públicos prestados ou disponibilizados no respectivo Imóvel;
- (iii) Despesas com cota de condomínio e clube;
- (iv) Despesas com ITBI (imposto de transmissão de bens imóveis), escritura ou instrumento particular, registro e averbações, inclusive a baixa da alienação fiduciária, certidões do lote e despachante;

[Handwritten signatures and initials]



- (v) Despesas referentes a remuneração dos corretores que são de exclusiva responsabilidade do **OUTORGADO(A,S)**, conforme proposta de compra do lote negociada previamente e aceita pelas partes;
- (vi) Taxa de decoração das áreas de lazer e comuns;
- (vii) No caso de escolha da **opção B do Campo VI do Quadro Resumo**, taxa de administração de crédito e seguro contra risco de morte e invalidez permanente, denominado seguro prestamista.
- (viii) E ainda qualquer outra obrigação, prestação, ônus, despesa ou custo decorrente da posse, propriedade, uso ou fruição do Imóvel ou serviços, bens ou utilidades nele inseridos ou disponibilizados.

6.1.1. A **OUTORGANTE** reserva-se no direito de, a qualquer tempo, exigir comprovantes de pagamento dos referidos encargos fiscais e/ou tributários ou quaisquer outras contribuições.

6.1.2. Se a **OUTORGANTE** vier a pagar algum dos encargos inerentes ao lote, o(s) **OUTORGADO(A,S)** deverá(o) reembolsá-la, convencionando as partes que aos valores desses ressarcimentos aplicar-se-ão reajuste monetário, juros e multa com base nos índices, taxas e critérios estipulados para reajuste do preço e para a hipótese de mora previstos neste instrumento. Caso não efetuados os pagamentos, estarão sujeitos as penalidades previstas neste instrumento, na cláusula 14ª.

CLÁUSULA 7ª – DOS IMPOSTOS

7.1. O(s) **OUTORGADO(A,S)** se obriga(m) a cumprir a partir desta data, todas as determinações e exigências estabelecidas ou que venham a ser estabelecidas pelas autoridades públicas municipais, estaduais e federais e pelas concessionárias de serviços públicos, bem como ao pagamento, a partir desta data e nas épocas próprias, de todas as parcelas vincendas de IPTU – Imposto Predial Territorial Urbano, de contribuições de melhoria ou quaisquer outros tributos que incidam ou que venham a incidir sobre o Imóvel objeto da presente escritura, ainda que tais lançamentos sejam feitos em nome da **OUTORGANTE** ou de terceiros.

7.2. O(s) **OUTORGADO(A,S)** deverá(ão) providenciar a inscrição do Imóvel objeto desta escritura no cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal. Se o(s) **OUTORGADO(A,S)** não providenciar(em) a inscrição mencionada neste item, a **EMPREENDEDEDORA** terá a faculdade de fazê-la mediante reembolso de custas e cobrança de taxa de serviços.

7.3. Se constatado pela **OUTORGANTE** a existência de tributos ou contribuições não pagas pelo(s) **OUTORGADO(A,S)** e já caracterizadas como dívida ativa junto à Prefeitura Municipal ou Órgão Público competente, assistirá à **OUTORGANTE** a faculdade de efetuar o pagamento dos mencionados tributos ou contribuições, bem como cobrar do(s) **OUTORGADO(A,S)** de imediato ou juntamente com a primeira prestação mensal que se vencer do preço do lote, o montante total dessa dívida que será líquida e certa, corrigido monetariamente nos termos desta escritura, acrescida de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e da multa de 10% (dez por cento), a contar da data do pagamento realizado pela **OUTORGANTE** em benefício do(s) **OUTORGADO(A,S)** que deixou(aram) de cumprir obrigação contratual. Se o(s) **OUTORGADO(A,S)**, em seu vencimento, deixar de pagar à **OUTORGANTE** os valores consoantes o acima ajustado, é facultado à **OUTORGANTE** proceder com o disposto na cláusula 14ª.

CLÁUSULA 8ª – TAXA DE DESPESAS RELACIONADAS A ITBI, ESCRITURA, REGISTRO E DESPACHANTE



8.1. As despesas com expedição de certidões do lote adquirido, escritura pública ou particular de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária ou escritura pública de compra e venda, seus registros e averbações, inclusive a baixa da alienação fiduciária, ITBI (imposto de transmissão de bens imóveis) e taxa de interveniência, quando for o caso, serão de exclusiva responsabilidade do (s) **OUTORGADO** (A.S), e assim que solicitadas pelo **OUTORGANTE**, deverão ser pagas, sob pena do disposto na cláusula 14ª deste instrumento.

8.2. O **OUTORGADO** (A.S) poderá ser convocado a qualquer momento pelo **OUTORGANTE** para efetivar a escritura pública de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária.

8.3. Todas as escrituras referentes a presente transação, inclusive as de financiamento bancário, devem ser realizadas pelo cartório indicado pela **OUTORGANTE**, bem como, o registro das mesmas, o cálculo do ITBI e a expedição das certidões devem ser realizados pelo despachante indicado, sob pena de pagamento de taxa de serviço extraordinário para análise da escritura e demais documentos no valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais).

CLÁUSULA 9ª – DA MANUTENÇÃO DO CONDOMÍNIO

9.1. Será constituído o Condomínio Solaris Residencial Clube, cujo objetivo compreende, dentre outros:

- a) Propiciar aos condôminos a administração, manutenção, limpeza, vigilância e conservação do Condomínio, bem como a implementação de melhorias em relação aos serviços e bens próprios;
- (b) Fiscalizar a observância das restrições urbanísticas aplicáveis aos lotes, nos termos do Regimento interno;
- (c) Analisar os projetos apresentados em relação as unidades autônomas de lotes urbanizados localizados no Condomínio, visando sua aprovação, desde que o adquirente tenha já assinado a Escritura de Venda e Compra ou Escritura de Venda e Compra com Alienação Fiduciária em Garantia referente à respectiva unidade autônoma e regulamento do Condomínio e do Regimento Interno;
- (d) Analisar os projetos apresentados em relação aos lotes comerciais situados nas quadras C e X , visando sua aprovação, desde que o adquirente tenha já assinado a Escritura de Venda e Compra ou Escritura de Venda e Compra com Alienação Fiduciária em Garantia referente ao seu Lote e esteja em dia com o pagamento das contribuições associativas;
- e) Zelar pelo regular funcionamento do Clube e pela observância das normas a ele aplicáveis, nos termos do Regimento interno da área de Lazer;
- (f) Incrementar a qualidade de vida e cordialidade nas relações entre os condôminos, bem como entre esses e os freqüentadores do Condomínio;
- g) Operar e manter a rede de distribuição externa de abastecimento de água e o sistema de esgotamento sanitário do Condomínio, nos termos do Regimento Interno, e celebrar Convênios de manutenção da ETE.

9.2. O(a,s) **OUTORGADO**(A,S), como condição imprescindível deste negócio, e tendo em vista que o Condomínio desenvolverá, sem interesse econômico, as atividades referidas acima em benefício dos proprietários e promitentes compradores, compromete-se a arcar com as despesas resultantes de suas atividades, por meio do pagamento das taxas condominiais, obrigando-se por si, herdeiros e/ou sucessores, em caráter irrevogável, cumprir fielmente todas as obrigações e regras aplicáveis ao Condomínio, em especial as constantes da Convenção do Condomínio e do Regimento Interno.



CLÁUSULA 10ª – DA TAXA DE DECORAÇÃO DAS ÁREAS DE LAZER E COMUNS

10.1. O valor constante do **item 1 do Campo VII do Quadro Resumo** refere-se aos itens a seguir relacionados, não se incluindo, pois, no preço avençado para o lote, constituindo o “Fundo Especial de Mobiliário e Equipamentos”, e será cobrado de acordo com o que está estipulado no mesmo item.

10.1.1. Itens de serviços que compõem o “Fundo Especial de Mobiliário e Equipamentos”, conforme disposição do memorial descritivo, tais como, entre outros; cabeamento e equipamentos de automação dos portões, mobiliário e equipamentos das guaritas, administração e gabinete médico, câmera com circuito fechado de CFTV, pórtico de acesso, aquisição de mobiliário e equipamentos para área de lazer externa, praça de contemplação, ponto da van, braseiro, piquenique, half pipe, praça dos namorados; mobiliário e equipamentos do clube, das áreas de churrasqueira, piscina de adulto, piscina infantil, solário, bar da piscina, espaço futebol, espaço teen, restaurante, salão de festas adulto, salão de jogos adulto, salão de festas infantil, brinquedoteca, refeitório, espaço mulher, academia, repouso com spa e saunas seca e à vapor, espaço zen, arbustos a serem definidos por paisagista, vias internas arborizadas, campo de futebol society, quadra polivalente, quadra de tênis, quadra de vôlei de areia, revestimentos de pisos, paredes e teto destas áreas comuns, projetos e montagem dos equipamentos, assim como as instalações de interfonia, paisagismo e aquisição e instalação de placas de comunicação visual.

10.1.2. O valor total indicado no **item 1 do Campo VII do Quadro Resumo**, correspondente à cota de responsabilidade do(a,s) **OUTORGADO(A,S)** no valor descrito como “Fundo Especial de Mobiliário e Equipamentos”, será pago na forma prevista naquele mesmo Campo, sendo considerado um preço global e fechado pela aquisição e instalação de todos os móveis e equipamentos que compõem tal Fundo Especial, não ficando a **OUTORGANTE**, sob qualquer hipótese, sujeita a prestação de contas dos gastos que por conta disso suportar.

10.1.3. Os defeitos verificados em qualquer dos itens e serviços previstos nos itens acima deverão ser reparados ou sanados, conforme o caso, pelos respectivos fabricantes, fornecedores, revendedores ou prestadores, tendo os mesmos os prazos e condições das garantias originais dadas pelos mesmos.

CLÁUSULA 11ª – DO SEGURO PRESTAMISTA

(No caso de escolha da opção B do Campo VI do Quadro Resumo)

11.1. Durante a vigência deste contrato e até a liquidação total do saldo devedor, o(a,s) **OUTORGADO(A,S)** autoriza(m) a **OUTORGANTE** a contratar com seguradora de sua livre escolha, seguro contra morte e invalidez permanente, sendo que o primeiro período anual está representado por apólice, parte integrante e complementar a este contrato, como se aqui estivesse literal e integralmente reproduzida. Compromete-se, ainda, o (a,s) **OUTORGADO(A,S)**, ao reembolso mensal quanto às parcelas quitadas pela **OUTORGANTE** com atualizações idênticas às contratadas nesta escritura, juntamente com as prestações mensais, e toma(m) ciência de que, ocorrendo qualquer um dos eventos acima mencionados, a **OUTORGANTE** receberá diretamente da companhia seguradora o valor da indenização.

Handwritten mark

Handwritten signature

Handwritten signature



11.1.1. Se, por inobservância do(s) **OUTORGADO(A,S)**, quanto aos prazos e procedimentos de comunicação e/ou comprovação dos sinistros cuja cobertura venha a ser reconhecida pela Seguradora, esta desembolsar indenização em valor insuficiente à quitação do saldo devedor, ficará(ao) o(s) mesmo(s) obrigado(s) à efetiva liquidação daquele saldo perante a **OUTORGANTE**.

11.1.2. O(s) **OUTORGADO(A,S)** igualmente responderão por revisões das taxas dos seguros contratados, caso venham a ser alteradas no curso do pagamento da dívida, obrigando-se pelos valores que resultarem, sem prejuízo das atualizações referidas no caput desta cláusula.

11.1.3. O(a,s) **OUTORGADO(A,S)** declara(m) estar cientes: a) que ele ou seus beneficiários deverão comunicar, imediatamente e por escrito, qualquer sinistro ao **OUTORGANTE**; b) que não contará com as coberturas do seguro para riscos de morte e invalidez permanente nas condições expressamente previstas como exclusas na respectiva apólice; c) que o seguro para riscos de morte e invalidez permanente não contempla quaisquer eventos decorrentes de doenças comprovadamente anteriores à sua contratação e de conhecimento do segurado; d) que ele e seus beneficiários deverão comunicar imediatamente à Seguradora, por escrito, qualquer evento suscetível de agravar consideravelmente o risco coberto, sob pena de perder o direito à indenização se for provado que silenciou de má-fé; e) que, em caso de sinistro, o **OUTORGANTE** receberá diretamente da companhia seguradora o valor da indenização, que será destinada à amortização ou liquidação total do saldo devedor, devidamente atualizado, mantida a responsabilidade solidária pelo pagamento do saldo devedor entre os compradores e/ou seus sucessores.

CLÁUSULA 12ª – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

(No caso de escolha da opção B do Campo VI do Quadro Resumo)

12.1. Para a guarda, manutenção e atualização de dados cadastrais, bem como, permanente e contínua geração de dados relativos ao cumprimento dos direitos e obrigações decorrentes das relações jurídicas, legais e contratuais originadas deste instrumento e disponibilização ou prestação de informações respectivas, o(s) **OUTORGADO(A,S)**, concorda(m) em pagar mensalmente juntamente com as parcelas mensais, a Taxa de Administração cobrada pela **OUTORGANTE**, que nesta data corresponde ao valor de R\$ 27,00 (vinte e sete reais), conforme constante do **item 3 do Campo VII do Quadro Resumo**.

CLÁUSULA 13ª – DA ANTECIPAÇÃO DE PAGAMENTOS

13.1. As partes estabelecem que o pagamento antecipado de prestações do saldo do preço só será admitido com a anuência da **OUTORGANTE**, se for comprovada a inexistência de débitos anteriores, inclusive tributários e referente as taxas condominiais, e se houver acordo entre as partes quanto aos índices e critérios a serem adotados na oportunidade da antecipação, para a preservação do valor efetivo e atualizado do preço de venda.

13.2. Não obstante o disposto acima, a liquidação antecipada das prestações devidas dar-se-á mediante a aplicação da correção monetária e demais encargos previstos neste instrumento até a data da efetiva quitação da parcela.

13.3. Não será permitida a antecipação de prestações em períodos de congelamento de preços ou anomalia econômica, ou quando for iminente o aumento extraordinário da correção das prestações em decorrência de fato previsível.



CLÁUSULA 14ª - MORA E INADIMPLEMENTO

14.1. A impontualidade no cumprimento de qualquer obrigação por parte do(a,s) **OUTORGADO(A,S)**, caracterizará a mora de pleno direito e importará na cobrança do seu valor corrigido até a data do efetivo pagamento, acrescido das seguintes penalidades, sem prejuízo da constituição em mora e conseqüente efetivação da rescisão,

- a) Atualização "*pro rata die*", no período decorrido entre a data de vencimento e a data do efetivo pagamento com base no sistema de reajuste e correção monetária previsto na Cláusula 4ª deste instrumento;
- b) Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados sobre o valor da prestação em atraso, já acrescido das atualizações previstas na alínea "a" supra;
- c) Multa de 2% (dois por cento) calculada sobre o valor da prestação em atraso já acrescido da atualização prevista na alínea "a" supra, a partir do 1º dia após a data do respectivo vencimento.
- d) Despesas com expedientes para notificação para purgação de mora, inclusive emolumentos.
- e) Honorários advocatícios desde já fixados em 20% do valor em atraso, na hipótese de atuação de advogado em composição extrajudicial ou procedimento judicial; e
- f) Todos os tributos, taxas, tarifas e contribuições incidentes sobre os valores devidos.

14.2. O atraso no pagamento das parcelas do preço, na forma e prazos estabelecidos neste instrumento, autorizará a constituição em mora do(a,s) **OUTORGADO(A,S)**, na forma do disposto no Código Civil Brasileiro e o início do procedimento de cobrança, nos termos do art. 1º e seus parágrafos da lei 4.864/65 e art. 63 e seus parágrafos da Lei nº 4.591/64.

14.3. O pagamento do principal, sem reajuste monetário, juros e demais acréscimos, não exonerará o(a,s) **OUTORGADO(A,S)** da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando em mora, para todos os efeitos legais e contratuais.

14.4. O descumprimento de qualquer obrigação pecuniária estipulada neste Contrato desobriga a **OUTORGANTE** proceder à entrega da Unidade Autônoma-Lote, até que ocorra o adimplemento da obrigação, sem prejuízo do disposto na Cláusula 15ª, que versa sobre a rescisão do Contrato.

14.5. A presente Promessa é um título executivo extrajudicial, nos termos do disposto no inciso II, do art. 585 do Código de Processo Civil Pátrio. Assim, as parcelas do preço inadimplidas poderão ser executadas judicialmente.

CLÁUSULA 15ª - RESCISÃO

15.1. Se não for compensado o valor do sinal pago, ficará rescindido de pleno direito o presente instrumento, independente de interpelação judicial ou extrajudicial, perdendo o(a,s) **OUTORGADO(A,S)** as quantias até então pagas em favor da **OUTORGANTE**.

15.2. Após a compensação do sinal, o atraso do(a,s) **OUTORGADO(A,S)** no pagamento das prestações, depois de prévia notificação judicial ou extrajudicial com o prazo de 10 (dez) dias para purgação da mora, poderá ensejar a rescisão do presente instrumento, a exclusivo critério da **OUTORGANTE**.



15.3. Ocorrendo a rescisão deste contrato motivada pelo(s) **OUTORGADO(A,S)**, este(s) fará(ão) jus à devolução dos valores pagos a título do preço do lote, observadas as condições dispostas nos itens seguintes.

15.3.1. Os valores pagos pelo(s) **OUTORGADO(A,S)** a título de preço do lote previsto no **Campo VI do Quadro Resumo** serão corrigidos monetariamente pelo mesmo índice de correção previsto neste contrato e não serão computados os valores pagos relativos à multa, juros moratórios e demais penalidades ou realizados a terceiros.

15.3.2. Do montante apurado conforme itens acima serão descontados:

- a) Valores referentes à cláusula penal correspondente a 20% (vinte por cento) dos valores pagos pelo preço do lote, não considerados, para este efeito, quaisquer valores pagos a título de encargos moratórios, ou seja, multa, juros e demais penalidades.
- b) Valores referentes a impostos e taxas devidos, vencidos e não pagos pelo(s) **OUTORGADO(A,S)** exemplificativamente, o Impostos Predial Territorial Urbano-IPTU, taxas de contribuição, tarifas de água, tarifas de energia elétrica e despesas condominiais.
- d) Custas de notificação e cartorárias para cumprimento da Lei 4591/64, honorários advocatícios desde já fixados em 20% do valor em atraso, na hipótese de atuação de advogado em composição extrajudicial ou procedimento judicial.
- c) Valores referentes à fruição do imóvel, em caso de utilização residencial ou por atividade comercial desenvolvida no lote, no valor equivalente a 0,5% (meio por cento) ao mês, calculado sobre o preço do imóvel constante no **Campo V do Quadro Resumo**, com atualização monetária pelo mesmo índice previsto para atualização das prestações do preço, apurados até a data da rescisão do contrato.

15.3.3. Caso a rescisão desta Promessa tenha sido motivada pelo **OUTORGADO(A,S)**, ser-lhe-ão devolvidos os valores pagos, em até 12 (doze) parcelas sucessivas, iniciando-se no mês subsequente ao da rescisão.

15.4. Caso a rescisão se dê por culpa da **OUTORGANTE**, todos os valores efetivamente pagos pelo **OUTORGADO(A,S)**, ser-lhe-ão devolvidos, devidamente atualizados, em até 06 (seis) parcelas mensais, iguais, e sucessivas, iniciando-se no mês subsequente ao da rescisão, atualizadas pelo mesmo indexador desta Promessa.

CLÁUSULA 16ª – DA REINTEGRAÇÃO DE POSSE

16.1. Ocorrendo a rescisão do presente instrumento, o(s) **OUTORGADO(A,S)** ficará(ao) obrigado(s) à devolução imediata da posse do lote, sob pena de configurar esbulho possessório, sem prejuízo do pagamento da multa prevista adiante

16.2. No caso de permanência no lote após a rescisão do presente contrato, o(s) **OUTORGADO(A,S)**, além do pagamento dos impostos e taxas incidentes sobre o imóvel, e da fruição estabelecida no item 15.3.2 da cláusula anterior, o(s) **OUTORGADO(A,S)** incorrerão ainda na multa de 0,5% (meio por cento) ao mês, calculado sobre o preço do Imóvel constante no **Campo V do Quadro Resumo**, com atualização monetária pelo mesmo índice previsto para atualização das prestações do preço, a contar da data da rescisão até o efetivo cumprimento da obrigação de restituir a posse a **OUTORGANTE**.



16.3. As benfeitorias úteis ou necessárias levadas a efeito no lote pelo(s) **OUTORGADO(A,S)**, serão indenizadas, desde que regularmente aprovadas e licenciadas pela Prefeitura Municipal, cujo valor da indenização será respaldado em laudo de avaliação de engenharia e será pago pela **OUTORGANTE** quando da nova alienação do imóvel para terceiros, devendo o pagamento ser realizado no mesmo número de prestações da nova alienação.

CLÁUSULA 17ª – DA CESSÃO DE DIREITOS

17.1. O (A,S) **OUTORGADO(A,S)** poderá ceder os direitos e obrigações decorrentes desta Promessa, observado o prévio e expresse consentimento da **OUTORGANTE**, que dependerá da análise do crédito dos eventuais cessionários e do pagamento de taxa, a título de ressarcimento de despesas administrativas, no valor de 3% sobre o valor da transação, a ser paga a **OUTORGANTE** na data de assinatura do respectivo instrumento de cessão.

17.2. Na hipótese de cessão e/ou transferência, pelo **OUTORGADO(A,S)**, desta Promessa e direitos por ela assegurados, parcial ou total, inclusive em relação à posse, sem o prévio e expresse consentimento da **OUTORGANTE**, o **OUTORGADO(A,S)** permanecerá como responsável em relação a todas as obrigações previstas nesta Promessa, ressalvado o direito de regresso.

17.3. A **OUTORGANTE** poderá ceder para terceiros ou dar em garantia a totalidade dos créditos vencidos e vincendos decorrentes desta Promessa, ficando, desde já, autorizada a fazê-lo.

CLÁUSULA 18ª – DAS OBRAS DE INFRA-ESTRUTURA E ENTREGA DO CONDOMÍNIO.

18.1 Serão implantados no condomínio os seguintes melhoramentos:

- a. Locação de quadras ;
- b. Terraplenagem das Ruas e Calçadas ;
- c. Rede de Galerias Pluviais ;
- d. Rede de Água Potável ;
- e. Rede de Esgoto ;
- f. Meio fio com sarjeta ;
- g. Pavimentação Asfáltica ;
- h. Rede de Energia elétrica e Iluminação das vias;
- i. Arborização de ruas ;
- j. Calçadas - Grama;
- l. Urbanização parque linear.

18.2. As obras de infra-estrutura referidas na cláusula acima serão realizadas pela **OUTORGANTE** em conformidade com o cronograma físico aprovado pela Prefeitura Municipal.

18.2.1. As obras de infra-estrutura do condomínio ficarão aptas para ser entregue ao(à,s) **OUTORGADO(A,S)** até a data indicada no **Campo IX do Quadro Resumo**, observada a possibilidade de ser antecipado a qualquer tempo ou prorrogado em até 06 (seis) meses, ficando certo que, em tal prazo, não se inclui o tempo necessário para a execução de serviços extraordinários, acréscimos, arremates, execução do paisagismo e para a decoração das áreas de lazer e comum do condomínio, que poderão ser realizadas no prazo de até 03 (três) meses após a entrega do condomínio.

Handwritten signatures and initials in blue ink.



18.2.2. O prazo indicado no item anterior ficará prorrogado, porém, na hipótese de ocorrência de motivo de força maior, quais sejam, dentre outros equivalentes ou previstos em lei: a) atos de guerra, rebelião, terrorismo, tumulto, revolução, motim e outras perturbações da ordem pública que afetem a construção; b) greves, gerais ou parciais, que afetem a indústria da construção civil; c) suspensão ou falta de transporte; d) falta ou insuficiência, na praça, de materiais ou mão-de-obra; e) embargo da obra determinado pela autoridade administrativa ou judiciária, não atribuível a ação ou omissão da **OUTORGANTE**; f) chuvas prolongadas tufões, furacões, inundações e outras convulsões da natureza, que impeçam ou dificultem a realização de etapas importantes da obra; g) demora na execução dos serviços que são próprios das empresas concessionárias de serviços públicos, tais como ligações definitivas de água, luz, gás, telefone e /ou esgoto; h) demora na concessão, pela autoridade pública, do "habite-se", ainda que provisório ou parcial, por motivos independentes da ação da **OUTORGANTE**; i) condições atípicas de constituição do solo ou que não tenham sido reveladas na(s) sondagem(ns) prévia(s) e que impossibilitem a execução das fundações ou o escoramento dos prédios lindeiros, caso isso venha a se mostrar necessário, no prazo inicialmente previsto; j) constatação, no curso da realização das fundações, de coisas ocultas no subsolo, inclusive equipamentos de energia elétrica, cabeamentos e afins, que aconselhem a paralisação ou interrupção das atividades até a definição das soluções aplicáveis.

18.2.3. Sendo justo, nos termos acima, o motivo do atraso, não considerará-se-á em mora a **OUTORGANTE**, e o prazo para a entrega do condomínio ao(à,s) **OUTORGADO(A,S)** prorrogar-se-á por tanto tempo quanto tenha sido o da permanência da força maior e, ainda, se for o caso, durante tanto tempo quanto seja necessário para repararem-se os efeitos de tal advindos, de modo a reconduzir-se o empreendimento a suas anteriores e normais condições.

18.2.4. Não poderá ser computado atraso no cumprimento da obrigação pela **OUTORGANTE**, enquanto as obrigações do **OUTORGADO** não estiverem integralmente concluídas, com quitação integral do preço, independentemente de ter optado pela quitação através de financiamento bancário.

18.6. Caberá ao **OUTORGADO(A,S)** solicitar, às suas expensas, as ligações dos serviços públicos (água, luz, esgoto, telefone e qualquer outro) em relação ao Lote.

CLÁUSULA 19ª – DA IMISSÃO NA POSSE

19.1. O(s) **OUTORGADO(A,S)** será(ão) imitido(s) na posse no ato da assinatura da escritura pública de compra e venda com pacto adjecto de alienação fiduciária ou escritura de compra e venda, podendo nele executar benfeitorias, respeitadas as restrições contidas neste instrumento. Esta posse, no entanto, será exercida em caráter precário até que esteja plenamente cumprido o disposto nesta escritura.

19.2. Concorde(m) expressamente o(s) **OUTORGADO(A,S)** que mesmo após a assinatura da referida escritura, até a finalização das obras de infra-estrutura do condomínio, caso as mesmas ainda não tenham sido finalizadas, o exercício de sua posse direta sobre o Imóvel será restrito, por razões de segurança e do bom andamento das obras e desenvolvimento dos trabalhos.

19.3. Caso o **OUTORGADO(A,S)** esteja em atraso com qualquer das parcelas do preço, ficará facultado a **OUTORGANTE** não lhe transmitir a posse até a quitação final das dívidas assumidas nesta Promessa, o que não a eximirá do cumprimento das demais obrigações ora assumidas, em especial a de efetuar os pagamentos previstos na cláusula adiante.



19.5. O OUTORGADO(A,S), após receber a posse do lote, somente poderá promover qualquer edificação após aprovar seu projeto perante a administradora do condomínio e junto à Municipalidade, sendo requisito essencial para ter seu projeto aprovado a comprovação de sua titularidade da Unidade Autônoma Lote, isto é, apresentação da Escritura de Venda e Compra Quitada ou Escritura de Venda e Compra com Alienação Fiduciária em garantia (na hipótese de haver saldo devedor a quitar) devidamente registrada na matrícula do imóvel.

19.6. O OUTORGADO(A,S), desde o recebimento do Lote até o cancelamento do registro da propriedade fiduciária, deverá adotar todas as medidas necessárias para a correta conservação do Lote, respondendo diretamente por qualquer dano causado ao lote, à construção eventualmente nele realizada ou, ainda, às áreas privativas do condomínio, sem prejuízo da responsabilidade civil decorrente prevista em lei.

CLÁUSULA 20ª – ACOMPANHAMENTO DAS OBRAS DO EMPREENDIMENTO

20.1. A OUTORGANTE disponibilizará ao **OUTORGADO(A,S)**, informações por meio de consulta ao site www.zayd.com.br, sobre o andamento das Obras de Infraestrutura.

20.1.1. Não obstante o disposto no caput desta cláusula, sempre que desejar informar-se sobre o andamento e estágio das Obras de Infraestrutura, o **OUTORGADO(A,S)** poderá solicitá-las, por escrito a **OUTORGANTE**, que se comprometem a prestá-las no prazo de 30 (trinta) dias, contados do recebimento do pedido de informações.

20.2. Todas as obras do empreendimento, necessárias, úteis ou estéticas do Condomínio são de responsabilidade da **OUTORGANTE**, sendo expressamente vedado ao **OUTORGADO(A,S)** ou pessoa por ela indicada:

- (a) Efetuar visitas não autorizadas no local das obras, antes da entrega do Lote, a fim de evitar acidentes ou causar atrasos;
- (b) Interferir direta ou indiretamente no andamento de qualquer das obras, manter qualquer tipo de contato ou realizar qualquer tipo de solicitação aos empregados, mestre-de-obras, encarregados, engenheiros e demais pessoas prestadoras de serviços no local das obras;
- (c) Executar qualquer tipo de serviço ou determinar a entrega de qualquer material no lote urbanizado, sem expressa autorização da **OUTORGANTE** ou do **CONDOMÍNIO**, representado por seus administradores.

20.3. Quando for previamente autorizado, o **OUTORGADO(A,S)**, ou pessoa por ele indicada, poderá visitar o local das obras, devendo adotar os cuidados necessários, responsabilizando-se diretamente por todos os riscos que tal visita acarreta e, conseqüentemente, isentando a **OUTORGANTE** por qualquer acidente ou infortúnio.

CLÁUSULA 21ª – DO LOTE

21.1. O(s) **OUTORGADO(A,S)** declara(m) que tomou(ram) conhecimento do perfil topográfico do(s) lote(s), percorrendo pessoalmente suas divisas, e achando-as conforme as especificações e confrontações constantes do presente e que o(s) terreno(s) é(são) entregue(s) devidamente demarcado(s). No caso de desaparecimento dos marcos, o(s) **OUTORGADO(A,S)** se obriga(m) a providenciar, as suas expensas, a(s) remarcação(ões); antes de iniciar qualquer construção no(s)

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and the word 'Ass'.



lote(s).

21.2. A área e as medidas do perímetro do lote poderão sofrer alteração, a maior ou a menor, em até 5% (cinco por cento), sem que tal fato gere direito a qualquer ressarcimento ou indenização, nos termos do art. 500 do Código Civil.

21.3. O(s) **OUTORGADO(A,S)** autorizam expressamente permitir a servidão de passagem no Imóvel, para canalização de água potável, pluvial e de esgoto, que sejam realizadas pelos Poderes Públicos ou por terceiros, que poderão atravessar o(s) lotes.

21.4. Com relação à canalização de águas pluviais dentro da área do Imóvel, fica a critério do(s) **OUTORGADO(A,S)** a sua execução, sendo que todas as despesas, inerentes a este serviço, bem como sua manutenção, correrão por conta do(s) **OUTORGADO(A,S)**.

21.5. O sistema de lazer e outras áreas não poderão ser utilizados como acesso para os imóveis que fazem frente ou divisas para tais locais, exceto servidões de passagem existentes no empreendimento.

21.6. O(s) **OUTORGADO(A,S)** está(ão) ciente(s) de que caso o fornecimento contínuo dos serviços públicos ainda não esteja operante, deverá o **OUTORGADO(A,S)** providenciar:

- (a) O abastecimento de água deverá ser feito através de poço freático;
- (b) Construir uma fossa séptica provisória, desde que permitido pela legislação aplicável e observadas suas disposições, a qual, obrigatoriamente, deverá ser desativada pelo **OUTORGADO(A,S)** assim que o sistema de coleta de esgotos estiver em funcionamento;
- (c) Obter o suprimento de energia elétrica para as necessidades da construção, por meio de geradores ou outro meio legalmente permitido.

21.7. O(s) **OUTORGADO(A,S)** declara ter ciência e concorda, sem restrições de qualquer natureza em respeitar as restrições urbanísticas constantes do Regimento Interno do Condomínio, sob pena de arcar com as multas lá previstas, sem prejuízo das demais cominações decorrentes do descumprimento desta obrigação previstas nesta Promessa, e que, em razão da conformação, das características e especificações próprias do Lote, deverá analisar e providenciar, às próprias expensas as providências técnicas, legais e o custeio dos seguintes serviços e instalações:

- a) Execução das instalações elétricas e hidráulicas, instalação de hidrômetro e demais medidores, bem assim a execução obrigatória de sistema de tratamento de esgoto, constituído de fossa e filtro anaeróbico, de acordo com a NBR-7329 da ABNT e sua interligação à rede de esgoto do Loteamento, construção de caixa de gordura com dimensões compatíveis com o efluente da cozinha, bem assim a limpeza periódica da fossa séptica e da caixa de gordura através de empresa licenciada pela FEEMA, mantendo os comprovantes à disposição da fiscalização;
- b) Obras de drenagem superficial, dentro do lote ou da área de sua utilização exclusiva, com sua interligação à galeria de águas pluviais do Condomínio;
- c) As sondagens do solo necessárias à elaboração do projeto de fundações e de escoamento de águas pluviais, tomando todas as demais medidas pertinentes, com vista a evitar prejuízos à edificação que implantará no Lote Urbanizado, e aos lotes vizinhos;
- d) Construção dos muros de fundos e laterais do lote;
- e) O lote será entregue com a vegetação existente, ficando a cargo de cada proprietário, se assim o desejar, as providências necessárias para a sua remoção (obtenção de licença e contratação do respectivo corte);



CLÁUSULA 22ª – DAS LEIS E REGULAMENTOS

22.1. O(s) **OUTORGADO(A,S)** deverá(o) obedecer rigorosamente às determinações da Prefeitura Municipal e demais órgãos públicos competentes referentes à utilização e aproveitamento do Imóvel, bem como às normas e restrições constantes deste instrumento e dos regulamentos internos do condomínio, não podendo, outrossim, fazer instalações prejudiciais aos lotes vizinhos, responsabilizando-se inteiramente por eventuais infrações às leis, regulamentos e posturas que devam ser observadas.

22.2. Os projetos necessários às construções deverão ser elaborados por profissionais habilitados (arquitetos, engenheiros) que se responsabilizarão pelos atos praticados, bem como pelo acompanhamento de obra e encaminhados para aprovação da Prefeitura Municipal e demais órgãos públicos competentes, devendo ser observadas as restrições deste instrumento e das normas constantes dos regulamentos internos do condomínio, sendo certo que:

- a) A área de construção deverá ter, no máximo, o índice de aproveitamento do terreno – IAT, igual a 0,8. Esse número deverá ser multiplicado pela área de cada lote ou fração de lote para encontrar a área total edificável de cada proprietário;
- b) A taxa de permeabilidade, ou seja, a parcela do(s) lote(s) que permite a infiltração de água deverá ser, no mínimo, de 40% (dez por cento);
- c) Poderão existir alguns lotes em área de aclive;
- d) Afastamento frontal: 3,00 m (três metros) a partir do alinhamento;
- e) Afastamentos laterais: deverão ter no mínimo 1,5m (um metro e meio), medidos a partir do alinhamento;
- f) Afastamento de fundos: deverão ter no mínimo 3,00m (três metros), medidos da divisa aos fundos.
- g) Todos os recuos mencionados nos itens acima, serão contados a partir da alvenaria externa, porém após a alvenaria só haverá beiral natural ou da laje, com comprimento máximo igual a 0,40cm (quarenta centímetros);

22.3. Após a aprovação do condomínio os projetos deverão ser encaminhados para aprovação da Prefeitura Municipal e demais órgãos públicos competentes.

22.4. Fica expressamente proibida a habitação no Imóvel antes da concessão do "habite-se" pela Prefeitura Municipal, bem como antes da ligação na rede de distribuição água potável a ser primeiramente implantada no Loteamento, mesmo que a construção tenha sido aprovada pela Prefeitura Municipal.

22.5. O(s) **OUTORGADO(A,S)** é(são) responsável(is) por todo e qualquer acidente de que natureza for, que ocorrer a pessoas, animais ou bens, por imprudência, negligência e/ou imperícia sua ou de terceiros contratados, tais como poços deixados abertos, alicerces sem proteção, obras inacabadas, bem como pelos prejuízos que causar ou vier a causar a terceiros, por construir em lugar ou terreno diverso do qual adquiriu.

22.6. Fica estabelecido que tanto a **OUTORGANTE** como quaisquer dos compradores e o **CONDOMÍNIO**, em conjunto ou isoladamente, poderá(ão) promover ação judicial ou tomar outras providências pertinentes, a fim de impedir construções em desacordo com as restrições urbanísticas previstas neste contrato.

CLÁUSULA 23ª – DAS RESTRICÇÕES



23.1. Além dos dispositivos contidos na cláusula anterior, deverá(ão) ainda o(s) **OUTORGADO(A,S)** observar as restrições de ordem específica para este condomínio, a seguir estabelecidas, e os regimentos internos do condomínio, que regulam o direito de utilização e aproveitamento dos lotes, sendo que tais limitações são supletivas e prevalecem após o cumprimento das legislações municipais, estaduais e federais, tanto quanto ao uso do solo, como quanto à aprovação de projetos. Tais restrições deverão ser cumpridas pelo(s) **OUTORGADO(A,S)** e seus sucessores, sendo que as partes, desde já, autorizam o Sr. Oficial de Registro de Imóveis a proceder a averbação destas obrigações:

23.2. As condições seguintes de normas de proteção e restrições de uso tem a finalidade precípua de assegurar o uso apropriado e atender aos princípios básicos de: Proteger os proprietários contra o uso indevido e danoso dos imóveis, que poderá vir a desvalorizar a propriedade; assegurar um adequado e razoável uso da propriedade e estimular construções de residências de arquitetura compatível com as características do empreendimento.

I - Restrições ao uso do(s) lote(s)

- a) Se unidos dois ou mais lotes contíguos de modo a formar um lote maior, todas as obrigações e restrições constantes deste contrato continuarão a ser aplicadas a esse novo lote resultante;
- b) Os desmembramentos ou remembramentos estão sujeitos a aprovação dos órgãos responsáveis e poderão não ocorrer, caso não haja aprovação, permanecendo os lotes como unifamiliares.
- c) Os remembramentos e desmembramentos somente poderão ser apresentados para aprovação após a concessão da aprovação do condomínio pela Prefeitura.
- d) Fica terminantemente proibido o desmembramento de lote do condomínio, mesmo que a legislação assim o permita, com exceção daqueles de uso comercial;
- e) São proibidos letreiros e anúncios de qualquer natureza nos terrenos e nas edificações, inclusive placas referentes à venda ou locação do imóvel, exceto placas de identificação de responsabilidade técnica relativa ao projeto e execução de obras, durante o período de construção;
- f) Enquanto não edificar(em), o(s) **OUTORGADO(A,S)** deverá(ão) providenciar a limpeza de seu(s) lote(s), pelo menos uma vez a cada ano, conservando plantadas todas as árvores existentes. O Condomínio efetuará a limpeza dos lotes cujos **OUTORGADO(A,S)** não o fizerem, cobrando diretamente deles o seu custo. Tais providências deverão ser tomadas pelo(s) **OUTORGADO(A,S)**, inicialmente, dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da assinatura do presente.

II - Restrições quanto à construção

- a) Não será permitida a construção de mais de uma residência por lote ou a construção de prédios não residenciais nos lotes, tais como prédios para fins comerciais, industriais ou escritórios, de forma a nunca se exercerem no loteamento atividades de: comércio, indústria, hospitais, consultórios, clínicas, colégios, ateliês para prestação de serviços, templos, cinemas, teatros, hotéis e outras construções destinadas a fins estranhos aos da moradia, exceto nos lotes não residenciais ou de uso misto;
- b) O projeto de construção deverá ser encaminhado para aprovação prévia do Condomínio, e posterior aprovação da Prefeitura Municipal e demais órgãos dos Poderes Públicos competentes, sendo que esta residência se destinará exclusivamente à habitação e moradia de uma única família e seus empregados;
- c) O(s) **OUTORGADO(A,S)** deverá(ão) respeitar integralmente o estabelecido nos regimentos

Assp

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



internos do condomínio quando da aprovação do projeto, quanto às restrições relativas à construção, devendo entrar(em) em contato com o condomínio antes de iniciar(em) o projeto de sua(s) construção(ões), a fim de que sejam fornecidos, se houver, esclarecimentos adicionais e decisões últimas havidas em Assembléias Gerais.

CLÁUSULA 24ª – DA ESCRITURA

24.1. A **OUTORGANTE** obriga-se a outorgar ao(s) **OUTORGADO(A,S)** a escritura definitiva de compra e venda quando houver recebido o total do preço estipulado e estiverem cumpridas todas as demais obrigações previstas neste instrumento.

24.2. A propriedade da Unidade Autônoma/Lote será transmitida ao(a,s) **OUTORGADO(A,S)**, após a conclusão das obras do empreendimento, mediante a lavratura da escritura de compra e venda do Lote, que ocorrerá em até 30 (trinta) dias após o recebimento da comunicação enviada pela **OUTORGANTE** para essa finalidade. Estando o **OUTORGADO(A,S)** quite com as parcelas do preço de aquisição do lote será lavrada Escritura de Venda e Compra Quitada, porém, na hipótese de haver saldo devedor lavrar-se-á pelo **OUTORGADO(A,S)** Escritura de Venda e Compra com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária, de modo que em garantia do pagamento do saldo devedor, o **OUTORGADO(A,S)** transferirá à **OUTORGANTE** a propriedade fiduciária do lote, nos termos da Lei 9.514/97, permanecendo o **OUTORGADO(A,S)** com a propriedade resolúvel e a posse direta do lote.

24.3. A escritura pública de compra e venda da Unidade Autônoma Lote será lavrada em um Cartório de Notas da Comarca de Maricá, RJ, previamente acertado com a **OUTORGANTE**, ou em Cartório de Notas indicado por ela. O **OUTORGADO(A,S)** será informado com antecedência sobre o dia e hora em que o ato será realizado. Sendo impossível o comparecimento de alguma das partes no dia e hora marcados, as partes estabelecerão nova data e horário, respeitado o limite máximo de 05 (cinco) dias úteis contados da data inicialmente prevista.

24.4. O não comparecimento do **OUTORGADO(A,S)** para a lavratura da escritura pública de compra e venda na forma prevista acima, acarretará a ele a aplicação de multa no valor de 2% (dois por cento) do valor atualizado do preço do Lote indicado no **Campo V do Quadro Resumo**, por mês de atraso ou fração, limitada a 10% (dez por cento) daquele valor.

24.5. É de exclusiva responsabilidade do **OUTORGADO(A,S)** todas as despesas decorrentes da realização da escritura, inclusive aquelas relativas a emolumentos e despachante para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da Municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação, as relativas a seguro, ITBI, e as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Tabelião de Notas e de Oficial de Registro de Imóveis, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a operação, que venha a ser cobrado ou criado, mesmo que o pagamento caiba, por lei ou convenção à **OUTORGANTE**, correrão por conta do **OUTORGADO(A,S)**. O(a,s) **OUTORGADO(A,S)** fica desde já obrigado a reembolsar as despesas efetuadas pela **OUTORGANTE** relacionados ao disposto acima, no prazo de 3 (três) dias, contados da data em que este(a,s) for(em) notificado(a,s) a fazer o ressarcimento, acrescida do custo do despachante e taxa de administração de 20% sobre o valor, sob pena do disposto nas cláusulas 14ª deste instrumento, podendo ainda ser considerada, para todos os fins e efeitos legais, como dívida líquida e certa para fins de execução, valendo o presente instrumento como título extrajudicial em conformidade com as disposições do Código Processual civil vigente.



24.6. O(A,S) OUTORGADO(A,S) salvo se optar(em) por liquidar(em) a parcela prevista na alínea "b" do item 2 do Campo VI do Quadro Resumo com recursos próprios ou através de financiamento a ser por ele (a,s) obtido junto a Agente Financeiro por sua conta e risco, optando pelo financiamento direto com o incorporador, mediante concordância do OUTORGANTE, tem ciência que deve estar em dia com todas as obrigações deste contrato, notadamente quanto ao pagamento das parcelas e prestações vencidas e desde que seja feito com a aplicação ao presente contrato do regime jurídico da alienação fiduciária, nos termos da Lei 9514/97, para garantia do saldo remanescente do preço e demais obrigações aqui assumidas, compromete-se o OUTORGADO(A,S) a assinar os documentos que sejam necessários para tal formalização. Referida escritura somente será outorgada após a conclusão das Obras de Infraestrutura do Condomínio, devendo a OUTORGANTE convocar os OUTORGADO(A,S) para tal ato, que deverá ocorrer em até 30 (trinta) dias após o recebimento por este último da comunicação feita pela OUTORGANTE acerca da conclusão das obras de infraestrutura do Condomínio.

24.6.1. No ato da outorga da Escritura com pacto adjeto de Alienação Fiduciária, mencionada acima, o **OUTORGADO(A,S)** transferirá à **OUTORGANTE**, ou a quem por ela indicado, em caráter fiduciário, a propriedade do imóvel objeto deste Instrumento bem como a posse indireta, reservando para si a propriedade resolúvel do lote bem como a posse direta.

24.6.2 A constituição da propriedade fiduciária será efetivada mediante registro no Oficial de Registro de Imóveis, do Contrato, por instrumento particular ou público, que servirá de título ao negócio fiduciário e que será celebrado de acordo com minuta padrão a ser fornecida pela **OUTORGANTE**, cujo conteúdo atenderá o disposto na Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997.

24.6.3. Durante a fase das obras do loteamento e antes da data prevista para a quitação ou financiamento do saldo do preço, previsto no **item 2 do Campo VI do Quadro Resumo** o **OUTORGADO(A,S)** poderá ser convidado pela **OUTORGANTE** a qualquer tempo e época, para assinar "Escritura de Compra e Venda de Unidade Autônoma com Financiamento e Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária e Outras Avenças". Convocação esta que deverá ser atendida pelo **OUTORGADO(A,S)**, devendo arcar com as despesas inerentes, acima relatadas e previstas na cláusula 8ª deste instrumento, sob pena de ser considerado inadimplente para todos os efeitos, ficando sujeito as penalidades previstas na cláusula 14ª deste instrumento.

24.6.4. Fica ajustado, ainda, que a partir do registro da Escritura de Venda e Compra com Alienação Fiduciária em garantia, a **OUTORGANTE** poderá livremente comercializar, com qualquer entidade autorizada a operar no SFI, os recebíveis representados pelo saldo do preço devido pelo **OUTORGADO(A,S)**. Concorde o **OUTORGADO(A,S)** desde já que, a **CREDORA FIDUCIARIA** poderá ceder ou transferir, no todo ou em parte, o crédito decorrente deste instrumento, hipótese em que o cessionário se sub-rogará em todos os direitos e obrigações titulados pela **CREDORA FIDUCIARIA**.

24.6.5. Para fins de Público Leilão, adotam-se as disposições do art. 27 da Lei 9.514/97, devendo o devedor ser devidamente constituído em mora, e caso não quite o débito, o Oficial do registro de imóveis certificará a inadimplência, e mediante o recolhimento do ITBI a propriedade será efetivamente transferida para a **CREDORA FIDUCIÁRIA**, que na seqüência deverá realizar o Leilão Público do lote nos termos do referido artigo.

24.6.6. A extinção da alienação fiduciária se dá pelo pagamento integral da dívida garantida. No prazo de trinta dias, a contar da liquidação da dívida, estará à disposição do (a,s)

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and the word 'Nota' written vertically.



OUTORGADO(A,S), o Termo de Quitação, documento necessário para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária no competente Cartório de Registro de Imóvel. As custas da averbação do cancelamento da propriedade fiduciária junto ao Registro de Imóveis correrão por conta do **OUTORGADO(A,S)**.

24.6.7. Se por mera liberalidade da **OUTORGANTE** eventualmente for aceito o distrato da venda e compra garantida por alienação fiduciária, o **OUTORGADO(A,S)** responderá por todos os tributos, impostos, taxa (inclusive associativas), emolumentos e de mais despesas que se façam necessárias para o retorno da propriedade do lote para o nome da **OUTORGANTE**, podendo tais despesas serem automaticamente deduzidas de eventual quantia a ser recebida pela **OUTORGADO(A,S)** por ocasião do distrato ou de outro instrumento que assegure o mesmo efeito, qual seja, o retorno da propriedade para a **OUTORGANTE**, a exemplo da dação em pagamento.

CLÁUSULA 25ª – DA CESSÃO DOS CRÉDITOS, CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO E FINANCIAMENTO

25.1. Fica reservado à **OUTORGANTE** na qualidade de credora da dívida do(s) **OUTORGADO(A,S)** o direito de se utilizar de mecanismos existentes de antecipação de recebíveis para antecipação total ou parcial do crédito que lhe cabe na alienação do Imóvel, podendo ceder, empenhar ou caucionar a terceiros, no todo ou em parte, seus direitos creditórios decorrentes desta escritura, inclusive por meio de securitização ou do Sistema de Financiamento Imobiliário - S.F.I, a qualquer tempo e independente de aviso ou concordância do(s) **OUTORGADO(A,S)**, subsistindo todas as cláusulas desta escritura em favor do cessionário/beneficiário da **OUTORGANTE**, podendo também ceder, transferir ou sub-rogar, definitiva ou temporariamente, todas as prerrogativas poderes e funções que lhe cabem no âmbito deste instrumento ao cessionário/beneficiário da **OUTORGANTE**, de modo que esta poderá constituir o cessionário/beneficiário como pessoa que ficará sub-rogada, salvo disposição em contrário nos atos relativos à antecipação de recebíveis, na posição da **OUTORGANTE** nesta escritura para todos os fins, inclusive na qualidade de credor da parte do crédito cedido, gestor do crédito decorrente deste instrumento e demais direitos, prerrogativas e/ou atribuições.

25.2. O crédito da **OUTORGANTE** poderá servir de lastro para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), de Cédulas de Crédito Imobiliário ("CCI") ou outros títulos, consoante o disposto na Lei nº 9.514/97, e Lei nº 10.931/04, representativos de sua quota parte do crédito decorrente da alienação do Imóvel, cuja emissão e negociação independará, nos termos da legislação aplicável vigente nesta data, de aviso ou concordância do(s) **OUTORGADO(A,S)**.

25.3. O(s) **OUTORGADO(A,S)** autoriza(m) desde já a **OUTORGANTE** a proceder à operação acima mencionada, independentemente de prévia comunicação ou concordância do(s) **OUTORGADO(A,S)**. Nesta hipótese, a **OUTORGANTE**, sem se eximir de nenhuma das obrigações assumidas no presente instrumento, comunicará o(s) **OUTORGADO(A,S)**, se for o caso, o procedimento para pagamento que passará a ser adotado, cabendo ao **OUTORGADO(A,S)** suportar eventual custo oriundo da transação.

25.4. O(s) **OUTORGADO(A,S)** desde já concorda(m) e autoriza(m), obrigando-se a assinar, sob pena de tornar(em)-se inadimplente(s), quaisquer re-ratificações à presente que eventualmente venham a ser exigidos pelo(s) agente(s) financeiro(s) para assegurar a implementação e o respeito às garantias e operações mencionadas nesta cláusula.

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature



25.5. Caso a **OUTORGANTE** venha a se utilizar de mecanismos de antecipação total ou parcial do crédito que lhe cabe na alienação do Imóvel, os direitos e obrigações que lhe cabem em decorrência da futura alienação fiduciária em garantia a ser constituída serão cedidos ao(s) futuro(s) titular(es) da CCI que poderá requerer a intimação do(s) **OUTORGADO** (A,S) ao Oficial de Registro de Imóveis, recolher o ITBI e laudêmio, se for o caso, requerer a consolidação da propriedade do Imóvel em seu nome, promover o(s) leilão(ões) público(s) necessário(s) à alienação do Imóvel, transmitir posse e propriedade do Imóvel ao licitante vencedor, restituir ao(s) eventual saldo do lance do Imóvel, dar e receber quitação, prestar contas ao **OUTORGANTE** e **OUTORGADO** (A,S) do valor recebido no leilão do Imóvel, praticar, enfim, todos os atos necessários à execução da garantia fiduciária a ser outorgada.

25.6. Visando a antecipar total ou parcialmente o crédito que lhe cabe na alienação do Imóvel, a quitação do crédito representado pela CCI e conseqüente cancelamento da futura garantia da alienação fiduciária será outorgada pelo cessionário do crédito da **OUTORGANTE**, ou seja, o titular da CCI que deverá entregar ao(s) **OUTORGADO(A,S)**, juntamente com a quitação uma declaração da Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos – CETIP, atestando que o titular da CCI era o atual credor da CCI.

25.7. Fica desde já assegurado à **OUTORGANTE** o direito de contratar financiamento para o custeio da Construção do loteamento, com garantia hipotecária ou outra que venha a ser exigida pela instituição financiadora.

25.8. Caso seja necessário contratar financiamento para construção do condomínio, o(a,s) **OUTORGADO(A,S)** expressamente concorda desde já com que a **OUTORGANTE** contrate o empréstimo destinado à construção do condomínio, obrigando-se ele a constituir hipoteca do terreno e do lote objeto desta promessa. O **OUTORGADO(A,S)**, obriga(m)-se a firmar os documentos que vierem a lhe ser apresentados pela **OUTORGANTE**, a fim de que a mesma possa atender eventuais exigências do agente financeiro, especialmente no que diz respeito à ciência do mesmo sobre a garantia oferecida, à cessão de créditos, ou à obrigação de efetuar pagamentos diretos à instituição financeira, por conta do preço ajustado neste compromisso, ficando esclarecido, quanto à essa última obrigação, que esses pagamentos não poderão ser superiores àqueles ajustados com a **OUTORGANTE**, a menos que resultantes de uma negociação direta entre o **OUTORGADO(A,S)** e o agente financeiro. Compromete-se a **OUTORGANTE**, por seu turno, a exibir o cancelamento do registro da aludida garantia no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a expedição do habite-se ou do pagamento íntegro do preço e das demais obrigações previstas neste instrumento e assinatura do respectivo instrumento pelo **OUTORGADO(A,S)**, valendo como determinante do início daquele prazo, dentre os eventos acima, o que por último se verificar.

25.9. Os atos acima serão precedidos de aviso, com antecedência mínima de 10 (dez) dias, onde ficarão consignados o dia, a hora e o local que darão lugar aos mesmos. O não atendimento, pelo(a,s) **OUTORGADO(A,S)**, ensejará o vencimento antecipado de toda a dívida, sem prejuízo da possibilidade da **OUTORGANTE** praticá-los através da procuração prevista neste instrumento.

25.10. Optando o(a,s) **OUTORGADO(A,S)**, com a concordância da **OUTORGANTE**, em quitar o saldo devedor através de financiamento bancário, a instituição financeira que tenha financiado a construção do condomínio será a responsável pelo mesmo, ficando a cargo da **OUTORGANTE** a condução do procedimento necessário para obtenção do mesmo até sua fase final de registro.

MSP



estando ciente desde já o **OUTORGADO** quanto a necessidade de não possuir restrições de crédito vinculadas ao seu nome, possuir renda compatível com o financiamento e assim que solicitado pelo **OUTORGANTE**, fornecer toda e qualquer documentação necessária.

25.11. Uma vez decorridos 180 (cento e oitenta) dias após a liquidação das obrigações de pagamento assumidas pelo(a,s) **OUTORGADO(A,S)** neste instrumento ou em outros que dele derivarem, e desde que tenham sido entregue o condomínio, há no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias, a **OUTORGANTE** se obriga a outorgar, em favor do(a,s) **OUTORGADO(A,S)**, ou de seus eventuais e legítimos cessionários, a escritura definitiva de compra e venda do lote objeto deste contrato sob pena de adjudicação compulsória, desde que avisada com uma antecedência de 60 (sessenta) dias e desde que o preço e demais encargos previstos neste instrumento, tais como taxa de decoração e mobiliário, seguro prestamista, taxa de administração, cota de condomínio, IPTU, escritura, ITBI, registro e afins, tenham sido quitados.

CLÁUSULA 26ª – DO MANDATO

I. Servidões

O **OUTORGADO(A,S)**, desde já, nomeia e constitui a **OUTORGANTE** suas procuradoras, em conjunto ou isoladamente, em caráter irrevogável e irretroatável, na forma do Art. 684 do Código Civil, para a finalidade específica de instituir as servidões que se fizerem necessárias à implementação do Condomínio e que venham a atingir os recuos ou afastamentos do Lote. Referidas servidões serão necessariamente relacionadas às Obras de Infra-estrutura.

II. Desapropriação

O(s) **OUTORGADO(A,S)** em caráter irrevogável, como condição do negócio, na forma da lei, nomeia(m) e constitui(em) a **OUTORGANTE** sua bastante procuradora, até a solução total da dívida, com amplos, gerais e irrevogáveis poderes para em juízo ou fora dele, no caso de desapropriação total ou parcial do Imóvel objeto da garantia, representá-lo(s) no respectivo processo, recebendo inclusive a primeira citação, receber e dar quitação da indenização correspondente, concordar ou não com o valor de avaliação do Imóvel, efetuar levantamento de depósitos judiciais, representá-lo(s), onde for necessário, constituir advogados com a cláusula "ad judicium", para agir em qualquer juízo, instância ou tribunal, com todos os poderes para o foro em geral, podendo substabelecer o presente no todo em parte.

III. Alterações no Memorial de Incorporação

O **OUTORGADO(A,S)** nomeia e constitui a **OUTORGANTE** suas procuradoras, em caráter irrevogável e irretroatável, na forma do Art. 684 do Código Civil, com poderes específicos para, em conjunto ou isoladamente, representa-lo perante quaisquer Repartições Públicas Federais, Estaduais e Municipais, Autarquias e Sociedades de Economia Mista ou Paraestatais, Cartórios de Registro de Imóveis e, enfim, perante todos os órgãos pertinentes, para tratar de assuntos relacionados ao Condomínio, podendo, para tal fim, assinar quaisquer requerimentos, documentos e tudo o mais que se faça necessário, requerendo, ao Registro de imóveis competente, o registro de eventuais alterações ao Memorial do Condomínio, inclusive no que se refere a restrições e traçado dos lotes, áreas comuns e vias de circulação, respectivas medidas perimétricas e de superfície, desde que não afetem a localização, as dimensões e características do Lote.



IV. Solidariedade e Mandatos Recíprocos

III.1. Havendo mais de um **OUTORGADO(A,S)** para o lote urbanizado, ainda que sejam marido e mulher, são solidários nas obrigações assumidas nesta Promessa, bem como serão considerados procuradores um do outro, por força do mandato que reciprocamente se outorgam neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, na forma do art. 684 do Código Civil, incluindo poderes para receber intimações, notificações e citações, confessar, reconhecer a procedência do pedido, transigir, desistir, renunciar ao direito sobre que se funda a ação, receber, dar quitação, tudo relacionado com o objeto desta Promessa. Caso o **OUTORGADO(A,S)** seja casado com absoluta separação de bens, mandato, com iguais poderes, ficam atribuídos ao seu cônjuge.

III.2. O **OUTORGADO(A,S)** neste ato, nomeia e constitui como seu representante o indicado no **Campo X do Quadro Resumo**, em caráter irrevogável e irretratável, o qual fica investido dos poderes para, no impedimento de qualquer **OUTORGADO(A,S)** ou de todos, e em seu nome, receber e dar quitação da parte do preço do Lote que lhe é devida, podendo transigir e firmar acordos, compromissos, confessar, renunciar direitos, rescindir a Promessa, judicial ou extrajudicial, receber notificações e citações, contratar advogados outorgando-lhes os poderes ora conferidos, no todo ou em parte, inclusive para o foro em geral.

V. Gerais

O(s) **OUTORGADO(A,S)** constitui(em) também a **OUTORGANTE** sua bastante procuradora, com poderes irrevogáveis até a solução da dívida, para representá-lo(s) em autarquias, bancos, companhias de seguro, instituições financeiras em geral, inclusive Banco Central do Brasil e Caixa Econômica Federal e demais entidades públicas ou privadas e sociedades de economia mista, e ainda para assinar escritura de re-ratificação, podendo pagar seguros e receber seguros no caso de sinistro, receber impostos e taxas quando devolvidos pelas repartições, requerer, impugnar, concordar, recorrer, desistir, enfim praticar todo e qualquer ato necessário ao desempenho deste mandato, inclusive substabelecer, tudo relacionado com o presente instrumento.

26.1. Caso venha a ocorrer a cessão dos direitos creditórios objeto do presente instrumento, os poderes ora constituídos serão substabelecidos aos respectivos cessionários.

26.2. A outorga da procuração mencionada não importa na obrigatoriedade da **OUTORGANTE** exercer os poderes correspondentes.

CLÁUSULA 27ª - DO MATERIAL PÚBLICITÁRIO E PROPAGANDA

27.1. O(s) **OUTORGADO(A,S)**, desde logo, declara(m) saber que as imagens, as plantas e os desenhos constantes do material publicitário do condomínio, relativos às áreas de lazer são apenas ilustrativos, servindo tão somente como mecanismo de informação. O(s) **OUTORGADO(A,S)** visitaram o condomínio, verificando-o minuciosamente e declarando que o presente negócio lhe(s) interessa na forma e condições em que o mesmo se encontra e está sendo realizado.

27.2. Em caso de eventuais diferenças entre o que se acha pactuado neste contrato e o que consta ou futuramente venha a constar do material de publicidade do empreendimento, divulgado ao público, ou de documentos que tenham sido entregues ao(a,s) **OUTORGADO(A,S)** durante o período de tratativas da comercialização do imóvel em causa, prevalecerá o ajustado no presente instrumento.



para todos os fins e efeitos de direito, nada podendo ser invocado, portanto, de parte a parte, com base naqueles outros elementos.

27.3. Será facultado à **OUTORGANTE**, aos seus sócios e à **CONSTRUTORA** contratada, de forma irrevogável e irretratável, o direito de manter os seus logotipos ou outros sinais indicativos de seus nomes e atividades empresariais, nas dependências internas, áreas externas do **CONDOMÍNIO**, de material e dimensões a seu exclusivo critério, cabendo a elas arcar com as respectivas despesas de instalação e manutenção geral, inclusive com energia elétrica se for o caso. Esse direito de uso somente poderá ser modificado ou extinto pela unanimidade dos condôminos e após 2 (dois) anos da data em que ocorrer a instalação do condomínio.

27.4 Fica igualmente desde já garantido à **OUTORGANTE**, o direito de manter corretores nas partes comuns do **CONDOMÍNIO** até a venda da última de suas unidades.

CLÁUSULA 28ª – DO CLUBE E ÁREA RECREATIVA DO CONDOMÍNIO

28.1. A **OUTORGANTE** se compromete a executar a construção do clube recreativo integrante do **CONDOMÍNIO**, composto de pátio com gabinete médico, vestiários de funcionários feminino e masculino, administração, refeitório, 2 w.c. sendo 1 para portador de necessidades especiais, foyer e circulações. Nos espaços do clube temos salão de festas adulto, salão de jogos, espaço futebol, salão de festas infantis e espaço teen com 2 sanitários, depósito e copa cada um; brinquedoteca com 2 sanitários e lactário/fraldário; o espaço fitness é composto de academia, espaço mulher, área de repouso, saunas seca e à vapor, circulações, banheiros masculino, feminino e portador de necessidades especiais; na área da piscina temos piscina adulto com raia, piscina infantil, 3 decks molhados, 2 hidros, espaço zen, bar molhado, depósito, vestiários masculino, feminino e portador de necessidades especiais; restaurante com cozinha, depósito de lixo, louceiro, sala de refrigeração, despensa e banheiros masculino e feminino; 06 (seis) churrasqueiras; praça central; campo de futebol society, quadra polivalente, quadra de tênis, quadra de vôlei de areia; 2 bicicletários e estacionamento para 70 vagas comuns e 3 vagas para portador de necessidades especiais, de acordo com as especificações constantes do memorial descritivo e convenção de condomínio.

28.2. A área recreativa do **CONDOMÍNIO** será realizada conforme disposto no memorial descritivo e será composta de calçadão com parque linear com Ponto de van do condomínio, Academia 3ª idade, Praça de jogos, Redário, Praça de leitura, Praça de contemplação (3), Play kids, Play baby (2), Baixo bebê, Horta infantil, Play aventura, Braseiro, Lounge teen, Hapf pipe, Academia, Pomar Pic, Nic e Praça dos namorados.

28.3. O clube e as áreas recreativas do condomínio serão para uso exclusivo dos proprietários dos lotes seus dependentes e hóspedes, conforme dispõe a convenção de condomínio e regimento interno.

28.4. O **OUTORGADO(A,S)**, como condição imprescindível deste negócio, compromete-se por si, herdeiros e/ou sucessores, em caráter irrevogável e irretratável, enquanto continuar titular de direitos do Lote Urbanizado, a cumprir fielmente todas as obrigações e regras constantes da Convenção de Condomínio e seu Regimento Interno.

CLÁUSULA 29ª - DO MALL



29.1. A OUTORGANTE se compromete a executar a construção de edificação comercial, denominada MALL, integrante do condomínio, composto de guarita com w.c., edificação com dois pavimentos, constando no 1º pavimento 20 (vinte) lojas, sanitários feminino, masculino e de portador de necessidades especiais, circulação e espaços para medidores. No 2º pavimento constam 30 (trinta) salas comerciais com w.c., depósito de lixo, lobby e circulações. Terá ainda 01 (um) elevador e escada de acesso.

29.2. Respeitadas as disposições legais, aos condôminos titulares de lojas contíguas é assegurado o direito de unificá-las, transformando-as em uma só unidade autônoma, com a soma das respectivas frações ideais de terreno e das correspondentes cotas de rateio das despesas comuns.

29.3. Até a entrega da edificação com o competente "Habite-se", poderá a Incorporadora realizar as modificações de projetos, inclusive parciais ou detalhamento, que eventualmente sejam necessárias, a seu exclusivo critério ou por exigência das autoridades responsáveis, em qualquer unidade ou partes comuns, para atender a conveniências estruturais, melhores condições funcionais ou necessidade de segurança em geral.

29.4. Em caso de alienação, promessa de alienação, cessão de posse ou de constituição de direitos reais sobre unidade autônoma integrante do condomínio, ficam desde logo obrigados os novos adquirentes, quer de direito ao uso, quer de domínio pleno, à exata observância de todos os dispositivos constantes da Convenção e do Regimento Interno, ainda que nenhuma menção a eles tenha sido feita no instrumento disciplinador das mencionadas operações imobiliárias.

29.5. As lojas do prédio são destinadas a servir de centro de compras e devem funcionar, necessariamente, com as características de um " Mall", isto é, como fonte geradora de múltiplas e diversificadas atividades mercantis e de serviços e como local de boa funcionalidade, conforto, segurança e oportunidade para sua clientela potencial, obedecidos determinados critérios especiais que o diferenciem de um conglomerado de lojas comuns.

CLÁUSULA 30ª – ASPECTOS AMBIENTAIS E MANUTENÇÃO DA ESTACÃO DE TRATAMENTO DE ESGOTO (ETE) E DO RESERVATÓRIO E ÁGUA

30.1. O OUTORGADO(A,S), deverá utilizar a Unidade Autônoma Lote Urbanizado nos termos permitidos pela legislação ambiental, obrigando-se pelo cumprimento de todas as disposições federais, estaduais e municipais, e comprometendo-se a:

- (i) Manter quaisquer cursos d'água eventualmente existentes no Lote;
- (ii) Não alterar Áreas de Preservação Permanente – APP eventualmente existentes no LOTE e/ou áreas verdes do Condomínio.

30.2. O OUTORGADO(A,S), declara-se ciente de que o Condomínio será servido pela ETE – Estação de Tratamento de Esgoto e Reservatório de Água que a **OUTORGANTE** irá implantar no Condomínio, e que atenderá também aos lotes comerciais implantados.

30.3. No caso de descumprimento das disposições ora estabelecidas, o infrator responderá por tais ações perante aos órgãos ambientais competentes.

30.4. O COMPRADOR declara-se ciente, ainda, de que o **CONDOMÍNIO** ficará obrigado a realizar a manutenção da Estação de Tratamento de Esgoto (ETE) e do Reservatório.

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature



CLÁUSULA 31ª – MULTA CONVENCIONAL

31.1. Se outra penalidade mais específica não for prevista nesta Promessa, a infração de qualquer cláusula desta Promessa sujeitará o infrator a multa equivalente a 10% (dez por cento) do valor atualizado do preço de aquisição do Lote, sem prejuízo de a parte inocente exigir, independente e simultaneamente, o cumprimento da obrigação específica ou, ainda, optar pela rescisão da Promessa na forma acima disposta.

CLÁUSULA 32ª – OBRIGAÇÕES RECÍPROCAS

32.1. As partes obrigam-se, reciprocamente, a:

- (a) Comunicar qualquer eventual modificação dos endereços, telefones ou qualificação, constantes do presente instrumento, sob pena de serem consideradas como entregues as correspondências enviadas com base nas informações contidas no Quadro Resumo;
- (b) Respeitar a destinação do lote, arcando de forma isolada e exclusiva com as consequências de eventual descumprimento;
- (c) Respeitar as cláusulas e condições previstas nesta Promessa, que somente poderão ser alteradas mediante termo aditivo expressamente e por escrito;

CLÁUSULA 33ª – DA TAXA DE LIGAÇÕES DEFINITIVAS

33.1. No preço da unidade em tela não estão compreendidos os custos para fornecimento e instalação de: ligações definitivas de luz, água, telefone, gás, esgoto, águas pluviais, bem como as extensões de rede e ainda plantios de mudas de árvores, rebaixamento de meio fio e execução do "vault", equipamentos de antena coletiva de rádio e televisão, equipamentos de combate a incêndio, sinaleira, luz de emergência e, ainda quaisquer despesas com as instalações e/ou serviços que são próprios de concessionárias de serviços públicos, inclusão predial, averbação de construção e abertura de matrícula, câmara subterrânea, transformadores e/ou outros equipamentos que venham a ser exigidos pela concessionária de energia elétrica, estação de tratamento de esgotos (ETE) e/ou outros dispositivos que venham a ser exigidos pela CEDAE e pela FEEMA, ou outros órgãos de Meio Ambiente, canalização de rio, recuo para ônibus, obras viárias externas ao empreendimento cujas necessidades de execuções foram determinadas pela CET-RIO, em função de exigências formuladas para aprovação do projeto de arquitetura e que se encontram em fase de análise conjunta com aquela companhia, além de tudo aquilo que não estiver expressamente consignado no orçamento do custo da obra constante do Memorial de Incorporação e que, quando quitados pela **OUTORGANTE**, serão objeto de pagamento a parte, ficando ajustado que os valores das ligações definitivas são impossíveis de serem pré-determinados, pois dependem dos valores a serem fixados, caso a caso, pelas concessionárias de serviços públicos, e que serão cobrados do(a)s **OUTORGADO(A,S)** no montante em que forem despendidos.

CLÁUSULA 34ª – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

34.1. A presente Promessa é o resultado final da vontade de todos os signatários, sendo decorrente de sucessivas negociações, superando e revogando todos os Contratos, acordos, instrumentos, acertos, verbais ou expressos, anteriores que sejam concernentes ao mesmo objeto.

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]



SOLARIS
SOLARIS

34.2. As partes declaram que são verdadeiras as informações prestadas para elaboração deste instrumento, bem como declaram que não possuem qualquer impedimento que de algum modo possa afetar a validade das obrigações e deveres decorrentes da presente escritura.

34.3. A presente promessa de compra e venda é celebrada em caráter irrevogável e irretroatável, não podendo as partes dela se arrepender.

34.4. Caso alguma disposição desta Promessa venha a ser considerado, por autoridade judicial competente, como inválida, tal declaração não atingirá as demais cláusulas e condições aqui previstas.

34.5. Na interpretação desta Promessa deverá ser atendida a vontade das partes, reconhecendo-se que as partes, de forma livre e consciente, estabeleceram os direitos, termos, condições e prazos especificados neste instrumento, assumindo os riscos do inadimplemento de suas obrigações.

34.6. A tolerância por qualquer das partes quanto a alguma mora, atraso ou omissão da outra parte no cumprimento das obrigações ajustadas nesta escritura, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas, prevalecendo ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

34.6.1. A ocorrência de uma ou mais hipóteses supra referidas não implicará em precedente novação ou modificação de quaisquer disposições desta escritura, as quais permanecerão íntegras e em plena vigor

34.7. O **OUTORGADO(A,S)** declara para os devidos fins, que contratou os serviços profissionais de imobiliária para que esta promovesse, em seu nome, todos os atos necessários para mediação e firmamento da aquisição do lote objeto deste contrato.

34.8. As obrigações constituídas por este instrumento são extensivas e obrigatórias aos herdeiros, sucessores e cessionários ou promitentes cessionários das partes, ficando, desde já, autorizados todos os registros, averbações e cancelamentos que forem necessários perante o Oficial de Registro de Imóveis competente.

34.9. Fica assegurado às partes o equilíbrio econômico-financeiro desta escritura que reconhecem que só se dará se observados todos os princípios nela contidos.

34.10. O condomínio, observadas as ressalvas feitas neste instrumento, será executado com fiel observância às plantas, especificações e memorial descritivo, podendo a **OUTORGANTE**, no entanto, por motivos de natureza técnica, por determinação do Poder Público ou das empresas concessionárias de serviços públicos, ou ainda objetivando um melhor aproveitamento do empreendimento como um todo, por razões de mercado, proceder a modificações no projeto aprovado.

34.11. Não se acham incluídos no preço avençado os custos dos serviços não expressamente previstos no orçamento inserido no Memorial de condomínio, quais sejam, dentre outros: a) gastos com a Assembléias; b) gastos necessários para o início da utilização do condomínio, com porteiros, vigias, seguranças, manutenção e limpeza.



34.12. Obriga(m)-se ainda o(a,s) **OUTORGADO(A,S)** a fazer a alteração da titularidade junto às autoridades competentes, especialmente a Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, sendo certo que na hipótese de vir a ser a **OUTORGANTE** executada por conta da inércia do **OUTORGADO** responderá ele por todas as perdas e danos que de tal fato advier, inclusive aqueles com a defesa da **OUTORGANTE** em Juízo ou fora dele.

34.13 No caso de desapropriação, parcial ou total do imóvel, a **OUTORGANTE** receberá do poder expropriante a indenização correspondente, imputando-a na solução da dívida e colocando o saldo devedor, se houver, à disposição do(s) **OUTORGADO(A,S)**. Se a indenização for inferior à dívida, a **OUTORGANTE** receberá do(s) **OUTORGADO(A,S)** a diferença correspondente.

34.14. Para efeitos fiscais e de registro as partes declaram que o preço certo e ajustado para a promessa de venda e compra é o constante do **Campo V do Quadro Resumo**.

34.15. O vencimento e a exigibilidade, pela **OUTORGANTE**, das obrigações previstas neste instrumento, inclusive da prestação indicada no **item 2.2 do Campo VIII do Quadro Resumo**, não estão vinculados e nem dependem da conclusão do loteamento, não resultando a eventual demora em tal conclusão, portanto, em adiamento ou prorrogação daquele vencimento, incidindo, em tal caso, tão somente, as penalidades ajustadas neste instrumento.

34.16. O(s) **OUTORGADO** se obriga(m) a comunicar à **OUTORGANTE**: (a) qualquer turbacão de sua posse sobre o Imóvel; e (b) qualquer mudança de seu estado civil, se pessoa física; ou qualquer mudança de tipo societário, ou fusão, cisão e incorporação, se pessoa jurídica.

34.17. O (A, s) **OUTORGADO (A, S)** declara (m) expressamente que: **a)** está (ão) plenamente esclarecido (s) e informado (s) quanto ao significado e alcance de todos os seus termos, expressões e conceitos, inclusive e particularmente aos que dizem respeito ao condomínio; **b)** as obrigações de pagamento ora assumidas estão de acordo com sua capacidade econômico-financeira, afirmando, em consequência, ter (em) condições de honrá-las; **c)** Com o objetivo de receber citações e notificações, interpelações, notificações e intimações, judiciais ou extrajudiciais, assim como correspondência de qualquer espécie, o(a,s) **OUTORGADO** declara(m) ter como seu(s) endereço(s), o(a,s) já anteriormente mencionado(s) na(s) sua(s) qualificação(ões), comprometendo-se a comunicar, por escrito, e mediante recibo na segunda via, qualquer alteração de endereço.

34.18. A fim de prevenir responsabilidades e salvaguardar direitos, de tal modo que ao presente instrumento não possa qualquer das partes alegar o previsto nos arts. 423 e 424 do Código Civil de 2002, o **OUTORGADO** declara expressamente e para todos os fins de direito e efeitos legais que a "minuta" deste instrumento foi submetida previamente à sua apreciação, com expressa recomendação de atenta leitura e que em caso de qualquer dúvida deveria ela ser previamente esclarecida por advogado ou entidade de sua confiança pessoal, tendo sido por ele aprovada, e que, assim, aceita a presente em todas as suas cláusulas e condições, bem como aceita a operação consubstanciada no presente instrumento, o qual leu e entendeu sem qualquer dúvida.

CLÁUSULA 35ª – FORO:

35.1. Fica eleito pelos contratantes, o Foro da Comarca de Maricá do Estado do Rio de Janeiro, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature



E assim, justos e contratados, firmam o presente instrumento, que integra o instrumento em anexo, de quadro resumo, em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas, que tudo viram e assistiram.

Rio Janeiro, 29 de setembro de 2012.

[Signature]
- OUTORGANTE - SPE MARICÁ I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

[Signature]
- OUTORGADO(A,S) -

Testemunhas:

[Signature]
Nome:
CPF:
Rodrigo Pereira Rodrigues
CPF 116949567-25
RG: 20541627-4

[Signature]
Nome:
CPF:
Thiago Silva de Oliveira
CPF 118575937-38
RG 11878774-8

Empreendimento: 001 - SOLARIS RESIDENCIAL CLUBE
 Bloco: QUADRA N - QUADRA N
 Unidade: 18 - LOTE
 Projeto: 47 - Loteamento Solaris
 Centro de Custo: 27 - Alocação de Receita de Incorporação
 Tipo Contrato: Venda
 Status Contrato: Quitado

Contrato: 1050
 Cliente: 3773 - DAGOBERTO QUEIROS SALGUEIRO
 Endereço: R CINCO DE JULHO 294 AP 1001 ICARAÍ
 Município: NITEROI UF: RJ
 CEP: 24.220-111
 Telefone: Celular: 7871-8929

Data Base: 02/06/2017
 Data Assinatura: 10/09/2012
 Data Reajuste Anual:
 Data Inicial: 10/09/2012
 Data Final: 02/28/2016
 Valor: 103.313,45
 Valor Original: 103.162,25

Nº	Ti-po	Venci-mento	Parcela			Processo	Sequên-cia	Data	Dias Atras	Pagamento			Rj.	Correção		Resíduos			Resíduo de Cob.		
			Valor Original	Valor Corrigido	Valor Presente					Encargos	Descontos	Dif. P x R Recebida		Valor Pago	Índice	Vigência	Valor Atualizado	Resíduo	Resíduo Parcela Corrigido	Parcela Gerada	Resíduo corrigido
69157	S	09/10/2012	27.751,25	27.751,25	0,00	Contrato	001/001	09/10/2012	0	0,00	0,00	0,00	27.751,25			27.751,25	0,00	0,00		0,00	
69158	M	15/01/2013	2.094,75	2.145,98	0,00	Contrato	001/036	08/01/2013	0	0,00	0,00	0,00	2.172,98	M INCC -FGV - 2	01/07/2012	2.145,98	0,00	0,00		0,00	
69504	M	15/01/2013	100,00	102,45	0,00	TAXA DE DECORAÇÃO	001/030	08/01/2013	0	0,00	0,00	0,00	102,45	M INCC -FGV - 2	01/07/2012	102,45	0,00	0,00		0,00	
69159	M	15/02/2013	2.094,75	2.149,42	0,00	Contrato	002/036	05/02/2013	0	0,00	0,00	0,00	2.176,42	M INCC -FGV - 2	01/07/2012	2.149,42	0,00	0,00		0,00	
69505	M	15/02/2013	100,00	102,61	0,00	TAXA DE DECORAÇÃO	002/030	05/02/2013	0	0,00	0,00	0,00	102,61	M INCC -FGV - 2	01/07/2012	102,61	0,00	0,00		0,00	
69160	M	15/03/2013	2.094,75	2.163,31	0,00	Contrato	003/036	11/03/2013	0	0,00	0,00	0,00	2.190,31	M INCC -FGV - 2	01/07/2012	2.163,31	0,00	0,00		0,00	
69506	M	15/03/2013	100,00	103,27	0,00	TAXA DE DECORAÇÃO	003/030	11/03/2013	0	0,00	0,00	0,00	103,27	M INCC -FGV - 2	01/07/2012	103,27	0,00	0,00		0,00	
87570	M	15/03/2013	18,90	18,90	0,00	SEGURO PRESTAMISTA	001/031	11/03/2013	0	0,00	0,00	0,00	18,90			18,90	0,00	0,00		0,00	
69161	M	15/04/2013	2.094,75	2.176,39	0,00	Contrato	004/036	10/04/2013	0	0,00	0,00	0,00	2.203,39	M INCC -FGV - 2	01/07/2012	2.176,39	0,00	0,00		0,00	
69507	M	15/04/2013	100,00	103,90	0,00	TAXA DE DECORAÇÃO	004/030	10/04/2013	0	0,00	0,00	0,00	103,90	M INCC -FGV - 2	01/07/2012	103,90	0,00	0,00		0,00	
87571	M	15/04/2013	18,90	18,90	0,00	SEGURO PRESTAMISTA	002/031	10/04/2013	0	0,00	0,00	0,00	18,90			18,90	0,00	0,00		0,00	
69162	M	15/05/2013	2.094,75	2.176,39	0,00	Contrato	005/036	10/04/2013	0	0,00	0,00	0,00	2.203,39	M INCC -FGV - 2	01/07/2012	2.176,39	0,00	0,00		0,00	
69508	M	15/05/2013	100,00	103,90	0,00	TAXA DE DECORAÇÃO	005/030	10/04/2013	0	0,00	0,00	0,00	103,90	M INCC -FGV - 2	01/07/2012	103,90	0,00	0,00		0,00	
87572	M	15/05/2013	18,90	18,90	0,00	SEGURO PRESTAMISTA	003/031	10/04/2013	0	0,00	0,00	0,00	18,90			18,90	0,00	0,00		0,00	
69163	M	15/06/2013	2.094,75	2.203,43	0,00	Contrato	006/036	07/06/2013	0	0,00	0,00	0,00	2.230,43	M INCC -FGV - 2	01/07/2012	2.203,43	0,00	0,00		0,00	
69509	M	15/06/2013	100,00	105,19	0,00	TAXA DE DECORAÇÃO	006/030	07/06/2013	0	0,00	0,00	0,00	105,19	M INCC -FGV - 2	01/07/2012	105,19	0,00	0,00		0,00	
87573	M	15/06/2013	18,90	18,90	0,00	SEGURO PRESTAMISTA	004/031	07/06/2013	0	0,00	0,00	0,00	18,90			18,90	0,00	0,00		0,00	
69164	M	15/07/2013	2.094,75	2.253,02	0,00	Contrato	007/036	11/07/2013	0	0,00	0,00	0,00	2.280,02	M INCC -FGV - 2	01/07/2012	2.253,02	0,00	0,00		0,00	
69510	M	15/07/2013	100,00	107,56	0,00	TAXA DE DECORAÇÃO	007/030	11/07/2013	0	0,00	0,00	0,00	107,56	M INCC -FGV - 2	01/07/2012	107,56	0,00	0,00		0,00	

Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Audiência: Instrução e Julgamento

Atualizado em	20/06/2017
Data	20/06/2017 10:40
Juiz(íza)	Luana Vieira Maia
Resultado	Realizada -sobrestamento
Personagens	DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO (Autor); SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (Réu); ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (Réu);

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Conclusão ao Juiz

Juiz Eric Scapim Cunha Brandão

Data da Conclusão 20/06/2017

Data da Devolução Não devolvido.



Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Fls.

Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Procedimento do Juizado Especial Cível/Fazendário - Dano Moral Outros - Cdc
Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO
Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
Réu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Eric Scapim Cunha Brandão

Em 20/06/2017

Despacho

Junte-se o "AR" de fls. 81. Em sendo positivo, voltem. Em sendo negativo, intime-se a parte autora para informar novo endereço no prazo de 05 dias.

Niterói, 20/06/2017.

Eric Scapim Cunha Brandão - Juiz em Exercício

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Eric Scapim Cunha Brandão

Em ____/____/____

Código de Autenticação: **49YA.7D8U.3LUI.Q1IZ**
Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Juntada

Atualizado em 20/07/2017

Data da Juntada 20/07/2017

Tipo de Documento



Processo : **0003980-51.2017.8.19.0002** Distribuído em: 02/02/2017
Classe/Assunto: Procedimento do Juizado Especial Cível/Fazendário - Dano Moral Outros - Cdc
Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO
Advogado: ROSANE CRISTINA LIMA DE CARVALHO (RJ068578)
Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
Réu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Audiência : Instrução e Julgamento
Data da Audiência : 20/06/2017

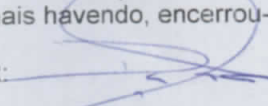
ASSENTADA


AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO, INSTRUÇÃO E JULGAMENTO

Em 20 de JUNHO de 2017, às 10h40min, na sala de audiências do I Juizado Especial Cível da Comarca de Niterói, perante a Dra. Juíza Leiga LUANA VIEIRA MAIA, foi aberta a audiência designada nos autos do processo supramencionado. Efetuado o pregão, três vezes, respondeu a parte autora, a 1ª ré representada por preposto com advogado, estando ausente a 2ª ré.
A parte autora requer que sejam aplicáveis os efeitos da revelia em face da 2ª ré, caso o AR volte positivo.

Pela Dra. Juíza Leiga foi determinado que os autos sejam remetidos o cartório para certificar a juntada do AR. Intimados os presentes.

Nada mais havendo, encerrou-se a presente audiência às 10h43min.

AUTOR: 

ADVOGADO: 

RÉU: 

ADVOGADO: Felipe RS de Ols

Luana Vieira Maia
Juiz Leigo

Código de Autenticação: **4XM6.FKYE.D5X4.NMHZ**

Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Ato Ordinatório Praticado

Atualizado em 18/08/2017

Data 18/08/2017

Descrição Certifico que o AR de citação/intimação da parte Ré não retornou a esta serventia até a presente data. Venha a parte autora dizer como pretende prosseguir, se deseja que seja realizado nova citação via AR ou intimação através de Oficial de Justiça.



Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Juntada

Atualizado em	05/09/2017
Data da Juntada	01/09/2017
Tipo de Documento	Petição
Texto	Documento eletrônico juntado de forma automática.



EXCELENTÍSSIMO DR. JUIZ DE DIREITO DO 1º JUIZADO ESPECIAL CIVEL DA COMARCA DE NITERÓI.

Processo Nº 0003980-51.2017.8.19.0002

DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO, nos autos do processo em referencia, vem a presença de V.Exa, dizer e requerer o que segue:

1. A empresa ré ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, já qualificada nos autos do processo, pretende persuadir o presente Tribunal e assim fugir de suas responsabilidades, altera seu endereço usualmente, a fim de prejudicar o andamento regular da ação.
2. O autor junta neste ato copia do contrato social da empresa onde nos fornece o endereço da empresa sito a Av. das Américas 16.511,sala 201, Recreio dos Bandeirantes, CEP. 22.790-703.
3. Destarte, requer a V.Exa, seja a ré citada por oficial de justiça, por todos os meios possíveis no endereço acima fornecido.
4. Espera assim, seja atendido ao requerido e o feito prosseguido na forma da lei.

Termos em que.

Pede deferimento.

Niterói, 01 de setembro de 2017.

ROSANE CARVALHO
OAB/RJ 68.578

CLAUSULA QUINTA - A administração da sociedade será exercida pelos sócios **JOSÉ CARLOS AZEVEDO TOZINI** e **CARLOS HENRIQUE MEDEIROS TOZINI**, com poderes e atribuições de sócios administradores, vedado o uso do nome empresarial em atividades estranhas aos interesses sociais ou assumir obrigações em favor de qualquer dos quotistas ou de terceiros, podendo os sócios assinarem pela sociedade em conjunto ou separadamente.

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

CLAUSULA SÉTIMA - Os sócios terão direito a uma retirada mensal a título de Pro - Labore, sempre de comum acordo e obedecendo o limite estabelecido pela legislação do Imposto de Renda.

CLAUSULA OITAVA - Ao término de cada exercício social, que corresponderá ao ano civil, proceder-se-á a elaboração do inventário do balanço patrimonial e do balanço de resultado econômico. Os lucros ou prejuízos apurados serão divididos entre os sócios, proporcionalmente às quotas de capital que cada um possui na sociedade.

CLAUSULA NONA - Em caso de falecimento, interdição ou retirada de um dos sócios, a sociedade não se dissolverá. Será levantado um balanço geral da sociedade para fins de apuração de haveres da sociedade dentro de 30 (trinta) dias, a contar do evento, sendo o crédito, se houver, dos herdeiros ou sucessores; pagos da seguinte forma: 30% (trinta por cento) em dinheiro, pago no prazo de 30 (trinta) dias do encerramento do balanço e o saldo em 06 (seis) parcelas mensais, corrigidas monetariamente de acordo com o índices inflacionários de cada mês.

CLAUSULA DECIMA - Se os herdeiros do sócio falecido preferirem e, se de acordo estiver o sócio sobrevivente, a sociedade continuará com aquele representante o sócio falecido. A opção oferecida na presente cláusula, deverá ser manifestada, por escrito, pelos herdeiros, no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data do falecimento, sob pena de, em caso contrário, receberão seus haveres de acordo com a cláusula nona deste contrato social.

CLAUSULA DECIMA PRIMEIRA - Os sócios elegem o foro desta cidade do Rio de Janeiro, para dirimir dúvidas oriundas quanto ao presente contrato social, renunciando-se a qualquer outro por mais especial que seja.



1.2. DA ALTERAÇÃO DE ENDEREÇO DOS SÓCIOS

Os sócios têm como endereço de residência e domicílio a sede da empresa, sito Avenida Embaixador Abelardo Bueno nº 3.500, grupo 713 a 724, Barra da Tijuca, CEP 22775-040.

**CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL DA
 ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

CAPÍTULO I

Denominação, Sede, Foro, Objetivo Social e Prazo de Duração

CLÁUSULA PRIMEIRA - A Sociedade girará sob o nome empresarial de **ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, estabelecida na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Embaixador Abelardo Bueno nº 3.500, grupo 713 a 724, Barra da Tijuca, CEP 22775-040, sendo seu prazo de duração por tempo indeterminado.

CLÁUSULA SEGUNDA - A sociedade tem como objetivo social as atividades de compra e venda de áreas, terrenos e casas, construção de casas e prédios residências e comerciais e administração de imóveis.

CLÁUSULA TERCEIRA - O capital social é de R\$ 255.000,00 (duzentos e cinquenta e cinco mil reais) divididos em 10.000 (dez mil) quotas de capital com valor nominal de R\$ 25,50 (vinte e cinco reais e cinquenta centavos) cada uma, integralizadas em moeda corrente do país, dividido entre sócios da seguinte forma:

SÓCIOS - QUOTISTAS	Nº DE QUOTAS	VALOR NOMINAL (R\$)
Jose Carlos Azevedo Tozini	7373	R\$ 188.011,50
Carlos Henrique Medeiros Tozini	2627	R\$ 66.988,50
TOTAL	10.000	R\$ 255.000,00

CLÁUSULA QUARTA - As quotas de capital são indivisíveis e não poderão ser

PARÁGRAFO ÚNICO - A responsabilidade de cada sócio é restrita ao valor de suas quotas, mas todos respondem solidariamente pela integralização do capital social da empresa.

CLÁUSULA QUARTA - As quotas de capital são indivisíveis e não poderão ser cedidas ou transferidas a terceiros sem o consentimento por escrito do outro sócio, a quem fica assegurado em igualdade de condições e preço o direito de preferência para a sua aquisição se postas a venda, formalizando, se realizada a cessão delas, a alteração contratual pertinente.



CNPJ. N.º 04.918.406/0001-09
NIRE 33.2.0688559-5

**SEXTA ALTERAÇÃO CONTRATUAL DA SOCIEDADE EMPRESÁRIA
LIMITADA ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. NA FORMA
ABAIXO:**

Felto presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes abaixo:

1. **JOSE CARLOS AZEVEDO TOZINI**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão de bens, empresário, portador da carteira de identidade n.º RJ-030276/O-2, expedida pelo CRECI-RJ, e inscrito no CPF sob o n.º. 235.680.897-34, residente e domiciliado na Rua Joaquim Cardoso, n.º. 750, apt.º 302, Recreio dos Bandeirantes, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP 22.795.035;
2. **CARLOS HENRIQUE MEDEIROS TOZINI**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, nascido em 15/02/1979, portador da carteira de identidade n.º. 11153304-9, expedida pelo-IFP/RJ e inscrito no CPF/MF sob o n.º. 052.194.867-30, residente e domiciliado nesta Cidade na Rua Joaquim Cardoso, n.º. 750, apt.º 302, CEP 22.795-035.

Únicos sócios da sociedade empresarial limitada denominada **ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede e foro na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas n.º 16.511, sala 201, Recreio dos Bandeirantes, CEP- 22.790-703, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º. 04.918.406/0001-09, constituída por Contrato Social datado de 28/01/2001, arquivado na JUCERJA sob o n.º. 33.2.0688559-5 (NIRE) por despacho de 25/02/2002, resolvem de pleno e comum acordo modificarem os atos constitutivos desta sociedade, e o fazem mediante as seguintes cláusulas e condições que reciprocamente outorgam e aceitam:

1. ALTERAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL

1.1. ALTERAÇÃO DA SEDE

A sociedade passará a ter a sua sede, foro e domicílio na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Embaixador Abelardo Bueno n.º 3.500, grupo 713 a 724, Barra da Tijuca, CEP 22775-040;



Handwritten signature and stamp area on the right side of the document.

E por estarem justos e contratados, firmam o presente instrumento perante 2 (duas) testemunhas, para que produza os devidos efeitos legais, em 3 (três) vias de igual teor e forma.

Rio de Janeiro, 26 de dezembro de 2011

2ª OFÍCIO DE NOTAS

~~JOSE CARLOS AZEVEDO TOZINI~~

1ª OFÍCIO DE NOTAS

~~CARLOS HENRIQUE MEDEIROS TOZINI~~

TESTEMUNHAS:

1. Thiago S. Oliveira

Nome

RG

CPF

Thiago Silva de Oliveira
 CPF 518576937-35
 RG 11878774-6

2. _____

Nome

RG

CPF

Rodrigo Pereira Rodrigues
 CPF 116949567-25
 RG: 20541827-4

JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
 Nome: ZAYO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
 Nire: 33.2.0008509-5
 Protocolo: 00-2012042690-0
 CERTIFICADO QUE O PRESENTE FOI ARQUIVADO SOB O Nº
 00002294116
 DATA: 16/02/2012
 Valéria L. A. Brito
 SECRETÁRIA GERAL

... em 1 de Janeiro de 2011.
 Em testemunho da verdade,
 ...

SERVIÇO NOTARIAL
 Anna Karina Lara
 Substituta do Tabelião

SELO DE FISCALIZAÇÃO
 CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA - RJ
 RECONHECIMENTO DE FIRMA
 POR SEMELHANÇA
 QJE 17410
 SJE23146

SELO DE FISCALIZAÇÃO
 CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA - RJ
 RECONHECIMENTO DE FIRMA
 POR SEMELHANÇA
 QJE 17410
 SJE23152

JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
 Nome: ZAYO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
 Nire: 33.2.0008509-5
 Protocolo: 00-2012042690-0 - 16/02/2012
 CERTIFICADO DE DEFERIMENTO EM
 16/02/2012, E O REGISTRO SOB O NÚMERO
 00002294116
 DATA: 16/02/2012
 Valéria L. A. Brito
 SECRETÁRIA GERAL

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Conclusão ao Juiz

Atualizado em	12/09/2017
Juiz	Alexandre Chini Neto
Data da Conclusão	11/09/2017
Data da Devolução	11/09/2017
Data da Decisão	11/09/2017
Tipo da Decisão	Declarado impedimento ou suspeição
Publicado no DO	Não



Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Fls.

Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Procedimento do Juizado Especial Cível/Fazendário - Dano Moral Outros - Cdc

Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO

Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Réu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Alexandre Chini Neto

Em 11/09/2017

Decisão

Por questão de fôro íntimo, na forma do art. 145, §1º do CPC, declaro-me suspeito para despachar e julgar este feito. Ao douto Tabelar, com as nossas homenagens

Niterói, 11/09/2017.

Alexandre Chini Neto - Juiz Titular

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Alexandre Chini Neto

Em ____/____/____

Código de Autenticação: **4S5Z.L3FS.3BNY.JW5R**

Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Conclusão ao Juiz

Atualizado em	10/11/2017
Juiz	Jeronimo da Silveira Kalife
Data da Conclusão	13/09/2017
Data da Devolução	Não devolvido.



Fls.

Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Procedimento do Juizado Especial Cível/Fazendário - Dano Moral Outros - Cdc

Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO

Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Réu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Jerônimo da Silveira Kalife

Em 13/09/2017

Despacho

Defiro a citação por OJA do 2º Réu, conforme requerido às fls. 148 sendo uma nova audiência redesignada para o dia 09/02/2018 às 14h20min. I-se as partes.

Niterói, 10/11/2017.

Jerônimo da Silveira Kalife - Juiz Tabelar

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Jerônimo da Silveira Kalife

Em ____/____/____

Código de Autenticação: **4S41.9ZDD.IJH3.PD1T**

Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Envio de Documento Eletrônico

Data 13/11/2017



**Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível**

INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 13 de novembro de 2017.

Nº do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Partes: Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO
Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
Réu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Destinatário: **ROSANE CRISTINA LIMA DE CARVALHO**

Fica V.Sª /V.Exª Intimado da determinação abaixo:

Defiro a citação por OJA do 2º Réu, conforme requerido às fls. 148 sendo uma nova audiência redesignada para o dia 09/02/2018 às 14h20min. I-se as partes.

Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão ROSANE CRISTINA LIMA DE CARVALHO foi tacitamente intimado(a) pelo portal em 24/11/2017, na forma prevista no art. 5º, § 3º da lei 11.419/2006.

Defiro a citação por OJA do 2º Réu, conforme requerido às fls. 148 sendo uma nova audiência redesignada para o dia 09/02/2018 às 14h20min. I-se as partes.

Niterói, 24 de novembro de 2017
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Digitação de Documentos

Atualizado em 04/12/2017

Data 04/12/2017

Descrição 1 ré aud



SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
Avenida das Américas, nº 12900 Bl. Pananá, 5º Andar,
Sala 607 B - CEP: 22790-702 - Barra da Tijuca - Rio de
Janeiro - RJ

Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível
Coronel Gomes Machado, s/n Ent p. Av. A. Peixoto
CEP: 24020-069 - Centro - Niterói - RJ
Tel.: 2716-4600 e-mail: nit01jeciv@tjrj.jus.br

Niterói, 04 de dezembro de 2017.

No. do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002 - Processo Eletrônico**

Pela presente, fica Vossa Senhoria citado(a) para os termos do pedido formulado por Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO em face de SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, conforme os fatos e fundamentos constantes da petição inicial que acompanha o presente.

Ciente que deverá comparecer à audiência de conciliação que se realizará em **09/02/2018 14:20h** podendo ser convertida em instrução e julgamento presidida por Juiz Togado que colherá as provas em audiência una, proferindo sentença.

Tratando-se de pessoa jurídica, deverá estar representada pelo sócio que deverá trazer o contrato social ou preposto devidamente credenciado pela respectiva carta (Art. 9 parágrafo 4º da Lei 9.099/95)

Advertências:

1º Não comparecendo o demandado, considerar-se-ão verdadeiras as alegações iniciais e será proferido o julgamento de Plano (Art. 20 da Lei 9.099/95).

2º Fica o réu ciente de que poderá trazer à audiência, em sua defesa, todas as provas disponíveis para demonstração de suas alegações, tais como documental, fotográfica, testemunhal (no máximo de três testemunhas, indicadas até 05 dias antes da audiência, se necessária a intimação, Art. 34 paragrafo 1o. e 2o. da Lei no. 9.099/95). Se necessária prova técnica, deverá apresentar laudo particular ou orçamento, por descaber perícia em sede deste Juizado Cível.

3º O comparecimento das partes é indispensável e nas causas de valor até 20 salários mínimos, a assistência de advogado não é necessária. Nas reclamações de valor entre 20 e 40 salários mínimos, a assistência de advogado é obrigatória - Art. 9o. da Lei 9.099/95.

4º Os autos do processo serão eliminados após 180 dias da data do seu encerramento, devendo as partes, que o desejarem, retirar os documentos que nele apresentaram (Ato Normativo Conjunto nº 01/2005).

5º Por se tratar de Processo Eletrônico e não tendo a parte ré realizado o cadastro presencial, o Advogado deverá comparecer à serventia de origem do processo, a fim efetivar o referido cadastramento no Sistema. (ATO NORMATIVO TJ Nº 30, de 07/12/2009).

6º Em se tratando de Juizado Virtual, não será aceita a apresentação de contestação e de documentos de representação na ACIJ (audiência única).

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Envio de Documento Eletrônico

Data **04/12/2017**



1369/2017/MND

MANDADO DE CITAÇÃO E INTIMAÇÃO

Processo : **0003980-51.2017.8.19.0002** Distribuído em: 02/02/2017

Classe/Assunto: Procedimento do Juizado Especial Cível/Fazendário - Dano Moral Outros - Cdc

Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO

Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Réu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Oficial:

Nome da Parte Ré : ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Local da Diligência : Avenida das Américas, nº 16511 Sala 201 - CEP: 22790-703 - Recreio dos Bandeirantes - Rio de Janeiro - RJ

Data da Audiência: 09/02/2018 14:20h

Local da Audiência: Cartório do 1º Juizado Especial Cível - Sala de Audiências.

O MM. Juiz de Direito, Dr.(a) **Jerônimo da Silveira Kalife MANDA** o Oficial de Justiça designado, em cumprimento ao presente, extraído dos autos do processo supracitado dirigir-se ao local indicado, ou onde lhe for apontado e proceder à **CITAÇÃO** da parte ré para tomar conhecimento e defender-se do presente processo e **INTIMAÇÃO** para comparecer à audiência supra mencionada, sob pena de se presumirem verdadeiros os fatos articulados pelo(a) autor(a), nos termos e de acordo com as peças fielmente transcritas, que ficam integrando este mandado. Que se cumpra na forma da lei. Eu, _____ Gabriel da Cruz Borges Moreira - Estagiário - Matr. 120000023751 o digitei e eu, _____ Milay Santana Pedro - Subst. do Resp. pelo Expediente - Matr. 01/29262, o subscrevo.

Niterói, 04 de dezembro de 2017.

Jerônimo da Silveira Kalife - Juiz Tabelar

Código de Autenticação: **46YX.PD2Y.AI5E.SFNT**

Este código pode ser verificado em: (www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos)

ADVERTÊNCIAS:

1) Não comparecendo o demandado, pessoalmente, ou na hipótese de pessoa jurídica, através do representante legal ou preposto regularmente constituído, à sessão de conciliação, considerar-se-ão verdadeiras as alegações iniciais e será proferido o julgamento de plano (Art. 20 da Lei 9.099/95).

2) As partes deverão portar documento de identidade e CPF, se pessoa física, e cópia do ato constitutivo, se pessoa jurídica.

Resultado do mandado:

() POSITIVO () NEGATIVO DEFINITIVO () PARCIALMENTE CUMPRIDO
() NEGATIVO () DEVOLVIDO IRREGULAR () NEGATIVO INÉRCIA DA PARTE
() CANCELADO () CUMPRIDO COM RESSALVA () NEGATIVO PERICULOSIDADE

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DO
JUIZADO ESPECIAL CIVEL DE NITERÓI.**

DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO, brasileiro, casado, maior, aposentado, portador do RG nº 20569-4 CRA/RJ e do CPF nº 305.852.797-72, residente e domiciliado na Rua Cinco de Julho, CEP 24.220-111, por sua advogada e bastante procuradora que a esta subscreve (instrumento de mandato incluso), com escritório profissional na Avenida Ernani do Amaral Peixoto, 455/502, Centro, Niterói, CEP. 24.020-077 (21)2620-3056, email adv.rosanecristina@gmail.com, onde recebe avisos e intimações, vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, acionar o poder judiciário para propor

AÇÃO DE COBRANÇA DE MULTA CONTRATUAL C/C PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS em face de

SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, sociedade limitada, inscrita no CNPJ(MF) sob o nº 15.068.573/0001-24, com sede na Avenida Embaixador Abelardo Bueno, nº 3500, salas 713 a 724, Barra da Tijuca - Rio de Janeiro/RJ, CEP 22775-040, **ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresaria limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 04.918.406/0001-09, também estabelecida na Avenida Embaixador Abelardo Bueno, nº 3.500, salas 713 a 724, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, RJ, 22.775-040; com esteio nos fatos e fundamentos adiante aduzidos:

Da exposição dos fatos

Em **29 de setembro de 2012**, o autor celebrou com a vendedora e incorporadora 1º Ré a promessa de compra e venda da unidade de lote, identificado pela unidade do **Lote 18 da Quadra "N"**, com área de 360 m², em fase de implantação, demarcação, terraplanagem do lançamento de condomínio de lotes, vendido na planta, do empreendimento denominado condomínio **"SOLARIS RESIDENCIAL CLUBE"**, situado na Estrada dos

Cajueiros, s/nº - Inoã, Município de Marica - Rio de Janeiro/RJ, com promessa de entrega para setembro de 2015.

O autor quitou o imóvel em fevereiro/2015, bem como, pagou o valor de R\$ 3.368,28 (três mil e trezentos e sessenta e oito reais e vinte e oito centavos) de ligações definitivas e o valor de R\$ 3.488,21 (três mil e quatrocentos e oitenta e oito reais e vinte e um centavos) de taxa de decoração.

Em setembro de 2012, época em que o autor assinou contrato de compra e venda realmente parecia que a previsão de entrega para setembro de 2015 seria cumprida, como consta no tópico IX data prevista para conclusão do empreendimento, uma vez que todas as unidades foram vendidas naquele dia.

O referido contrato também previa no mesmo tópico, a prorrogação do prazo de entrega da unidade imobiliária por até seis meses, ou seja, o prazo fatal para que o imóvel estivesse à disposição do autor seria março de 2016.

Ao longo de 2013 e 2014, o autor ia com certa frequência, verificar como estava a obra, mas para sua tristeza, a obra estava lenta, dando a impressão de que realmente atrasaria muito mais que o planejado.

A empresa ré em setembro/2015 informou que não poderia realizar a entrega e pediu mais seis meses de prazo, no entanto, pela situação em que estava a obra, não parecia que em seis meses seria resolvido.

Em março de 2016, o autor foi informado que a entrega ocorreria em julho/2016, no entanto, também não ocorreu, deixando o autor aflito diante dessa situação, uma vez que já estamos no mês de janeiro de 2017 e até presente momento nada foi resolvido com relação à entrega do imóvel.

O teor do corpo do instrumento do contrato de promessa de compra e venda, elaborado unilateralmente e exibido pela Ré, convencionou, dentre as cláusulas constantes do Contrato, no “**QUADRO RESUMO - item V**”, que o preço de cada unidade era de R\$ 103.162,25 (cento e tres mil, cento e sessenta e dois reais e vinte e cinco centavos).

Como opção das condições de pagamento do preço ficou pactuado no contrato os valores a serem pagos parcelados, as condições expressas no “**QUADRO RESUMO - item VI – opção B**”, na seguinte forma:

- 1) um sinal de principio de pagamento no valor de R\$ 27.751,25 (vinte e sete mil setecentos e cinquenta e um reais e vinte e cinco centavos);
- 2) o saldo reajustado pelo INPC de R\$ 75.411,00 em 36 (trinta e seis) parcelas mensais e sucessivas de R\$ 2.094,75 (dois mil noventa e quatro reais e setenta e cinco centavos), com vencimento da primeira parcela para 15/01/2013;
- 3) mais R\$ 3.000,00 (três mil reais) referente a taxa de decoração, paga em 30 parcelas de R\$ 100,00 (cem reais), vencendo a primeira também em 15/01/2013;

- 4) mais R\$ 27,00 de taxa de administração mensal, cobrada com os demais boletos;
- 5) Pagou ainda o autor a importância de R\$ 4.567,75 referente a corretagem.

Na folha 12 do Instrumento particular de promessa de compra e venda, denominada de “**CLÁUSULAS GERAIS**”, ficou definido expressamente na “**CLÁUSULA 18ª. – DAS OBRAS DE INFRA-ESTRUTURA E ENTREGA DO CONDOMÍNIO.**”, que no item 18.2.1. As obras de infraestrutura do condomínio ficarão aptas para ser entregue ao OUTORGADO até a data indicada no Campo IX....”

“ DATA PREVISTA PARA CONCLUSÃO DO EMPREENDIMENTO: setembro de 2015, podendo ser antecipada a qualquer tempo ou prorrogada em até seis (6) meses. “

Assim, como não foi cumprido por parte da Outorgante o prazo previsto para entrega do imóvel, nas condições previstas no contrato, devido ao autor a multa contratual prevista na Clausula 31º- MULTA CONVENCIONAL:” Se outra penalidade mais específica não for prevista nesta promessa, a infração de qualquer cláusula desta promessa sujeitará o infrator a multa equivalente a 10% (dez por cento) do valor atualizado do preço de aquisição do lote, sem prejuízo de a parte inocente exigir, independente e simultaneamente, o cumprimento da obrigação específica ou, ainda, optar pela rescisão da Promessa na forma acima disposta.”

O autor vem tentando junto a ré uma previsão para entrega do imóvel, haja vista que o mesmo é empreendedor e adquiriu o lote para construção e venda, estando com isso sendo prejudicado materialmente e moralmente, no entanto apenas escuta por parte da ré promessas que vem se estendendo desde julho de 2016.

Assim, diante da postura abusiva da Ré, o autor com suas obrigações contratuais em dia, não restou outra forma para levar ao conhecimento e providencias administrativas visando que a ré cumpra com o contrato e realize a entrega do imóvel, bem como pague a multa contratual nos moldes previstos na clausula 31º.

Demonstrativo de pagamento do Lote 18 – Quadra N

Data	Histórico	Crédito R\$
-------------	------------------	--------------------

29/09/2012	Corretagem	4.567,75
29/10/2012	Parcela de entrada	27.751,25
15/01/2013	Parcela mensal	2.145,98
15/01/2013	Decoração	102,45
15/02/2013	Decoração	102,61
15/02/2013	Parcela mensal	2.149,42
15/03/2013	Decoração	103,27
15/03/2013	Parcela mensal	2.,163,31
15/03/2013	Seguro	18,90
15/04/2013	Seguro	18,90
15/04/2013	Parcela mensal	2.176,39
15/04/2013	Decoração	103,90
15/05/2013	Decoração	103,90
15/05/2013	Parcela mensal	2.176,39
15/05/2013	Seguro	18,90
15/06/2013	Seguro	18,90
15/06/2013	Decoração	105,19
15/06/2013	Parcela mensal	2.203,43
15/07/2013	Decoração	107,56
15/07/2013	Parcela mensal	2.253,02
15/07/2013	Seguro	18,90
15/08/2013	Parcela mensal	2.278,91
15/08/2013	Decoração	108,79
15/08/2013	Seguro	18,90
15/09/2013	Parcela mensal	2.289,82

15/09/2013	Seguro	18,90
15/09/2013	Decoração	109,31
15/10/2013	Decoração	109,65
15/10/2013	Parcela mensal	2.296,97
15/10/2013	Seguro	18,90
15/11/2013	Parcela mensal	2.306,96
15/11/2013	Decoração	110,13
15/12/2013	Parcela mensal	2.313,02
15/12/2013	Decoração	110,42
15/01/2014	Decoração	110,80
15/01/2014	Parcela mensal	2.321,09
15/02/2014	Parcela mensal	2.323,41
15/02/2014	Decoração	110,92
15/03/2014	Parcela mensal	2.343,79
15/03/2014	Decoração	111,89
15/04/2014	Parcela mensal	2.351,43
15/04/2014	Decoração	112,25
15/05/2014	Parcela mensal	2.357,93
15/05/2014	Decoração	112,56
15/06/2014	Parcela mensal	2.378,78
15/06/2014	Decoração	113,56
15/07/2014	Parcela mensal	2.427,63
15/07/2014	Decoração	115,89
15/08/2014	Parcela mensal	2.443,73
15/08/2014	Decoração	116,66

15/09/2014	Parcela mensal	2.461,95
15/09/2014	Decoração	117,53
15/10/2014	Decoração	117,62
15/10/2014	Parcela mensal	2.463,83
15/11/2014	Parcela mensal	2.467,63
15/11/2014	Decoração	117,80
15/12/2014	Parcela mensal	2.471,92
15/12/2014	Decoração	118,01
15/01/2015	Decoração	118,53
15/01/2015	Parcela mensal	2.482,86
15/02/2015	Decoração	118,63
15/02/2015	Parcela mensal	2.484,92
15/03/2015	Parcela mensal	2.507,72
15/03/2015	Decoração	119,71
15/04/2015	Parcela mensal	2.515,45
15/04/2015	Decoração	120,08
15/05/2015	Decoração	120,83
15/05/2013	Parcela mensal	2.531,09
15/06/2015	Parcela mensal	2.542,66
15/06/2015	Decoração	121,38
15/07/2015	Parcela mensal	2.566,89
15/08/2015	Parcela mensal	2.614,01
15/09/2015	Parcela mensal	2.628,31
28/09/2015	Lig. definitiva	561,38
15/10/2015	Parcela mensal	2.643,80
28/10/2015	Lig. definitiva	561,38

28/11/2015	Lig.definitivas	561,38
15/11/2015	Parcela mensal	2.649,56
15/12/2015	Parcela mensal	2.659,06
28/12/2015	Lig.definitivas	561,38
28/01/2016	Lig.definitivas	561,38
28/02/2016	Lig.definitivas	561,38

Valor total pago R\$ 123.222,96.

A empresa Ré em total estado de ignorância é conhecedora do esforço empregado pelo autor, não se importando ao apelo do mesmo pelo pagamento da multa na forma pactuada, pois a mesma veio ofertar a ínfima quantia de R\$ 4.000,00. Assim conscientemente a ré contraria o que foi firmado pela própria empresa no contrato, termo que assegura que o comprador tenha direito a multa de 10% do valor atualizado do imóvel. Assim temos que, o autor pagou a importância de R\$ 123.222,96, isso sem qualquer atualização, daria uma multa de R\$ 12.322,30.

Do mérito

A Ré em total estado de descaso sobre a característica da situação jurídica que se apresenta, se nega a ajustar o valor realmente devido ao autor e ainda não cumpre sua obrigação de realizar a entrega do imóvel como contratado.

“EMENTA - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL A PRESTAÇÃO. PRAZO DE ENTREGA DO IMÓVEL COMPROMISSADO. INADIMPLÊNCIA DA COMPROMISSÁRIA VENDEDORA. PRAZO DE TOLERÂNCIA PREVISTO NO CONTRATO. Considera inadimplente a construtora e promissária vendedora quando não faz entrega do bem comprometido no prazo previsto no contrato, autorizando o acolhimento do pedido de rescisão feito pelo promissário comprador, com devolução de todas as parcelas pagas, devidamente corrigidas, mais juros de mora e outras penalidades previstas em contrato. O prazo de tolerância previsto no contrato somente é justificativa para prorrogação do prazo contratual de entrega do imóvel comprometido quando ocorrer caso fortuito ou força maior devidamente comprovado nos autos.” (TJ/MG – 7ª C. Cív., Ap. Cív. nº 361.743-8, Rel. Des. José Affonso da Costa Côrtes, julg. 06.06.2002).

É importante que as construtoras tenham ciência de que apenas as situações que não podem ser evitadas ou impedidas são admitidas como casos fortuitos ou de força maior.

Discorrendo sobre a irresistibilidade, que legitima o atraso por força maior ou caso fortuito, o Tribunal de Justiça do Distrito Federal asseverou que: “(...). Com efeito. Sucede, nas palavras de De Plácido e Silva, que se considera caso fortuito os acidentes que ocorrem sem que a vontade do homem os possa impedir ou sem que tenha ele participado, de qualquer maneira, para a sua efetivação. Todos os casos, que se revelam por ‘força maior’, dizem-se ‘casos fortuitos’, porque ‘fortuito’, do latim fortuitus, de fors, quer dizer casual, acidental, ao azar. CUNHA GONÇALVES, aprofundando-se no tema, esclarece que o caso fortuito é, no sentido exato de sua derivação (acaso, imprevisão, acidente), o caso que não se poderia prever e se mostra superior às forças ou vontade do homem, quando vem, para que seja evitado. O motivo de força maior é o fato que se prevê ou é previsível, mas que não se pode, igualmente, evitar, visto que é mais forte que a vontade ou ação do homem. Assim, ambos se caracterizam pela irresistibilidade. E se distinguem pela previsibilidade. Legalmente são, entre nós, empregados como equivalentes. E a lei civil os define como o advento do fato necessário, cujos efeitos não era possível evitar ou impedir, assemelhando-os em virtude da invencibilidade, inevitabilidade ou irresistibilidade que os caracterizam.”

CONSEQUÊNCIAS PELO DESCUMPRIMENTO DO PRAZO PARA ENTREGA:

Da mesma forma que o adquirente tem a obrigação de efetuar os pagamentos dentro dos prazos previstos no contrato, a empresa tem o dever de entregar a unidade imobiliária na data convencionada. Uma vez alcançado o termo final para a entrega da unidade, e isto não ocorrendo pelo fato de não ter conseguido concluir a obra, várias consequências podem surgir, autorizando o adquirente, inclusive, cobrar a multa contratual, sem nenhum abatimento. Vale conferir a jurisprudência:

AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - INADIMPLENTO DA CONSTRUTORA - RESTITUIÇÃO IMEDIATA DAS PARCELAS QUITADAS PELO ADQUIRENTE, BEM COMO DO SINAL, COM A INCIDÊNCIA DA MULTA DE 10% E JUROS DE MORA - RECURSO IMPROVIDO. O injustificado atraso da construtora, que não entrega a unidade habitacional no prazo avençado, caracteriza a sua inadimplência e enseja a rescisão do contrato de compra e venda, com a restituição imediata das parcelas quitadas pelo adquirente, inclusive do valor pago a título de sinal, já que a rescisão se deu por culpa da construtora. Configurada a inadimplência da vendedora, procede o pedido de condenação ao pagamento da multa contratual, no percentual contratado (10%) por não ter cumprido a obrigação no prazo estipulado, com o acréscimo de correção monetária e juros de mora de 1% ao mês, eis que convencionado tal percentual para a hipótese de inadimplemento.” (TJ/MS – 4ª T. Cív., Ap. Cív. nº 2003.010414-3/0000-00, Rel. Des. Elpídio Helvécio Chaves Martins, julg.14.10.2003)

Algumas construtoras, ao perceberem que não conseguirão cumprir o prazo de entrega da unidade, tentam afastar responsabilidades através de notificação enviada aos adquirentes com o intuito de informarem novo prazo de entrega. Esse tipo de conduta,

na verdade, não tem nenhum efeito. A alteração do prazo de entrega do imóvel só é possível se o adquirente da unidade, de forma expressa, manifestar sua concordância. Confira-se:

“DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL - OBRIGAÇÕES - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - COMINATÓRIA C/C COBRANÇA - PROCEDÊNCIA PARCIAL NO JUÍZO A QUO - INCONFORMISMO DA PROMITENTE-VENDEDORA - JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE - CERCEAMENTO DE DEFESA - INOCORRÊNCIA - AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO E SANEAMENTO DO PROCESSO - DESNECESSIDADE - PRELIMINAR AFASTADA - ATRASO NA ENTREGA DA OBRA - CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR - PERCALÇOS PREVISÍVEIS E EVITÁVEIS - CULPA CONFIGURADA - INADIMPLEMENTO - MULTA MORATÓRIA DEVIDA - NOTIFICAÇÃO SOBRE NOVO PRAZO DE CONCLUSÃO DA OBRA - IRRELEVÂNCIA - MULTA MORATÓRIA - TERMO FINAL - ENTREGA DAS CHAVES - NÃO COMPROVAÇÃO - SENTENÇA MANTIDA - RECLAMO IMPROVIDO.

Não configura cerceamento de defesa o julgamento antecipado da controvérsia, se estão presentes nos autos os elementos indispensáveis ao escorreito deslinde da quaestio, hipótese em que não é realizada audiência de conciliação e saneamento do processo. Dificuldades pré-contratuais, técnicas e de natureza, por serem previsíveis e evitáveis, não consubstanciam caso fortuito ou força maior para excluir responsabilidade civil por atraso na entrega de obra. Alteração de prazo de entrega do imóvel exige concordância expressa do promissário-comprador, sendo irrelevante a inércia ou o silêncio deste acerca de notificação comunicando novo prazo de conclusão da obra. É ônus da promitente-vendedora provar a entrega das chaves como termo final de incidência de multa moratória por atraso na entrega do apartamento.” (TJ/SC – 2ª C. Dir. Civ., Apel. Cív. nº 2001.022427-5, Rel. Des. Monteiro Rocha, julg. 02.03.2006)

DANO MORAL

É inadmissível, que hoje em dia as empresas ainda tratem com tanto descaso o consumidor, gerando assim prejuízos e abalos psicológicos que perduram até a presente data sem que haja uma solução por parte da ré, fazendo com que o autor tenha que recorrer ao judiciário na defesa dos seus direitos. Verifica-se, com efeito, a responsabilidade da ré pelo descumprimento do contrato, gerando danos morais ao autor.

Deve ser destacado que não ocorreu qualquer hipótese de caso fortuito ou força maior ou qualquer motivo causador de interrupção, demora ou atraso justificável, onde o imóvel encontra-se sem prazo de entrega, por mera negligência da ré. Havendo danos ao consumidor em decorrência da má prestação do serviço, como in casu, dois são os principais mecanismos instituídos pelo CDC para proteger a parte mais vulnerável: a inversão do ônus da prova em favor do consumidor (art.6º ,VIII, CDC) e a responsabilidade objetiva do fornecedor do serviço.

Segundo os ensinamentos de Ronald A. Sharp Jr., em sua obra Dano Moral, 2ª ed., configura danos morais: “a violação de direitos da personalidade, como sofrimento psíquico, perturbação das relações anímicas, a esfera Ética ou Ideal do indivíduo, as suas afeições, atentado a Segurança, a tranqüilidade de espírito, a paz interior, aos

valores, aborrecimentos, incômodos, transtornos, pânico, desconforto, desgostos, mal estar, sentimentos de impotência, susto, emoção, espanto, dor, constrangimento, magoa, angustia, humilhação, tristeza, causado injustamente a uma pessoa, sem qualquer repercussão patrimonial”. Segundo a lição do grande Mestre Sérgio Cavalieri Filho, em seu Programa de Responsabilidade Civil”, Ed. Malheiros, in verbis:

“O dano moral é aquele que atinge os bens da personalidade, tais como a honra, a liberdade, a saúde, a integridade psicológica, causando dor, sofrimento, tristeza, vexame e humilhação à vítima (...). Também se incluem nos novos direitos da personalidade os aspectos de sua vida privada, entre eles a sua situação econômica, financeira(...) Seria uma demasia, algo até impossível, exigir que a vítima comprove a dor, a tristeza, ou a humilhação, através de depoimentos, documentos ou perícia; não teia ela como demonstrar o descrédito, o repúdio ou o desprestígio através dos meios comprobatórios tradicionais, o que acabaria por ensejar o retorno à fase da irreparabilidade do dano moral em razão de fatores instrumentais. ” Importante se faz trazer à colação entendimento jurisprudencial esposado pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro: Direito do Consumidor. Compra e venda de imóvel na planta. Atraso de dois anos para a entrega da unidade. Dano moral arbitrado em R\$ 10.000,00 (dez mil reais). Fixação de multa contratual em 0,7% ao mês sobre o preço do imóvel. Manutenção. Precedente. "Apelação Cível. Rito sumário.

Ação Indenizatória. Atraso na entrega de unidade imobiliária. Revelia. Incontroverso inadimplemento contratual. Danos materiais não comprovados. Impossível se apurar quando e por quanto o autor conseguiria alugar o imóvel, devendo os danos materiais se restringir ao que foi efetivamente demonstrado. Danos morais configurados. Jurisprudência desta Corte Estadual. Quantia de R\$ 10.000,00 que se revela razoável e proporcional. [.]. (0066414-63.2010.8.19.0021 Apelação - Des. Pedro Saraiva Andrade Lemos Julgamento: 01/02/2012 - Décima Câmara Cível). Desprovimento do recurso, na forma do art. 557, "caput", do Código de Processo Civil. Empreendimento Imobiliário. Atraso na entrega do imóvel. Inadimplemento injustificado da construtora. Fortuito interno.

Desta forma, mediante toda a explanação já realizada, corroborada pela farta documentação que acresce a presente petição inicial, torna-se correto afirmar que são verdadeiras as afirmativas realizadas, razão pela qual, após a apreciação e análise deste Douto Juízo, merece ser julgado PROCEDENTE A PRESENTE AÇÃO.

Dos pedidos finais

Por todo o exposto, requer o Autor:

a) a citação da empresa Ré, na pessoa de seu representante legal, com endereço comercial na Avenida Embaixador Abelardo Bueno, nº 3500, salas 713 a 724, Barra da Tijuca - Rio de Janeiro/RJ, CEP 22271-100, facultando-lhe a apresentação de defesa, no prazo legal, sob pena de revelia;

b) a inversão do ônus da prova, conforme o inciso VIII, do Art. 6º, do Código de Defesa do Consumidor;

c) Seja declarado o atraso na entrega do imóvel por culpa exclusiva da ré, sendo assim, devido ao autor a multa contratual de 10%, prevista na Clausula 31^ª, devendo o valor pago pelo autor ser atualizado na forma prevista em lei.

d) Seja condenada a Ré a título de Danos Morais no importe de R\$ 14.055,00, equivalente a 15 salários mínimos.

e) condenação das empresas de forma solidaria, haja vista tratar-se do mesmo grupo econômico, conforme comprova os documentos em anexo.

Por imperativo legal informa-se ao Douto Juízo que o valor da causa equivale a R\$ 26.377,96 (vinte e seis mil trezentos e setenta e sete reais e noventa e seis centavos).

Pede deferimento.

Niterói, 30 de janeiro de 2017.

ROSANE CARVALHO
OAB/RJ 68.578

Fls.

Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Procedimento do Juizado Especial Cível/Fazendário - Dano Moral Outros - Cdc

Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO

Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Réu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Jerônimo da Silveira Kalife

Em 13/09/2017

Despacho

Defiro a citação por OJA do 2º Réu, conforme requerido às fls. 148 sendo uma nova audiência redesignada para o dia 09/02/2018 às 14h20min. I-se as partes.

Niterói, 10/11/2017.

Jerônimo da Silveira Kalife - Juiz Tabelar

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Jerônimo da Silveira Kalife

Em ____/____/____

Código de Autenticação: **4S41.9ZDD.IJH3.PD1T**

Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos

Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Fls.

Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Procedimento do Juizado Especial Cível/Fazendário - Dano Moral Outros - Cdc

Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO

Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Réu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Alexandre Chini Neto

Em 11/09/2017

Decisão

Por questão de fôro íntimo, na forma do art. 145, §1º do CPC, declaro-me suspeito para despachar e julgar este feito. Ao douto Tabelar, com as nossas homenagens

Niterói, 11/09/2017.

Alexandre Chini Neto - Juiz Titular

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Alexandre Chini Neto

Em ____/____/____

Código de Autenticação: **4S5Z.L3FS.3BNY.JW5R**

Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Juntada

Data da Juntada 08/02/2018

Tipo de Documento Petição

Texto Documento eletrônico juntado de forma automática.



Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito do I Juizado Especial Cível da Comarca de Niterói do Estado do Rio de Janeiro

Processo n.º 0003980-51.2017.8.19.0002

SPE MARICÁ 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., devidamente qualificada, vem, perante V.Exa., nos autos do processo em epígrafe, que lhe move **DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO**, por seus advogados abaixo assinados, requerer a juntada do substabelecimento e da carta de preposto, em anexo, para que surtam os devidos efeitos legais.

Termos em que,
Pede deferimento.

Rio de Janeiro, 08 de fevereiro de 2018.

Eduardo O. Machado de Souza Abrahão
OAB/RJ 167.462

Fernanda Cunha Ribeiro
OAB/RJ 190.481

Mário Sérgio Cirne Martins Ribeiro
OAB/RJ 183.400

Flávia Lanat Silveira
OAB/RJ 201.557

SUBSTABELECIMENTO

Substabeleço, com reservas de poderes, nas pessoas de **MÁRIO SÉRGIO CIRNE MARTINS RIBEIRO, FLÁVIA LANAT SILVEIRA, FERNANDA CUNHA RIBEIRO**, brasileiros, advogados, solteiros, inscritos na OAB/RJ, respectivamente, sob os números 183.400, 201.557 e 190.481, com escritório na Rua São José, nº 70, 4º andar - Centro - Rio de Janeiro/RJ, CEP: 20.010-903, telefone/fax 21 3212-6400, todos os poderes que foram conferidos a mim por **SPE MARICÁ 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, nos autos do processo nº 0003980-51.2017.8.19.0002 em tramite perante o do I Juizado Especial Cível da Comarca de Niterói do Estado do Rio de Janeiro.

Rio de Janeiro, 08 de fevereiro de 2018.



Eduardo O. Machado de Souza Abrahão
OAB/RJ 167.462

CARTA DE PREPOSTO

SPE MARICÁ 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 15.068.573/0001-24, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Embaixador Abelardo Bueno, n.º 3.500, salas 713 a 724, barra da Tijuca, CEP 22775-040, nomeia **LOUISE PEREIRA SOARES**, brasileira, portadora da carteira de identidade n.º 27487950-1, CPF/MF n. 158.263.347-97, para representarem esta empresa na audiência do processo n.º 0003980-51.2017.8.19.0002, em tramite perante I Juizado Especial Cível da Comarca de Niterói do Estado do Rio de Janeiro, podendo, para tanto, prestar depoimentos, confessar, transigir, firmar compromissos, assinar recibos e dar quitação.

Rio de Janeiro, 08 de fevereiro de 2018.



p.p. _____

SPE 1 MARICÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Juntada

Data da Juntada 08/02/2018

Tipo de Documento Petição

Texto Documento eletrônico juntado de forma automática.





FIGUERAS

A D V O G A D O S



EXCELENTÍSSIMO JUIZ DO 1º JUIZADO ESPECIAL CIVEL DA COMARCA DE NITEROI DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PROCESSO Nº 0003980-51.2017.8.19.0002

ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. vem, por sua advogada, requerer a juntada do substabelecimento e carta de preposto anexos.

Rio de Janeiro, 05 de dezembro de 2017.

MARISE REIS FIGUERAS
OAB/RJ 133.222

TJRJ NIT JC01 201800876578 08/02/18 18:28:36139842 PROGER-VIRTUAL



Avenida das Américas, nº 3500, sala 428, bloco 04, Barra da Tijuca.
Tel. (21) 36490009

21 96444.1452
contato@figuerasadvogados.com.br
www.figuerasadvogados.com.br





FIGUERAS
A D V O G A D O S

SUBSTABELECIMENTO

A advogada **MARISE REIS FIGUERAS**, inscrita na OAB/RJ 133.222, brasileira, divorciada, com escritório localizado na Avenida das Américas, nº 3500, bloco 04/Torre Toronto 3000, sala 428, Edifício Le Monde, bairro Barra da Tijuca, cidade Rio de Janeiro, substabelece **COM RESERVA** à doutora FERNANDA COSTA PAGANI, inscrita na OAB/RJ 133.012, brasileira, com escritório localizado na Rua Luiz Leopoldo F. Pinheiro, 521, Sala 605, Centro de Niterói, os poderes outorgados por ZAYD EMPREEENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. nos autos do processo nº 0003980-51.2017.8.19.0002, para que amanhã a represente na audiência de 14:10, que acontecerá no 1º Juizado Especial Cível da Comarca de Niterói do Estado do Rio de Janeiro.

Rio de Janeiro, 08 de fevereiro de 2018.



MARISE REIS FIGUERAS
OAB/RJ 133.222



CARTA DE PREPOSTO

ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. pelo presente e na melhor forma de direito, credencia Janaína Souza dos Santos, brasileira, inscrita OAB/RJ 174.534, para representar essa sociedade empresária com poderes para acordar, transigir, discordar, assumir compromissos, concordar e praticar todos os atos permitidos em lei para o bom e fiel cumprimento da presente nos autos do processo nº 0003980-51.2017.8.19.0002, ajuizado por Dagoberto Queiroz Salgueiro, tramitando no 1º Juizado Especial Cível da Comarca de Niterói do Estado de Rio de Janeiro.

Rio de Janeiro, 08 de fevereiro de 2018.

ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.



Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Juntada de Mandado

Data

09/02/2018



DEVOLUÇÃO DE MANDADO IRREGULAR

Serventia	Central de Cumprimento de Mandados da Barra da Tijuca
Número do mandado	1369/2017/MND
Código do mandado	2018005447
Data de envio para o SCM	08/02/2018
Data de recebimento no SCM	08/02/2018
Data de devolução para o DCP	08/02/2018
Usuário	Raquel Luz Bouchuid
Login	RAQUELLB
Motivo da Devolução	A data da audiência designada trata-se de dia não útil.

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Juntada

Data da Juntada 09/02/2018

Tipo de Documento Petição

Texto Documento eletrônico juntado de forma automática.





FIGUERAS

A D V O G A D O S



**EX. SR. DR. JUÍZO DE DIREITO DO 1º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DA
COMARCA DE NITERÓI DO ESTADO DE RIO DE JANEIRO**

PROCESSO Nº 0003980-51.2017.8.19.0002

ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA vêm, por suas advogadas abaixo assinadas, nos autos da ação em epígrafe ajuizada por **DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO**, apresentar **CONTESTAÇÃO** com fulcro no artigo 30 da lei nº 9.099/1995.

Rio de Janeiro, 06 de Fevereiro de 2018.

MARISE REIS FIGUERAS

OAB/RJ 133.222

FABIANA MASCARENHAS

OAB/RJ 179.591



Avenida das Américas, nº 3500, sala 428, bloco 04, Barra da Tijuca.
Tel. (21) 36490009

21 96444.1452
contato@figuerasadvogados.com.br
www.figuerasadvogados.com.br





1 - PRELIMINARES

1.2 - ILEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM

Ab initio, para que seja analisado o mérito dos autos, é necessário que sejam levadas em conta as preliminares trazidas nesta peça de defesa, haja vista que sendo estas reconhecidas, sequer precisará este juízo prosseguir com a demanda.

Ora, V.Ex^a, a parte contesta para que seja declarada a sua ilegitimidade passiva ad causam, uma vez que esta (2^a demandada) não assina o instrumento particular de promessa de compra e venda (fls.18 em diante) e sequer é sócia da 1^a ré.

Decorrentemente, a 1^a ré, “SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA” é a única outorgante no instrumento particular de promessa de compra e venda anexado aos autos, restando claro que a “ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.” não deve figurar no polo passivo da presente demanda.

Assim, esta empresa ré, ora figurada na presente posição processual, requer o reconhecimento de sua ilegitimidade passiva para que seja excluída do polo passivo desta demanda e seja extinto o processo sem julgamento de mérito em relação a ela.

2 – FATOS E FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primeiramente, alega o autor, na qualidade de promitente comprador, que adquiriu da 1^a ré (SPE MARICÁ 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA) em 29 de setembro de 2012, através da assinatura de instrumento particular de promessa de compra e venda, unidade do empreendimento imobiliário denominado “Solaris Residencial Club”, que estava sendo incorporado por esta. O preço fixado pelo lote escolhido e adquirido pelo autor foi de R\$ 103.162,25 (cento e três mil cento e sessenta e dois reais e vinte e cinco centavos) e demais encargos, taxas e corretagem.





FIGUERAS

A D V O G A D O S

Pois bem, narrou o autor em sua exordial que a ré se encontra em mora com relação à entrega do empreendimento imobiliário desde março de 2016, razão pela qual, pleiteia multa relativa ao atraso no empreendimento no patamar de 10% do valor atualizado da quantia que supostamente pagou, apresentando como cálculo atualizado de tal quantia o valor de R\$ 123.222,96 (cento e vinte e três mil duzentos e vinte e dois reais e noventa e seis centavos), devendo, portanto, a ré ressarcir a autor a quantia de **R\$ 12.322,30 (doze mil trezentos e vinte e dois reais e trinta centavos)**.

Desta forma, por esta demanda, a parte autora requer no mérito: obter a condenação da Ré no pagamento de multa no valor de **R\$12.322,30 (doze mil trezentos e vinte e dois reais e trinta centavos)**, bem como a condenação da Ré à título de danos morais no valor de **R\$14.055,00 (quatorze mil e cinquenta e cinco reais)**, equivalente a 15 (quinze) salários mínimos.

No entanto, o pleito autoral não merece prosperar, pois a quantia pleiteada encontra-se configurada em um montante consideravelmente elevado, referente a eventual multa pecuniária a ser aplicada a 1ª ré pelo atraso na obra, conforme já demonstrado nos autos e a seguir se revisa:

O autor pagou até a presente data a quantia total de R\$ 122.480,13 (cento e vinte e dois mil quatrocentos e oitenta reais e treze centavos), sendo R\$ 27.751,25 (vinte e sete mil setecentos e cinquenta e um reais e vinte e cinco centavos) à título de sinal e princípio de pagamento e o restante referente às parcelas mensais e únicas e título de taxa de decoração, conforme extrato consolidado/posição financeira e item VI do quadro de resumo que prevê o valor global do lote e clausula 3ª e seus subitens da promessa de compra e venda.

Logo, caso haja alguma condenação da 1ª empresa ré em indenização por danos materiais, na presente demanda referente a multa pleiteada pelo autor, deverá recair sobre o valor efetivamente pago por esta e nos marcos temporais corretos. Visto que, conforme se verifica no item IX do quadro de resumo, a data de previsão de entrega do





empreendimento consta como **Setembro de 2015**, com previsão contratual de prorrogação por 180 dias (de acordo com entendimento amplo e pacífico da jurisprudência brasileira), sendo, portanto, prorrogável até de **Março de 2016**.

Além disso, fora apresentado extrato consolidado/posição financeira do autor que, diferentemente do que alega na inicial, o mesmo arcou com a quantia de R\$122.480,13 (cento e vinte e dois mil, quatrocentos e oitenta reais e treze centavos), sendo certo que R\$27.751,25 (vinte e sete mil, setecentos e cinquenta e um reais e vinte e cinco centavos) foram pagos à título de sinal, devendo, com isso, serem retidos pela Ré. Portanto, torna-se nítido que, ao contrário do que pleiteia o autor, eventual multa deverá ser calculada a partir de **MARÇO DE 2016** e em cima da quantia efetivamente paga pelo demandante.

Assim sendo, caso este MM. Juízo de Direito aplique a penalidade ao réu pelo atraso na entrega da obra é fundamental que se atente aos valores exatos pagos pelo autor, índices de correção e ao marco temporal (data da entrega da obra e concessão do habite-se) para fins de aplicação de multa.

3 – DO MÉRITO

3.1 - Da multa contratual pelo atraso na entrega do empreendimento:

Conforme narrado no item anterior, o autor requer o recebimento da quantia de R\$ 12.322,30 (doze mil trezentos e vinte e dois reais e trinta centavos) à título de multa por atraso na entrega da obra.

Todavia, como já mencionado e verificado no extrato consolidado/posição financeira do autor (também informado na peça de defesa da 1ª ré), o mesmo adimpliu até a presente data com a quantia de R\$ 122.480,13 (cento e vinte e dois mil quatrocentos e oitenta





reais e treze centavos), sendo que desta quantia foram pagos o valor de R\$ 27.751,25 (vinte e sete mil setecentos e cinquenta e um reais e vinte e cinco centavos) à título de sinal, não devendo, portanto, entrar em qualquer tipo de cálculo de restituição a autora, conforme posição consolidada do STJ e deste E. Tribunal de Justiça.

Assim sendo, eventual quantia a ser paga ao autor à título de multa em razão do atraso na entrega do imóvel deverá incidir no patamar de 10% da quantia de R\$ 94.728,88 (noventa e quatro mil setecentos e vinte e oito reais e oitenta e oito centavos), valor final de R\$ 9.472,88 (noventa e quatro mil quinhentos e sessenta e quatro reais e quarenta e cinco centavos).

Contudo, deve-se ser analisada e procedida tal alegação face ao adimplemento correto e justo dos valores a serem pagos pela 1ª empresa ré referente a multa contratual pelo atraso da obra. Ora, ilegal seria proceder à obrigação de pagar um valor totalmente excessivo e sem lógica por uma das partes, além do que estaria infringindo ao princípio executivo da menor onerosidade ao devedor.

3.2 – Do não cabimento a danos morais:

Equivocadamente o conceito de Dano Moral é interpretado em larga escala, sem critério, isto é, toda e qualquer frustração transforma-se ou é lida subjetivamente como lesão ao íntimo pessoal, abrindo margem para enxurrada de ações indenizatórias.

Cabe esclarecer que danos morais são os danos causados à moral da pessoa humana, ferindo sua dignidade, integridade mental e psicológica, ou seja, deve haver grave abalo à honra e à moral, lesões causadoras de sequelas psicológicas duradouras.

Contudo, não é de hoje que se observa o demandismo desenfreado da indústria do dano moral, abarrotando nosso Poder Judiciário atualmente, tratando de um assunto o qual





FIGUERAS

A D V O G A D O S

podemos nomear de “porta da esperança”, visando apenas o valor pecuniário a ser percebido. Tudo baseado em uma falta de regramento rígido.

Os incômodos ou dissabores limitados à indignação da pessoa e sem qualquer repercussão no mundo exterior não configura dano moral. Isto porque, a indenização por danos morais não se presta a confortar meros percalços da vida comum, ressaltando que, no caso vertente, o fato trazido a julgamento não guarda excepcionalidade.

No entanto, POR AMOR AO DEBATE, em que pese o credor sentindo-se aborrecido, contrariado ou exasperado busque o Judiciário quando deixa de receber a coisa devida, mister dizer que esses estados psicológicos adversos não configuram um dano indenizável, pois são reações normais de incômodos percebidos na vida em sociedade.

No esteio desse entendimento, **a jurisprudência do STJ (RESP 338162/MG) assenta que o inadimplemento do contrato, por si só, pode acarretar danos materiais e indenização por perdas e danos, mas, em regra, não dá margem ao dano moral, que pressupõe ofensa anormal à personalidade.** Embora a inobservância das cláusulas contratuais por uma das partes possa trazer desconforto ao outro contratante – e normalmente o traz – trata-se, em princípio, do desconforto a que todos podem estar sujeitos, pela própria vida em sociedade.¹

APELAÇÃO CÍVEL. CONSUMIDOR. CARTÃO DE CRÉDITO. ALEGAÇÃO DE COBRANÇA DE DÍVIDA NÃO CONTRAÍDA. MERO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. INTELIGÊNCIA DA SÚMULA 75 DO TJ-RJ. Não é qualquer constrangimento que deve ser considerado dano moral, entendido este como um sofrimento ou humilhação que, fugindo à normalidade, interfira intensamente no comportamento psicológico da pessoa.
Ademais, é pacífico o entendimento de que o mero inadimplemento

¹ STJ, RESP 338162/MG, DJU de 18.2.2002, 4ª Turma, Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira





FIGUERAS

A D V O G A D O S

contratual não dá ensejo à indenização por dano moral, conforme se depreende da Súmula 75 do TJ-RJ. Recurso a que se conhece, para lhe negar seguimento, na forma do art. 557, caput, do Código de Processo Civil .

(APL 00132483920088190037 RJ 0013248-39.2008.8.19.0037, RELATOR DES. CHERUBIN HELCIAS SCHWARTZ JUNIOR, DÉCIMA SEGUNDA CAMARA CIVEL, JULGADO NO DIA 03/09/2013). (GRIFAMOS)

O pleito indenizatório tem como único objetivo a busca por uma vantagem indevida em que parcela da sociedade se aventura no Judiciário, visando a obtenção de um ganho fácil através da “Indústria do Dano Moral”.

Caso assim não entenda Vossa Excelência, o que se espera que não posto que estaria em sentido contrário à **SÚMULA 75 DESTE PRÓPRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA**, que seja por valor módico em consonância ao princípio da razoabilidade.

3.3 – Da não inversão do ônus da prova:

Impõe-se esclarecer que não é caso de inversão do ônus da prova, porque o artigo 6º, inciso VIII, do CDC, exige, para tal inversão, cumulativamente, a verossimilhança da pretensão e a hipossuficiência técnica do Autor. No caso dos autos, não há, nesta fase do processo, um juízo de probabilidade da verdade, que exige maior dilação probatória. De toda forma, as partes autoras NÃO são tecnicamente hipossuficientes, para o fim de fazer a prova, bastando, para tanto, arcar com os ônus possíveis.





Consoante observação feita às regras processuais incumbe aos autores a prova dos fatos alegados, atraindo para si o *ônus probandi*, conforme se constata da inteligência do **art.373 do Novo Código de Processo Civil**.

Leciona a mais prestigiada Doutrina que:

O ônus da prova recai sobre aquele a quem aproveita o reconhecimento do ato. Assim, segundo o disposto no art. 333 do Código de Processo Civil, o ônus da prova incumbe ao autor, quanto ao fato constitutivo do seu direito; ao réu, quanto à existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor.²

Cristalino dizer ausentes os requisitos indispensáveis que demonstrem a real necessidade de inversão do ônus probatório. Além do mais, no caso em comento o citado Instituto seria inaceitável, uma vez que acarretaria cerceamento de defesa para a parte Ré.

Considerando que todas as provas já foram produzidas pelo Autor sem que este tenha requerido outras mais, o Eminentíssimo Alexandre Câmara, Desembargador deste Egrégio Tribunal de Justiça (TJRJ), assim entende desnecessária a inversão do ônus *probandi*, conforme segue adiante:

Direito do Consumidor. Demanda indenizatória. Alegação de irregularidade na lavratura do Termo de Ocorrência de Irregularidade.

² CINTRA, Antônio Carlos de Araújo; GRINOVER, Ada Pellegrini; DINAMARCO, Cândido Rangel. Teoria Geral do Processo. 12a Edição, São Paulo: Malheiros, 1996, p. 355.





FIGUERAS

A D V O G A D O S

Agravo retido. **Prova colhida nos autos suficiente para o julgamento do caso. Inversão do ônus da prova corretamente indeferido.** Sentença de improcedência. Comprovação da regularidade na conduta da concessionária de serviços públicos. Laudo pericial e medidor que permaneceu zerado por longo período que apontam a ocorrência de fraude na medição de energia. Exercício regular do direito da ré de realizar a inspeção e efetuar cobrança pelo consumo não faturado. Necessidade de contraprestação pelos serviços fornecidos. Dano moral não configurado. Recurso desprovido. (APELAÇÃO CÍVEL Nº 0127594-43.2010.8.19.0001 RELATOR DESEMBARGADOR ALEXANDRE CÂMARA – SEGUNDA CÂMARA CÍVEL, JULGADO NO DIA 04/05/2016) (**GRIFO NOSSO**).

Sendo, portanto, a prova o instrumento cabal para a obtenção da verdade trazida aos autos e não tendo os autores logrado êxito em comprovar que teria sofrido um prejuízo diante do alegado ato ilícito das empresas Rés, requer-se a improcedência do pedido de inversão do ônus da prova.

3.4 – Do direito de retenção:

Remansosa Jurisprudência dos Tribunais do país dão azo para que a Promitente Vendedora possa legitimamente reter valores, a fim de se recompensar pelos gastos efetuados com publicidade, corretagem, cartório, dentre outros, conforme segue adiante:

AgRg no Resp 479914 / RJ AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL 2002/0163065-0 Relator(a) Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO (1144) Órgão Julgador T3 – TERCEIRA TURMA Data do Julgamento 05/10/2010 Data da Publicação/Fonte Dje 15/10/2010 Ementa AGRAVO REGIMENTAL.





FIGUERAS

A D V O G A D O S

RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. INADIMPLÊNCIA DOS PROMITENTS COMPRADORES. CLÁUSULA PENAL. PERDA DA TOTALIDADE DAS PRESTAÇÕES PAGAS. DESPROPORCIONALIDADE. CONTRATO ANTERIOR À VIGÊNCIA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. INCIDÊNCIA DO ART. 924 DO CÓDIGO CIVIL/1916, POSSIBILIDADE. I – Inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor a contrato celebrado antes da sua vigência. II – Possibilidade de o juiz, com fundamento na regra do art. 924 do Código Civil/1916, reduzir a pena convencional estatuída a um patamar razoável, mormente quando se verifica a perda de todas parcelas pagas. III – **Limitação da retenção das parcelas pagas ao percentual de 25% (vinte e cinco), em favor da promitente vendedora.** IV – Precedentes específicos, em casos similares, deste Superior Tribunal de Justiça III. AGRAVO REGIMENTAL PROVIDO. Acórdãos Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma, por unanimidade, dar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do (a) Sr (a) Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Vasco Della Giustina (Desembargador convocado do TJ/RS), Nancy Andrighi, Massami Uyeda e Sidnei Beneti votaram com o Sr. Ministro Relator. – GRIFO NOSSO

TJ-SP – Apelação APL 86196720098260562 SP 0008619-67.2009.8.26.0562 (TJ-SP) Data de publicação: 31/01/2012 Ementa: COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Rescisão e reintegração de posse do imóvel requerida pela administradora, em razão do inadimplemento do promitente comprador. Devolução das parcelas já pagas ao devedor em única parcela, com incidência de correção monetária e juros de mora. **Assegurado o direito de retenção do promitente vendedor em 30% dos valores pagos, relativos à perdas e danos e ocupação do imóvel.** Sentença parcialmente mantida. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. Encontrado em: 6ª Câmara de Direito Privado 31/01/2012 – Apelação APL 86196120098260562 SP 0008619-67.2009.8.26.0562 (TJ-SP) Paulo Alcides. – GRIFO NOSSO





FIGUERAS

A D V O G A D O S

CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DISTRATO MEDIANTE ENTREGA DE CARTA DE CRÉDITO PARA COMPRA DE IMÓVEL DE PROPRIEDADE DA CONSTRUTORA. ABUSIVIDADE. AGRAVO REGIMENTAL NÃO PROVIDO. 1. Compra e venda de imóvel. Distrato. Carta de crédito: a jurisprudência deste STJ considera abusivo o distrato de compra e venda de imóvel realizado mediante a entrega de carta de crédito a ser utilizado para aquisição de imóvel da mesma construtora. O adquirente tem direito a devolução em espécie, dos valores pagos com a retenção de 25% em favor da empresa. 2. Agravo regimental improvido. (STJ – 4ª T., AgRg no Resp nº 525.444/MG, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Dje 20.04.2209). – GRIFO NOSSO

Depreende-se, portanto, o evidente direito de retenção em percentual não inferior a 20% (vinte por cento).

4 – DOS PEDIDOS

Ante o exposto, requer a Ré:

- a. Que sejam julgados IMPROCEDENTES TODOS OS PEDIDOS DOS AUTORES PARA AO FINAL SER O PROCESSO EXTINTO COM RESOLUÇÃO DO MÉRITO NOS TERMOS DO ART. 487, I DO CPC/15;
- b. Seja indeferido a inversão do ônus da prova, considerando que os Autores carecem da condição de hipossuficientes
- c. Protesta por todos os meios de prova típicos e moralmente legítimos admitidos em Direito;





FIGUERAS

A D V O G A D O S

- d. Em caso de condenação parcial, requer a condenação em custas e honorários de sucumbência recíproca, em se havendo interposição de Recurso;

- e. Finalmente requer sejam todas as publicações e intimações expedidas em nome da Dra. MARISE REIS FIGUERAS (OAB/RJ 133.222), sob pena de nulidade do ato praticado.

Termos em que,

Pede deferimento.

Rio de Janeiro, 06 de fevereiro de 2018.

MARISE REIS FIGUERAS

FABIANA MASCARENHAS

OAB/RJ 133.222

OAB/RJ 179.591



PROCURAÇÃO

OUTORGANTE:

ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 04.918.406/0001-09, neste ato representado pelo seu sócio **Carlos Henrique Medeiros Tozini**, brasileiro, solteiro, empresário, portador da carteira de identidade nº 11.153.304-8 e inscrito no CPF sob nº 052.194.867-30, residente e domiciliado nesta cidade, nomeia e constitui seu bastante procurador.

OUTORGADA:

MARISE REIS FIGUERAS, brasileira, divorciada, advogada, inscrita na OAB/RJ sob o nº 133.222, com escritório na Avenida das Américas nº 3500, sala 428, bloco 04, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro.

PODERES:

Os da cláusula “AD JUDICIA” para o foro em geral, representando a Outorgante perante qualquer juízo, instância ou Tribunal, podendo propor, contestar, transigir, variar, acordar, receber, dar quitação, assinar termos, nomear preposto, bem como praticar todos os atos necessários ao fiel cumprimento do presente mandato, cuja finalidade é a defesa dos interesses da outorgante nos autos do processo nº 0022034-65.2017.8.19.0002.

Rio de Janeiro, 19 de outubro de 2017.

OUTORGANTE



CNPJ. N° 04.918.406/0001-09
NIRE 33.2.0688559-5

**SEXTA ALTERAÇÃO CONTRATUAL DA SOCIEDADE EMPRESÁRIA
LIMITADA ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. NA FORMA
ABAIXO:**

Felo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes abaixo:

1. **JOSE CARLOS AZEVEDO TOZINI**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão de bens, empresário, portador da carteira de identidade n° RJ-030276/O-2, expedida pelo CRECI-RJ, e inscrito no CPF sob o n° 235.680.897-34, residente e domiciliado na Rua Joaquim Cardoso, n° 750, apt° 302, Recreio dos Bandeirantes, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP 22.795.035;
2. **CARLOS HENRIQUE MEDEIROS TOZINI**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, nascido em 15/02/1979, portador da carteira de identidade n° 11153304-9, expedida pelo IFP/RJ e inscrito no CPF/MF sob o n° 052.194.867-30, residente e domiciliado nesta Cidade na Rua Joaquim Cardoso, n° 750, apt° 302, CEP 22.795-035.

Únicos sócios da sociedade empresarial limitada denominada **ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede e foro na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas n° 16.511, sala 201, Recreio dos Bandeirantes, CEP 22.790-703, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 04.918.406/0001-09, constituída por Contrato Social datado de 28/01/2001, arquivado na JUCERJA sob o n° 33.2.0688559-5 (NIRE) por despacho de 25/02/2002, resolvem de pleno e comum acordo modificarem os atos constitutivos desta sociedade, e o fazem mediante as seguintes cláusulas e condições que reciprocamente outorgam e aceitam:

1. ALTERAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL

1.1. ALTERAÇÃO DA SEDE

A sociedade passará a ter a sua sede, foro e domicílio na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Embaixador Abelardo Bueno n° 3.500, grupo 713 a 724, Barra da Tijuca, CEP 22775-040:



1.2. DA ALTERAÇÃO DE ENDEREÇO DOS SÓCIOS

Os sócios têm como endereço de residência e domicílio a sede da empresa, sito Avenida Embaixador Abelardo Bueno nº 3.500, grupo 713 a 724, Barra da Tijuca, CEP 22775-040.

**CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL DA
 ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.**

CAPÍTULO I

Denominação, Sede, Foro, Objetivo Social e Prazo de Duração

CLÁUSULA PRIMEIRA - A Sociedade girará sob o nome empresarial de **ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, estabelecida na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Embaixador Abelardo Bueno nº 3.500, grupo 713 a 724, Barra da Tijuca, CEP 22775-040, sendo seu prazo de duração por tempo indeterminado.

CLÁUSULA SEGUNDA - A sociedade tem como objetivo social as atividades de compra e venda de áreas, terrenos e casas, construção de casas e prédios residências e comerciais e administração de imóveis.

CLÁUSULA TERCEIRA - O capital social é de R\$ 255.000,00 (duzentos e cinquenta e cinco mil reais) divididos em 10.000 (dez mil) quotas de capital com valor nominal de R\$ 25,50 (vinte e cinco reais e cinquenta centavos) cada uma, integralizadas em moeda corrente do país, dividido entre sócios da seguinte forma:

SÓCIOS - QUOTISTAS	Nº DE QUOTAS	VALOR NOMINAL (R\$)
Jose Carlos Azevedo Tozini	7373	R\$ 188.011,50
Carlos Henrique Medeiros Tozini	2627	R\$ 66.988,50
TOTAL	10.000	R\$ 255.000,00

CLÁUSULA QUARTA - As quotas de capital são indivisíveis e não poderão ser cedidas ou transferidas a terceiros sem o consentimento por escrito do outro sócio, a quem fica assegurado em igualdade de condições e preço o direito de preferência para sua aquisição se postas a venda, formalizando, se realizada a cessão delas, a alteração contratual pertinente.

PARÁGRAFO ÚNICO - A responsabilidade de cada sócio é restrita ao valor de suas quotas, mas todos respondem solidariamente pela integralização do capital social da empresa.

CLÁUSULA QUARTA - As quotas de capital são indivisíveis e não poderão ser cedidas ou transferidas a terceiros sem o consentimento por escrito do outro sócio, a quem fica assegurado em igualdade de condições e preço o direito de preferência para sua aquisição se postas a venda, formalizando, se realizada a cessão delas, a alteração contratual pertinente.



CLÁUSULA QUINTA – A administração da sociedade será exercida pelos sócios JOSÉ CARLOS AZEVEDO TOZINI e CARLOS HENRIQUE MEDEIROS TOZINI, com poderes e atribuições de sócios administradores, vedado o uso do nome empresarial em atividades estranhas aos interesses sociais ou assumir obrigações em favor de qualquer dos quotistas ou de terceiros, podendo os sócios assinarem pela sociedade em conjunto ou separadamente.

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

CLÁUSULA SÉTIMA – Os sócios terão direito a uma retirada mensal a título de Pro-Labore, sempre de comum acordo e obedecendo o limite estabelecido pela legislação do Imposto de Renda.

CLAUSULA OITAVA – Ao término de cada exercício social, que corresponderá ao ano civil, proceder-se-á à elaboração do inventário do balanço patrimonial e do balanço de resultado econômico: Os lucros ou prejuízos apurados serão divididos entre os sócios, proporcionalmente às quotas de capital que cada um possui na sociedade.

CLAUSULA NONA – Em caso de falecimento, interdição ou retirada de um dos sócios, a sociedade não se dissolverá. Será levantado um balanço geral da sociedade para fins de apuração de haveres da sociedade dentro de 30 (trinta) dias, a contar do evento, sendo o crédito, se houver, dos herdeiros ou sucessores; pagos da seguinte forma: 30% (trinta por cento) em dinheiro, pago no prazo de 30 (trinta) dias do encerramento do balanço e o saldo em 06 (seis) parcelas mensais, corrigidas monetariamente de acordo com o índices inflacionários de cada mês.

CLAUSULA DECIMA – Se os herdeiros do sócio falecido preferirem e, se de acordo estiver o sócio sobrevivente, a sociedade continuará com aquele representante o sócio falecido. A opção oferecida na presente clausula, deverá ser manifestada, por escrito, pelos herdeiros, no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data do falecimento. Em caso contrário, receberão seus haveres de acordo com a clausula nona deste contrato social.

CLAUSULA DECIMA PRIMEIRA – Os sócios elegem o foro desta cidade do Rio de Janeiro, para dirimir dúvidas oriundas quanto ao presente contrato social, renunciando-se a qualquer outro, por mais especial que seja.

E por estarem justos e contratados, firmam o presente instrumento perante 2 (duas) testemunhas, para que produza os devidos efeitos legais, em 3 (três) vias de igual teor e forma.

Rio de Janeiro, 26 de dezembro de 2011

24º OFÍCIO DE NOTAS

~~JOSE CARLOS AZEVEDO TOZINI~~

OFÍCIO DE NOTAS

~~CARLOS HENRIQUE MEDEIROS TOZINI~~

TESTEMUNHAS:

1. Thiago S. Oliveira
 Nome
 RG Thiago Silva de Oliveira
 CPF 118575937-38
RG 11878774-6

2. Rodrigo Pereira Rodrigues
 Nome
 RG Rodrigo Pereira Rodrigues
 CPF 116949567-25
RG: 20541627-4

JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
 Nome : ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
 Nire : 33.2.0688559-5
 Protocolo : 00-2012/042690-0
CERTIFICADO QUE O PRESENTE FOI ARQUIVADO SOB O Nº
 00002294116
 Valéria M. Serra
 SECRETÁRIA GERAL
 DATA: 16/02/2012

... e notas de José Mario Pinheiro, para
 ... 139 - Loja 0 - Fone: 3553-...
 ... as firmas de JOSE CARLOS AZEVEDO TOZINI, CA
 ... ROS TOZINI, as quais confere com os padrões
 ...
 ... de Janeiro, 1 de fevereiro de 2012.
 Em testemunho da verdade,
 ... R\$ 1,28
 ... R\$ 4,33
 ... R\$ 1,28

SERVIÇO NOTARIAL
 Anna Karina Lara
 Substituta do T...
SELO DE FISCALIZAÇÃO
 CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA - RJ
 RECONHECIMENTO DE FIRMA
 POR SEMELHANÇA
 QJE 17 AT0
 SJE23146
SELO DE FISCALIZAÇÃO
 CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA - RJ
 RECONHECIMENTO DE FIRMA
 POR SEMELHANÇA
 EXP 17 AT0
 SJE23152

JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
 Nome : ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
 Nire : 33.2.0688559-5
 Protocolo : 00-2012/042690-0 - 10/02/2012
CERTIFICADO DE DEFERIMENTO EM 16/02/2012, E O REGISTRO SOB O NÚMERO
 E DATA ABAIXO.
 00002294116
 DATA : 16/02/2012
 Valéria M. Serra
 SECRETÁRIA GERAL

Emissão: 02/06/2017 14:42:00

Empreendimento: 001 - SOLARIS RESIDENCIAL CLUBE
 Bloco: QUADRA N - QUADRA N
 Unidade: 18 - LOTE
 Projeto: 47 - Loteamento Solaris
 Centro de Custo: 27 - Alocação de Receita de Incorporação
 Tipo Contrato: Venda
 Status Contrato: Quitado

Contrato: 1050
 Cliente: 3773 - DAGOBERTO QUEIROS SALGUEIRO
 Endereço: R CINCO DE JULHO 294 AP 1001 ICARAÍ
 Município: NITEROI UF: RJ
 CEP: 24.220-111
 Telefone: Celular: 7871-8929

Data Base: 02/06/2017
 Data Assinatura: 10/09/2012
 Data Reajuste Anual:
 Data Inicial: 10/09/2012
 Data Final: 02/28/2016
 Valor: 103.313,45
 Valor Original: 103.162,25

Nº	Ti-po	Venci-mento	Parcela			Processo	Sequên-cia	Data	Dias Atras	Pagamento				Rj.	Correção		Resíduos			Resíduo de Cob.	
			Valor Original	Valor Corrigido	Valor Presente					Encargos	Descontos	Dif. P x R Recebida	Valor Pago		Índice	Vigência	Valor Atualizado	Resíduo	Resíduo Corrigido	Parcela Gerada	Resíduo corrigido
69157	S	09/10/2012	27.751,25	27.751,25	0,00	Contrato	001/001	09/10/2012	0	0,00	0,00	0,00	27.751,25			27.751,25	0,00	0,00		0,00	
69158	M	15/01/2013	2.094,75	2.145,98	0,00	Contrato	001/036	08/01/2013	0	0,00	0,00	0,00	2.172,98	M INCC -FGV - 2	01/07/2012	2.145,98	0,00	0,00		0,00	
69504	M	15/01/2013	100,00	102,45	0,00	TAXA DE DECORAÇÃO	001/030	08/01/2013	0	0,00	0,00	0,00	102,45	M INCC -FGV - 2	01/07/2012	102,45	0,00	0,00		0,00	
69159	M	15/02/2013	2.094,75	2.149,42	0,00	Contrato	002/036	05/02/2013	0	0,00	0,00	0,00	2.176,42	M INCC -FGV - 2	01/07/2012	2.149,42	0,00	0,00		0,00	
69505	M	15/02/2013	100,00	102,61	0,00	TAXA DE DECORAÇÃO	002/030	05/02/2013	0	0,00	0,00	0,00	102,61	M INCC -FGV - 2	01/07/2012	102,61	0,00	0,00		0,00	
69160	M	15/03/2013	2.094,75	2.163,31	0,00	Contrato	003/036	11/03/2013	0	0,00	0,00	0,00	2.190,31	M INCC -FGV - 2	01/07/2012	2.163,31	0,00	0,00		0,00	
69506	M	15/03/2013	100,00	103,27	0,00	TAXA DE DECORAÇÃO	003/030	11/03/2013	0	0,00	0,00	0,00	103,27	M INCC -FGV - 2	01/07/2012	103,27	0,00	0,00		0,00	
87570	M	15/03/2013	18,90	18,90	0,00	SEGURO PRESTAMISTA	001/031	11/03/2013	0	0,00	0,00	0,00	18,90			18,90	0,00	0,00		0,00	
69161	M	15/04/2013	2.094,75	2.176,39	0,00	Contrato	004/036	10/04/2013	0	0,00	0,00	0,00	2.203,39	M INCC -FGV - 2	01/07/2012	2.176,39	0,00	0,00		0,00	
69507	M	15/04/2013	100,00	103,90	0,00	TAXA DE DECORAÇÃO	004/030	10/04/2013	0	0,00	0,00	0,00	103,90	M INCC -FGV - 2	01/07/2012	103,90	0,00	0,00		0,00	
87571	M	15/04/2013	18,90	18,90	0,00	SEGURO PRESTAMISTA	002/031	10/04/2013	0	0,00	0,00	0,00	18,90			18,90	0,00	0,00		0,00	
69162	M	15/05/2013	2.094,75	2.176,39	0,00	Contrato	005/036	10/04/2013	0	0,00	0,00	0,00	2.203,39	M INCC -FGV - 2	01/07/2012	2.176,39	0,00	0,00		0,00	
69508	M	15/05/2013	100,00	103,90	0,00	TAXA DE DECORAÇÃO	005/030	10/04/2013	0	0,00	0,00	0,00	103,90	M INCC -FGV - 2	01/07/2012	103,90	0,00	0,00		0,00	
87572	M	15/05/2013	18,90	18,90	0,00	SEGURO PRESTAMISTA	003/031	10/04/2013	0	0,00	0,00	0,00	18,90			18,90	0,00	0,00		0,00	
69163	M	15/06/2013	2.094,75	2.203,43	0,00	Contrato	006/036	07/06/2013	0	0,00	0,00	0,00	2.230,43	M INCC -FGV - 2	01/07/2012	2.203,43	0,00	0,00		0,00	
69509	M	15/06/2013	100,00	105,19	0,00	TAXA DE DECORAÇÃO	006/030	07/06/2013	0	0,00	0,00	0,00	105,19	M INCC -FGV - 2	01/07/2012	105,19	0,00	0,00		0,00	
87573	M	15/06/2013	18,90	18,90	0,00	SEGURO PRESTAMISTA	004/031	07/06/2013	0	0,00	0,00	0,00	18,90			18,90	0,00	0,00		0,00	
69164	M	15/07/2013	2.094,75	2.253,02	0,00	Contrato	007/036	11/07/2013	0	0,00	0,00	0,00	2.280,02	M INCC -FGV - 2	01/07/2012	2.253,02	0,00	0,00		0,00	
69510	M	15/07/2013	100,00	107,56	0,00	TAXA DE DECORAÇÃO	007/030	11/07/2013	0	0,00	0,00	0,00	107,56	M INCC -FGV - 2	01/07/2012	107,56	0,00	0,00		0,00	

Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Audiência: Instrução e Julgamento

Atualizado em	09/02/2018
Data	09/02/2018 14:20
Juiz(íza)	Karine Bueno Gomide
Resultado	Realizada - Projeto de Sentença
Personagens	DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO (Autor); SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (Réu); ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (Réu);

Processo : **0003980-51.2017.8.19.0002** Distribuído em: 02/02/2017
Classe/Assunto: Procedimento do Juizado Especial Cível/Fazendário - Dano Moral Outros - Cdc
Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO
Advogado: ROSANE CRISTINA LIMA DE CARVALHO (RJ068578)
Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
Réu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
Advogado: MARISE REIS FIGUERAS (RJ133222)
Advogado: EDUARDO OLIVEIRA MACHADO DE SOUZA ABRAHÃO (RJ167462)

Audiência : Instrução e Julgamento

Data da Audiência : 09/02/2018

ASSENTADA

Às 14h20min, na sala de audiência deste Juizado, foi declarada aberta a audiência pela Juíza Leiga, Dra. KARINE BUENO GOMIDE.

Realizado o pregão, compareceram as partes e seus respectivos patronos.

Embora esclarecidas sobre as vantagens do acordo, não foi possível conciliar as partes. A parte ré não ofereceu proposta de acordo.

Pela parte autora foi dito que: "requer o afastamento da preliminar de ilegitimidade da ZAID já que esta pertence ao mesmo grupo econômico, conforme se verifica nos docs., de fls. 54, ressalta que os contatos por e-mail eram feitos com a ZAID; com relação ao valor da multa a cláusula do contrato prevê multa de 10% do preço de aquisição do lote; ressalta que o lote ainda não foi entregue".

Pelas partes foi dito que não há mais provas a produzir.

Renovada a oportunidade para acordo, não se obteve êxito.

As partes reportam-se às peças produzidas.

PELA JUÍZA LEIGA FOI DETERMINADO QUE VIESSEM OS AUTOS CONCLUSOS PARA SENTENÇA, COM DATA DE LEITURA EM 09/03/18, INTIMADOS OS PRESENTES.

Nada mais havendo, encerrou-se a audiência às 14h45min. Eu, Juíza Leiga, digitei e subscrevo.

Karine Bueno Gomide
Juiz Leigo

Código de Autenticação: **4JLA.TNDM.XAUS.MW8V**

Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Remessa ao Juiz Leigo

Atualizado em	12/03/2018
Juiz	Karine Bueno Gomide
Data da Remessa	09/02/2018
Data da Devolução	Não devolvido.



Processo Eletrônico

Processo:0003980-51.2017.8.19.0002

Classe/Assunto: Procedimento do Juizado Especial Cível/Fazendário - Dano Moral Outros - Cdc
Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO
Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
Réu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

PROJETO DE SENTENÇA

Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002
Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO
Advogado: ROSANE CRISTINA LIMA DE CARVALHO (RJ068578)
Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
Réu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
Advogado: MARISE REIS FIGUERAS (RJ133222)
Advogado: EDUARDO OLIVEIRA MACHADO DE SOUZA ABRAHÃO (RJ167462)

PROJETO DE SENTENÇA

Dispensado o relatório (art. 38, da Lei n.º 9.099/95), passo a um breve relato dos fatos.
A parte autora alega que celebrou com a ré promessa de compra e venda de imóvel que não foi entregue no prazo estipulado. Requer a aplicação de multa contratual pelo atraso na entrega do imóvel e compensação por danos morais.

Rejeito a preliminar de ilegitimidade passiva ad causam. Extrai-se da Teoria da Asserção que as condições para o regular exercício do direito de ação devem ser aferidas com base nas alegações da parte autora. Se esta atribui responsabilidade ao réu, a matéria é afeta ao mérito.

Não havendo mais questões prévias a serem analisadas, passo à resolução do mérito.

Trata-se de relação de consumo, uma vez que as partes autora e ré se enquadram, respectivamente, nos conceitos de consumidor e fornecedor, trazidos pelo Código de Defesa do Consumidor em seus arts. 2º e 3º. Presente, igualmente, o requisito objetivo para a configuração da relação de consumo, qual seja, o fornecimento de serviços por parte do réu, mediante pagamento, conforme o art. 3º, §2º, também do CDC.

Tendo em vista a verossimilhança das alegações da parte autora, bem como sua condição de hipossuficiente técnica e econômica, defiro a inversão do ônus da prova a seu favor, na forma do artigo 6º, inciso VIII, do Código de Defesa do Consumidor.

Nesse contexto, verifica-se não ter a parte ré logrado demonstrar que prestou o serviço satisfatoriamente à demandante, ou a ocorrência de causa excludente de sua responsabilidade, nos termos do art. 14, § 3º, do Código de Defesa do Consumidor, senão vejamos.

Não restou justificada a não entrega do bem, ademais, a ré não comprova, nem alega que o imóvel esteja pronto para entrega.

Constatada a mora da ré, incide a multa contratual prefixada em 10% dos valores quitados. Assim, a multa perfaz R\$ 12.322,30, nos termos da planilha de fls. 08/09.

Os danos morais exsurgem in re ipsa do inadimplemento contratual da ré, que impede a fruição, pela parte autora, de sua moradia própria, a causar-lhe evidente frustração e dissabor. Assim, não se aplica, aqui, o verbete da Súmula 75 do Tribunal de Justiça, na medida em que se está diante de verdadeira interferência no bem-estar do autor, a afetar seus sentimentos íntimos.

Evidenciado o dano moral, cumpre fixar o quantum debeat da indenização correspondente, com base em critérios de razoabilidade e proporcionalidade, tendo em vista que o dano não pode ser fonte de lucro. A indenização deve reparar o dano, sem importar enriquecimento sem causa (ensejador de novo dano). Assim, fixo em R\$ 10.000,00 a verba indenizatória, que entendo bastante para a compensação do prejuízo moral sofrido.

Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos, nos termos do art. 487, I do CPC, para, condenar as rés, solidariamente, a :

1) pagar à parte autora a quantia de R\$ 10.000,00, a título de compensação por danos morais, com incidência de correção monetária, a partir da data da leitura da sentença (Súm. 97/TJ/RJ c/c Súm. 362, STJ), e juros moratórios, desde a data da citação (art. 405, CC);

2) pagar à parte autora a quantia de R\$ 12.322,30 a título de MULTA CONTRATUAL, com incidência de correção monetária, desde a data do desembolso (Súm. 43, STJ), e juros moratórios, desde a data da citação (art. 405, CC).

Caso o devedor não pague a quantia certa a que foi condenado em quinze dias contados do trânsito em julgado da sentença ou do acórdão, será aplicada a multa de 10% prevista no artigo 523, §1º do Código de Processo Civil, independente de nova intimação, ainda que o valor acrescido, somado ao da execução, ultrapasse o limite de alçada, conforme Enunciado Jurídico nº 13.9.1 oriundo do Encontro de Juizados Especiais Cíveis e Turmas Recursais, publicado através do Aviso nº 23/2008 com a redação alterada pelo Aviso Conjunto TJ/COJES nº 15/2016.

Cientes as partes de que os prazos processuais em sede de Juizados Especiais Cíveis continuarão a ser contados em dias corridos, inaplicável o art. 219 do CPC/15, nos termos do Enunciado n. 12.2016 oriundo do Aviso Conjunto TJ/COJES nº 15/2016 publicado em 06/06/2016.

Remeto os autos ao Juiz Togado, para posterior homologação.

Niterói, 12 de março de 2018.

Karine Bueno Gomide

Niterói, 14 de março de 2018.

Karine Bueno Gomide

Estado do Rio de Janeiro Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Comarca de Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível
Coronel Gomes Machado, s/n Ent p. Av. A.Peixoto CEP: 24020-069 - Centro - Niterói - RJ Tel.: 2716-4600 e-mail:
nit01jeciv@tjrj.jus.br



Código de Autenticação: _____
Este código pode ser verificado em: (www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos)



Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Conclusão ao Juiz

Atualizado em	19/03/2018
Juiz	Jeronimo da Silveira Kalife
Data da Conclusão	14/03/2018
Data da Devolução	Não devolvido.
Sentença Após o Recurso	Sem valor líquido / Não se aplica



Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Fls.

Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Procedimento do Juizado Especial Cível/Fazendário - Dano Moral Outros - Cdc

Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO

Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Réu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Jerônimo da Silveira Kalife

Em 14/03/2018

Sentença

HOMOLOGO, para que surta seus jurídicos e legais efeitos, o projeto de sentença formulado pelo MM. Dr. Juiz Leigo, na forma do artigo 40 da lei 9099/95. P.R.I.

Niterói, 19/03/2018.

Jerônimo da Silveira Kalife - Juiz Tabelar

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Jerônimo da Silveira Kalife

Em ____/____/____

Código de Autenticação: **4698.BN8J.31BY.7RAW**

Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Envio de Documento Eletrônico

Data **19/03/2018**



**Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível**

INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 19 de março de 2018.

Nº do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Partes: Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO
Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
Réu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Destinatário: **ROSANE CRISTINA LIMA DE CARVALHO**

Fica V.Sª V.Exª Intimado da determinação abaixo:

HOMOLOGO, para que surta seus jurídicos e legais efeitos, o projeto de sentença formulado pelo MM. Dr. Juiz Leigo, na forma do artigo 40 da lei 9099/95. P.R.I.

**Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível**

INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 19 de março de 2018.

Nº do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Partes: Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO
Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
Réu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Destinatário: **MARISE REIS FIGUERAS**

Fica V.Sª V.Exª Intimado da determinação abaixo:

HOMOLOGO, para que surta seus jurídicos e legais efeitos, o projeto de sentença formulado pelo MM. Dr. Juiz Leigo, na forma do artigo 40 da lei 9099/95. P.R.I.

**Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível**

INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 19 de março de 2018.

Nº do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Partes: Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO
Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
Réu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Destinatário: **EDUARDO OLIVEIRA MACHADO DE SOUZA ABRAHÃO**

Fica V.Sª V.Exª Intimado da determinação abaixo:

HOMOLOGO, para que surta seus jurídicos e legais efeitos, o projeto de sentença formulado pelo MM. Dr. Juiz Leigo, na forma do artigo 40 da lei 9099/95. P.R.I.

Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão EDUARDO OLIVEIRA MACHADO DE SOUZA ABRAHÃO foi tacitamente intimado(a) pelo portal em 02/04/2018, na forma prevista no art. 5º, § 3º da lei 11.419/2006.

HOMOLOGO, para que surta seus jurídicos e legais efeitos, o projeto de sentença formulado pelo MM. Dr. Juiz Leigo, na forma do artigo 40 da lei 9099/95. P.R.I.

Niterói, 2 de abril de 2018
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão MARISE REIS FIGUERAS foi tacitamente intimado(a) pelo portal em 02/04/2018, na forma prevista no art. 5º, § 3º da lei 11.419/2006.

HOMOLOGO, para que surta seus jurídicos e legais efeitos, o projeto de sentença formulado pelo MM. Dr. Juiz Leigo, na forma do artigo 40 da lei 9099/95. P.R.I.

Niterói, 2 de abril de 2018
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão ROSANE CRISTINA LIMA DE CARVALHO foi tacitamente intimado(a) pelo portal em 02/04/2018, na forma prevista no art. 5º, § 3º da lei 11.419/2006.

HOMOLOGO, para que surta seus jurídicos e legais efeitos, o projeto de sentença formulado pelo MM. Dr. Juiz Leigo, na forma do artigo 40 da lei 9099/95. P.R.I.

Niterói, 2 de abril de 2018
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Juntada

Atualizado em 02/04/2018

Data da Juntada 02/04/2018

Tipo de Documento Petição



Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito do I Juizado Especial Cível do Foro Regional de Niterói do Estado do Rio de Janeiro.

Processo nº 0003980-51.2017.8.19.0002

SPE MARICÁ 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., devidamente qualificada nos autos do processo em epígrafe que lhe move **DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO**, vem, por seu advogado, expor para ao final requerer o que se segue:

Consoante se verifica na ata de audiência de conciliação, instrução e julgamento devidamente anexada às fls. 196 restou designado o dia 09.03.2018 para a leitura de sentença na presente demanda.

Ocorre, porém, que não houve a leitura da sentença na data e horário designado, pelo que requer o Réu que a mesma seja publicada em Diário Oficial em nome do patrono que subscreve a presente, devolvendo-se o prazo para eventual recurso.

P. Deferimento,

Rio de Janeiro, 12 de março de 2018.

Eduardo O. Machado de Souza Abrahão

OAB/RJ 167.462

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Juntada

Data da Juntada 09/04/2018

Tipo de Documento Petição

Texto Documento eletrônico juntado de forma automática.



Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito do 1ª Juizado Especial Cível da Comarca de Niterói do Estado do Rio de Janeiro

Processo n.º 0003980-51.2017.8.19.0002

SPE MARICÁ 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., devidamente qualificada nos autos do processo em epígrafe, que lhe move **DAGOBERTO QUEIROS SALGUEIRO**, vem, por seus advogados devidamente constituídos, opor, com fulcro no art. 1.002 do Código de Processo Civil, **EMBARGOS DE DECLARAÇÃO** em face da r. sentença de fls. 198/200, devidamente homologada às fls. 202, que julgou parcialmente procedentes os pleitos autorais, nos termos a seguir.

A r. sentença ora embargada julgou parcialmente procedentes os pedidos autorais para condenar as rés, solidariamente, a pagarem (i) R\$ 10.000,00 (dez mil reais) a título de indenização por danos morais, com incidência de correção monetária, a partir da data da leitura da sentença, e juros moratórios, desde a data da citação, e (ii) pagar à parte embargada a quantia de R\$ 12.322,30 (doze mil trezentos e vinte e dois reais e trinta centavos) a título de multa contratual, com incidência de correção monetária, desde a data do desembolso, e juros moratórios, desde a data da citação.

Inicialmente, no que tange aos danos morais arbitrados em favor do embargado, cumpre destacar a existência de contradição no que se refere ao valor estabelecido a título de indenização por danos morais no montante de R\$ 10.000,00

(dez mil reais), uma vez que não há qualquer prova nos autos de quais danos teria sofrido o embargado. Ademais, como sabido, a indenização por danos morais tem por objetivo se tornar indene à vítima, cobrindo todo dano ao direito da personalidade por ela experimentado e apenas podendo ser medido pela extensão do dano, na forma do art. 944 do Código Civil. Logo, imperativa a necessidade de que o embargado demonstre, de forma cabal, a sua existência e, quando possível, sua comprovação.

Desta feita, há que se reconhecer que o tema se limita à questão contratual e que, de modo algum, ocasiona sofrimentos de honra, transtornos ou fortes aborrecimentos.

Ademais, necessário observar que o Recurso Especial nº 1.614.721 – DF, de relatoria do Ministro Luís Felipe Salomão determinou a **suspensão** de todos os processos que versem sobre “possibilidade ou não de inversão, em desfavor da construtora (fornecedor), da cláusula penal estipulada exclusivamente para o adquirente (consumidor), nos casos de inadimplemento em virtude de atraso na entrega de imóvel em construção objeto de contrato ou de promessa de compra e venda”, *in verbis*:

“Vistos, relatados e discutidos estes autos, os Ministros da Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça acordam, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas, por unanimidade, acolher a proposta de afetação ao rito dos recursos repetitivos, conjuntamente com o REsp nº 1.631.785/DF e, por maioria, decidiu pela suspensão do processamento de todos os processos pendentes, individuais ou coletivos, que versem sobre idêntica questão e que tramitem no território nacional, nos termos sugeridos pelo Sr. Ministro Relator, para delimitação da seguinte tese controvertida: definir acerca da possibilidade ou não de inversão, em desfavor da construtora (fornecedor), da cláusula penal estipulada exclusivamente para o adquirente (consumidor), nos casos de inadimplemento da construtora em virtude de atraso na entrega de imóvel em construção objeto de contrato ou de promessa de compra e venda.

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Buzzi, Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro e Nancy Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator.”

Desta feita, V.Exa., necessário que a r. sentença seja revista para sanar os vícios apontados, vez que não há comprovação dos supostos danos morais sofridos, bem como o processo em tela deveria ter sido suspenso, conforme acima exposto e não poderia ter sido sentenciado antes do julgamento do Resp n°. 1.614.721, em comento, sob pena de nulidade, uma vez que a lide em tela encontra-se submetida à sistemática dos recursos repetitivos pelos REsp n° 1.614.721/DF e REsp n° 1.631.485/DF (tema 971).

Nesse sentido, requer seja cassada a r. sentença de primeiro grau, para que os vícios apontados sejam sanados, sob pena de nulidade.

Nestes termos,
pede deferimento.

Rio de Janeiro, 09 de abril de 2018.

Eduardo O. Machado de Souza Abrahão
OAB/RJ 167.462

Fernanda Cunha Ribeiro
OAB/RJ 190.481

Flávia Lanat Silveira
OAB/RJ 201.557

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Ato Ordinatório Praticado

Atualizado em	02/05/2018
Data	02/05/2018
Descrição	Certifico que os Embargos de declaração são tempestivos.



Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Conclusão ao Juiz Tabelar

Atualizado em	07/05/2018
Juiz	Jeronimo da Silveira Kalife
Data da Conclusão	04/05/2018
Data da Devolução	Não devolvido.



Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Fls.

Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Procedimento do Juizado Especial Cível/Fazendário - Dano Moral Outros - Cdc

Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO

Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Réu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Jerônimo da Silveira Kalife

Em 04/05/2018

Decisão

Recebo os embargos, eis que tempestivos, porém, nego-lhes provimento por não vislumbrar na sentença embargada nenhuma omissão, contradição ou obscuridade. Intimem-se.

Niterói, 07/05/2018.

Jerônimo da Silveira Kalife - Juiz em Exercício

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Jerônimo da Silveira Kalife

Em ____/____/____

Código de Autenticação: **48F3.G3KZ.HLTA.7MPX**

Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Envio de Documento Eletrônico

Data **07/05/2018**



**Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível**

INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 07 de maio de 2018.

Nº do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Partes: Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO
Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
Réu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Destinatário: **ROSANE CRISTINA LIMA DE CARVALHO**

Fica V.Sª /V.Exª Intimado da determinação abaixo:

Recebo os embargos, eis que tempestivos, porém, nego-lhes provimento por não vislumbrar na sentença embargada nenhuma omissão, contradição ou obscuridade. Intimem-se.

**Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível**

INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 07 de maio de 2018.

Nº do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Partes: Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO
Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
Réu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Destinatário: **EDUARDO OLIVEIRA MACHADO DE SOUZA ABRAHÃO**

Fica V.Sª /V.Exª Intimado da determinação abaixo:

Recebo os embargos, eis que tempestivos, porém, nego-lhes provimento por não vislumbrar na sentença embargada nenhuma omissão, contradição ou obscuridade. Intimem-se.

**Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível**

INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 07 de maio de 2018.

Nº do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Partes: Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO
Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
Réu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Destinatário: **MARISE REIS FIGUERAS**

Fica V.Sª /V.Exª Intimado da determinação abaixo:

Recebo os embargos, eis que tempestivos, porém, nego-lhes provimento por não vislumbrar na sentença embargada nenhuma omissão, contradição ou obscuridade. Intimem-se.

Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão ROSANE CRISTINA LIMA DE CARVALHO foi tacitamente intimado(a) pelo portal em 18/05/2018, na forma prevista no art. 5º, § 3º da lei 11.419/2006.

Recebo os embargos, eis que tempestivos, porém, nego-lhes provimento por não vislumbrar na sentença embargada nenhuma omissão, contradição ou obscuridade. Intimem-se.

Niterói, 18 de maio de 2018
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão EDUARDO OLIVEIRA MACHADO DE SOUZA ABRAHÃO foi regularmente intimado(a) pelo portal em 17/05/2018, na forma do art. 5º, § 1º da lei 11.419/2006.

Recebo os embargos, eis que tempestivos, porém, nego-lhes provimento por não vislumbrar na sentença embargada nenhuma omissão, contradição ou obscuridade. Intimem-se.

Niterói, 18 de maio de 2018
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão MARISE REIS FIGUERAS foi tacitamente intimado(a) pelo portal em 18/05/2018, na forma prevista no art. 5º, § 3º da lei 11.419/2006.

Recebo os embargos, eis que tempestivos, porém, nego-lhes provimento por não vislumbrar na sentença embargada nenhuma omissão, contradição ou obscuridade. Intimem-se.

Niterói, 18 de maio de 2018
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Juntada

Data da Juntada 28/05/2018

Tipo de Documento Petição

Texto Documento eletrônico juntado de forma automática.



Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito do 1º Juizado Especial Cível da Comarca de Niterói

GRERJ eletrônica n.º 50825481213-54

Processo n.º 0003980-51.2017.8.19.0002

SPE MARICÁ 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada nos autos do processo de número em epígrafe que lhe move, e a outro, **DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO**, vem, por seus advogados, inconformado com a r. sentença de fls. 198/200, complementada pela r. decisão de fls. 218, interpor o presente **RECURSO INOMINADO**, pelos fatos e fundamentos a seguir expostos.

Outrossim, após o cumprimento das formalidades legais, requer seja o mesmo remetido para processamento e julgamento por uma das Turmas Recursais deste Egrégio Tribunal de Justiça.

Nestes termos,
Pede deferimento.

Rio de Janeiro, 28 de maio de 2018.

Paulo César Salomão Filho
OAB/RJ 129.234

Eduardo O. Machado de Souza Abrahão
OAB/RJ 167.462

Mário Sérgio Cirne Martins Ribeiro
OAB/RJ 183.400

Flávia Lanat Silveira
OAB/RJ 201.557

RECORRENTE: SPE MARICÁ 1
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS
LTDA.

RECORRIDO: DAGOBERTO QUEIROZ
SALGUEIRO

Colenda Turma Recursal,
Nobres Julgadores,

1. Da tempestividade

A leitura de sentença ocorreu fora do prazo previamente marcado, tendo o patrono da recorrente sido intimado da mesma em 02.04.2018, segunda-feira (cf. fls. 207), ocasião qual tinha até 09.04.2018, segunda-feira, para oposição de embargos de declaração.

Dessa forma, a recorrente opôs, no último dia do prazo legal embargos de declaração (cf. fls. 213/215) e seu advogado foi eletronicamente intimado da decisão que rejeitou os embargos de declaração em 18.05.2018, sexta-feira, conforme certidão de intimação de fl. 224.

Sendo assim, é manifestamente tempestivo, o presente recurso inominado, interposto na data de hoje, 28.05.2018, segunda-feira, último dia do prazo legal, na forma do art. 42 da Lei n.º 9.099/1995.

2. Da r. sentença recorrida

A r. sentença de primeiro grau julgou parcialmente procedente o pleito autoral, ora recorridos, para condenar as rés, nos seguintes termos:

- a) Pagar a quantia de R\$ 10.000,00 a título de danos morais; e
- b) Pagar a quantia de R\$ 12.322,30 a título de MULTA CONTRATUAL.

Ocorre, no entanto, que merece reforma a r. sentença proferida pelo d. Juízo *a quo*, uma vez que deixou de observar que o Superior Tribunal de Justiça, em ocasião de julgamento de recurso repetitivo assentou que não enseja dano moral nos casos de atraso da entrega de empreendimento imobiliário, bem de que a cláusula penal compensatória, que já estipula perdas e danos, decorrentes do inadimplemento da obrigação principal, não é passível de ser cumulada com qualquer outro tipo de indenização de caráter patrimonial.

3. Breves esclarecimentos acerca da realidade dos fatos:

Antes de adentrarmos aos fundamentos de direito, que ao final ocasionarão o provimento do recurso e a consequente reforma da sentença recorrida, necessário se faz elucidar aos Nobres Julgadores a realidade dos fatos ocorridos no caso em análise.

O recorrido, na qualidade de promitente comprador, adquiriu da recorrente, promitente vendedora, em 29 de setembro de 2012, um lote do empreendimento imobiliário denominado “Solaris Residencial Club”, que estava sendo incorporado pela mesma.

O respectivo lote foi adquirido pelo autor por R\$ 103.162,25 (cento e três mil cento e sessenta e dois reais e vinte e cinco centavos) e demais encargos, taxas e corretagem.

O recorrido salienta que a recorrente se encontra em mora com relação à entrega do empreendimento imobiliário, razão pela qual, pleiteia multa relativa ao atraso no empreendimento no patamar de 10% (dez por cento) do valor atualizado da quantia que supostamente pagou, apresentando como cálculo atualizado de tal quantia o valor de R\$ 122.249,16 (cento e vinte e dois mil duzentos e quarenta e nove reais e dezesseis centavos), devendo, portanto, a recorrente ressarcir a quantia de R\$ 12.249,16 (doze mil duzentos e quarenta e nove reais e dezesseis centavos).

Deste modo, pleiteou o recorrido a condenação das demandadas no pagamento de R\$ 12.249,16 (doze mil duzentos e quarenta e nove reais e dezesseis centavos), a título de multa, bem como ao pagamento de indenização a título de danos morais no valor de 14.000,00 (quatorze mil reais).

Vale ressaltar que o pleito autoral não merece prosperar, pois a quantia pleiteada supera em muito eventual multa pecuniária a ser aplicada a recorrente pelo atraso na obra. Vejamos.

É certo que o recorrido pagou até a presente data a quantia total de R\$ 122.491,60 (cento e vinte e dois mil quatrocentos e noventa e um reais e sessenta centavos), sendo R\$ 27.751,25 (vinte e sete mil setecentos e cinquenta e um reais e vinte e cinco centavos) à título de sinal e princípio de pagamento e o restante referente às parcelas mensais e únicas e título de taxa de decoração, conforme se verifica às fls. 193/194 e às fls. 18/22, mais precisamente no item VI do quadro de resumo onde resta previsto o valor global do lote e clausula 3ª e seus subitens da promessa de compra e venda.

Portanto, a condenação da recorrente a título de indenização por danos materiais, deveria recair **sobre o valor efetivamente pago por esta e nos marcos temporais corretos**, e não foi o que houve.

Ainda nesse sentido, se verifica à fl. 21, no item IX do quadro de resumo a data de previsão de entrega do empreendimento consta como Setembro de 2015, com previsão contratual de prorrogação por 180 (cento e oitenta) dias - entendimento amplo e pacífico da jurisprudência brasileira -, sendo, portanto, prorrogável até de Março de 2016.

Portanto é nítido, que ao contrário do que o recorrido pleiteia, a eventual multa deveria ser calculada a partir de abril de 2016, primeiro mês de mora, e em cima da quantia efetivamente paga pelo mesmo.

4. DO DIREITO

a) Reforma da r. sentença - Da suposta quantia a ser paga ao recorrido a título de multa contratual pelo atraso na entrega do empreendimento

A r. sentença arbitrou a devolução da quantia de R\$ 12.249,16 (doze mil duzentos e quarenta e nove reais e dezesseis centavos) à título de multa por atraso na entrega da obra e justifica dita quantia uma vez que significa 10% (dez por cento) do valor pago no negócio.

Outrossim, a r. sentença não considerou os marcos temporais corretos, inclusive o prazo de 180 (cento e oitenta dias) para entrega do empreendimento previsto no contrato - prazo este, amplamente aceito pela jurisprudência nacional.

Ademais, cumpre mencionar que a jurisprudência do E. Tribunal de Justiça é uníssona de que cláusula penal compensatória, que já estipula perdas e danos, decorrentes do inadimplemento da obrigação principal, não é passível de ser cumulada com qualquer outro tipo de indenização de caráter patrimonial, na íntegra:

“DIREITO DO CONSUMIDOR. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. ALGAÇÃO DE ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. PRETENSÃO CONDENATÓRIA EM OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM PERDAS E DANOS. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS. RECURSOS INTERPOSTOS POR AMBAS AS PARTES. APELAÇÃO CÍVEL INTERPOSTA PELOS AUTORES, PUGNANDO PELA ANULAÇÃO DA SENTENÇA OU, SUCESSIVAMENTE, A REFORMA PARCIAL DO JULGADO. APELAÇÃO CÍVEL INTERPOSTA PELA RÉ, VISANDO À REFORMA INTEGRAL DA SENTENÇA. 1) A matéria submetida à apreciação do Poder Judiciário é de ordem pública e de interesse social. Presentes os elementos da relação jurídica de consumo, a análise das práticas, das cláusulas e condições contratualmente ajustadas entre as partes se subsume ao campo de incidência principiológico-normativo do Código de Proteção e Defesa do Consumidor, sendo indisponível e imperativa a sua aplicação. 2) Sentença escoreita, que não padece de qualquer vício. ERROR IN

PROCEDENDO inexistente. 3) Proteção contratual do consumidor - O intérprete e aplicador do Direito do Consumidor tem o dever de zelar pela satisfação das legítimas expectativas dos parceiros contratuais, permitindo ao contrato cumprir a sua função social, eliminando os eventuais excessos - decorrentes do abuso da posição de vantagem (match position) - praticados pelas incorporadoras. 4) Práticas abusivas - HERMAN BENJAMIN conceitua "práticas abusivas", em sentido amplo, como sendo aquelas em "desconformidade com os padrões mercadológicos de boa conduta, em relação ao consumidor", definindo-as como "as condições irregulares de negociação nas relações de consumo", condições essas "que ferem os alicerces da ordem jurídica, seja pelo prisma da boa-fé, seja pela ótica da ordem pública e dos bons costumes". 5) Cláusula de tolerância (atraso de 180 dias na entrega da unidade imobiliária) - Declaro a validade da cláusula que prevê a tolerância de 180 dias do prazo de entrega do imóvel, em conformidade com o enunciado n.01, do aviso conjunto n.16, de 01/10/2015 deste Egrégio Tribunal de Justiça. 5.1) **No caso concreto, entende-se correta o julgamento de procedência do pedido de pagamento da cláusula penal, à luz do que expressamente consta na cláusula 23.7 (fls. 42/43), que prevê que o percentual 0,1% ao mês incidirá sobre o valor do "preço reajustado monetariamente da unidade, por mês ou por fração de mês em atraso, sendo exigível até a data da entrega das chaves da unidade prometida vender". Tratando-se de cláusula penal compensatória, vez que estipula perdas e danos decorrentes do inadimplemento da obrigação principal, inadmissível a sua cumulação com qualquer outro complemento indenizatório de caráter patrimonial. Assim, deve ser excluída da condenação à determinação de reembolso dos alugueis que teriam sido despendidos pelos Autores. (...)**" (0017326-72.2013.8.19.0208 - APELAÇÃO - Des(a). WERSON FRANCO PEREIRA RÊGO - Julgamento: 23/11/2016 - VIGÉSIMA QUINTA CÂMARA CÍVEL CONSUMIDOR)

“APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DO CONSUMIDOR. AQUISIÇÃO DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. ATRASO NA ENTREGA. PREVISÃO DE ENTREGA DO BEM EM MARÇO DE 2012, CONSTANTE NA PROMESSA DE COMPRA E VENDA. POSSIBILIDADE DE PRORROGAÇÃO DO PRAZO POR, NO MÁXIMO, 180 DIAS (SETEMBRO DE 2012). ENTREGA DAS CHAVES QUE SE DEU SOMENTE EM MAIO DE 2013. MORA QUE SE ENCERRA COM A EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES. **SENTENÇA QUE CONDENOU AS PARTES RÉS AO PAGAMENTO DA CLÁSULA PENAL NO PERCENTUAL DE 0,5% SOBRE O VALOR A VISTA DO IMÓVEL, BEM COMO AO PAGAMENTO DO VALOR DE R\$ 5.000,00 (CINCO MIL REAIS), PARA CADA AUTOR A**

TÍTULO DE DANO MORAL, ALÉM DO PAGAMENTO DE LUCROS CESSANTES E A RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS A TÍTULO DE IPTU. APELAÇÃO DE AMBAS AS PARTES. ILEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM REJEITADA. SOCIEDADES CONSORCIADAS PARA A REALIZAÇÃO DE SUA ATIVIDADE E, NESSA QUALIDADE, RESPONDEM SOLIDARIAMENTE PELA CORRETA E EFICIENTE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS A SEUS CLIENTES, DE ACORDO COM O PRINCÍPIO DA BOA-FÉ OBJETIVA QUE REGE AS RELAÇÕES CONTRATUAIS. ATRASO NO IMÓVEL QUE RESTOU COMPROVADO. **CLÁUSULA CONTRATUAL PENAL ESTIPULADA EM 0,5% DO VALOR DO IMÓVEL POR MÊS DE ATRASO. CLÁUSULA COM NATUREZA COMPENSATÓRIA. CUMULAÇÃO COM RECEBIMENTO DE ALUGUÉIS QUE SE REVELA INCABÍVEL, POR CARACTERIZAR BIS IN IDEM.** CLÁUSULA CONTRATUAL QUE TRANSFERE A RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO DO IPTU PARA OS COMPRADORES ANTES DA ENTREGA DAS CHAVES QUE É ABUSIVA, E NULA DE PLENO DIREITO, A TEOR DO DISPOSTO NO ARTIGO 51, IV DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR, SENDO AS PARTES RÉS RESPONSÁVEIS PELO PAGAMENTO DO IPTU (...) (0026432-94.2013.8.19.0002 - APELAÇÃO - Des(a). LUIZ ROBERTO AYOUB - Julgamento: 20/10/2016 - VIGÉSIMA SEXTA CÂMARA CÍVEL CONSUMIDOR)

Ou seja, a cláusula penal que possui natureza compensatória não permite que haja a cumulação com dano moral, já que foi elaborada de forma a cobrir todos eventuais danos sofridos pelo recorrido.

b) Reforma da r. sentença – Reforma da r. sentença – Condenação por danos morais – Não houve ato ilícito praticado pela recorrente

Em segundo lugar, a r. sentença recorrida condenou a recorrente a indenizar o recorrido por supostos danos morais que teria sofrido no montante de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

Ocorre, que não há ato ilícito ou qualquer ato praticado pela recorrente que seja digno de reprovação, a ponto de ensejar condenação por danos morais ao recorrido, sendo assim, temos que totalmente descabida a pretensão autoral de indenização por danos morais

O recorrido não traz aos autos especificamente quais danos teria sofrido e, como sabido, a indenização por danos morais tem por objetivo se tornar indene à vítima, cobrindo todo dano ao direito da personalidade por ela experimentado e apenas podendo ser medido pela extensão do dano, na forma do art. 944 do Código Civil. Logo, imperativa a necessidade de que a recorrida demonstre, de forma cabal, a sua existência e, quando possível, sua comprovação.

Todavia, observar-se através “Habite-se”, em anexo, que o empreendimento já está pronto desde dezembro de 2017 e, o atraso se deu ante a vasta crise que assolou o mercado imobiliário desde 2015, sem contar com o alto índice de inadimplência suportada por esta incorporadora.

Contudo, ainda que essa Colenda Turma entenda existência da pretensão indenizatória do recorrido, há que se reconhecer que o tema se limita à questão contratual e que, de modo algum, ocasiona sofrimentos de honra, transtornos ou fortes aborrecimentos.

A bem da verdade, tratam-se de matérias cotidianas, da vida em sociedade, rotineiras, e que este E. Tribunal de Justiça, há muito, já definiu como mero aborrecimento, não gerando qualquer dever de indenizar.

O E. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro já decidiu que resolução de instrumento de promessa de compra e venda não enseja o pagamento de danos morais, conforme ementa abaixo transcrita:

“ (...) 6) Danos morais - **A simples resolução contratual, por si só, não gera dano moral. Este somente se configurará em razão de fatos especiais, devidamente comprovados (artigo 333, I, do CPC), idôneos, por si (in re ipsa)**, ao atingimento da esfera íntima do adquirente, impingindo-lhe transtornos e aborrecimentos que transbordam dos meramente cotidianos, o que não ocorrera no caso concreto. (...)” (TJ/RJ - 25ª CC - 0019684-35.2012.8.19.0211 - APELACAO - DES. WERSON REGO - Julgamento: 10/11/2015) (grifo nosso)

E, se ainda assim, esta Colenda Turma entenda pela indenização por danos morais causados ao recorrido, arbitre um valor razoável e proporcional, na forma do art. 944 do Código Civil.

6. Do Pedido

Pelo que se expôs, espera e requer a recorrente que:

i) seja provido o presente recurso inominado para que seja reformada a r. sentença de primeiro grau, reduzindo o valor da multa contratual, considerando os prazos e valores estabelecidos no instrumento firmado entre as partes e o “Habite-se”, em anexo, e por fim, exclua a indenização a título de danos morais, considerando o entendimento do STJ que impossibilita a cumulação de multa com qualquer tipo de condenação pecuniária.

Nestes termos,
Pede deferimento.

Rio de Janeiro, 28 de maio de 2018.

Paulo César Salomão Filho
OAB/RJ 129.234

Eduardo O. Machado de Souza Abrahão
OAB/RJ 167.462

Mário Sérgio Cirne Martins Ribeiro
OAB/RJ 183.400

Flávia Lanat Silveira
OAB/RJ 201.557



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARICÁ
SECRETARIA DE URBANISMO
SUBSECRETARIA DE URBANISMO

ACEITE DE OBRAS DE INFRAESTRUTURA

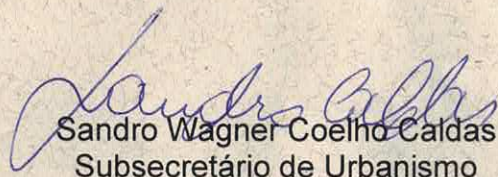
Maricá, 15 de dezembro de 2017

Certifico através do solicitado no processo nº 5542 de 21/03/2014 que trata do pedido de vistoria para fins de aceite de obras no empreendimento denominado Condomínio Solaris, situado à Estrada dos Cajueiros s/nº - Fazenda Pedra Grande, 3º distrito desta cidade, de propriedade de Zayd Empreendimentos Imobiliários 2035 LTDA. Que:

Conforme vistoria realizada em 11/12/2017 pelos membros da **COMISSÃO DE ANÁLISE TÉCNICA DE EDIFICAÇÕES E EMPREENDIMENTOS URBANOS (CATURB)**, as obras de infra-estrutura compromissadas nos Decretos nº 71 de 09 de julho de 2012 e 005 de 19 de janeiro de 2015 que aprovaram o empreendimento em questão, **ENCONTRAM-SE CONCLUÍDAS**.

Fica o empreendedor ciente de que caberá à Secretaria da Cidade Sustentável o acompanhamento da obtenção da Outorga de direito de uso de Recursos Hídricos e Outorga de Lançamento de Efluentes no corpo d'água.

Portanto, ante a constatação das obras do referido empreendimento, o mesmo está considerado **ACEITO** por esta municipalidade.


Sandro Wagner Coelho Caldas
Subsecretário de Urbanismo
Presidente da CATURB

Mat.: 6793

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Ato Ordinatório Praticado

Atualizado em 08/06/2018

Data 08/06/2018

Descrição Certifico que o Recurso de fls. 227 é tempestivo e que as custas e a taxa judiciaria foram pagas satisfatoriamente.



Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Juntada

Atualizado em	08/06/2018
Data da Juntada	08/06/2018
Tipo de Documento	Documento





Extrato de GRERJ ELETRÔNICA

GRERJ: 5082548121354

Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

CPF/CNPJ: 15068573000124

Autenticação: 00082345549

Pagamento: 28/05/2018

Nome de quem faz o recolhimento: SPE MARICA 1
EMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Uso: GRERJ conferida correta

Data de utilização da GRERJ:

Informação complementar: RÉU: SPE MARICA 1 EMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS LTDA E O AUTOR:
DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO

Receita/Conta	Descrição	Valor
1103-1	Atos dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais	R\$447,54
1110-6	Atos de Citação/Intimação/Ofício por via postal e conferência de cópias	R\$75,16
2001-6	CAARJ / IAB	R\$52,27
3071-0024739-1	DISTRIBUIDOR PRIVATIZADO	R\$107,83
6246-0088009-4	ARRECAÇÃO 20% - LEI 3217/99	R\$21,56
6898-0000208-9	OUTROS FUNDOS	R\$31,52
6898-0000215-1	OUTROS FUNDOS	R\$31,52
2702-9	DISTRIBUIDOR NITEROI - LEI Nº 6370/2012	R\$4,30
2212-9	Diversos	R\$297,61
2101-4	Taxa Judiciária	R\$902,80
Total:		R\$1.972,11

Rio de Janeiro, 08-junho-2018

MILAY SANTANA PEDRO
29262

Observação: Cálculo do FUNDPERJ e do FUNPERJ -: 5% dos valores atinentes às custas judiciais e aos emolumentos de registro/baixa.

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Conclusão ao Juiz Tabelar

Juiz	Jerônimo da Silveira Kalife
Data da Conclusão	12/06/2018
Data da Devolução	Não devolvido.



Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Fls.

Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Procedimento do Juizado Especial Cível/Fazendário - Dano Moral Outros - Cdc

Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO

Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Réu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Jerônimo da Silveira Kalife

Em 12/06/2018

Decisão

Recebo o recurso interposto em seu efeito meramente devolutivo. Ao recorrido. I-se.
Após, com ou sem manifestação, subam os autos à Egrégia Turma Recursal com as nossas homenagens.

Niterói, 12/06/2018.

Jerônimo da Silveira Kalife - Juiz Tabelar

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Jerônimo da Silveira Kalife

Em ____/____/____

Código de Autenticação: **4QS6.YLFN.PKHF.Q2TY**

Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Envio de Documento Eletrônico

Data	26/06/2018
-------------	-------------------



Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível



INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 26 de junho de 2018.

No. do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Partes: Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDARéu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Destinatário: **ROSANE CRISTINA LIMA DE CARVALHO**

Fica V.Sª /V.Exª Intimado da determinação abaixo:

Recebo o recurso interposto em seu efeito meramente devolutivo. Ao recorrido. I-se. Após, com ou sem manifestação, subam os autos à Egrégia Turma Recursal com as nossas homenagens.



Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível



INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 26 de junho de 2018.

No. do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Partes: Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDARéu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Destinatário: **MARISE REIS FIGUERAS**

Fica V.Sª /V.Exª Intimado da determinação abaixo:

Recebo o recurso interposto em seu efeito meramente devolutivo. Ao recorrido. I-se. Após, com ou sem manifestação, subam os autos à Egrégia Turma Recursal com as nossas homenagens.



Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível



INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 26 de junho de 2018.

No. do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Partes: Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDARéu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Destinatário: **EDUARDO OLIVEIRA MACHADO DE SOUZA ABRAHÃO**

Fica V.Sª /V.Exª Intimado da determinação abaixo:

Recebo o recurso interposto em seu efeito meramente devolutivo. Ao recorrido. I-se. Após, com ou sem manifestação, subam os autos à Egrégia Turma Recursal com as nossas homenagens.



Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão EDUARDO OLIVEIRA MACHADO DE SOUZA ABRAHÃO foi regularmente intimado(a) pelo portal em 05/07/2018, na forma do art. 5º, § 1º da lei 11.419/2006.

*Recebo o recurso interposto em seu efeito meramente devolutivo. Ao recorrido. I-se.
Após, com ou sem manifestação, subam os autos à Egrégia Turma Recursal com as nossas homenagens.*

Niterói, 6 de julho de 2018
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão ROSANE CRISTINA LIMA DE CARVALHO foi tacitamente intimado(a) pelo portal em 09/07/2018, na forma prevista no art. 5º, § 3º da lei 11.419/2006.

Recebo o recurso interposto em seu efeito meramente devolutivo. Ao recorrido. I-se.

Após, com ou sem manifestação, subam os autos à Egrégia Turma Recursal com as nossas homenagens.

Niterói, 9 de julho de 2018
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão MARISE REIS FIGUERAS foi tacitamente intimado(a) pelo portal em 09/07/2018, na forma prevista no art. 5º, § 3º da lei 11.419/2006.

Recebo o recurso interposto em seu efeito meramente devolutivo. Ao recorrido. I-se.

Após, com ou sem manifestação, subam os autos à Egrégia Turma Recursal com as nossas homenagens.

Niterói, 9 de julho de 2018
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Juntada

Data da Juntada 10/07/2018

Tipo de Documento Petição

Texto Documento eletrônico juntado de forma automática.



**EXCELENTÍSSIMO DOUTOR JUIZ DE DIREITO DO 3 JUIZADO
ESPECIAL CÍVEL DA COMARCA DE NITERÓI.**

Processo nº. 0003980-51.2017.8.19.0002

DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO, já qualificado nos autos em epígrafe da **AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS**, movida em face de SPE MARICÁ 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, por sua advogado(a), que esta subscreve, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar, tempestivamente,

CONTRA RAZÕES

Ao RECURSO INOMINADO, na forma que faz a seguir.

Termos em que

P. Deferimento

Niterói, 09 de julho de 2018.

ROSANE CARVALHO

OAB/RJ 68.578

CONTRA RAZÕES DE APELAÇÃO

Egrégia Turma:

Relatório

O ora recorrido ingressou com AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS em face da ora recorrente.

A respeitável sentença de Primeira Instância, julgou **PARCIALMENTE PROCEDENTE** o pedido formulado pelo autor, ora recorrido:

“.....Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos, nos termos do art. 487, I do CPC, para, condenar as rés, solidariamente, a :

- 1) pagar à parte autora a quantia de R\$ 10.000,00, a título de compensação por danos morais, com incidência de correção monetária, a partir da data da leitura da sentença (Súm. 97/TJ/RJ c/c Súm. 362, STJ), e juros moratórios, desde a data da citação (art. 405, CC);
- 2) pagar à parte autora a quantia de R\$ 12.322,30 a título de MULTA CONTRATUAL, com incidência de correção monetária, desde a data do desembolso (Súm. 43, STJ), e juros moratórios, desde a data da citação (art. 405, CC).....”

Inconformada, a recorrente promoveu o presente recurso alegando o seguinte:

- 1 - Da suposta quantia a ser paga ao recorrido a título de multa contratual pelo atraso na entrega do empreendimento.
- 2 - Condenação por danos morais

E, no mérito:

1 – Não alega qualquer motivo para o atraso na entrega do imóvel;

2 – Alega que os danos morais não foram provados.

É o relatório.

PASSO A REPLICAR:

Inicialmente, a recorrente faz um breve relato dos fatos, tentando demonstrar que a multa pelo atraso na entrega do imóvel deve ser aplicada a partir da data do inadimplemento, o que pode ser claramente comprovado que no contrato assinado não existe tal previsão, mas sim que a multa deve ser aplicada sobre o valor do imóvel atualizado.

Em relação ao atraso na entrega da obra, vale ressaltar que o prazo estabelecido contratualmente pela recorrente engloba, todo valor do bem:

“Clausula 31º- MULTA CONVENCIONAL:” Se outra penalidade mais específica não for prevista nesta promessa, a infração de qualquer cláusula desta promessa sujeitará o infrator a multa equivalente a 10% (dez por cento) do valor atualizado do preço de aquisição do lote, sem prejuízo de a parte inocente exigir, independente e simultaneamente, o cumprimento da obrigação específica ou, ainda, optar pela rescisão da Promessa na forma acima disposta.”

A recorrente não pode apresentar agora em recurso pacto que não existiu, querendo apenas se beneficiar do seu ato injustificável.

A, ora recorrente, de modo algum pode utilizar-se destes argumentos como excludente de responsabilidade, pois apenas constituem fortuito

interno, conhecido no ramo de atuação de empresas construtoras e que integram o risco do próprio negócio.

Assim, tem entendido a jurisprudência de nossos Tribunais:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. CLÁUSULA PENAL. DESPESAS COM LOCAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO DA CLAUSULA PENAL COM INDENIZAÇÃO POR ATRASO. DANOS MORAIS. NATUREZA DISTINTA. QUANTUM ARBITRADO. MAJORAÇÃO.

- As despesas com locação de imóvel não podem ser consideradas como abrangidas pela cláusula penal do contrato celebrado, porquanto possuem natureza distinta, podendo assim, serem cumuladas com a indenização prevista.
- Ante os critérios da indenização por danos morais, e à vedação do enriquecimento sem causa da vítima, o quantum indenizatório deve ser majorado, por se mostrar capaz de propiciar à vítima satisfação compensadora pelos dissabores que passou, merecendo reforma, a sentença combatida. (Apelação Cível 1.0024.11.214317-7/001, Rel. Des.(a) Moacyr Lobato, 9ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 26/02/2013, publicação da sumula em 04/03/2013)

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - TUTELA ANTECIPADA - REQUISITOS PRESENTES - COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - PAGAMENTO INTEGRAL - ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL - ESTIPULAÇÃO DE MULTA CONTRATUAL - INCIDÊNCIA DEVIDA

- Segundo o Artigo 273, do Código de Processo Civil, é possível a concessão da tutela antecipada quando o Magistrado se convence da verossimilhança das alegações do Requerente, diante da prova inequívoca que justifique a medida e perigo iminente de dano de difícil reparação.
- Não há como afastar a responsabilidade da Construtora pelos danos causados em razão do injustificado atraso na entrega das chaves do imóvel, sendo devida a multa contratualmente prevista. Recurso não provido. (Agravado de Instrumento Cv 1.0024.12.063432-4/001, Rel. Des.(a) Nilo Lacerda, 12ª

CÂMARA CÍVEL, julgamento em 06/02/2013, publicação da sumula em 18/02/2013)

A recorrente, no mérito:

1) Tenta de toda maneira fazer parecer que a cobrança da multa por parte do recorrido esta fora do pactuado, o que não é verdade, pois o recorrido apenas quer fazer cumprir o que foi antes contratado.

Os argumentos da recorrente devem ser refutados em sua totalidade, pois a única hipótese em que a construtora se eximem da responsabilidade indenizatória pelo atraso é, se conseguirem provar: a) a existência de um caso fortuito ou de força maior. Registre-se que não houve esta excludente de responsabilidade, portanto a construtora responde objetivamente consoante ao art. 14 do Código de Defesa do Consumidor:

Art. 14 O fornecedor de serviços responde, independente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos relativos à prestação dos serviços, (...)

As alegações da recorrente, de que o imóvel já fora entregue, não exime sua culpa em quebrar o contrato, pois em momento algum a mesma nega o atraso de anos na entrega do imóvel.

O atraso na entrega da obra é culpa exclusiva da recorrente.

É muito comum em contratos entre construtoras e consumidores as chamadas “cláusulas de tolerância”. Essa cláusula dá as construtoras o direito de, após o fim do prazo estabelecido para a entrega da obra, atrasar a entrega em cerca de 180 a 360 dias.

O Código de Defesa do Consumidor veio com o objetivo de proteger a parte mais fraca da relação contratual, o consumidor hipossuficiente, e restabelecer o equilíbrio contratual entre os contratantes.

Justamente por ser a parte mais fraca da relação, o Código de Defesa do Consumidor trouxe, em seu artigo 51, como cláusulas abusivas, aquelas que impossibilitem, exonerem ou atenuem a responsabilidade do fornecedor por vícios de qualquer natureza dos produtos e serviços, ou implique em renúncia ou disposição de direitos; transfiram a responsabilidade a terceiros; estabeleçam prestações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou seja, incompatíveis com a boa-fé ou a equidade;

Assim, as cláusulas de tolerância, configuram um desequilíbrio contratual, uma vez que a construtora possui um “direito de atraso” enquanto o consumidor não possui o mesmo direito.

E mais, este atraso por si só causou prejuízos ao recorrido, que suportou perdas financeiras em razão de que adquiriu o imóvel para empreendimento, deixou de construir a para venda e com isso auferir renda com seu empreendimento.

QUANTO AOS DANOS MORAIS

É nítido o dever de indenizar do recorrente uma vez que a prestação de serviço oferecida por ele foi defeituosa, em virtude disso causou danos a recorrida. O artigo 14 do Código de Defesa do Consumidor contempla a responsabilidade objetiva dos fornecedores no caso de defeito do serviço, Assim assevera a norma ofendida:

Art. 14. O fornecedor de serviços responde, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos relativos à prestação dos serviços, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua fruição e riscos. Código Defesa do Consumidor - Lei nº 8.078 de 11 de Setembro de 1990

Cabe ressaltar que a culpa na demora da entrega do imóvel é exclusiva da ré, e que o atraso gerou frustração legítima à expectativa do autor em relação à entrega do imóvel, em desconformidade com a boa-fé objetiva e o princípio da confiança.

Assim, MM. Julgadores negar ao consumidor o dano moral, acarreta em que o consumidor ficará ao sabor e conveniências do contratante, revelando inafastável comportamento de potestatividade, considerado abusivo tanto pelo CDC (art. 51, IX) quanto pelo CC/2002 (art. 122). Na

hipótese vertente, entende o recorrido que o abalo psicológico causado ao mesmo, decorrente do atraso do imóvel, tem substrato fático suficiente a ensejar reparação financeira por danos morais, sendo este o entendimento do nosso tribunal.

Assunto: Indenização por atraso na entrega de imóvel na planta

Origem: 33ª Vara Cível do Foro de São Paulo - Juiz Douglas Iecco Ravacci

Réu: Construtora Valadares Gontijo Ltda e Edifica Empreendimentos, Arquitetura e Engenharia Ltda. (VALADARES GONTIJO)

Data do Julgamento: 09/09/2015

Resultado: Pelo atraso na entrega de apartamento a incorporadora foi condenada no pagamento de indenização por lucros cessantes por cada mês de atraso até a efetiva entrega do imóvel ao comprador + indenização por danos morais arbitrados em R\$ 20.000,00 + restituição de comissão de corretagem, tudo com correção monetária e juros de 1% ao mês até o momento do pagamento das indenizações

Ementa: APELAÇÃO CIVEL – CONSTRUTORA – ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL – DANOS MORAIS E MATERIAS PRESENTES – SENTENÇA CONFIRMADA – Comprovada a negligencia da construtora, que permitiu o atraso na entrega do imóvel, deve a mesma responder objetivamente pelos materiais e morais causados.

EMENTA: AÇÃO ORDINÁRIA - PROMESSA DE COMPRA E VENDA - INADIMPLENTO CONTRATUAL PELA ALIENANTE - EFEITOS.

A inércia da construtora na entrega do imóvel por ela alienado, segundo prazo contratualmente estabelecido, autoriza o recebimento, pelo adquirente, da multa penal convencionada, que, por representar estimativa das perdas e

danos, afasta a pretensão de reparação de eventuais danos materiais. O atraso abusivo pela construtora na entrega do bem alienado revela ilícito indenizável em sede moral. Recursos não providos. (Apelação Cível 1.0024.11.218023-7/001, Rel. Des.(a) Saldanha da Fonseca, 12ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 20/02/2013, publicação da sumula em 28/02/2013)

DOS HONORARIOS

Diante do não cumprimento voluntário da obrigação imposta à parte adversária pela sentença, tem-se a necessidade de continuação do processo para a completa satisfação do direito tutelado judicialmente, e, via de conseqüência, realização de novo trabalho do causídico para concretização da coisa julgada.

O Novo Código de Processo Civil de 2015 prevê em seu art. 85:

Art. 85. A sentença condenará o vencido a pagar honorários ao advogado do vencedor.

§ 1º **São devidos honorários advocatícios** na reconvenção, **no cumprimento de sentença, provisório ou definitivo, na execução, resistida ou não**, e nos recursos interpostos, cumulativamente.

Diante da previsão legal de arbitramento de honorários advocatícios na fase de cumprimento de sentença conforme estabelece o artigo supracitado, impõe-se a necessidade de examinarmos a possibilidade jurídica da incidência de honorários no cumprimento de sentença dos juizados especiais cíveis, pois, ao observamos a legislação pertinente, Leis nº 9.099/95 e 10.259/01, tem-se como regra a não fixação de remuneração advocatícia pela fase de conhecimento, passando a ser devida na fase recursal, contudo, silente se cabível na fase de cumprimento / execução de sentença.

Vejam as disposições legais previstas na Lei nº 9.099/99:

“Art. 52. A execução da sentença processar-se-á no próprio Juizado, **aplicando-se, no que couber, o disposto no Código de Processo Civil**, com as seguintes alterações:

IV - não cumprida voluntariamente a sentença transitada em julgado, e tendo havido solicitação do interessado, que poderá ser verbal, proceder-se-á desde logo à execução, dispensada nova citação;

Art. 55. **A sentença de primeiro grau não condenará o vencido em custas e honorários de advogado**, ressalvados os casos de litigância de má-fé. **Em segundo grau, o recorrente, vencido, pagará as custas e honorários de advogado, que serão fixados entre dez por cento e vinte por cento do valor de condenação** ou, não havendo condenação, do valor corrigido da causa.

Diante da não satisfação do direito assegurado judicialmente, é que surge a necessidade de continuação do processo, situação que se aplica perfeitamente nos processos oriundos dos juizados especiais cíveis, exigindo a atuação do advogado para provocação do Estado-juiz na instauração da fase de cumprimento / execução da sentença para a satisfação do direito da parte credora.

Sendo o advogado constituído com poderes conferidos pela parte para gerir a atividade processual de defesa judicial de seus interesses e, não obstante exista a faculdade legal para a própria parte requerer o início da execução no rito sumaríssimo dos juizados especiais, na hipótese de atuação do advogado, como no presente feito, **justifica-se a incidência de honorários advocatícios na fase de cumprimento / execução de sentença, principalmente em razão da inexistência de vedação expressa na lei e por força da própria autorização legal de aplicação subsidiária do CPC/15 (orientação expressa do caput do art. 52 da Lei nº 9.099/95) na forma do art. 85, § 1. Do NCPC.**

Requer assim, a condenação da recorrente em honorários advocatícios na base de 20% sobre o valor da condenação.

DO PEDIDO

Acreditando na JUSTIÇA para salvaguardar seus Direitos de Consumidor, origem da presente ação, o recorrido espera, de um lado compensar os sacrifícios e constrangimentos suportados pelos danos causados pela recorrente.

Por tudo considerado, será, além de um ato de justiça, um relevante serviço à cidadania e à defesa do consumidor, posto que qualquer um que pratique qualquer ato do qual resulte prejuízo a outrem, deve suportar as conseqüências de sua conduta. É regra elementar do equilíbrio social. A justa reparação é obrigação que a lei impõe a quem causa algum dano a outrem.

ISTO POSTO, requer a Vossa Excelência:

- 1) seja mantida a sentença de fls. proferida no juízo monocrático,

2) seja julgado improcedente o recurso inominado ora interposto pelo recorrente, com a devida **condenação nos ônus da sucumbência**, nos termos do art. 55 da lei 9099/95 e Artigo **85, § 1 do NCPC**.

Nestes termos,

Pede deferimento.

Niterói, 10 de julho de 2018.

ROSANE CARVALHO

OAB/RJ 68.578

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Ato Ordinatório Praticado

Atualizado em 23/07/2018

Data 23/07/2018

Descrição **Certifico que as contrarrazões de fls. 250/259 são tempestivas e que remeto os autos ao Conselho Recursal.**



Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**



Fase: Remessa

Atualizado em	12/09/2018
Destinatário	Conselho Recursal
Data da Remessa	23/07/2018
Prazo	15
Quantidade de Folhas	
Volume(s)	
Apenso(s)	0
Data da Devolução	12/09/2018
Sentença Após o Recurso	Sem valor líquido / Não se aplica
Data da Contra-Razão	



Autuação - Conselho Recursal

Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002 - 2018.700.555485-9

Certidão

Certifico que o presente processo foi Distribuído à Terceira Turma Recursal - Relator: Exmo(a). Sr(a). Dr(a). MARCOS ANTONIO RIBEIRO DE MOURA BRITO e foi registrado no livro Tombo número _____, sob o número 0003980-51.2017.8.19.0002, às folhas _____.

Rio de Janeiro, 23 de julho de 2018.

Conclusão

Nesta data, faço estes autos conclusos ao Exmo(a). Sr(a). Dr(a). MARCOS ANTONIO RIBEIRO DE MOURA BRITO.

Rio de Janeiro, 23 de julho de 2018.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO RIO DE JANEIRO
eJUD TJRJ
Conselho Recursal dos Juizados Cíveis e Criminais
Terceira Turma Recursal

Emitido em: 06/08/2018 15:51



Processo : 0003980-51.2017.8.19.0002 (2018.700.555485-9)
Classe : RECURSO INOMINADO
Assunto : Indenização Por Dano Moral - Outras / Indenização por Dano Moral / Responsabilidade do
RECORRENTE : SPE MARICÁ 1 EMPREEDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADO : PAULO CESAR SALOMÃO FILHO
ADVOGADO : EDUARDO OLIVEIRA MACHADO DE SOUZA ABRAHÃO
ADVOGADO : MÁRIO SÉRGIO CIRNE MARTINS RIBEIRO
ADVOGADO : FLAVIA LANAT SILVEIRA
RECORRIDO : DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO
ADVOGADO : ROSANE CRISTINA LIMA DE CARVALHO
Relator : MARCOS ANTONIO RIBEIRO DE MOURA BRITO
Sessão : 01/08/2018 13:00

Súmula

Acordam os Juízes que integram a Turma Recursal dos Juizados Especiais Cíveis, por unanimidade, em conhecer do recurso e dar-lhe parcial provimento para: (I) declarar que o termo a quo para a incidência da correção monetária sobre a multa contratual recai no dia 01 de abril de 2016, eis que, antes disso, transcorria o prazo de tolerância de 180 dias previsto no item IX do quadro de resumo, não sendo possível a correção retroagir a data anterior à da constituição em mora; e acrescida de juros de mora de 1% ao mês a contar da citação; (ii) bem como para REDUZIR o "quantum" indenizatório arbitrado a título de danos morais para R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais), por ser mais compatível com a repercussão e natureza do dano e que melhor concretiza os princípios da razoabilidade e proporcionalidade, porquanto o próprio recorrente se confessa investidor, de sorte que a intensidade da ofensa não pode ser comparada àquela das pessoas que buscam o imóvel para moradia, tendo sido todas as questões aduzidas no recurso apreciadas, sendo dispensada a transcrição das conclusões em homenagem aos princípios informativos previstos no artigo 2º da Lei 9099/95, e na forma do artigo 46, segunda parte, da mesma Lei, frisando-se, outrossim, que a motivação concisa atende à exigência do artigo 93 da Constituição Federal, e está em conformidade com o disposto no artigo 26 do Regimento Interno das Turmas Recursais (Resolução do Conselho da Magistratura do TJ/RJ nº 14/2012). Sem ônus sucumbenciais porque não verificada a hipótese prevista no artigo 55 caput da Lei 9099/95.

Presidente: PAULO MELLO FEIJO

Participaram do julgamento os Exmos. Srs.: MARCOS ANTONIO RIBEIRO DE MOURA BRITO, RENATA TRAVASSOS MEDINA DE MACEDO e JUSSARA MARIA DE ABREU GUIMARAES.

MARCOS ANTONIO RIBEIRO DE MOURA BRITO
Relator



Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz Marcos Antônio Ribeiro de Moura Brito Relator da
3ª Turma Recursal Cível do Estado do Rio de Janeiro

Processo n. ° 0003980-51.2017.8.19.0002

SPE MARICÁ I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada nos autos do processo de número em epígrafe que lhe move **DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO**, vem, perante V. Exa., através de seus advogados ao final assinados, com fulcro no art. 48 da Lei 9.099/95 c/c art. 1.022, Parágrafo único, I do CPC, opor, embargos de declaração, em face da r. súmula de julgamento de fl. 263, pelos fatos e fundamentos a seguir expostos.

I. DA TEMPESTIVIDADE

A r. súmula de julgamento ora embargada foi publicada no DJE/RJ no dia 08/08/2018, quarta-feira, dessa forma os presentes embargos de declaração são manifestamente tempestivos, considerando que foram protocolados na data de hoje, 13/08/2018, segunda-feira, na forma do art. 49 da Lei 9.099/95.

II. BREVE SÍNTESE DA DEMANDA

Trata-se de ação sumaríssima em que o autor, ora embargado salienta ter comprado da embargante em 29 de setembro de 2012, um lote do empreendimento denominado Solaris e que estava sendo incorporado pela mesma.

O embargado afirma que a embargante restou em mora com relação a entrega do empreendimento imobiliário, razão pela qual pleiteia multa relativa ao atraso na entrega do empreendimento e uma indenização a título de danos morais no valor de R\$ 14.000,00 (catorze mil reais).

Transcorrida a fase de conhecimento, sobreveio a r. sentença e desacertadamente julgou parcialmente procedente os pedidos autorais e condenou a embargante ao pagamento de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) a título de danos morais e de R\$ 12.322,30 (doze mil, trezentos e vinte e dois reais e trinta centavos) a título de danos morais.

Todavia, em desacordo com a r. sentença, a embargante interpôs recurso inominado (fls. 227/235), qual foi parcialmente provido para declarar que a incidência da correção monetária sobre a indenização a título de danos materiais seria a partir de 1º de abril de 2016 e que os juros de 1% ao mês incidiriam a partir da citação. Ademais, o valor da indenização a título de danos morais, arbitrado anteriormente, foi reduzido para R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais).

Outrossim, data máxima vênia, o respeitável julgado entendeu por reduzir o quantum indenizatório, considerando que o valor de R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais) seria mais compatível com o pleito autoral, uma vez que o embargado confessa ter adquirido o lote a título de investimento e por isso a suposta ofensa é inferior àquela das pessoas que buscam o imóvel para moradia.

III. DO DIREITO

Da Omissão - Art. 1.022, Parágrafo único, I do CPC - Julgamento Recursos Repetitivos STJ - Inexistência de Dano Moral no caso de atraso de obra

De toda a sorte, ao contrário do entendimento dessa Colenda Turma, o Superior Tribunal de Justiça vem entendendo que os danos morais nos casos de atraso na entrega de empreendimento imobiliário não decorrem do próprio fato de ter havido um atraso e sim, do conjunto fático probatório de cada caso em concreto, com vistas que se verifique se o requerente sofreu danos de natureza extrapatrimonial.

Esses entendimentos estão previstos nos acórdãos paradigmas 1.634.847/SP, 1.551.968/SP, 1.198.898/MS e 1.712.702/SP, que expõem que os danos nem sempre estarão presentes em razão do atraso.

Nesse diapasão, o embargado não traz aos autos especificamente quais danos teria sofrido e, como sabido, a indenização por danos morais tem por objetivo se tornar indene a vítima, cobrindo todo dano ao direito da personalidade por ela experimentado e apenas podendo ser medido pela extensão do dano, na forma do art. 944 do Código Civil. Logo, imperativa a necessidade de que o embargado demonstre, de forma cabal, a sua existência e, quando possível, sua comprovação.

Sobre o tema, vale mencionar o brilhante voto da Min. Nancy Andrighi, relatora do REsp n.º 1.172.702/SP que esclareceu que “no âmbito das relações negociais, esse entendimento se impõe de forma ainda mais categórica, pois, em regra, o descumprimento de quaisquer das obrigações pelas partes se resolve na esfera patrimonial, mediante a reparação de danos emergências e/ou lucros cessantes, do pagamento de juros, multa, e etc. Quer dizer, cuidando-se de inadimplemento contratual, a caracterização do dano moral pressupõe muito mais do que o aborrecimento decorrente de um negócio frustrado, é imprescindível que se caracterize uma significativa e anormal violação a direito da personalidade”.

Isto porque, na linha de raciocínio que vem sendo aplicado pela Corte, o atraso de obra deve ser resolvido com base em indenizações de ordem patrimonial, ou seja, lucros cessantes, juros moratórios e etc.

Do mesmo modo, há que se reconhecer que o tema em comento se limita à questão contratual e mero atraso de obra e que, de modo algum, ocasiona sofrimentos de honra. Assim, considerando que a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça entende que o atraso na entrega de obra não enseja condenação em danos morais, o r. julgado deve ser modificado em atenção ao art. 1.022, Parágrafo único, II do CPC.

IV. DO PEDIDO

Dessa forma, considerando que essa Colenda Turma deixou de se manifestar sobre a tese firmada nos julgamentos dos casos repetitivos supracitados,

pugna a embargante pela modificação da r. sentença, a fim de que os danos morais sejam excluídos da condenação.

Nestes termos.
Pede deferimento.

Rio de Janeiro, 13 de agosto de 2018.

Eduardo O. Machado de Souza Abrahão
OAB/RJ 167.462

Flávia Lanat Silveira
OAB/RJ 201.557

Thiago Mendonça dos Santos
OAB/RJ 211.479



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
SECRETARIA DAS TURMAS RECURSAIS



CERTIDÃO

Certifico que a manifestação do embargante é TEMPESTIVA.

Rio de Janeiro, 14 de agosto de 2018

ALEXANDRE PEREIRA DA SILVA



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO RIO DE JANEIRO
eJUD TJRJ
Conselho Recursal dos Juizados Cíveis e Criminais
Terceira Turma Recursal

Emitido em: 23/08/2018 14:04



Processo : 0003980-51.2017.8.19.0002 (2018.700.555485-9)
Classe : RECURSO INOMINADO
Assunto : Indenização Por Dano Moral - Outras / Indenização por Dano Moral / Responsabilidade do
RECORRENTE : SPE MARICÁ 1 EMPREEDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADO : PAULO CESAR SALOMÃO FILHO
ADVOGADO : EDUARDO OLIVEIRA MACHADO DE SOUZA ABRAHÃO
ADVOGADO : MÁRIO SÉRGIO CIRNE MARTINS RIBEIRO
ADVOGADO : FLAVIA LANAT SILVEIRA
RECORRIDO : DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO
ADVOGADO : ROSANE CRISTINA LIMA DE CARVALHO
Relator : MARCOS ANTONIO RIBEIRO DE MOURA BRITO
Sessão : 22/08/2018 13:00

Súmula

Acordam os Juízes que integram a Turma dos Juizados Especiais Cíveis, por unanimidade, em conhecer dos embargos e rejeitá-los nos termos do voto do Exmo. Relator.

Presidente: PAULO MELLO FEIJO

Participaram do julgamento os Exmos. Srs.: PAULO MELLO FEIJO, MARCOS ANTONIO RIBEIRO DE MOURA BRITO e RENATA TRAVASSOS MEDINA DE MACEDO.

MARCOS ANTONIO RIBEIRO DE MOURA BRITO
Relator





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

3ª Turma Recursal Cível

Embargos Declaratórios no

Recurso Inominado nº 0003980-51.2017.8.19.0002

Embargante: SPE MARICÁ 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Embargado: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO

Relator: Juiz Marcos Antônio Ribeiro de Moura Brito

Sessão: 22 de agosto de 2018



VOTO

Ao contrário do que sustenta a embargante, o acórdão embargado seguiu a precisa orientação decorrente dos julgamentos do Superior Tribunal de Justiça por aquela apontados como paradigmas, **eis que deu precisa atenção à hipótese concreta dos autos.**

No caso vertente, embora o embargado seja investidor, não se pode ter o evento como simples inadimplemento contratual considerando-se que os fatos vêm se desenrolando desde 2012 sem qualquer resolução por parte da embargante, longo período este que acabou trazendo para o embargado sensação de impotência e angústia, atingindo-se as suas esferas de privacidade e intimidade, bens jurídicos tutelados pelo inciso X do artigo 5º da Constituição da República, cuja violação acarreta danos morais.

Portanto, no caso concreto, *há danos morais*, e a condição de investidor do embargado não passou despercebida por este Colegiado e, tanto assim, que houve significativa redução dos danos morais de R\$ 10.000,00 para R\$ 1.500,00.

Por conseguinte, longe de se afastar dos acórdãos indicados como paradigma, esta Turma Recursal atuou justamente no sentido de sua orientação ao ponderar o caso concreto com relação à existência e intensidade dos danos morais.

Pelo exposto, *voto* no sentido de que os embargos declaratórios sejam conhecidos, mas desprovidos.





Processo : 0003980-51.2017.8.19.0002
Assunto : Indenização Por Dano Moral - Outras / Indenização por Dano Moral / Responsabilidade do Fornecedor / DIREITO DO CONSUMIDOR
Partes : SPE MARICÁ 1 EMPREEDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA x DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO
Relator : MARCOS ANTONIO RIBEIRO DE MOURA BRITO

CERTIDÃO DE TRÂNSITO EM JULGADO

Certifico que o V. Acórdão transitou em julgado no dia 11/09/2018. Remeto os autos ao juizado de origem nesta data.

RIO DE JANEIRO, 12 de setembro de 2018.



Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Ato Ordinatório Praticado

Data 12/09/2018

Descrição Cumpra-se venerável acórdão.



Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Envio de Documento Eletrônico

Data	12/09/2018
-------------	-------------------



Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível



INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 12 de setembro de 2018.

No. do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Destinatário: **ROSANE CRISTINA LIMA DE CARVALHO**

Fica V.Sª /V.Exª Intimado da determinação abaixo:

Cumpra-se venerável acórdão.

Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível



INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 12 de setembro de 2018.

No. do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Destinatário: **MARISE REIS FIGUERAS**

Fica V.Sª /V.Exª Intimado da determinação abaixo:

Cumpra-se venerável acórdão.

Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível



INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 12 de setembro de 2018.

No. do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Destinatário: **EDUARDO OLIVEIRA MACHADO DE SOUZA ABRAHÃO**

Fica V.Sª /V.Exª Intimado da determinação abaixo:

Cumpra-se venerável acórdão.

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Ato Ordinatório Praticado

Atualizado em	12/09/2018
Data	12/09/2018
Descrição	De ordem: Cumpra-se o v. acórdão.



Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Envio de Documento Eletrônico

Data **12/09/2018**



**Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível**

INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 12 de setembro de 2018.

No. do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Destinatário: **ROSANE CRISTINA LIMA DE CARVALHO**

Fica V.S^a /V.Ex^a Intimado da determinação abaixo:

De ordem: Cumpra-se o v. acórdão.

**Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível**

INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 12 de setembro de 2018.

No. do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Destinatário: **EDUARDO OLIVEIRA MACHADO DE SOUZA ABRAHÃO**

Fica V.S^a /V.Ex^a Intimado da determinação abaixo:

De ordem: Cumpra-se o v. acórdão.

**Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível**

INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 12 de setembro de 2018.

No. do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Destinatário: **MARISE REIS FIGUERAS**

Fica V.S^a /V.Ex^a Intimado da determinação abaixo:

De ordem: Cumpra-se o v. acórdão.

Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão ROSANE CRISTINA LIMA DE CARVALHO foi tacitamente intimado(a) pelo portal em 24/09/2018, na forma prevista no art. 5º, § 3º da lei 11.419/2006.

Cumpra-se venerável acórdão.

Niterói, 24 de setembro de 2018
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão MARISE REIS FIGUERAS foi tacitamente intimado(a) pelo portal em 24/09/2018, na forma prevista no art. 5º, § 3º da lei 11.419/2006.

Cumpra-se venerável acórdão.

Niterói, 24 de setembro de 2018
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão EDUARDO OLIVEIRA MACHADO DE SOUZA ABRAHÃO foi tacitamente intimado(a) pelo portal em 24/09/2018, na forma prevista no art. 5º, § 3º da lei 11.419/2006.

Cumpra-se venerável acórdão.

Niterói, 24 de setembro de 2018
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão ROSANE CRISTINA LIMA DE CARVALHO foi tacitamente intimado(a) pelo portal em 24/09/2018, na forma prevista no art. 5º, § 3º da lei 11.419/2006.

De ordem: Cumpra-se o v. acórdão.

Niterói, 24 de setembro de 2018
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão EDUARDO OLIVEIRA MACHADO DE SOUZA ABRAHÃO foi tacitamente intimado(a) pelo portal em 24/09/2018, na forma prevista no art. 5º, § 3º da lei 11.419/2006.

De ordem: Cumpra-se o v. acórdão.

Niterói, 24 de setembro de 2018
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão MARISE REIS FIGUERAS foi tacitamente intimado(a) pelo portal em 24/09/2018, na forma prevista no art. 5º, § 3º da lei 11.419/2006.

De ordem: Cumpra-se o v. acórdão.

Niterói, 24 de setembro de 2018
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Juntada

Data da Juntada 24/09/2018

Tipo de Documento Petição

Texto Documento eletrônico juntado de forma automática.



EXCELENTÍSSIMO DR. JUIZ DE DIREITO DO JUIZADO ESPECIAL CIVEL DA COMARCA DE NITERÓI.

PROC. Nº 0003980-51-2017-8-19-0002

DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO, nos autos do processo em referencia, vem a presença de V.Exa. dizer e requerer o que segue:

1. Tendo em vista que a reclamada não realizou o depósito do valor devido até a presente data, o autor apresenta o calculo do valor devido, conforme abaixo apresentado totalizando a quantia de R\$ 17.467,22 (dezessete mil quatrocentos e sessenta e sete reais e vinte e dois centavos).
2. Espera assim, seja a reclamada citada para pagamento, sob pena de não o fazendo ser acrescida a multa e honorários previstos no art. 523 do CPC.

Art. 523.

No caso de condenação em quantia certa, ou já fixada em liquidação, e no caso de decisão sobre parcela incontroversa, o cumprimento definitivo da sentença far-se-á a requerimento do exequente, sendo o executado intimado para pagar o débito, no prazo de 15 (quinze) dias, acrescido de custas, se houver.

§ 1º Não ocorrendo pagamento voluntário no prazo do caput, o débito será acrescido de multa de dez por cento e, também, de honorários de advogado de dez por cento.

§ 2º Efetuado o pagamento parcial no prazo previsto no caput, a multa e os honorários previstos no § 1º incidirão sobre o restante.

§ 3º Não efetuado tempestivamente o pagamento voluntário, será expedido, desde logo, mandado de penhora e avaliação, seguindo-se os atos de expropriação.

Valor a ser atualizado:	R\$ 12.322,30
Período de atualização monetária:	de 01/04/2016 até 24/09/2018 (893 dias)
Tipo de juros:	Juros Simples (360 dias no ano)
Taxa de juros:	12%
Período dos Juros:	de 15/05/2017 até 24/09/2018 (489 dias)
Honorários (% sobre valor corrigido + juros):	0,00%
Índice de correção monetária:	1,09712554
Valor corrigido:	R\$ 13.519,11
Valor dos juros:	R\$ 2.203,61
Valor corrigido + juros:	R\$ 15.722,72
Total de honorários:	R\$ 0,00
Total:	R\$ 15.722,72
Total em UFIR:	4.773,28

Calculado em 24/09/2018

Valor a ser atualizado:	R\$ 1.500,00
Período de atualização monetária:	de 14/03/2018 até 24/09/2018 (190 dias)
Tipo de juros:	Juros Simples (360 dias no ano)
Taxa de juros:	12%
Período dos Juros:	de 15/05/2017 até 24/09/2018 (489 dias)
Honorários (% sobre valor corrigido + juros):	0,00%
Índice de correção monetária:	1,00000000
Valor corrigido:	R\$ 1.500,00

Valor dos juros:	R\$ 244,50
Valor corrigido + juros:	R\$ 1.744,50
Total de honorários:	R\$ 0,00
Total:	R\$ 1.744,50
Total em UFIR:	529,62

3. Espere assim, seja atendido ao requerido e o feito prosseguido na forma da lei.

Termos em que.

Pede deferimento.

Niterói, 24 de setembro de 2018.

ROSANE CARVALHO

OAB/RJ 68.578

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Juntada

Atualizado em	02/10/2018
Data da Juntada	01/10/2018
Tipo de Documento	Petição
Texto	Documento eletrônico juntado de forma automática.





FIGUERAS

A D V O G A D O S



**EXCELENTÍSSIMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DO 1º JUIZADO ESPECIAL
CÍVEL DA COMARCA DE NITERÓI – ESTADO DO RIO DE JANEIRO/RJ**

Processo nº 0003980-51.2017.8.19.0002

ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, já qualificada nos autos desta demanda, vem, perante V.Ex^a, por sua advogada abaixo assinada, apresentar **EMBARGOS DE DECLARAÇÃO**, tendo em vista a intimação tácita de fls. 287 e, com fulcro no art. 1022 I do CPC/2015, a presença de CONTRADIÇÕES na petição autoral de fls. 289/291, conforme se verá adiante.

Pois bem. O autor em sua petição de fls.289/291, informou a este juízo que o valor devido pela empresa presente se aperfeiçoa em um quantum de R\$ 17.467,22 (dezessete mil, quatrocentos e sessenta e sete reais e vinte e dois centavos), porém, tal valor não merece ser prosperado, uma vez que requerido excessivamente, ou seja, fora dos ditames legais!

O juiz, no projeto de sentença que fora homologado, proferiu seu julgamento da seguinte forma:

TJRJ NIT JC01 201807482684 01/10/18 19:02:08135238 PROGER-VIRTUAL





FIGUERAS

A D V O G A D O S

Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos, nos termos do art. 487, I do CPC, para, condenar as rés, solidariamente, a :

1) pagar à parte autora a quantia de R\$ 10.000,00, a título de compensação por danos morais, com incidência de correção monetária, a partir da data da leitura da sentença (Súm. 97/TJ/RJ c/c Súm. 362, STJ), e juros moratórios, desde a data da citação (art. 405, CC);

2) pagar à parte autora a quantia de R\$ 12.322,30 a título de MULTA CONTRATUAL, com incidência de correção monetária, desde a data do desembolso (Súm. 43, STJ), e juros moratórios, desde a data da citação (art. 405, CC).

Caso o devedor não pague a quantia certa a que foi condenado em quinze dias contados do trânsito em julgado da sentença ou do acórdão, será aplicada a multa de 10% prevista no artigo 523, §1º do Código de Processo Civil, independente de nova intimação, ainda que o valor acrescido, somado ao da execução, ultrapasse o limite de alçada, conforme Enunciado Jurídico nº 13.9.1 oriundo do Encontro de Juizados Especiais Cíveis e Turmas Recursais, publicado através do Aviso nº 23/2008 com a redação alterada pelo Aviso Conjunto TJ/COJES nº 15/2016.

Cientes as partes de que os prazos processuais em sede de Juizados Especiais Cíveis continuarão a ser contados em dias corridos, inaplicável o art. 219 do CPC/15, nos termos do Enunciado n. 12.2016 oriundo do Aviso Conjunto TJ/COJES nº 15/2016 publicado em 06/06/2016.

Remeto os autos ao Juiz Togado, para posterior homologação.

Niterói, 12 de março de 2018.

Karine Bueno Gomide

E no voto de julgamento, em fls. 270, fora decidido da seguinte forma:

VOTO

Ao contrário do que sustenta a embargante, o acórdão embargado seguiu a precisa orientação decorrente dos julgamentos do Superior Tribunal de Justiça por aquela apontados como paradigmas, **eis que deu precisa atenção à hipótese concreta dos autos.**

No caso vertente, embora o embargado seja investidor, não se pode ter o evento como simples inadimplemento contratual considerando-se que os fatos vêm se desenrolando desde 2012 sem qualquer resolução por parte da embargante, longo período este que acabou trazendo para o embargado sensação de impotência e angústia, atingindo-se as suas esferas de privacidade e intimidade, bens jurídicos tutelados pelo inciso X do artigo 5º da Constituição da República, cuja violação acarreta danos morais.

Portanto, no caso concreto, *há danos morais*, e a condição de investidor do embargado não passou despercebida por este Colegiado e, tanto assim, que houve significativa redução dos danos morais de R\$ 10.000,00 para R\$ 1.500,00.

Por conseguinte, longe de se afastar dos acórdãos indicados como paradigma, esta Turma Recursal atuou justamente no sentido de sua orientação ao ponderar o caso concreto com relação à existência e intensidade dos danos morais.

Pelo exposto, voto no sentido de que os embargos declaratórios sejam conhecidos, mas desprovidos.

No entanto, o autor, depois de intimado, não cumpriu com o determinado na decisão acima e apresentou demonstrativos de cálculos completamente errôneos, a fim de induzir este juízo a erro e obter vantagem financeira a que não lhe pertence.





FIGUERAS
A D V O G A D O S

Ex^a, o autor relata e demonstra um valor excessivo, buscando um enriquecimento sem causa, posto que, como se pode verificar, não realizou os cálculos como indicado pelo Voto aqui despendido.

Logo, face ao descumprimento do autor ao disposto pelo juízo litigante desta causa, tendo apresentado demonstrativos com valores contraditórios, nitidamente merece ser declarado improcedente seu requerimento de fls. 289/291.

Contudo, e sem mais delongas, amplamente se perfaz o acolhimento destes embargos, posto com base no projeto de sentença que fora homologado pelo juiz titular e pelo Voto de Julgamento pela ilustre Turma Recursal, o autor peticionou e fora juntado em fls. 289/291, peça processual contendo contradições frente ao que o nobres magistrados informaram em suas decisões, aqui comentados.

Devem-se estas contradições serem sanadas, de imediato, com o retro objetivo de poder prosseguir demanda em tela de forma nobre e digna.

No mais, espera-se ver concretizadas todas as normas acessíveis e coerentes tratantes deste assunto, a fim de se ver aplicada a mais lúdima forma de justiça.

Nestes termos,

Pede deferimento.

Rio de Janeiro, 01 de Outubro de 2018.

MARISE REIS FIGUERAS

OAB/RJ N°133.222



Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Conclusão ao Juiz

Atualizado em	02/10/2018
Juiz	Gabriel Stagi Hossmann
Data da Conclusão	02/10/2018
Data da Devolução	Não devolvido.



Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Fls.

Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Procedimento do Juizado Especial Cível/Fazendário - Dano Moral Outros - Cdc

Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO

Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Réu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Gabriel Stagi Hossmann

Em 02/10/2018

Despacho

Comprove o réu, em 48 horas, o depósito da quantia que entende devida, de acordo com as premissas da condenação, sob pena de início da execução.

Ressalto que eventual discussão com relação ao valor da execução deverá ocorrer em sede de embargos à execução.

Niterói, 02/10/2018.

Gabriel Stagi Hossmann - Juiz em Exercício

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Gabriel Stagi Hossmann

Em ____/____/____

Código de Autenticação: **41IU.HUW3.XRV3.7H42**

Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Envio de Documento Eletrônico

Data	02/10/2018
-------------	-------------------



Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 02 de outubro de 2018.

No. do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Partes: Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDARéu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Destinatário: **ROSANE CRISTINA LIMA DE CARVALHO**

Fica V.Sª /V.Exª Intimado da determinação abaixo:

Comprove o réu, em 48 horas, o depósito da quantia que entende devida, de acordo com as premissas da condenação, sob pena de início da execução. Ressalto que eventual discussão com relação ao valor da execução deverá ocorrer em sede de embargos à execução.

Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 02 de outubro de 2018.

No. do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Partes: Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDARéu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Destinatário: **MARISE REIS FIGUERAS**

Fica V.Sª /V.Exª Intimado da determinação abaixo:

Comprove o réu, em 48 horas, o depósito da quantia que entende devida, de acordo com as premissas da condenação, sob pena de início da execução. Ressalto que eventual discussão com relação ao valor da execução deverá ocorrer em sede de embargos à execução.

Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível



INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 02 de outubro de 2018.

No. do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Partes: Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDARéu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Destinatário: **EDUARDO OLIVEIRA MACHADO DE SOUZA ABRAHÃO**

Fica V.Sª /V.Exª Intimado da determinação abaixo:

Comprove o réu, em 48 horas, o depósito da quantia que entende devida, de acordo com as premissas da condenação, sob pena de início da execução. Ressalto que eventual discussão com relação ao valor da execução deverá ocorrer em sede de embargos à execução.



Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão ROSANE CRISTINA LIMA DE CARVALHO foi tacitamente intimado(a) pelo portal em 15/10/2018, na forma prevista no art. 5º, § 3º da lei 11.419/2006.

Comprove o réu, em 48 horas, o depósito da quantia que entende devida, de acordo com as premissas da condenação, sob pena de início da execução.

Ressalto que eventual discussão com relação ao valor da execução deverá ocorrer em sede de embargos à execução.

Niterói, 15 de outubro de 2018
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão EDUARDO OLIVEIRA MACHADO DE SOUZA ABRAHÃO foi tacitamente intimado(a) pelo portal em 15/10/2018, na forma prevista no art. 5º, § 3º da lei 11.419/2006.

Comprove o réu, em 48 horas, o depósito da quantia que entende devida, de acordo com as premissas da condenação, sob pena de início da execução.

Ressalto que eventual discussão com relação ao valor da execução deverá ocorrer em sede de embargos à execução.

Niterói, 15 de outubro de 2018
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão MARISE REIS FIGUERAS foi tacitamente intimado(a) pelo portal em 15/10/2018, na forma prevista no art. 5º, § 3º da lei 11.419/2006.

Comprove o réu, em 48 horas, o depósito da quantia que entende devida, de acordo com as premissas da condenação, sob pena de início da execução.

Ressalto que eventual discussão com relação ao valor da execução deverá ocorrer em sede de embargos à execução.

Niterói, 15 de outubro de 2018
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Ato Ordinatório Praticado

Atualizado em	26/10/2018
Data	26/10/2018
Descrição	Certifico que transcorreu o prazo sem manifestação da ré.



Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Conclusão ao Juiz

Juiz **Gabriel Stagi Hossmann**

Data da Conclusão **07/11/2018**

Data da Devolução **Não devolvido.**



Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Fls.

Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Procedimento do Juizado Especial Cível/Fazendário - Dano Moral Outros - Cdc

Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO

Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Réu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Gabriel Stagi Hossmann

Em 07/11/2018

Decisão

Solicitei a penhora " on line ". Protocolo nº 20180007446065 . Retornem em 05 dias úteis para verificação.

Niterói, 07/11/2018.

Gabriel Stagi Hossmann - Juiz em Exercício

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Gabriel Stagi Hossmann

Em ____/____/____

Código de Autenticação: **45UK.EXHP.HRHU.DN52**
Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Envio de Documento Eletrônico

Data	07/11/2018
-------------	-------------------



Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível



INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 07 de novembro de 2018.

No. do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Partes: Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDARéu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Destinatário: **ROSANE CRISTINA LIMA DE CARVALHO**

Fica V.Sª /V.Exª Intimado da determinação abaixo:

Solicitei a penhora " on line ". Protocolo nº 20180007446065 . Retornem em 05 dias úteis para verificação.



Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível



INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 07 de novembro de 2018.

No. do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Partes: Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDARéu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Destinatário: **MARISE REIS FIGUERAS**

Fica V.Sª /V.Exª Intimado da determinação abaixo:

Solicitei a penhora " on line ". Protocolo nº 20180007446065 . Retornem em 05 dias úteis para verificação.



Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível



INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 07 de novembro de 2018.

No. do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Partes: Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDARéu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Destinatário: **EDUARDO OLIVEIRA MACHADO DE SOUZA ABRAHÃO**

Fica V.Sª /V.Exª Intimado da determinação abaixo:

Solicitei a penhora " on line ". Protocolo nº 20180007446065 . Retornem em 05 dias úteis para verificação.



Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Conclusão ao Juiz

Juiz	Gabriel Stagi Hossmann
Data da Conclusão	09/11/2018
Data da Devolução	Não devolvido.



Fls.

Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Procedimento do Juizado Especial Cível/Fazendário - Dano Moral Outros - Cdc

Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO

Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Réu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Gabriel Stagi Hossmann

Em 09/11/2018

Decisão

Como não foi localizada nenhuma importância em dinheiro depositada em conta(s) corrente(s) da(s) parte(s) ré(s), não foi efetuada penhora "on line". Assim, DIGA A PARTE AUTORA como pretende prosseguir em execução, indicando outro CNPJ ou bens passíveis de penhora, sob pena de extinção, com a conseqüente expedição de certidão de crédito.

Niterói, 09/11/2018.

Gabriel Stagi Hossmann - Juiz em Exercício

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Gabriel Stagi Hossmann

Em ____/____/____

Código de Autenticação: **4BKH.JNK1.1H7J.YQ52**

Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Envio de Documento Eletrônico

Data	09/11/2018
-------------	-------------------



Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 09 de novembro de 2018.

No. do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Partes: Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDARéu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Destinatário: **ROSANE CRISTINA LIMA DE CARVALHO**

Fica V.Sª /V.Exª Intimado da determinação abaixo:

Como não foi localizada nenhuma importância em dinheiro depositada em conta(s) corrente(s) da(s) parte(s) ré(s), não foi efetuada penhora "on line". Assim, DIGA A PARTE AUTORA como pretende prosseguir em execução, indicando outro CNPJ ou bens passíveis de penhora, sob pena de extinção, com a conseqüente expedição de certidão de crédito.

Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível



INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 09 de novembro de 2018.

No. do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Partes: Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDARéu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Destinatário: **MARISE REIS FIGUERAS**

Fica V.Sª /V.Exª Intimado da determinação abaixo:

Como não foi localizada nenhuma importância em dinheiro depositada em conta(s) corrente(s) da(s) parte(s) ré(s), não foi efetuada penhora "on line". Assim, DIGA A PARTE AUTORA como pretende prosseguir em execução, indicando outro CNPJ ou bens passíveis de penhora, sob pena de extinção, com a conseqüente expedição de certidão de crédito.



Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 09 de novembro de 2018.

No. do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Partes: Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDARéu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Destinatário: **EDUARDO OLIVEIRA MACHADO DE SOUZA ABRAHÃO**

Fica V.Sª /V.Exª Intimado da determinação abaixo:

Como não foi localizada nenhuma importância em dinheiro depositada em conta(s) corrente(s) da(s) parte(s) ré(s), não foi efetuada penhora "on line". Assim, DIGA A PARTE AUTORA como pretende prosseguir em execução, indicando outro CNPJ ou bens passíveis de penhora, sob pena de extinção, com a conseqüente expedição de certidão de crédito.

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Juntada

Atualizado em	14/11/2018
Data da Juntada	13/11/2018
Tipo de Documento	Petição
Texto	Documento eletrônico juntado de forma automática.



EXCELENTÍSSIMO DR. JUIZ DE DIREITO DO 1ª JUIZADO ESPECIAL CIVEL DA COMARCA DE NITERÓI.

PROC. Nº 0003980-51.2017.8.19.0002

DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO, nos autos do processo em referencia, vem a presença de V.Exa. dizer e requerer o que segue:

1. Tendo em vista que foi negativa a tentativa de penhora on line, requer o autor seja realizada penhora do imóvel localizado no lote 20 da quadra N do Condomínio Solaris de propriedade da SPE MARICA 1 empreendimento, conforme certidão de ônus em anexo.
2. Espera assim, seja atendido o acima requerido, sendo realizada prenotação da mesma junto ao cartório.

Termos em que.

Pede deferimento.

Niterói, 13 de novembro de 2018.

ROSANE CARVALHO
OAB/RJ 68.578



2º OFÍCIO DE MARICÁ

SERVICO NOTARIAL E REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS

R. Álvares de Castro, 154 | Centro | 24900-880 | Maricá/RJ | Tels.: (21) 2637-2166 - e-mail: rgimarica@bol.com.br

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS
 2º OFÍCIO DE MARICÁ/RJ
 AYRTHON CALDEIRA DIAS
 TITULAR
 AYRTHON CARLOS MAIATTO DIAS
 SUBSTITUTO
 RONALDO MAIATTO DIAS
 SUBSTITUTO
 AYRTHON CARLOS MAIATTO DIAS
 SUBSTITUTO

CARTORIO DO 2º OFÍCIO
MARICÁ RJ

Ayrthon Caldeira Dias Oficial

110145

Matrícula nº 110.145.
23 de janeiro de 2017.

Imóvel:- Lote 20, da quadra N, do Condomínio solaris Residencial clube, situado no 3º distrito deste município, com área de utilização exclusiva quadrada de 360,00m², medindo e confrontando: 12,00m pela frente para a rua 15; 12,00m pelos fundos com lote 02; 30,00m pelo lado esquerdo com lote 21; e 30,00m pelo lado direito com lote 19., com fração ideal de 0,001629.

Proprietário:- SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 15.068.573/0001-24, com sede na Av. Embaixador Abelardo Bueno, nº 3.500, Grupo 713 à 724, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro.

Reqº. Antº:- Matrícula nº 95.384.

AV - 1 - 110.145 - Prot.250.791 - 23/01/2017:- Certifico que, em atenção ao requerimento de SPE Maricá 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda, datado de 17/01/2017, que fica aqui arquivado, juntamente com o memorial descritivo e planta de projeto de condomínio, devidamente aprovada pela Prefeitura Municipal de Maricá, em 07/07/2014, procedo a presente averbação para **CAUCIONAR** o lote objeto desta matrícula, para garantia da execução das obras previstas no art. 4º do Decreto nº 005 de 19/01/2015, da Prefeitura Municipal de Maricá. Em cumprimento ao disposto no § 2º do Art. 431 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Parte Extrajudicial, as custas relativas ao presente ato, foram cotadas, conforme averbação com conteúdo econômico na faixa de R\$30.000,01 até R\$45.000,00, sendo Emolumentos (R\$39.755,14); FETJ (R\$7.951,02), LEI 6370/2012 (R\$794,65), FUNPERJ (R\$1.987,75); FUNPERJ (R\$1.987,75); FUNARPEN (R\$1.590,20) Mutua/ACOTERJ (R\$2.440,36), ISS (R\$811,00); totalizando R\$57.317,87, respectivamente, relativos ao AV-1 da mat. 110.070 à 110.079, 110.087 à 110.203, 110.223 à 110.250, 110.337 à 110.350. selo de Fiscalização Eletrônico Nº EBVT 44820 MZG. Dou fé. Aux. Resp. O Oficial:

AYRTHON CARLOS MAIATTO DIAS
Substituto - Mat 94/0031

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS 2º OFÍCIO MARICÁ RJ AYRTHON CALDEIRA DIAS TITULAR AYRTHON CARLOS MAIATTO DIAS Substituto RONALDO MAIATTO DIAS Substituto LUIZ EDUARDO C DA SILVA Substituto	CERTIDÃO Certifico e dou fé que a presente fotocópia é cópia autêntica da ficha de MATRÍCULA Nº <u>110145</u> que serve de livro nº 2 do REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DE MARICÁ (Lei nº 6.015 de 31/12/73 e com Lei nº 6.216 de 30/06/75) O referido é verdade) 1 NOV 2018 Marca _____ de _____ OFICIAL
--	--

CERTIDÃO: Certifico mais não existir "NENHUM OUTRO ÔNUS" que grave o imóvel objeto desta matrícula de nº. 110.145, A NÃO SER O CONSTANTE DO AV-1 DESTA MATRÍCULA. Certifico mais ainda que, até a presente data, não consta averbada NENHUMA CITAÇÃO DE AÇÕES REAIS E PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS com relação ao referido imóvel, e ainda que a referida certidão foi expedida atendendo ao requerimento de DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO em data de 01/11/2018. O referido é verdade e dou fé. Cidade de Maricá, Estado do Rio de Janeiro, ao primeiro dia do mês de novembro do ano de dois mil e dezoito. (01/11/2018). Eu, Oficial Substituto, subscrevo e assino:

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Associação dos Notários e Registradores do Estado do Rio de Janeiro

TJRNITJCOI 20180871394 131718 16:05:57140888 PROGER-VIRTUAL

3030811

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Início da Execução

Data	16/11/2018
-------------	-------------------



Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Conclusão ao Juiz

Juiz **Gabriel Stagi Hossmann**

Data da Conclusão **16/11/2018**



Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Fls.

Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Procedimento do Juizado Especial Cível/Fazendário - Dano Moral Outros - Cdc

Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO

Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Réu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Gabriel Stagi Hossmann

Em 16/11/2018

Decisão

Defiro a penhora sobre o imóvel indicado pelo exequente. Lavre-se termo, na forma do art. 845, § 1º do CPC, cabendo ao exequente promover à averbação junto ao Registro de Imóveis, conforme preconiza o art. 799, IX do CPC.

Após lavrado o termo, intime-se o executado, na forma do art. 841 do CPC.

Niterói, 16/11/2018.

Gabriel Stagi Hossmann - Juiz em Exercício

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Gabriel Stagi Hossmann

Em ____/____/____

Código de Autenticação: **4NPT.PPGT.DWXX.GX52**

Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Envio de Documento Eletrônico

Atualizado em 29/11/2018

Data 16/11/2018



Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível



INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 16 de novembro de 2018.

No. do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Partes: Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDARéu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Destinatário: **ROSANE CRISTINA LIMA DE CARVALHO**

Fica V.Sª /V.Exª Intimado da determinação abaixo:

Defiro a penhora sobre o imóvel indicado pelo exequente. Lavre-se termo, na forma do art. 845, § 1º do CPC, cabendo ao exequente promover à averbação junto ao Registro de Imóveis, conforme preconiza o art. 799, IX do CPC. Após lavrado o termo, intime-se o executado, na forma do art. 841 do CPC.



Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível



INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 16 de novembro de 2018.

No. do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Partes: Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDARéu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Destinatário: **MARISE REIS FIGUERAS**

Fica V.Sª /V.Exª Intimado da determinação abaixo:

Defiro a penhora sobre o imóvel indicado pelo exequente. Lavre-se termo, na forma do art. 845, § 1º do CPC, cabendo ao exequente promover à averbação junto ao Registro de Imóveis, conforme preconiza o art. 799, IX do CPC. Após lavrado o termo, intime-se o executado, na forma do art. 841 do CPC.



Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível



INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 16 de novembro de 2018.

No. do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Partes: Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDARéu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Destinatário: **EDUARDO OLIVEIRA MACHADO DE SOUZA ABRAHÃO**

Fica V.Sª /V.Exª Intimado da determinação abaixo:

Defiro a penhora sobre o imóvel indicado pelo exequente. Lavre-se termo, na forma do art. 845, § 1º do CPC, cabendo ao exequente promover à averbação junto ao Registro de Imóveis, conforme preconiza o art. 799, IX do CPC. Após lavrado o termo, intime-se o executado, na forma do art. 841 do CPC.



Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão ROSANE CRISTINA LIMA DE CARVALHO foi tacitamente intimado(a) pelo portal em 21/11/2018, na forma prevista no art. 5º, § 3º da lei 11.419/2006.

Como não foi localizada nenhuma importância em dinheiro depositada em conta(s) corrente(s) da(s) parte(s) ré(s), não foi efetuada penhora "on line". Assim, DIGA A PARTE AUTORA como pretende prosseguir em execução, indicando outro CNPJ ou bens passíveis de penhora, sob pena de extinção, com a conseqüente expedição de certidão de crédito.

Niterói, 25 de novembro de 2018
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão MARISE REIS FIGUERAS foi tacitamente intimado(a) pelo portal em 21/11/2018, na forma prevista no art. 5º, § 3º da lei 11.419/2006.

Como não foi localizada nenhuma importância em dinheiro depositada em conta(s) corrente(s) da(s) parte(s) ré(s), não foi efetuada penhora "on line". Assim, DIGA A PARTE AUTORA como pretende prosseguir em execução, indicando outro CNPJ ou bens passíveis de penhora, sob pena de extinção, com a conseqüente expedição de certidão de crédito.

Niterói, 25 de novembro de 2018
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão EDUARDO OLIVEIRA MACHADO DE SOUZA ABRAHÃO foi tacitamente intimado(a) pelo portal em 21/11/2018, na forma prevista no art. 5º, § 3º da lei 11.419/2006.

Como não foi localizada nenhuma importância em dinheiro depositada em conta(s) corrente(s) da(s) parte(s) ré(s), não foi efetuada penhora "on line". Assim, DIGA A PARTE AUTORA como pretende prosseguir em execução, indicando outro CNPJ ou bens passíveis de penhora, sob pena de extinção, com a conseqüente expedição de certidão de crédito.

Niterói, 25 de novembro de 2018
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão ROSANE CRISTINA LIMA DE CARVALHO foi tacitamente intimado(a) pelo portal em 19/11/2018, na forma prevista no art. 5º, § 3º da lei 11.419/2006.

Solicitei a penhora " on line ". Protocolo nº 20180007446065 . Retornem em 05 dias úteis para verificação.

Niterói, 25 de novembro de 2018
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão MARISE REIS FIGUERAS foi tacitamente intimado(a) pelo portal em 19/11/2018, na forma prevista no art. 5º, § 3º da lei 11.419/2006.

Solicitei a penhora " on line ". Protocolo nº 20180007446065 . Retornem em 05 dias úteis para verificação.

Niterói, 25 de novembro de 2018
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão EDUARDO OLIVEIRA MACHADO DE SOUZA ABRAHÃO foi tacitamente intimado(a) pelo portal em 19/11/2018, na forma prevista no art. 5º, § 3º da lei 11.419/2006.

Solicitei a penhora " on line ". Protocolo nº 20180007446065 . Retornem em 05 dias úteis para verificação.

Niterói, 25 de novembro de 2018
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão ROSANE CRISTINA LIMA DE CARVALHO foi tacitamente intimado(a) pelo portal em 27/11/2018, na forma prevista no art. 5º, § 3º da lei 11.419/2006.

Defiro a penhora sobre o imóvel indicado pelo exequente. Lavre-se termo, na forma do art. 845, § 1º do CPC, cabendo ao exequente promover à averbação junto ao Registro de Imóveis, conforme preconiza o art. 799, IX do CPC.

Após lavrado o termo, intime-se o executado, na forma do art. 841 do CPC.

Niterói, 29 de novembro de 2018
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão MARISE REIS FIGUERAS foi tacitamente intimado(a) pelo portal em 27/11/2018, na forma prevista no art. 5º, § 3º da lei 11.419/2006.

Defiro a penhora sobre o imóvel indicado pelo exequente. Lavre-se termo, na forma do art. 845, § 1º do CPC, cabendo ao exequente promover à averbação junto ao Registro de Imóveis, conforme preconiza o art. 799, IX do CPC.

Após lavrado o termo, intime-se o executado, na forma do art. 841 do CPC.

Niterói, 29 de novembro de 2018
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão EDUARDO OLIVEIRA MACHADO DE SOUZA ABRAHÃO foi tacitamente intimado(a) pelo portal em 27/11/2018, na forma prevista no art. 5º, § 3º da lei 11.419/2006.

Defiro a penhora sobre o imóvel indicado pelo exequente. Lavre-se termo, na forma do art. 845, § 1º do CPC, cabendo ao exequente promover à averbação junto ao Registro de Imóveis, conforme preconiza o art. 799, IX do CPC.

Após lavrado o termo, intime-se o executado, na forma do art. 841 do CPC.

Niterói, 29 de novembro de 2018
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Digitação de Documentos

Atualizado em	30/11/2018
Data	30/11/2018
Descrição	TERMO DE PENHORA



TERMO DE PENHORA

Processo : **0003980-51.2017.8.19.0002**

Distribuído em: 02/02/2017

Classe/Assunto: Procedimento do Juizado Especial Cível/Fazendário - Dano Moral Outros - Cdc

Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA e outros

Valor da Execução: R\$ R\$ 17.467,22 (dezesete mil quatrocentos e sessenta e sete reais e vinte e dois centavos)

TERMO DE PENHORA na forma a seguir: Aos trinta dias do mes de novembro do ano de dois mil e dezoito, na sede do JUÍZO DE DIREITO da Cartório do 1º Juizado Especial Cível foi procedida a **PENHORA** para garantia do principal e custas processuais, uma vez preenchidas as formalidades legais, do(s) seguinte(s) bem(ns):

BEM(NS): lote 20 da quadra N do Condomínio Solaris de propriedade da SPE MARICA 1 empreendimento

Em seguida, o(s) bem(ns) supra discriminado(s) será(ão) depositado(s) em poder do(s) executado(s), que fica(m) ciente(s) de que, como fiel(éis) depositário(s), não poderá(ão) do bem dispor, sem a prévia autorização deste Juízo, sob as penas da Lei. E, para constar e produzir os efeitos legais, foi lavrado o presente termo. Eu, _____ Maria Lucia Rodrigues da Silva Barros - Analista Judiciário - Matr. 01/18602 digitei e conferi. E, eu _____ Marcello Fernandes Nunes - Responsável pelo Expediente - Matr. 01/18514, o subscrevo.

Gabriel Stagi Hossmann
Matr. 33082

Código para consulta do documento/texto no portal do TJERJ: **4MCR.GH82.TC6Y.ID62**

Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Ato Ordinatório Praticado

Atualizado em 04/12/2018

Data 04/12/2018

Descrição ao interessado para comparecer em cartório para assinar
Termo de Penhora, arquivado em pasta própria.



Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Envio de Documento Eletrônico

Data **04/12/2018**



**Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível**

INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 04 de dezembro de 2018.

No. do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Destinatário: **ROSANE CRISTINA LIMA DE CARVALHO**

Fica V.S^a /V.Ex^a Intimado da determinação abaixo:

**ao interessado para comparecer em cartório para assinar Termo de Penhora,
arquivado em pasta própria.**

**Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível**

INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 04 de dezembro de 2018.

No. do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Destinatário: **EDUARDO OLIVEIRA MACHADO DE SOUZA ABRAHÃO**

Fica V.S^a /V.Ex^a Intimado da determinação abaixo:

**ao interessado para comparecer em cartório para assinar Termo de Penhora,
arquivado em pasta própria.**

**Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível**

INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 04 de dezembro de 2018.

No. do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Destinatário: **MARISE REIS FIGUERAS**

Fica V.S^a /V.Ex^a Intimado da determinação abaixo:

**ao interessado para comparecer em cartório para assinar Termo de Penhora,
arquivado em pasta própria.**

Estado do Rio de Janeiro

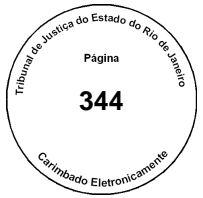
Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Ato Ordinatório Praticado

Atualizado em	06/12/2018
Data	06/12/2018
Descrição	Certifico que a parte autora retirou o Termo de Penhora nesta data.



Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Comarca de Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível
Coronel Gomes Machado, s/n Ent p. Av. A. Peixoto CEP: 24020-069 - Centro - Niterói - RJ Tel.: 2716-4600
e-mail: nit01jeciv@tjrj.jus.br



Processo Eletrônico

Processo : **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fis:

Classe/Assunto: Procedimento do Juizado Especial Cível/Fazendário - Dano Moral Outros - Cdc

Atos Ordinatórios

Certifico que a parte autora retirou o Termo de Penhora nesta data.

Niterói, 06/12/2018.

Geovana Suede Maciel Valente - Subst. do Resp. pelo Expediente - Matr. 01/19251

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

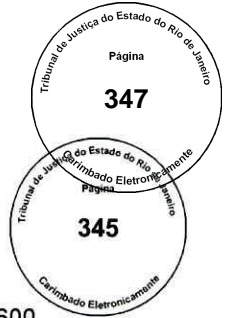
Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Juntada

Atualizado em	06/12/2018
Data da Juntada	06/12/2018
Tipo de Documento	Documento



Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Comarca de Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível
Coronel Gomes Machado, s/n Ent p. Av. A. Peixoto CEP: 24020-069 - Centro - Niterói - RJ Tel.: 2716-4600
e-mail: nit01jeciv@tjrj.jus.br



Processo Eletrônico

Processo : 0003980-51.2017.8.19.0002

Fls:

Classe/Assunto: Procedimento do Juizado Especial Cível/Fazendário - Dano Moral Outros - Cdc

Atos Ordinatórios

Certifico que a parte autora retirou o Termo de Penhora nesta data.

Niterói, 06/12/2018.

Geovana Suete Maciel Valente - Subst. do Resp. pelo Expediente - Matr. 01/19251

Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão EDUARDO OLIVEIRA MACHADO DE SOUZA ABRAHÃO foi regularmente intimado(a) pelo portal em 14/12/2018, na forma do art. 5º, § 1º da lei 11.419/2006.

ao interessado para comparecer em cartório para assinar Termo de Penhora, arquivado em pasta própria.

Niterói, 15 de dezembro de 2018
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão ROSANE CRISTINA LIMA DE CARVALHO foi tacitamente intimado(a) pelo portal em 17/12/2018, na forma prevista no art. 5º, § 3º da lei 11.419/2006.

ao interessado para comparecer em cartório para assinar Termo de Penhora, arquivado em pasta própria.

Niterói, 17 de dezembro de 2018
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão MARISE REIS FIGUERAS foi tacitamente intimado(a) pelo portal em 17/12/2018, na forma prevista no art. 5º, § 3º da lei 11.419/2006.

ao interessado para comparecer em cartório para assinar Termo de Penhora, arquivado em pasta própria.

Niterói, 17 de dezembro de 2018
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Juntada

Atualizado em	18/12/2018
Data da Juntada	17/12/2018
Tipo de Documento	Petição
Texto	Documento eletrônico juntado de forma automática.



EXCELENTÍSSIMO DR. JUIZ DE DIREITO DO 1ª JUIZADO ESPECIAL CIVEL DE NITERÓI.

PROC. Nº 0003980-51.2017.8.19.0002

DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO, nos autos do processo em referencia, vem a presença de V.Exa. dizer e requerer o que segue:

- 1- Que o autor já realizou registro da penhora junto ao cartório.
- 2- Espera assim, seja dado prosseguimento ao feito na forma da lei.

Termos em que.

Pede deferimento.

Niterói, 17 de dezembro de 2018.

ROSANE CARVALHO

OAB/RJ 68.578

Cartório do 2º Ofício de Maricá
 CNPJ 30.598.049/0001-59
 Rua Álvares de Castro, 154 - Centro - Maricá
 2637-2166

Entrada e Título para Registro

Certifico que o título abaixo caracterizado foi prenotado neste cartório:

Nº do Protocolo : **268177**

Data Prenotação : 07/12/2018

Título: I.Particular (02/02/2017), MATR 110145, referente a Penhora

Apres: **DA GOBERTO QUEIROZ**

Data de Retorno: Resultado do Exame - 15 dias.

Data PREVISTA de Entrega **07/01/2019**.

Esta prenotação terá os seus efeitos cessados a partir do dia conforme artigo 205 da Lei 6015 de 31 de dezembro de 1973.

Custas

Tipo do Ato	Qtd.	Valor
Registro em Geral	1	R\$ 310,02
Arquivamento / Desarquivamento	1	R\$ 10,35
Certidão de Prenotação	1	R\$ 21,17
Distribuição	1	R\$ 27,33
Guias / Comunicações	1	R\$ 12,00

Tipo Cobrança	Valor
Emolumentos	R\$ 380,87
Lei 3270/12	R\$ 6,62
Lei 3217/99	R\$ 70,70
FUNDPERJ	R\$ 17,67
FUNPERJ	R\$ 17,67
FUNARPEN	R\$ 14,14
Mútua	R\$ 0,00
Acoterj	R\$ 0,00
ISSQN	R\$ 7,20

Cálculo Inicial R\$ 514,87

Recebemos neste ato o valor de R\$ **514,87** como depósito prévio.

Emolumentos sujeitos a revisão

Conselhos Importantes:

- Este demonstrativo se apaga com o tempo;
- Tire uma cópia caso necessite guardar por longo tempo;
- Evite contato com plásticos e óleo;
- Não exponha-o ao sol, lâmpadas e fontes de calor;
- Entrega do documento com apresentação deste original.

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

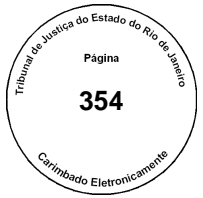
Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Conclusão ao Juiz

Juiz **Gabriel Stagi Hossmann**

Data da Conclusão **19/12/2018**



Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Fls.

Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Procedimento do Juizado Especial Cível/Fazendário - Dano Moral Outros - Cdc

Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO

Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Réu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Gabriel Stagi Hossmann

Em 19/12/2018

Despacho

Certifique-se quanto à intimação do executado em relação à penhora.

Niterói, 19/12/2018.

Gabriel Stagi Hossmann - Juiz em Exercício

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Gabriel Stagi Hossmann

Em ____/____/____

Código de Autenticação: **4QFH.4FTB.ZIUT.V172**
Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Envio de Documento Eletrônico

Atualizado em 02/01/2019

Data 19/12/2018



Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível



INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 19 de dezembro de 2018.

No. do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Partes: Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDARéu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Destinatário: **ROSANE CRISTINA LIMA DE CARVALHO**

Fica V.Sª /V.Exª Intimado da determinação abaixo:

Certifique-se quanto à intimação do executado em relação à penhora.



Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível



INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 19 de dezembro de 2018.

No. do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Partes: Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDARéu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Destinatário: **MARISE REIS FIGUERAS**

Fica V.Sª /V.Exª Intimado da determinação abaixo:

Certifique-se quanto à intimação do executado em relação à penhora.



Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível



INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 19 de dezembro de 2018.

No. do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Partes: Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDARéu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Destinatário: **EDUARDO OLIVEIRA MACHADO DE SOUZA ABRAHÃO**

Fica V.Sª /V.Exª Intimado da determinação abaixo:

Certifique-se quanto à intimação do executado em relação à penhora.



Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão EDUARDO OLIVEIRA MACHADO DE SOUZA ABRAHÃO foi tacitamente intimado(a) pelo portal em 07/01/2019, na forma prevista no art. 5º, § 3º da lei 11.419/2006.

Certifique-se quanto à intimação do executado em relação à penhora.

Niterói, 7 de janeiro de 2019
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão MARISE REIS FIGUERAS foi tacitamente intimado(a) pelo portal em 07/01/2019, na forma prevista no art. 5º, § 3º da lei 11.419/2006.

Certifique-se quanto à intimação do executado em relação à penhora.

Niterói, 7 de janeiro de 2019
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão ROSANE CRISTINA LIMA DE CARVALHO foi tacitamente intimado(a) pelo portal em 07/01/2019, na forma prevista no art. 5º, § 3º da lei 11.419/2006.

Certifique-se quanto à intimação do executado em relação à penhora.

Niterói, 7 de janeiro de 2019
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Juntada

Data da Juntada 08/01/2019

Tipo de Documento Petição

Texto Documento eletrônico juntado de forma automática.



Excelentíssimo Senhor Doutor do 1º Juizado Especial Cível da Comarca de Niterói

Processo n.º 0003980-51.2017.8.19.0002

SPE MARICÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada nos autos do processo de número em epígrafe que lhe move **KLEBER NAZARENO MORAES FILHO**, vem, perante V. Exa., através dos seus advogados ao final assinados, com fulcro no art. 48 da Lei 9.099/95 c/c 1.022, II, Parágrafo único, II c/c 489, § 1º, VI do CPC, opor, embargos de declaração, em face da r. decisão de fl. 355, pelos fatos e fundamentos a seguir expostos.

I. DA TEMPESTIVIDADE

Considerando que a embargante foi intimada da r. decisão fl. 355, em 07/01/2019, segunda-feira, os presentes embargos de declaração, ora protocolados nessa mesma data, são manifestamente tempestivos, na forma do art. 49 da Lei 9.099/95.

II. BREVE SÍNTESE DA DEMANDA

Primeiramente, insta esclarecer que o embargado, na qualidade de promitente comprador, adquiriu da embargante, ora promitente vendedora um lote no empreendimento imobiliário denominado "Solaris Residencial Club", que estava sendo incorporado por esta.

Contudo, o embargado alega que o empreendimento deveria ter sido entregue desde março de 2016, mas até a presente data não foi entregue. Por tais razões, ajuizou a presente demanda pleiteando, multa relativa ao atraso no empreendimento no patamar de 10% do valor atualizado da quantia que supostamente pagou, apresentando como cálculo atualizado de tal quantia o valor de

R\$ 123.222,96 (cento e vinte e três mil duzentos e vinte e dois reais e noventa e seis centavos), devendo, portanto, a ré ressarcir a autor a quantia de R\$ 12.322,30 (doze mil trezentos e vinte e dois reais e trinta centavos).

Concluída a fase instrutória, sobreveio a sentença de fls. 198/200 e julgou parcialmente procedente os pedidos autorais, conforme se verifica abaixo:

“...Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos, nos termos do art. 487, I do CPC, para, condenar as rés, solidariamente, a : 1) pagar à parte autora a quantia de R\$ 10.000,00, a título de compensação por danos morais, com incidência de correção monetária, a partir da data da leitura da sentença (Súm. 97/TJ/RJ c/c Súm. 362, STJ), e juros moratórios, desde a data da citação (art. 405, CC); 2) pagar à parte autora a quantia de R\$ 12.322,30 a título de MULTA CONTRATUAL, com incidência de correção monetária, desde a data do desembolso (Súm. 43, STJ), e juros moratórios, desde a data da citação (art. 405, CC)...”

Em desacordo com a r. sentença, a embargante opôs embargos de declaração de fls. 213/215, que por sua vez, teve provimento negado pela r. sentença de fl. 218 e, por tais razões, interpôs recurso inominado (fls. 227/235) pleiteando a reformada da sentença de mérito.

Diante dos equívocos da r. sentença a Terceira Turma Recursal, reformou a mesma, fazendo constar o seguinte:

“...Acordam os Juízes que integram a Turma Recursal dos Juizados Especiais Cíveis, por unanimidade, em conhecer do recurso e dar-lhe parcial provimento para: (I) declarar que o termo a quo para a incidência da correção monetária sobre a multa contratual recai no dia 01 de abril de 2016, eis que, antes disso, transcorria o prazo de tolerância de 180 dias previsto no item IX do quadro de resumo, não sendo possível a correção retroagir a data anterior à da constituição em mora; e acrescida de juros de mora de 1% ao mês a contar da citação; (ii) bem como para REDUZIR o "quantum" indenizatório arbitrado a título de danos morais para R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais), por ser mais compatível com a repercussão e natureza do dano e que melhor concretiza os princípios da razoabilidade e proporcionalidade, porquanto o próprio recorrente se confessa investidor, de sorte que a intensidade da ofensa não pode ser comparada àquela das pessoas que

buscam o imóvel para moradia, tendo sido todas as questões aduzidas no recurso apreciadas, sendo dispensada a transcrição das conclusões em homenagem aos princípios informativos previstos no artigo 2º da Lei 9099/95, e na forma do artigo 46, segunda parte, da mesma Lei, frisando-se, outrossim, que a motivação concisa atende à exigência do artigo 93 da Constituição Federal, e está em conformidade com o disposto no artigo 26 do Regimento Interno das Turmas Recursais (Resolução do Conselho da Magistratura do TJ/RJ nº 14/2012). Sem ônus sucumbenciais porque não verificada a hipótese prevista no artigo 55 caput da Lei 9099/95...”

Dessa forma, a embargante, foi intimada a cumprir o V. Acórdão, mas, por motivos totalmente alheios a sua vontade, diante da grave crise que assola o país a mesma restou impossibilitada de cumprir espontaneamente os termos do V. Acórdão.

Por consequência, o embargado requereu a penhora *on line* do valor de R\$ 15.722,72 (quinze mil, setecentos e vinte e dois reais e setenta e dois centavos), nas contas da ré, penhora esta que foi infrutífera.

Diante da penhora infrutífera, o embargado requereu a penhora da unidade 20 da Quadra N do empreendimento incorporado pela empresa embargante, pedido este que foi acolhido por este M.M. Juízo à fl. 323, vejamos:

“Defiro a penhora sobre o imóvel indicado pelo exequente. Lavre-se termo, na forma do art. 845, § 1º do CPC, cabendo ao exequente promover à averbação junto ao Registro de Imóveis, conforme preconiza o art. 799, IX do CPC. Após lavrado o termo, intime-se o executado, na forma do art. 841 do CPC”.

Contudo, a referida decisão, data máxima vênua, cometeu um equívoco, já que ao deferir a penhora da referida unidade, este MM. Juízo deixou de observar o princípio da menor onerosidade do executado.

Isso porque, conforme estabelece o artigo 805 do Código de Processo Civil, **ao promover a execução, o juiz deverá determinar o modo menos gravoso para o executado**, vejamos:

“Art. 805. Quando por vários meios o exequente puder promover a execução, o juiz mandará que se faça pelo modo menos gravoso para o executado”.

Sendo assim, resta evidente que a penhora do imóvel excederá, e muito, o valor executado, de forma que, caso seja efetivamente realizada, seria evidente a maior onerosidade à empresa Ré, uma vez que há vários outros meios, menos gravosos, para que o autor satisfaça a execução.

Assim entende o renomado doutrinador Fredie Didier Jr. em seu livro Curso de Direito Processual Civil - Execução¹:

“O resultado a ser alcançado é aquele estabelecido pelo direito material. A maneira de se chegar até esse resultado é que deve ser a menos onerosa possível para o executado. Isso significa que “a opção pelo meio menos gravoso pressupõe que os diversos meios considerados sejam igualmente eficazes”. Assim, havendo vários meios executivos aptos à tutela adequada e efetiva do direito de crédito, escolhe-se a via menos onerosa ao executado”

Isto posto, data máxima vênia, que a r. decisão foi omissa ao não seguir o que a legislação vigente estipula, estabelecendo uma constrição mais onerosa à Ré, desrespeitando, portanto, o princípio da menor onerosidade do executado.

Razões estas pela qual a r. decisão merece retificada, a fim de que este MM. Juízo reconsidere a r. decisão de fl. 255 e, por consequência, indefira a penhora da unidade imobiliária, cujo valor de mercado alcança a cifra de quase 30 (trinta) vezes o valor executado.

III. DO PEDIDO

¹ DIDIER JR., Fredie; CUNHA, Leonardo Carneiro da; BRAGA, Paula Sarno; OLIVEIRA, Rafael Alexandria de. Curso de Direito Processual Civil. Vol. 05: Execução. 8ª ed. Juspodivm, 2018, p. 81.

Diante do acima exposto, confia a embargante que V. Exa. retificará a r. decisão embargada de forma a garantir os métodos convencionais de execução, respeitando o princípio da menor onerosidade.

Nestes termos,
Pede deferimento.

Rio de Janeiro, 08 de janeiro de 2019.

Eduardo O. Machado de Souza Abrahão
OAB/RJ 167.462

Flávia Lanat Silveira
OAB/RJ 201.557

Thiago Mendonça dos Santos
OAB/RJ 211.479

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Ato Ordinatório Praticado

Atualizado em	11/01/2019
Data	11/01/2019
Descrição	Certifico que o executado não foi intimado da penhora de fl 352.



Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Conclusão ao Juiz

Atualizado em	14/01/2019
Juiz	Gabriel Stagi Hossmann
Data da Conclusão	14/01/2019



Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Fls.

Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Procedimento do Juizado Especial Cível/Fazendário - Dano Moral Outros - Cdc

Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO

Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Réu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Gabriel Stagi Hossmann

Em 14/01/2019

Despacho

Fls. 364/368. Recebo a petição de fls. 364/368 como pedido de reconsideração, porém o rejeito, tendo em vista que na decisão prolatada não há obscuridade, contradição, omissão. Assim, mantenho a decisão de fls. 323 por seus próprios fundamentos.

Diante do certificado às fls. 369, regulariza-se o feito intimando-se o executado da penhora.

Niterói, 14/01/2019.

Gabriel Stagi Hossmann - Juiz em Exercício

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Gabriel Stagi Hossmann

Em ____/____/____

Código de Autenticação: **4UUZ.S89K.IZFI.AH72**

Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Envio de Documento Eletrônico

Atualizado em 17/01/2019

Data 14/01/2019



Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível



INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 14 de janeiro de 2019.

No. do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Partes: Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDARéu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Destinatário: **ROSANE CRISTINA LIMA DE CARVALHO**

Fica V.Sª /V.Exª Intimado da determinação abaixo:

Fls. 364/368. Recebo a petição de fls. 364/368 como pedido de reconsideração, porém o rejeito, tendo em vista que na decisão prolatada não há obscuridade, contradição, omissão. Assim, mantenho a decisão de fls. 323 por seus próprios fundamentos. Diante do certificado às fls. 369, regulariza-se o feito intimando-se o executado da penhora.



Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível



INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 14 de janeiro de 2019.

No. do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Partes: Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDARéu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Destinatário: **MARISE REIS FIGUERAS**

Fica V.Sª /V.Exª Intimado da determinação abaixo:

Fls. 364/368. Recebo a petição de fls. 364/368 como pedido de reconsideração, porém o rejeito, tendo em vista que na decisão prolatada não há obscuridade, contradição, omissão. Assim, mantenho a decisão de fls. 323 por seus próprios fundamentos. Diante do certificado às fls. 369, regulariza-se o feito intimando-se o executado da penhora.



Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível



INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 14 de janeiro de 2019.

No. do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Partes: Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDARéu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Destinatário: **EDUARDO OLIVEIRA MACHADO DE SOUZA ABRAHÃO**

Fica V.Sª /V.Exª Intimado da determinação abaixo:

Fls. 364/368. Recebo a petição de fls. 364/368 como pedido de reconsideração, porém o rejeito, tendo em vista que na decisão prolatada não há obscuridade, contradição, omissão. Assim, mantenho a decisão de fls. 323 por seus próprios fundamentos. Diante do certificado às fls. 369, regulariza-se o feito intimando-se o executado da penhora.



Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão ROSANE CRISTINA LIMA DE CARVALHO foi tacitamente intimado(a) pelo portal em 25/01/2019, na forma prevista no art. 5º, § 3º da lei 11.419/2006.

Fls. 364/368. Recebo a petição de fls. 364/368 como pedido de reconsideração, porém o rejeito, tendo em vista que na decisão prolatada não há obscuridade, contradição, omissão. Assim, mantenho a decisão de fls. 323 por seus próprios fundamentos.

Diante do certificado às fls. 369, regulariza-se o feito intimando-se o executado da penhora.

Niterói, 25 de janeiro de 2019
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão MARISE REIS FIGUERAS foi tacitamente intimado(a) pelo portal em 25/01/2019, na forma prevista no art. 5º, § 3º da lei 11.419/2006.

Fls. 364/368. Recebo a petição de fls. 364/368 como pedido de reconsideração, porém o rejeito, tendo em vista que na decisão prolatada não há obscuridade, contradição, omissão. Assim, mantenho a decisão de fls. 323 por seus próprios fundamentos.

Diante do certificado às fls. 369, regulariza-se o feito intimando-se o executado da penhora.

Niterói, 25 de janeiro de 2019
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão EDUARDO OLIVEIRA MACHADO DE SOUZA ABRAHÃO foi regularmente intimado(a) pelo portal em 24/01/2019, na forma do art. 5º, § 1º da lei 11.419/2006.

Fls. 364/368. Recebo a petição de fls. 364/368 como pedido de reconsideração, porém o rejeito, tendo em vista que na decisão prolatada não há obscuridade, contradição, omissão. Assim, mantenho a decisão de fls. 323 por seus próprios fundamentos.

Diante do certificado às fls. 369, regulariza-se o feito intimando-se o executado da penhora.

Niterói, 25 de janeiro de 2019
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Juntada

Atualizado em	06/02/2019
Data da Juntada	30/01/2019
Tipo de Documento	Petição
Texto	Documento eletrônico juntado de forma automática.



Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito do I Juizado Especial Cível da Comarca de Niterói

Processo n. ° 0003980-51.2017.8.19.0002

SPE MARICÁ 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada nos autos do processo de número em epígrafe, movida por **DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO**, vem, por seus advogados ao final assinados requer a substituição do bem penhorado, pelo imóvel designado como Lote 25 da quadra Z, do Condomínio Solaris Residencial Clube, situado no 3º distrito de Maricá, melhor descrito e caracterizado na matrícula n. ° 110.361 perante o 2º Ofício de Registro de Imóveis de Maricá/RJ (doc. 01), pelos fatos e fundamentos a seguir expostos.

Inicialmente, cumpre esclarecer que o Lote 20, da quadra N do condomínio Solaris Residencial Clube, objeto de penhora nestes autos, foi previamente alienado a pessoa estranha a presente lide, terceiro de boa-fé, **JOSE AUGUSTO MOURA SOBRINHO**, através do Instrumento Particular de Aquisição de Imóvel, firmado em 27/09/2017, conforme se depreende do documento anexo (doc. 02).

Dessa forma, considerando que a penhora recaiu sobre imóvel que não é de propriedade da executada, a mesma requer que V. Exa. reconsidere a r. decisão de fl. 371 e, por consequência, determine a penhora do Lote 25 da quadra Z, também do Condomínio Solaris Residencial Clube, este último, que por sua vez, é de propriedade da executada.

À vista de tal fato é fundamental que seja cancelada a suposta penhora do Lote 20 da Quadra N, para que não haja prejuízo às partes, e principalmente do terceiro adquirente de boa-fé.

Ademais, conforme preceitua o art. 847 do Código de Processo Civil, o executado tem a faculdade de requerer a substituição do bem penhorado desde que comprove que lhe será menos onerosa e não trará prejuízo ao exequente, *in verbis*:

“Art. 847. O executado pode, no prazo de 10 (dez) dias contado da intimação da penhora, requerer a substituição do bem penhorado, desde que comprove que lhe será menos onerosa e não trará prejuízo ao exequente.

§ 1o O juiz só autorizará a substituição se o executado:

I - comprovar as respectivas matrículas e os registros por certidão do correspondente ofício, quanto aos bens imóveis;”

Desta feita, com base no todo o exposto, a executada requer que este MM. Juízo reconsidere a r. decisão de fl. 371 e, por consequência, indefira a penhora da unidade imobiliária, cujo valor de mercado alcança a cifra de quase 15 (quinze) vezes o valor executado, ou alternativamente, se digne a determinar a lavratura do termo de penhora do imóvel designado como Lote 25 da quadra Z, do Condomínio Solaris Residencial Clube, situado no 3º distrito de Maricá, melhor descrito e caracterizado na matrícula n.º 110.361 perante o 2º Ofício de Registro de Imóveis de Maricá/RJ (doc. 01), em substituição ao termo de penhora que teve por objeto o Lote 20 da quadra N.

Nestes termos,
Pede deferimento.

Rio de Janeiro, 30 de janeiro de 2019.

Eduardo O. Machado de Souza Abrahão
OAB/RJ 167.462

Mário Sérgio Cirne Martins Ribeiro
OAB/RJ 183.400

Flávia Lanat Silveira
OAB/RJ 201.557

Thiago Mendonça dos Santos
OAB/RJ 211.479

CARTORIO DO 2o. OFICIO DE MARICA
SEGUNDO OFICIO DE MARICA - ESTADO DO RIO DE JANEIRO
OFICIAL



Folha: 1

Certifico que a presente cópia é reprodução autêntica dos atos da FICHA REAL DO LIVRO Nº. 2, **MATRÍCULA Nº. 110361**, a que se refere, extraída nos termos do Art. 19 § 1º da Lei 6015 de 1973, dela constando todos os eventuais ônus, registro de citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, ou indisponibilidades, reconhecidos por lei, que recaiam sobre o imóvel, atuais proprietários ou detentores de direitos relativos ao mesmo, possuindo uma (01) página(s), dela fazendo parte integrante, não podendo ser usada separadamente.

Maricá, 11 de janeiro de 2019

A presente certidão foi emitida digitalmente.
Consulte a autenticidade desta certidão no site:

<https://validador.e-cartoriorj.com.br/>

Emolumentos:	76,22
20% FETJ:	15,24
5% Fundperj:	3,81
5% Funperj:	3,81
4% Funarpen:	3,04
2% PMCMV:	1,52
ISS:	1,55
Total:	105,19

TJRJ NIT JC01 201900620946 30/01/19 18:43:00136512 PROGER-VIRTUAL

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico

ECVL 59199 BIW

Consulte a validade do selo em:

<http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Para a validação deste documento através do QR Code, deverá ser utilizado somente o aplicativo validador e-CartórioRJ, disponível na Apple Store ou Google Play. Provimentos CNJ nº47/2015, CGJ nº89/2016 e CGJ nº45/2017, regulamentam a emissão e o uso de certidões eletrônicas pelos serviços de registro de imóveis do Estado do Rio de Janeiro.

CERP: 6130a3b0-4622-4a3f-ac48-fdc1caf46899



REGISTRO Nº2 REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS
CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO
MARICÁ RJ

110361

Ayrton Caldeira Dias Oficial

Matricula nº 110.361.
07 fevereiro de 2017.

Imóvel:- Lote 25, da quadra Z, do Condomínio Solaris Residencial Clube, situado no 3º distrito deste município, Com área de utilização exclusiva quadrada de 362,50m², medindo e confrontando: 12,50m pela frente para a rua 23; 12,50m pelos fundos com lote 21 e 22 quadra S; 29,00m pelo lado esquerdo com lote 24 e 25 quadra S; e 29,00m pelo lado direito com lote 26, com fração ideal de 0,001639.

Proprietário:- SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 15.068.573/0001-24, com sede na Av. Embaixador Abelardo Bueno, nº 3.500, Grupo 713 à 724, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro.

Regº. Antº:- Matricula nº 95.384.

AV - 1 - 110.361 - Prot.250.790 - 07/02/2017:- Certifico que a presente matricula foi aberta em atenção ao requerimento de SPE Maricá 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda, datado de 17/01/2017, que fica aqui arquivado, juntamente com o memorial descritivo e planta de projeto de condomínio, devidamente aprovada pela Prefeitura Municipal de Maricá, em 07/07/2014. Em cumprimento ao disposto no § 2º do Art. 431 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Parte Extrajudicial, as custas relativas ao presente ato, averbação sem conteúdo econômico, sendo Emolumentos (R\$2.217,93); FETJ (R\$443,58); Lei 6370/2012 (R\$44,11); FUNDPERJ (R\$110,89); FUNPERJ (R\$110,89); FUNARPEN (R\$88,71); Mútua/ACOTERJ (R\$332,12); ISS (R\$45,24); totalizando R\$3.393,47, respectivamente relativos ao AV-1 da mat. 110.360 à 110.382. **Selo de Fiscalização Eletrônico Nº EBVT 46495 QCP.** Dou fé.

Aux. Resp. O Oficial **AYRTON CARLOS MAIATTO DIAS**
Substituto - Mat 94/0031

199

INSTRUMENTO PARTICULAR DE AQUISIÇÃO DE IMÓVEL, RECIBO DE SINAL E OUTROS COMPROMISSOS

VENDEDOR: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Embaixador Abelardo Bueno, n.º 3500, salas 713 a 724, bairro Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 15.068.573/0001-24, neste ato representada na forma de seu contrato social e nos termos da procuração lavrada nas notas do 24º ofício, por seu procurador ou por seu administrador, sendo o administrador: Aloisio Azevedo Tosini, brasileiro, divorciado, empresário, portador da carteira de identidade n.º 03983593-9, expedida pelo IFP/RJ, inscrito no CPF sob n.º 263.913.927-49, e como procuradores: Hellen De Alcântara Pereira, brasileira, solteira, administradora, portadora da identidade n.º 12361809-2, expedida pelo DETRAN/RJ, inscrita no CPF/MF sob o n.º 054.293.727-14, OU Ralph Vieira Rangel, brasileiro, solteiro, administrador, portador da carteira de identidade n.º 21585054-6, inscrito no CPF/MF sob o n.º 114.152.137-71, ou Pascoal Trotta, brasileiro, casado, assistente de operações, portador da carteira de identidade n.º 04093608-0, expedida pelo IFP, inscrito no CPF/MF sob o n.º 548.885.307-34, todos com endereço na sede da representada, doravante denominada simplesmente por "VENDEDOR".

COMPRADOR: JOSE AUGUSTO MOURA SOBRINHO, brasileiro, casado, policial militar, portador (a) do documento de identidade n.º 48014, expedido pelo PM/RJ em 06/09/2017, inscrito (a) no CPF/MF sob o n.º 754.579.387-00;

E ROSANGELA MARIA DA SILVA MOURA, brasileira, casada, agente comunitária de saúde, portador (a) do documento de identidade n.º 074412677, expedido pela (o) DIC/RJ em 31/03/2009, inscrito (a) no CPF/MF sob o n.º 888.644.137-15, ambos residentes na Rua Roque Callage, 0, Quadra 32, Lote 21, Amendoira, São Gonçalo, CEP: 24730-410, doravante denominados simplesmente por "COMPRADOR".

DO IMÓVEL: O VENDEDOR é titular dos direitos aquisitivos do imóvel identificado como empreendimento denominado "SOLARIS RESIDENCIAL CLUBE", situado na Estrada dos Cajueiros s/n, bairro Inoã, município de Maricá, Estado do Rio de Janeiro, devidamente descrito e caracterizado na matrícula n.º 95384 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Maricá, doravante denominado IMÓVEL, o que se acha livre e desembaraçado de toda e qualquer dívida, ônus reais, hipotecas, mesmo legais.



Max

DO OBJETO: O VENDEDOR é sociedade de propósito específico (SPE) constituída para atividades de empreendimentos imobiliários, atividades técnicas relacionadas a incorporação imobiliária e de loteamentos nos termos das Leis 4.591/1964 e 4.691/1964., para qual existe aprovado, junto à Prefeitura do Município de Maricá, um projeto de um completo de parcelamento de solo urbano, composto por 563 (quinhentos e sessenta e três) lotes destinados a construção de residências unifamiliares, de caráter estritamente residencial, (01) lote destinado a prédio comercial e áreas comuns, tais como, mas não limitadas a clube, churrasqueiras, restaurante, salões de festas, salão de jogos, academia, quadra de tênis, piscina e quadras poliesportivas.

DOS PRAZOS: Por este ato e na forma da escritura a ser lavrada entre as partes, o VENDEDOR garante a venda do **lote 20 da quadra N**, do empreendimento "Solaris Residencial Clube" ao COMPRADOR e este se compromete a comprar. O empreendimento encontra-se pronto, já tendo sido concedido o aceite da municipalidade.

O COMPRADOR assinará, no **prazo máximo de 10 (dez) dias a contar da presente data**, o instrumento jurídico definitivo, dentre os quais se incluirá a escritura definitiva da compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária do imóvel. Para tanto, o COMPRADOR entrará em contato com as pessoas indicadas pelo VENDEDOR para proceder à assinatura do referido instrumento, no prazo máximo ora ajustado, sob pena de imediato desfazimento do presente negócio com a perda integral do sinal pago, na forma do previsto na cláusula específica abaixo.

DO PREÇO: O preço global certo e ajustado para pagamento do imóvel é de R\$ **123.109,80 (cento e vinte e três mil, cento e nove reais e oitenta centavos)** (a) **R\$500,00 (quinhentos reais)**, á título de sinal e princípio de pagamento, recebidos neste ato, através do cheque n° 850002, do banco 001, cuja regular compensação importará em plena, irrevogável e geral quitação do referido sinal. (a.1) 01 (uma) parcela no valor de **R\$ 500,00 (quinhentos reais)**, através de boleto bancário, vencendo-se em 27.10.2017.

(b) E o saldo remanescente, no valor de R\$ 122.109,80 que será pago através de 300 parcelas mensais e sucessivas no valor de R\$ 1.286,08 (mil duzentos e oitenta e seis reais e oito centavos), vencendo-se a primeira em 20/12/2017 e as demais em igual dia dos meses subsequentes. Todas as parcelas serão reajustadas pelo IGPM a contar da assinatura do presente, já acrescidas de juros de 1% (um por cento) ao mês, calculados pela Tabela Price. Os boletos serão enviados semestralmente, sendo que será enviado boleto em separado no primeiro mês de cada semestre com a correção monetária do semestre anterior.



DAS PARCELAS NÃO INCLUÍDAS NO PREÇO: O COMPRADOR, desde já, toma ciência de que as despesas listadas abaixo são de sua exclusiva responsabilidade a partir da assinatura do presente.

- (a) Despesas indispensáveis à instalação, funcionamento e regulamentação do condomínio - O COMPRADOR é igualmente responsável pelo pagamento das seguintes despesas: custos com a assembleia de instalação do condomínio; custos iniciais com porteiros, vigias, segurança, manutenção e limpeza; custo com abertura de CNPJ.
- (b) Imposto predial e territorial urbano - IPTU e FORO - É de responsabilidade do COMPRADOR todas as parcelas vincendas de IPTU - Imposto Predial Territorial Urbano, de contribuições de melhoria ou quaisquer outros tributos que incidam ou que venham a incidir sobre o imóvel objeto do presente instrumento, ainda que tais lançamentos sejam feitos em nome do VENDEDOR ou de terceiros. É responsabilidade do COMPRADOR, ainda, o pagamento do Foro e/ou Laudêmio eventualmente devidos, quando for o caso.
- (c) Despesas para efetivação do negócio, ITBI, laudêmio e emolumentos registrares - O COMPRADOR deverá, às suas expensas, obter as certidões do imóvel e as suas certidões pessoais junto aos órgãos competentes, providenciar a emissão e o pagamento da Guia de Recolhimento do Imposto de Transmissão de Bens imóveis (ITBI), assim como da Guia de Laudêmio e obtenção da Certidão Autorizativa de Transferência (CAT), quando for o caso, além de arcar com os emolumentos do Ofício de Registro de imóveis para lavratura e registro dos instrumentos e demais documentos que se façam necessário.
- (d) Taxa de administração do crédito - R\$ 25,00 (vinte e cinco reais), a ser cobrada mensalmente juntamente com o boleto para pagamento das demais prestações previstas neste instrumento. A quantia será atualizada monetariamente na mesma periodicidade mensal fixada neste instrumento para as demais prestações.
- (e) Taxa de seguro prestamista - Seguro referente a morte e invalidez permanente, a ser cobrado o reembolso juntamente com o boleto para pagamento das demais prestações previstas neste instrumento.
- (f) A quantia de R\$ XXXX (XXX) através de XX (XXXX) parcelas mensais de R\$ XXXX (XXXXX), que serão reajustadas a partir desta data pelo IGPM e acrescidas de juros de 1% (um por cento) ao mês calculados pela Tabela Price, à título de



Handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'S' followed by a surname, and a smaller signature below it.

ligações definitivas do lote imobiliário vencendo-se a primeira em XX/XX/XXXX. A quantia será atualizada monetariamente na mesma periodicidade mensal fixada neste instrumento para as demais prestações.

(g) A quantia de R\$ XXXX (XXXX) através de XX (XXXX) parcelas de R\$ XXXX (XXXX) que serão reajustadas a partir desta data pelo IGPM e acrescidas de juros de 1% (um por cento) ao mês calculados pela Tabela Price, à título de decoração das áreas de lazer e comuns, vencendo-se a primeira em XX/XX/XXXX. A quantia será atualizada monetariamente na mesma periodicidade mensal fixada neste instrumento para as demais prestações.

(h) Comissão de corretagem, eventualmente devida em decorrência da intermediação do presente negócio imobiliário, será suportada pelo COMPRADOR e paga diretamente por este ao profissional e/ou empresa que atuou na intermediação do negócio, ficando a forma de pagamento de tal comissão ajustada em termo separado. Em caso de desistência do negócio, não será devolvida a comissão de corretagem.

DA NATUREZA DAS ARRAS ORA RECEBIDAS: O COMPRADOR manifesta sua ciência quanto à ausência de previsão de arrependimento quanto ao presente instrumento, sendo certo que o valor recebido, nesta data, descrito acima, à título de sinal e princípio de pagamento possui natureza de arras, na forma disciplinada pelo artigo 418 do Código Civil, sendo certo que, na hipótese de desfazimento do presente instrumento pelo COMPRADOR, a vendedora entenderá por desfeito o contrato e não devolverá a referida quantia de sinal ao COMPRADOR, não havendo o que se falar em qualquer devolução.

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS - Não repercutirá, jurídica, econômica ou financeiramente, eventual diferença constatada de até 5% (cinco por cento), para mais ou para menos, com relação às áreas comuns do empreendimento e da unidade autônoma objeto deste negócio jurídico.

O COMPRADOR declara saber que as imagens, as plantas e os desenhos constantes do material publicitário do condomínio, relativos às áreas de lazer são apenas ilustrativos, servindo tão somente como mecanismo de informação. O COMPRADOR visitaram o condomínio, verificando-o minuciosamente e declarando que o presente negócio lhe(s) interessa na forma e condições em que o mesmo se encontra e está sendo realizado.



DA IRREVOGALIBIDADE E DA IRRETRATABILIDADE: O presente instrumento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si, herdeiros ou sucessores, ficando expressamente excluído o direito de arrependimento de que trata o art. 420 do Código Civil.

E, por estarem, assim, justas e contratadas, as partes assinam o presente em 4 (quatro), de um só teor, na presença das 2 (duas) testemunhas, abaixo indicadas.

Rio de Janeiro, 27 de Setembro de 2017

Mariana A. Pereira

VENDEDOR

João Paulo Gomes

COMPRADOR (ES)

Roberto Xavier de S. Moura

Testemunhas:

Mikhael
CPF: 058.277.917-35
RG: 22.103.935-7

Nome:

Endereço:

R.G. n.º

Diogo Virgínia dos Santos

CPF 107.094.347-90

RG: 20 533 412-1

Nome:

Endereço:

R.G. n.º

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

✓

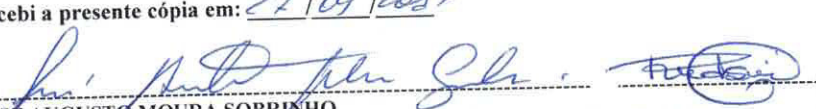


1188

QUALIFICAÇÃO
CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

26/09/2017

NEGOCIAÇÃO Nº 266.490

ESPECIFICAÇÃO SOBRE A TRANSAÇÃO DO IMÓVEL					
Lote	20	Quadra	N	CEP	24900-000
SITUADO A			EMPREENDIMENTO		
Estrada dos Cajueiros, 111			SOLARIS RESIDENCIAL CLUBE		
CONSTRUTORA					
SPE Maricá 1 Empreendimentos Imobiliários LTDA					
ENDEREÇO			BAIRRO		
Avenida Embaixador Abelardo Bueno, 3500 - Grupo 715			Barra da Tijuca		
CIDADE	UF	CEP	TELEFONE	TELEFONE	
Rio de Janeiro	RJ	22775-040	(21) 3385-5151	(21)	
CNPJ	E-MAIL				
15.068.573/0001-24					
INSTRUMENTO DE COMPRA					
CARTÓRIO	LIVRO	FOLHA	DATA		
NOME			PROFISSÃO	SEXO	
JOSE AUGUSTO MOURA SOBRINHO			Policia Militar	M	
PAI	MÃE				
Manoel Moura	Elza Belizario Moura				
ENDEREÇO			BAIRRO		
Rua Roque Callage, 0, Quadra 32, Lote 21			Amendoeira		
CIDADE	UF	CEP	TELEFONE	CELULAR	
São Gonçalo	RJ	24730-410	(21) 3144-9254	(21) 97636-5790	
END. COMERCIAL	E-MAIL		TELEFONE		
	joseaugustomoura1@hotmail.com		(21)		
CPF	IDENTIDADE	ÓRG. EXP/DATA	NASCIMENTO		
754.579.387-00	48014	PM/RJ em 06/09/2017	15/11/1962		
NACIONALIDADE	NACIONALIDADE	ESTADO CIVIL/REGIME			
Brasileiro	Rio de Janeiro	Casado / Comunhão Parcial de Bens			
CONJUGE	PROFISSÃO			SEXO	
ROSANGELA MARIA DA SILVA MOURA	Agente Comunitária de Saúde			F	
PAI	MÃE				
Divino Gomes da Silva	Iracly Marta Rocha da Silva				
CPF	IDENTIDADE	ÓRG. EXP/DATA	NASCIMENTO		
888.644.137-15	074412677	DIC/RJ em 31/03/2009	08/08/1966		
NACIONALIDADE	NACIONALIDADE	ESTADO CIVIL/REGIME			
Brasileira	Rio de Janeiro	Casado / Comunhão Parcial de Bens			
PREÇO TOTAL	SALDO DO PREÇO		FINANCIAMENTO INCORPORADOR - TABELA		
R\$ 123.109,80					
FORMA DE PAGAMENTO					
Sinal	R\$ 500,00				
R\$ 500,00	através de	1	parcelas mensais no valor de	R\$ 500,00	cada uma, vencendo se a 1ª em 29/10/2017
R\$ 122.109,80	Atraves de financiamento em 30/12/2017				
Sendo:	através de	300	parcelas mensais no valor de	R\$ 1.286,09	cada uma, vencendo se a 1ª em 30/12/2017
Recebi a presente cópia em: 22/09/2017					
 JOSE AUGUSTO MOURA SOBRINHO					
CORRETOR 1	SIMONE PIRAGINE			DIGITADO POR:	
GERENTE 1	RODRIGO DIAS			ALMIR JUNIOR	
CORRETOR 2				CONFERIDO POR:	
GERENTE 2					
ATENÇÃO: NO CASO DO COMPRADOR OU VENDEDOR SER PESSOA JURÍDICA, DEVERÁ SER ANEXADO: CÓPIA DO CNPJ, CONTRATO SOCIAL E A ÚLTIMA ALTERAÇÃO.					

CONTRATO DE CORRETAGEM IMOBILIÁRIA

Na qualidade de Contratante(s) declaro(amos) para todos os fins de direito, que considero(amos) integral e corretamente prestados os serviços de intermediação imobiliária pela empresa **NITERÓI ADMINISTRADORA DE IMOVEIS S.A. – BRASIL BROKERS** e cada um dos corretores autônomos associados abaixo qualificados que mantêm associação e parceria com a Brasil Brokers, assumindo assim, o compromisso de pagar diretamente a cada um dos envolvidos pela corretagem prestada os valores dos respectivos honorários listados no quadro abaixo, obedecidas as datas de vencimento na aquisição do

Lote **20**, Quadra **N** do Empreendimento **SOLARIS RESIDENCIAL**

O pagamento dos honorários de corretagem será realizado pelo(s) Contratante(s) através de um dos seguintes meios:

a) Débito em conta corrente de titularidade do(s) Contratante(s) para crédito em favor da conta bancária indicada pela Imobiliária e pelos Corretores, conforme autorização de Pagamento/Débito Automático em conta firmada pelo Contratante(s) ou;

b) Cheques, emitidos neste ato e entregue a Imobiliária e Corretores;

O(s) Contratante(s) declaram estar cientes que os valores abaixo relacionados poderão ser cedidos a Instituição Financeira e no caso de eventual inadimplemento por parte do Contratante em pagar qualquer das parcelas dos honorários de corretagem, o(s) valor(es) em atraso será corrigido monetariamente pela variação positiva do IGP-M –FGV, a partir do inadimplemento até o seu efetivo pagamento, além do acréscimo de juros de mora de 1%(um por cento) ao mês e multa de 2%(dois por cento) sobre o débito corrigido até a data do pagamento e demais cominações aplicáveis.

CORRETOR 1 SIMONE PIRAGINE	2,60%	CRECI N°	RS	3.588,00
LÍDER DE EQUIPE RODRIGO DIAS	0,60%	CRECI N°	RS	828,00
CORRETOR 2 RS 0,00		CRECI N°	RS	
LÍDER DE EQUIPE 2 RS 0,00		CRECI N°	RS	
COORDENADOR DE PRODUTO DARIO COSTA	0,20%	CRECI N°	RS	276,00
NITEROI ADMINISTRADORA	2,58%	CRECI N°	RS	3.560,40
COORDENAÇÃO ZAYD	4,30%	CRECI N°	RS	5.934,00
COORDENAÇÃO DANIEL ARAÚJO	0,20%	CRECI N°	RS	276,00
DIRETOR DE VENDAS	0,31%	CRECI N°	RS	427,80
TOTAL			RS	14.890,20

Os meios de Pagamento emitidos ou ordenados pelos Corretores poderão ser pagos a crédito de um Agente de Recebimento, quando assim tal Agente tiver sido contratado pelos Corretores para realizar o recebimento e pagamentos dos direitos e obrigações dos Corretores. O nome do Agente de Recebimento constará dos Meios de Pagamento, valendo como recibo irrevogável de quitação da respectiva parcela de corretagem.

E por estrem justos e contratados assinam as Partes o presente contrato em 3 vias de igual teor e forma, na presença de 2 testemunhas, no local e data indicados no preâmbulo, concedendo em caráter irrevogável e irretratável aos envolvidos a mais integral quitação pelos serviços prestados, para deles nada mais reclamar.

Maricá, 27 de setembro de 2017.

.....
 NOME: JOSE AUGUSTO MOYRA SOBRINHO
 CPF: 754.579.387-00

Testemunhas:

.....
 NOME:
 CRECI:

.....
 NOME:
 CRECI:

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Conclusão ao Juiz

Atualizado em	15/02/2019
Juiz	Jussara Maria de Abreu Guimaraes
Data da Conclusão	12/02/2019
Data da Devolução	15/02/2019
Data do Despacho	12/02/2019
Tipo do Despacho	Proferido despacho de mero expediente
Publicado no DO	Não



Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Fls.

Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Procedimento do Juizado Especial Cível/Fazendário - Dano Moral Outros - Cdc

Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO

Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Réu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Jussara Maria de Abreu Guimaraes

Em 12/02/2019

Despacho

Diga o exequente sobre o pedido de fls. 380/381 e voltem-me conclusos para decisão.

Niterói, 12/02/2019.

Jussara Maria de Abreu Guimaraes - Juiz em Exercício

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Jussara Maria de Abreu Guimaraes

Em ____/____/____

Código de Autenticação: **4SBJ.2KNU.21ST.VJ82**
Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Envio de Documento Eletrônico

Atualizado em 20/02/2019

Data 15/02/2019



Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 15 de fevereiro de 2019.

No. do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Partes: Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDARéu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Destinatário: **ROSANE CRISTINA LIMA DE CARVALHO**

Fica V.Sª /V.Exª Intimado da determinação abaixo:

Diga o exequente sobre o pedido de fls. 380/381 e voltem-me conclusos para decisão.

Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 15 de fevereiro de 2019.

No. do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Partes: Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDARéu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Destinatário: **MARISE REIS FIGUERAS**

Fica V.Sª /V.Exª Intimado da determinação abaixo:

Diga o exequente sobre o pedido de fls. 380/381 e voltem-me conclusos para decisão.

Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 15 de fevereiro de 2019.

No. do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Partes: Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDARéu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Destinatário: **EDUARDO OLIVEIRA MACHADO DE SOUZA ABRAHÃO**

Fica V.Sª /V.Exª Intimado da determinação abaixo:

Diga o exequente sobre o pedido de fls. 380/381 e voltem-me conclusos para decisão.

Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão ROSANE CRISTINA LIMA DE CARVALHO foi tacitamente intimado(a) pelo portal em 26/02/2019, na forma prevista no art. 5º, § 3º da lei 11.419/2006.

Diga o exequente sobre o pedido de fls. 380/381 e voltem-me conclusos para decisão.

Niterói, 4 de março de 2019
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão MARISE REIS FIGUERAS foi tacitamente intimado(a) pelo portal em 26/02/2019, na forma prevista no art. 5º, § 3º da lei 11.419/2006.

Diga o exequente sobre o pedido de fls. 380/381 e voltem-me conclusos para decisão.

Niterói, 4 de março de 2019
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão EDUARDO OLIVEIRA MACHADO DE SOUZA ABRAHÃO foi regularmente intimado(a) pelo portal em 25/02/2019, na forma do art. 5º, § 1º da lei 11.419/2006.

Diga o exequente sobre o pedido de fls. 380/381 e voltem-me conclusos para decisão.

Niterói, 4 de março de 2019
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Ato Ordinatório Praticado

Atualizado em 22/03/2019

Data 22/03/2019

Descrição Certifico que não houve manifestação do exequente até a presente data.



Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Conclusão ao Juiz

Atualizado em	25/03/2019
Juiz	Jussara Maria de Abreu Guimaraes
Data da Conclusão	25/03/2019
Data da Devolução	25/03/2019
Data da Decisão	25/03/2019
Tipo da Decisão	Determinada a penhora de imóvel
Publicado no DO	Não



Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Fls.

Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Procedimento do Juizado Especial Cível/Fazendário - Dano Moral Outros - Cdc

Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO

Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Réu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Jussara Maria de Abreu Guimaraes

Em 25/03/2019

Decisão

Diante da ausência de manifestação certificada, defiro a substituição do bem imóvel requerida.

Levanta-se a constrição do imóvel descrito a fls. 320, determinando a lavratura de termo de penhora daquele constante de fls. 383 (art. 849 do CPC). Promova-se e comprove-se a averbação no registro imobiliário. Intime-se.

Considerando que não há comprovação da averbação anteriormente determinada, a Ré deverá informar quanto à necessidade de expedição de ofício para o levantamento de eventual constrição anotada na matrícula do imóvel de fls. 320.

Niterói, 25/03/2019.

Jussara Maria de Abreu Guimaraes - Juiz em Exercício

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Jussara Maria de Abreu Guimaraes

Em ____/____/____

Código de Autenticação: **4ZNL.GN1P.RM3R.JW92**

Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Envio de Documento Eletrônico

Data	25/03/2019
-------------	-------------------



Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível



INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 25 de março de 2019.

No. do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Partes: Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDARéu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Destinatário: **ROSANE CRISTINA LIMA DE CARVALHO**

Fica V.Sª /V.Exª Intimado da determinação abaixo:

Diante da ausência de manifestação certificada, defiro a substituição do bem imóvel requerida. Levanta-se a constrição do imóvel descrito a fls. 320, determinando a lavratura de termo de penhora daquele constante de fls. 383 (art. 849 do CPC). Promova-se e comprove-se a averbação no registro imobiliário. Intime-se. Considerando que não há comprovação da averbação anteriormente determinada, a Ré deverá informar quanto à necessidade de expedição de ofício para o levantamento de eventual constrição anotada na matrícula do imóvel de fls. 320.



Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível



INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 25 de março de 2019.

No. do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Partes: Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDARéu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Destinatário: **MARISE REIS FIGUERAS**

Fica V.Sª /V.Exª Intimado da determinação abaixo:

Diante da ausência de manifestação certificada, defiro a substituição do bem imóvel requerida. Levanta-se a constrição do imóvel descrito a fls. 320, determinando a lavratura de termo de penhora daquele constante de fls. 383 (art. 849 do CPC). Promova-se e comprove-se a averbação no registro imobiliário. Intime-se. Considerando que não há comprovação da averbação anteriormente determinada, a Ré deverá informar quanto à necessidade de expedição de ofício para o levantamento de eventual constrição anotada na matrícula do imóvel de fls. 320.



Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível



INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 25 de março de 2019.

No. do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Partes: Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDARéu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Destinatário: **EDUARDO OLIVEIRA MACHADO DE SOUZA ABRAHÃO**

Fica V.Sª /V.Exª Intimado da determinação abaixo:

Diante da ausência de manifestação certificada, defiro a substituição do bem imóvel requerida. Levanta-se a constrição do imóvel descrito a fls. 320, determinando a lavratura de termo de penhora daquele constante de fls. 383 (art. 849 do CPC). Promova-se e comprove-se a averbação no registro imobiliário. Intime-se. Considerando que não há comprovação da averbação anteriormente determinada, a Ré deverá informar quanto à necessidade de expedição de ofício para o levantamento de eventual constrição anotada na matrícula do imóvel de fls. 320.



Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Juntada

Atualizado em	27/03/2019
Data da Juntada	26/03/2019
Tipo de Documento	Petição
Texto	Documento eletrônico juntado de forma automática.



EXCELENTÍSSIMO DR. JUIZ DE DIREITO DO 1ª JUIZADO ESPECIAL CIVEL DA COMARCA DE NITERÓI.

PROC. Nº 0003980-57-2017-8-19-0002

DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO, nos autos do processo em referencia, vem a presença de V.Exa. dizer e requerer o que segue:

1. Primeiramente informa o autor que não conseguiu acesso ao peticionamento em data dos dias 23/03 até hoje, não podendo com isso responder ao despacho.
2. Ao autor vem requerer a reconsideração do despacho de fl. Com relação a substituição do bem penhorado, haja vista que o imóvel ofertado pela reclamada, é inferior ao bem indicado, sendo de difícil negociação, por isso o interesse da ré em realizar a troca do bem. Ademais Exa. a reclamada não demonstra nenhum interesse em liquidar a divida , pretende apenas dificultar o recebimento do credito pelo autor ofertando bem de difícil negociação.
3. Assim, espera o autor seja atendido ao requerido, devendo ser mantido a penhora realizada para o bom desempenho desta Justiça.

Termos em que.

Pede deferimento.

Niterói, 26 de março de 2019.

ROSANE CARVALHO

OAB/RJ 68.578

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Conclusão ao Juiz

Atualizado em	01/04/2019
Juiz	Jussara Maria de Abreu Guimaraes
Data da Conclusão	28/03/2019
Data da Devolução	01/04/2019
Data do Despacho	28/03/2019
Tipo do Despacho	Proferido despacho de mero expediente
Publicado no DO	Não



Fls.

Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Procedimento do Juizado Especial Cível/Fazendário - Dano Moral Outros - Cdc

Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO

Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Réu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Jussara Maria de Abreu Guimaraes

Em 28/03/2019

Despacho

A parte credora foi intimada para manifestação em 26/02/2019, vindo aos autos apenas em 28/03/2019 para informar, sem comprovar, que não obteve acesso à petição. A tese de que o imóvel indicado é de difícil negociação não foi comprovada, assim como também não foi comprovado o registro da penhora anteriormente deferida. Diga-se que nada foi comprovado em relação à eventual disparidade entre o valor do bem indicado e a quantia em execução, de modo a afastar a garantia do Juízo. Portanto, mantenho a decisão de fls. 403. Cumpra-se.

Niterói, 28/03/2019.

Jussara Maria de Abreu Guimaraes - Juiz em Exercício

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Jussara Maria de Abreu Guimaraes

Em ____/____/____

Código de Autenticação: **4HFF.27BN.RM5M.Q9A2**

Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Envio de Documento Eletrônico

Atualizado em 03/04/2019

Data 01/04/2019



Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 01 de abril de 2019.

No. do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Partes: Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDARéu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Destinatário: **ROSANE CRISTINA LIMA DE CARVALHO**

Fica V.Sª /V.Exª Intimado da determinação abaixo:

A parte credora foi intimada para manifestação em 26/02/2019, vindo aos autos apenas em 28/03/2019 para informar, sem comprovar, que não obteve acesso à petição. A tese de que o imóvel indicado é de difícil negociação não foi comprovada, assim como também não foi comprovado o registro da penhora anteriormente deferida. Diga-se que nada foi comprovado em relação à eventual disparidade entre o valor do bem indicado e a quantia em execução, de modo a afastar a garantia do Juízo. Portanto, mantenho a decisão de fls. 403. Cumpra-se.

Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível



INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 01 de abril de 2019.

No. do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Partes: Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDARéu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Destinatário: **MARISE REIS FIGUERAS**

Fica V.Sª /V.Exª Intimado da determinação abaixo:

A parte credora foi intimada para manifestação em 26/02/2019, vindo aos autos apenas em 28/03/2019 para informar, sem comprovar, que não obteve acesso à petição. A tese de que o imóvel indicado é de difícil negociação não foi comprovada, assim como também não foi comprovado o registro da penhora anteriormente deferida. Diga-se que nada foi comprovado em relação à eventual disparidade entre o valor do bem indicado e a quantia em execução, de modo a afastar a garantia do Juízo. Portanto, mantenho a decisão de fls. 403. Cumpra-se.



Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 01 de abril de 2019.

No. do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Partes: Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDARéu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Destinatário: **EDUARDO OLIVEIRA MACHADO DE SOUZA ABRAHÃO**

Fica V.Sª /V.Exª Intimado da determinação abaixo:

A parte credora foi intimada para manifestação em 26/02/2019, vindo aos autos apenas em 28/03/2019 para informar, sem comprovar, que não obteve acesso à petição. A tese de que o imóvel indicado é de difícil negociação não foi comprovada, assim como também não foi comprovado o registro da penhora anteriormente deferida. Diga-se que nada foi comprovado em relação à eventual disparidade entre o valor do bem indicado e a quantia em execução, de modo a afastar a garantia do Juízo. Portanto, mantenho a decisão de fls. 403. Cumpra-se.

Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão EDUARDO OLIVEIRA MACHADO DE SOUZA ABRAHÃO foi regularmente intimado(a) pelo portal em 03/04/2019, na forma do art. 5º, § 1º da lei 11.419/2006.

Diante da ausência de manifestação certificada, defiro a substituição do bem imóvel requerida.

Levanta-se a constrição do imóvel descrito a fls. 320, determinando a lavratura de termo de penhora daquele constante de fls. 383 (art. 849 do CPC). Promova-se e comprove-se a averbação no registro imobiliário. Intime-se.

Considerando que não há comprovação da averbação anteriormente determinada, a Ré deverá informar quanto à necessidade de expedição de ofício para o levantamento de eventual constrição anotada na matrícula do imóvel de fls. 320.

Niterói, 4 de abril de 2019
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão ROSANE CRISTINA LIMA DE CARVALHO foi tacitamente intimado(a) pelo portal em 05/04/2019, na forma prevista no art. 5º, § 3º da lei 11.419/2006.

Diante da ausência de manifestação certificada, defiro a substituição do bem imóvel requerida.

Levanta-se a constrição do imóvel descrito a fls. 320, determinando a lavratura de termo de penhora daquele constante de fls. 383 (art. 849 do CPC). Promova-se e comprove-se a averbação no registro imobiliário. Intime-se.

Considerando que não há comprovação da averbação anteriormente determinada, a Ré deverá informar quanto à necessidade de expedição de ofício para o levantamento de eventual constrição anotada na matrícula do imóvel de fls. 320.

Niterói, 5 de abril de 2019
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão MARISE REIS FIGUERAS foi tacitamente intimado(a) pelo portal em 05/04/2019, na forma prevista no art. 5º, § 3º da lei 11.419/2006.

Diante da ausência de manifestação certificada, defiro a substituição do bem imóvel requerida.

Levanta-se a constrição do imóvel descrito a fls. 320, determinando a lavratura de termo de penhora daquele constante de fls. 383 (art. 849 do CPC). Promova-se e comprove-se a averbação no registro imobiliário. Intime-se.

Considerando que não há comprovação da averbação anteriormente determinada, a Ré deverá informar quanto à necessidade de expedição de ofício para o levantamento de eventual constrição anotada na matrícula do imóvel de fls. 320.

Niterói, 5 de abril de 2019
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Juntada

Data da Juntada 09/04/2019

Tipo de Documento Petição

Texto Documento eletrônico juntado de forma automática.



EXCELENTÍSSIMO DR. JUIZ DE DIREITO DO 1ª JUIZADO ESPECIAL CIVEL DA COMARCA DE NITERÓI.

PROC. Nº 0003980-51-2017-8-19-0002

DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO, nos autos do processo em referencia, vem a presença de V.Exa. dizer e requerer o que segue:

1. O autor vem a presença de V.Exa requerer a reconsideração do despacho de fl., por questão de economia processual, haja vista que o imóvel a qual foi requerido a penhora, já se encontra anotado no cartório, conforme comprova o documento que ora requer a juntada .
2. Que, como podemos observar o imóvel mantém penhora em outro processo em que o autor é parte contra a mesma ré.
3. Conforme comprova o documento o mesmo foi prenotado em data de 04/01/2019 por este juízo e em 01/04/2019 pelo juízo do 3º JEC.
4. Assim, já tendo o autor uma penhora neste mesmo imóvel com a mesma reclamada, seria de bom alvitre que fosse mantida a penhora também neste processo, pois pelo valor das dividas o lote já penhorado quita o debito dos dois processos.
5. Diante do exposto, espera o autor seja reconsiderado o despacho de fl. Evitando que o autor gaste mais com prenotação e que a ré tenha dois imóveis penhorados.

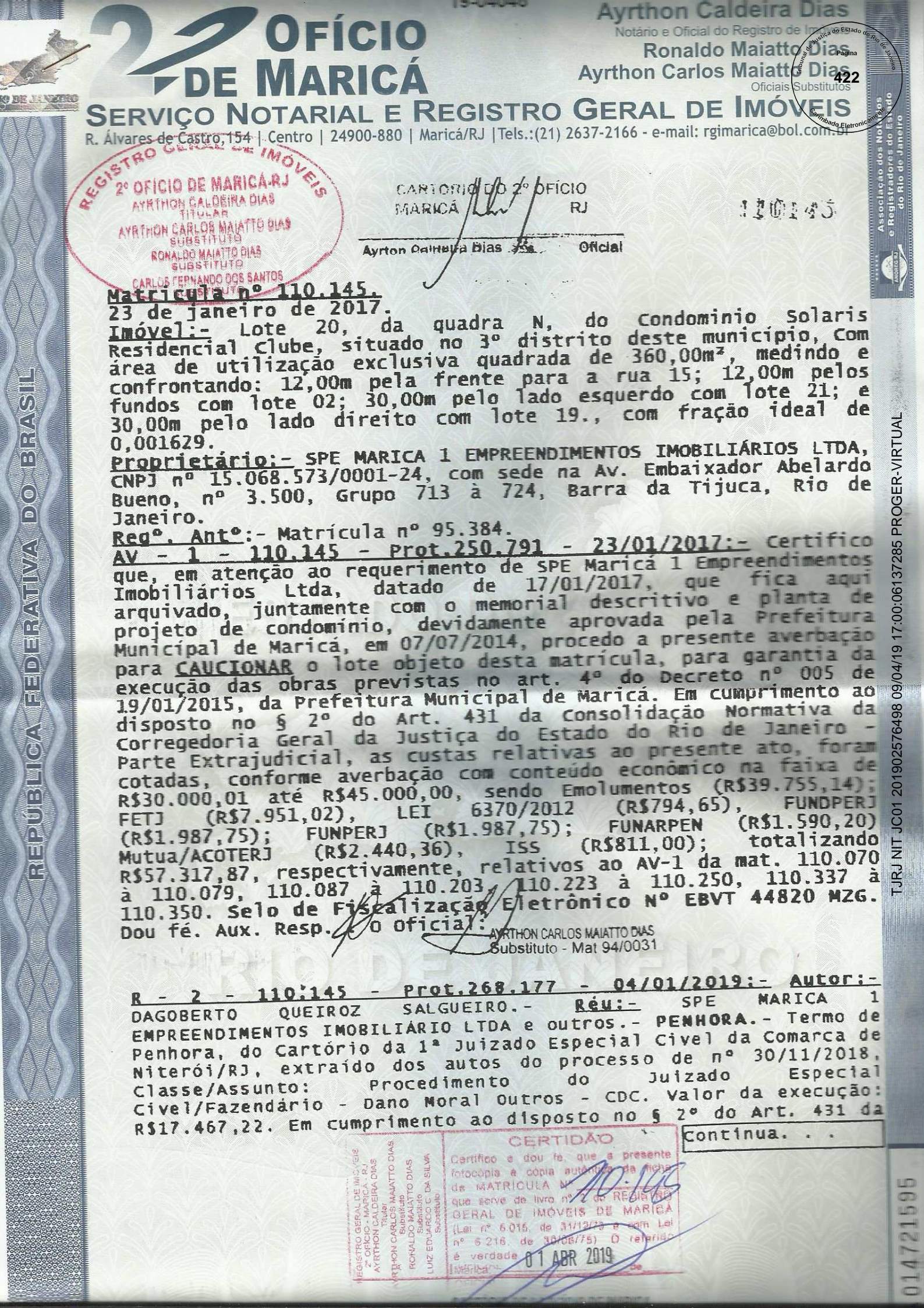
Termos em que.

Pede deferimento.

Niterói, 09 de abril de 2019.

ROSANE CARVALHO

OAB/RJ 68.578



2º OFÍCIO DE MARICÁ

SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS

R. Álvares de Castro, 154 | Centro | 24900-880 | Maricá/RJ | Tels.: (21) 2637-2166 - e-mail: rgimarica@bol.com.br



CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO
MARICÁ RJ

110.145

Ayrthon Caldeira Dias *[assinatura]* Oficial

Matrícula nº 110.145.

23 de janeiro de 2017.

Imóvel:- Lote 20, da quadra N, do Condomínio Solaris Residencial Clube, situado no 3º distrito deste município, com área de utilização exclusiva quadrada de 360,00m², medindo e confrontando: 12,00m pela frente para a rua 15; 12,00m pelos fundos com lote 02; 30,00m pelo lado esquerdo com lote 21; e 30,00m pelo lado direito com lote 19., com fração ideal de 0,001629.

Proprietário:- SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 15.068.573/0001-24, com sede na Av. Embaixador Abelardo Bueno, nº 3.500, Grupo 713 à 724, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro.

Regº, Antº:- Matrícula nº 95.384.

AV - 1 - 110.145 - Prot.250.791 - 23/01/2017:- Certifico que, em atenção ao requerimento de SPE Maricá 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda, datado de 17/01/2017, que fica aqui arquivado, juntamente com o memorial descritivo e planta de projeto de condomínio, devidamente aprovada pela Prefeitura Municipal de Maricá, em 07/07/2014, procedo a presente averbação para **CAUCIONAR** o lote objeto desta matrícula, para garantia da execução das obras previstas no art. 4º do Decreto nº 005 de 19/01/2015, da Prefeitura Municipal de Maricá. Em cumprimento ao disposto no § 2º do Art. 431 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Parte Extrajudicial, as custas relativas ao presente ato, foram cotadas, conforme averbação com conteúdo econômico na faixa de R\$30.000,01 até R\$45.000,00, sendo Emolumentos (R\$39.755,14); FETJ (R\$7.951,02), LEI 6370/2012 (R\$794,65), FUNDPERJ (R\$1.987,75); FUNPERJ (R\$1.987,75); FUNARPEN (R\$1.590,20) Mutua/ACOTERJ (R\$2.440,36), ISS (R\$811,00); totalizando R\$57.317,87, respectivamente, relativos ao AV-1 da mat. 110.070 à 110.079, 110.087 à 110.203, 110.223 à 110.250, 110.337 à 110.350. Selo de Fiscalização Eletrônico nº EBVT 44820 MZG. Dou fé. Aux. Resp. O Oficial: *[assinatura]*

AYRTHON CARLOS MAIATTO DIAS
Substituto - Mat 94/0031

R - 2 - 110.145 - Prot.268.177 - 04/01/2019:- Autor:-
DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO. - **Réu:-** SPE MARICA 1
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO LTDA e outros. - **PENHORA.-** Termo de Penhora, do Cartório da 1ª Juizado Especial Cível da Comarca de Niterói/RJ, extraído dos autos do processo de nº 30/11/2018, Classe/Assunto: Procedimento do Juizado Especial Cível/Fazendário - Dano Moral Outros - CDC. Valor da execução: R\$17.467,22. Em cumprimento ao disposto no § 2º do Art. 431 da

Continua. . .

CERTIDÃO

Certifico e dou fé, que a presente fotocópia é cópia autêntica da ficha de MATRÍCULA Nº 110.145 que serve de livro nº 7 do REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DE MARICÁ (Lei nº 6.016, de 31/12/73 e com Lei nº 6.216, de 30/06/75) O referido é verdadeiro

01 ABR 2019

[assinatura]

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS
2º OFÍCIO - MARICÁ - RJ
AYRTHON CALDEIRA DIAS
Titular
AYRTHON CARLOS MAIATTO DIAS
Substituto
RONALDO MAIATTO DIAS
Substituto
LUIZ EDUARDO C. DA SILVA
Substituto

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

TJRJ NIT JC01 201902576498 09/04/19 17.00.06137285 PROGER-VIRTUAL

014721595

Continuação. . .

Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Parte Extrajudicial, as custas relativas ao presente ato, foram cotadas na faixa de R\$30.000,01 até R\$45.000,00, fixado pela PMM (pelo cálculo do ITBI) do imóvel, sendo Emolumentos (R\$530,69); FETJ (R\$97,59), LEI 6370/2012 (R\$9,06), FUNDPERJ (R\$24,39); FUNPERJ (R\$24,39); FUNARPEN (R\$19,51); Mutua/ACOTERJ (R\$0,00), ISS (R\$9,94); totalizando R\$715,57. selo de Fiscalização Eletrônico N° ECU1 28158 WGM. Dou fé. Aux. Resp. O Oficial: AYRTHON CARLOS MAIA TO DIAS Substituto - Mat 94/0031

R - 3 - 110.145 - Prot.270.279 - 01/04/2019:-Autor:-

DAGOBERTO QUEIROS SALGUEIRO.- Réu:- SPE DE MARICÁ 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.- PENHORA.- Termo de Penhora, do Cartório do 3º Juizado Especial Cível da Comarca de Niterói/RJ, datado de 12/02/2019, extraído dos autos do processo de nº 0022034-65.2017.8.19.0002, Classe/Assunto: Procedimento do Juizado Especial Cível/Fazendário - Dano Moral - Outros/Indenização por Dano Moral. Valor da dívida R\$27.393,07. Em cumprimento ao disposto no § 2º do Art. 431 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Parte Extrajudicial, as custas relativas ao presente ato, foram cotadas na faixa de R\$30.000,01 até R\$45.000,00, fixado pela PMM (pelo cálculo do valor venal) do imóvel, sendo Emolumentos (R\$522,69); FETJ (R\$98,86), LEI 6370/2012 (R\$9,41), FUNDPERJ (R\$24,71); FUNPERJ (R\$24,71); FUNARPEN (R\$19,77); Mutua/ACOTERJ (R\$0,00), ISS (R\$10,07); totalizando R\$710,22. selo de Fiscalização Eletrônico N° ECXC 94348 SQD. Dou fé. Aux. Resp. O Oficial: EDUARDO CARVALHO DA SILVA Substituto - Mat 94/8191

CERTIDÃO
Certifico a dou fé que a presente fotocópia é cópia autêntica de uma das MATRÍCULA N° 110.145 de MARICÁ RJ que serve de livro nº 2 do REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DE MARICÁ (Lei nº 6.015, de 31/12/73 e com Lei nº 6.216, de 30/08/75) O referido é verdade e dou fé. 01 ABR 2019

CERTIDÃO: Certifico mais, não existir "NENHUM OUTRO ÔNUS" que grave o imóvel objeto desta matrícula de nº. 110145, A NÃO SER O CONSTANTE DO AV-1/R-2/R-3 DESTA MATRÍCULA. Certifico mais ainda que, até a presente data, não consta averbada NENHUMA CITAÇÃO DE AÇÕES REAIS E PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS com relação ao referido imóvel, e ainda que a referida certidão foi expedida atendendo ao requerimento de DAGOBERTO QUEIROS SALGUEIRO em data de 11/03/2019. O referido é verdade e dou fé. Cidade de Maricá, Estado do Rio de Janeiro, ao primeiro dia do mês de abril do ano de dois mil e dezanove. (01/04/2019). Eu, _____ Substituto, subscrevo e assino;--.

O Substituto, _____

Emolumentos: R\$ 105,19

CARTÓRIO DE 2.º OFÍCIO DE MARICÁ
MARCELO DOS SANTOS NUNES
SUBSTITUTO
MATRÍCULA 94/15692

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
ECXC 94256 WEP



Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Juntada

Atualizado em	17/04/2019
Data da Juntada	10/04/2019
Tipo de Documento	Petição
Texto	Documento eletrônico juntado de forma automática.



Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito do I Juizado Especial Cível da Comarca de Niterói

Processo n. ° 0003980-51.2017.8.19.0002

SPE MARICÁ 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada nos autos do processo de número em epígrafe, movida por **DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO**, vem, perante V. Exa. através dos seus advogados ao final, em atenção à decisão de fl. 403, informar que diante da averbação do termo de penhora na matrícula do lote 20 da quadra N (fls. 422/423), requer o levantamento da construção e substituição do respectivo lote, pelo lote 25 da quadra Z, do Condomínio Solaris Residencial Clube, situado no 3º distrito de Maricá, melhor descrito e caracterizado na matrícula n. ° 110.361 (fls. 382/384), conforme ora deferido à fl. 403.

Nestes termos,
Pede deferimento.

Rio de Janeiro, 10 de abril de 2019.

Eduardo O. Machado de Souza Abrahão
OAB/RJ 167.462

Mário Sérgio Cirne Martins Ribeiro
OAB/RJ 183.400

Flávia Lanat Silveira
OAB/RJ 201.557

Thiago Mendonça dos Santos
OAB/RJ 211.479

Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão ROSANE CRISTINA LIMA DE CARVALHO foi regularmente intimado(a) pelo portal em 10/04/2019, na forma do art. 5º, § 1º da lei 11.419/2006.

A parte credora foi intimada para manifestação em 26/02/2019, vindo aos autos apenas em 28/03/2019 para informar, sem comprovar, que não obteve acesso à petição. A tese de que o imóvel indicado é de difícil negociação não foi comprovada, assim como também não foi comprovado o registro da penhora anteriormente deferida. Diga-se que nada foi comprovado em relação à eventual disparidade entre o valor do bem indicado e a quantia em execução, de modo a afastar a garantia do Juízo. Portanto, mantenho a decisão de fls. 403. Cumpra-se.

Niterói, 11 de abril de 2019
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão MARISE REIS FIGUERAS foi tacitamente intimado(a) pelo portal em 12/04/2019, na forma prevista no art. 5º, § 3º da lei 11.419/2006.

A parte credora foi intimada para manifestação em 26/02/2019, vindo aos autos apenas em 28/03/2019 para informar, sem comprovar, que não obteve acesso à petição. A tese de que o imóvel indicado é de difícil negociação não foi comprovada, assim como também não foi comprovado o registro da penhora anteriormente deferida. Diga-se que nada foi comprovado em relação à eventual disparidade entre o valor do bem indicado e a quantia em execução, de modo a afastar a garantia do Juízo. Portanto, mantenho a decisão de fls. 403. Cumpra-se.

Niterói, 12 de abril de 2019
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão EDUARDO OLIVEIRA MACHADO DE SOUZA ABRAHÃO foi regularmente intimado(a) pelo portal em 11/04/2019, na forma do art. 5º, § 1º da lei 11.419/2006.

A parte credora foi intimada para manifestação em 26/02/2019, vindo aos autos apenas em 28/03/2019 para informar, sem comprovar, que não obteve acesso à petição. A tese de que o imóvel indicado é de difícil negociação não foi comprovada, assim como também não foi comprovado o registro da penhora anteriormente deferida. Diga-se que nada foi comprovado em relação à eventual disparidade entre o valor do bem indicado e a quantia em execução, de modo a afastar a garantia do Juízo. Portanto, mantenho a decisão de fls. 403. Cumpra-se.

Niterói, 12 de abril de 2019
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Conclusão ao Juiz

Atualizado em	08/05/2019
Juiz	Jussara Maria de Abreu Guimaraes
Data da Conclusão	06/05/2019
Data da Devolução	08/05/2019
Data do Despacho	06/05/2019
Tipo do Despacho	Proferido despacho de mero expediente
Publicado no DO	Não



Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Fls.

Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Procedimento do Juizado Especial Cível/Fazendário - Dano Moral Outros - Cdc

Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO

Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Réu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Jussara Maria de Abreu Guimaraes

Em 06/05/2019

Despacho

Mantenho fls. 403 e 412 pelos fundamentos ali expostos. Cumpram-se.

Niterói, 06/05/2019.

Jussara Maria de Abreu Guimaraes - Juiz em Exercício

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Jussara Maria de Abreu Guimaraes

Em ____/____/____

Código de Autenticação: **4I9M.1PFC.JP4W.ECB2**

Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Envio de Documento Eletrônico

Data **09/05/2019**



**Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível**

INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 09 de maio de 2019.

Nº do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Partes: Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO
Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
Réu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Destinatário: **ROSANE CRISTINA LIMA DE CARVALHO**

Fica V.Sª V.Exª Intimado da determinação abaixo:

Mantenho fls. 403 e 412 pelos fundamentos ali expostos. Cumpram-se.

**Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível**

INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 09 de maio de 2019.

Nº do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Partes: Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO
Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
Réu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Destinatário: **EDUARDO OLIVEIRA MACHADO DE SOUZA ABRAHÃO**

Fica V.Sª V.Exª Intimado da determinação abaixo:

Mantenho fls. 403 e 412 pelos fundamentos ali expostos. Cumpram-se.

**Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível**

INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 09 de maio de 2019.

Nº do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Partes: Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO
Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
Réu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Destinatário: **MARISE REIS FIGUERAS**

Fica V.Sª V.Exª Intimado da determinação abaixo:

Mantenho fls. 403 e 412 pelos fundamentos ali expostos. Cumpram-se.

Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão ROSANE CRISTINA LIMA DE CARVALHO foi tacitamente intimado(a) pelo portal em 20/05/2019, na forma prevista no art. 5º, § 3º da lei 11.419/2006.

Mantenho fls. 403 e 412 pelos fundamentos ali expostos. Cumpram-se.

Niterói, 20 de maio de 2019
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão EDUARDO OLIVEIRA MACHADO DE SOUZA ABRAHÃO foi tacitamente intimado(a) pelo portal em 20/05/2019, na forma prevista no art. 5º, § 3º da lei 11.419/2006.

Mantenho fls. 403 e 412 pelos fundamentos ali expostos. Cumpram-se.

Niterói, 20 de maio de 2019
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão MARISE REIS FIGUERAS foi tacitamente intimado(a) pelo portal em 20/05/2019, na forma prevista no art. 5º, § 3º da lei 11.419/2006.

Mantenho fls. 403 e 412 pelos fundamentos ali expostos. Cumpram-se.

Niterói, 20 de maio de 2019
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Juntada

Data da Juntada 17/06/2019

Tipo de Documento Petição

Texto Documento eletrônico juntado de forma automática.



EXCELENTÍSSIMO DR. JUIZ DE DIREITO DO 1ª JUIZADO ESPECIAL CIVEL DA COMARCA DE NITERÓI.

PROC. Nº 0003980-51-2017-8-19-0002

DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO, nos autos do processo em referencia, vem a presença de V.Exa. dizer e requerer o que segue:

1. Tendo em vista o despacho de fl., vem o autor requerer seja expedido Termo para Averbação em cartório do referido imóvel.
2. Espera assim, seja atendido ao requerido e o feito prosseguido na forma da lei.

Termos em que.

Pede deferimento.

Niterói, 17 de junho de 2019.

ROSANE CARVALHO

OAB/RJ 68.578

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Conclusão ao Juiz

Atualizado em	25/06/2019
Juiz	Jussara Maria de Abreu Guimaraes
Data da Conclusão	17/06/2019
Data da Devolução	25/06/2019
Data do Despacho	17/06/2019
Tipo do Despacho	Proferido despacho de mero expediente
Publicado no DO	Não



Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Fls.

Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Procedimento do Juizado Especial Cível/Fazendário - Dano Moral Outros - Cdc

Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO

Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Réu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Jussara Maria de Abreu Guimaraes

Em 17/06/2019

Despacho

Cumpra o Cartório lavratura de termo e expedição de certidão para registro (fls. 403).

Lavrado o termo, intime-se a executada proprietária do imóvel na pessoa do patrono constituído nos autos (art. 841, § 1º, do CPC).

Niterói, 17/06/2019.

Jussara Maria de Abreu Guimaraes - Juiz em Exercício

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Jussara Maria de Abreu Guimaraes

Em ____/____/____

Código de Autenticação: **4SWU.LT24.NM6P.S7D2**

Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Envio de Documento Eletrônico

Atualizado em 27/06/2019

Data 25/06/2019



Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível



INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 25 de junho de 2019.

No. do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Partes: Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDARéu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Destinatário: **ROSANE CRISTINA LIMA DE CARVALHO**

Fica V.Sª /V.Exª Intimado da determinação abaixo:

Cumpra o Cartório lavratura de termo e expedição de certidão para registro (fls. 403).Lavrado o termo, intime-se a executada proprietária do imóvel na pessoa do patrono constituído nos autos (art. 841, § 1º, do CPC).



Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível



INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 25 de junho de 2019.

No. do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Partes: Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDARéu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Destinatário: **MARISE REIS FIGUERAS**

Fica V.Sª /V.Exª Intimado da determinação abaixo:

Cumpra o Cartório lavratura de termo e expedição de certidão para registro (fls. 403).Lavrado o termo, intime-se a executada proprietária do imóvel na pessoa do patrono constituído nos autos (art. 841, § 1º, do CPC).



Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 25 de junho de 2019.

No. do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Partes: Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDARéu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Destinatário: **EDUARDO OLIVEIRA MACHADO DE SOUZA ABRAHÃO**

Fica V.Sª /V.Exª Intimado da determinação abaixo:

Cumpra o Cartório lavratura de termo e expedição de certidão para registro (fls. 403).Lavrado o termo, intime-se a executada proprietária do imóvel na pessoa do patrono constituído nos autos (art. 841, § 1º, do CPC).

Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão EDUARDO OLIVEIRA MACHADO DE SOUZA ABRAHÃO foi regularmente intimado(a) pelo portal em 04/07/2019, na forma do art. 5º, § 1º da lei 11.419/2006.

Cumpra o Cartório lavratura de termo e expedição de certidão para registro (fls. 403).

Lavrado o termo, intime-se a executada proprietária do imóvel na pessoa do patrono constituído nos autos (art. 841, § 1º, do CPC).

Niterói, 5 de julho de 2019
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão ROSANE CRISTINA LIMA DE CARVALHO foi tacitamente intimado(a) pelo portal em 08/07/2019, na forma prevista no art. 5º, § 3º da lei 11.419/2006.

Cumpra o Cartório lavratura de termo e expedição de certidão para registro (fls. 403).

Lavrado o termo, intime-se a executada proprietária do imóvel na pessoa do patrono constituído nos autos (art. 841, § 1º, do CPC).

Niterói, 8 de julho de 2019
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão MARISE REIS FIGUERAS foi tacitamente intimado(a) pelo portal em 08/07/2019, na forma prevista no art. 5º, § 3º da lei 11.419/2006.

Cumpra o Cartório lavratura de termo e expedição de certidão para registro (fls. 403).

Lavrado o termo, intime-se a executada proprietária do imóvel na pessoa do patrono constituído nos autos (art. 841, § 1º, do CPC).

Niterói, 8 de julho de 2019
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Digitação de Documentos

Atualizado em	10/07/2019
Data	10/07/2019
Descrição	TERMO DE PENHORA



TERMO DE PENHORA DE IMÓVEL

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002** Distribuição: 02/02/2017

Classe/Assunto: Procedimento do Juizado Especial Cível/Fazendário - Dano Moral Outros - Cdc

Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO

Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Réu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Devedor(a): SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Certidão de Dívida Ativa:

Natureza da Dívida:

Valor do Débito: R\$ 17.467,22 (dezesete mil quatrocentos e sessenta e sete reais e vinte e dois centavos)

Endereço do Imóvel: Lote 25 da Quadra Z do Condomínio Solaris Residencial Clube situado no 3º Distrito de Maricá, matrícula nº 110.361

Na sede do Cartório do Cartório do 1º Juizado Especial Cível, da Comarca de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, foi procedida à **PENHORA** do imóvel situado no endereço acima para satisfazer a execução, através do presente termo de penhora, extraído do processo acima referido, indo assinado pela(o) Escrivã(o) de seu cargo abaixo declarado, nos termos do art. 10, inciso IV da Lei 6830/80. Ficando ciente o devedor, na pessoa do seu advogado, de que tem o prazo de 30 (trinta) dias, contatos a partir da publicação do ato de juntada deste termo aos autos, conforme previsto pelo artigo 12 da Lei 6.830/80, para, querendo, opor embargos à execução. **O QUE SE CUMpra, OBSERVADAS AS FORMALIDADES LEGAIS.** Dado e passado nesta Niterói. Eu, Maria Lucia Rodrigues da Silva Barros - Analista Judiciário - Matr. 01/18602, digitei e conferi. E eu, Marcello Fernandes Nunes - Responsável pelo Expediente - Matr. 01/18514, o subscrevo.

Niterói, 10 de julho de 2019

Jussara Maria de Abreu Guimaraes
Juiz de Direito

Código para Consulta do Documento/texto no portal do TJERJ: : **47KB.J2LW.WIY4.9TD2**

Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Digitação de Documentos

Atualizado em	10/07/2019
Data	10/07/2019
Descrição	TERMO DE LEVANTAMENTO DE PENHORA



TERMO DE LEVANTAMENTO DE PENHORA

Processo : **0003980-51.2017.8.19.0002**

Distribuído em: 02/02/2017

Classe/Assunto: Procedimento do Juizado Especial Cível/Fazendário - Dano Moral Outros - Cdc

Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO

Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Réu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Aos dez dias do mes de julho do ano de dois mil e dezenove, comigo encarregado pelo Expediente deste Juizado, fica ciente **Spe Marica 1 Empreendimentos Imobiliarios Ltda - CNPJ: 15068573000124 - Endereço: Avenida das Américas, nº 12900 Bl. Pananá, 5º Andar, Sala 607 B - CEP: 22790-702 - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro - RJ**, do LEVANTAMENTO DA PENHORA de folhas 323 e 338 , tendo sido nomeado fiel depositário do(s) respectivo(s) bem(ns) o próprio executado, que ora é desconstituído(a), conforme R.SENTENÇA acostada aos autos do processo epígrafe às folhas . Eu, _____ Maria Lucia Rodrigues da Silva Barros - Analista Judiciário - Matr. 01/18602 digitei e conferi. E, eu _____ Marcello Fernandes Nunes - Responsável pelo Expediente - Matr. 01/18514, o subscrevo.

Jussara Maria de Abreu Guimaraes
Matr. 29783

Código para consulta do documento/texto no portal do TJERJ: **4951.8FYJ.PZMK.9TD2**

Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Ato Ordinatório Praticado

Atualizado em 15/07/2019

Data 15/07/2019

Descrição A parte autora para retirar do Cartório o Termo de Penhora de Imóvel, em pasta própria, datando, identificando-se e assinando.



Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Envio de Documento Eletrônico

Data **15/07/2019**



**Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível**

INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 15 de julho de 2019.

No. do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Destinatário: **ROSANE CRISTINA LIMA DE CARVALHO**

Fica V.S^a /V.Ex^a Intimado da determinação abaixo:

A parte autora para retirar do Cartório o Termo de Penhora de Imóvel, em pasta própria, datando, identificando-se e assinando.

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Ato Ordinatório Praticado

Atualizado em	16/07/2019
Data	16/07/2019
Descrição	Ao interessado para ciência do levantamento da penhora de folhas 323 e 338.



Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Envio de Documento Eletrônico

Data **16/07/2019**



**Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível**

INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 16 de julho de 2019.

No. do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Destinatário: **EDUARDO OLIVEIRA MACHADO DE SOUZA ABRAHÃO**

Fica V.S^a /V.Ex^a Intimado da determinação abaixo:

Ao interessado para ciência do levantamento da penhora de folhas 323 e 338.

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Ato Ordinatório Praticado

Atualizado em 24/07/2019

Data 24/07/2019

Descrição Certifico que , nesta data, a patrona da autora: **ROSANE CRISTINA LIMA DE CARVALHO (RJ068578)** retirou o Termo de Penhora.



Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão ROSANE CRISTINA LIMA DE CARVALHO foi tacitamente intimado(a) pelo portal em 26/07/2019, na forma prevista no art. 5º, § 3º da lei 11.419/2006.

A parte autora para retirar do Cartório o Termo de Penhora de Imóvel, em pasta própria, datando, identificando-se e assinando.

Niterói, 26 de julho de 2019
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão EDUARDO OLIVEIRA MACHADO DE SOUZA ABRAHÃO foi regularmente intimado(a) pelo portal em 26/07/2019, na forma do art. 5º, § 1º da lei 11.419/2006.

Ao interessado para ciência do levantamento da penhora de folhas 323 e 338.

Niterói, 27 de julho de 2019
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Juntada

Data da Juntada 17/09/2019

Tipo de Documento Petição

Texto Documento eletrônico juntado de forma automática.



DOUTO JUIZ DE DIREITO DO 1º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DA COMARCA DE NITERÓI.

PROC. 0003980-51.2017.8.19.0002

DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO, nos autos do processo em referencia, vem por Intermédio de seu mandatário ao final subscrito, com o devido respeito à presença de Vossa Excelência, para, com fundamento legal no artigo **881 do Código de Processo Civil**, requerer a juntada da comprovação de prenotação do imovel bem como seja

DESIGNADO HASTA PÚBLICA,

em razão dos motivos de ordem fática e de direito, abaixo evidenciados.

Em resposta ao despacho próximo passado, o qual destinado a impulsionar esta ação de, o Exeqüente, com abrigo no **art. 880 do novo CPC**, revela não interessar a adjudicação do bem móvel penhorado.

Destarte, sobremodo à luz do que dispõe o **§ 1º, do art. 881, do NCPC**, requer-se seja designada data para que *seja feito o leilão do bem constrito*.

Pleiteia, de mais a mais, que Vossa Excelência estabeleça o preço mínimo, as condições de pagamento, bem assim as eventuais garantias que poderão ser prestadas. (novo **CPC, art. 885**)

Outrossim, de resto, pede-se a devida ciência dessa alienação judicial, na forma do que dispõe o **art. 889 do Código de Processo Civil**.

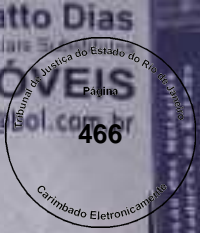
Termos em que.

Pede deferimento.

Niterói, 16 de setembro de 2019.

ROSANE CARVALHO

OAB/RJ 68.578.



DE MARICÁ

SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS

R. Álvares de Castro, 154 - Centro | 24900-880 | Maricá/RJ | Tels.: (21) 2637-2166 - e-mail: rgimarica@bol.com.br



REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS
CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO
MARICÁ - RJ
Ayrthon Carlos Dias - Oficial

110361

Matrícula nº 110.361.
07 fevereiro de 2017.

Imóvel:- Lote 25, da quadra Z, do Condomínio Solaris Residencial Clube, situado no 3º distrito deste município, com área de utilização exclusiva quadrada de 362,50m², medindo e confrontando: 12,50m pela frente para a rua 23; 12,50m pelos fundos com lote 21 e 22 quadra S; 29,00m pelo lado esquerdo com lote 24 e 25 quadra S; e 29,00m pelo lado direito com lote 26, com fração ideal de 0,001639.

Proprietário:- SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 15.068.573/0001-24, com sede na Av. Embaixador Abelardo Bueno, nº 3.500, Grupo 713 à 724, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro.

Reg.º. Ant.º:- Matrícula nº 95.384.

AV - 1 - 110.361 - Prot. 250.790 - 07/02/2017:- Certifico que a presente matrícula foi aberta em atenção ao requerimento de SPE Maricá 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda, datado de 17/01/2017, que fica aqui arquivado, juntamente com o memorial descritivo e planta de projeto de condomínio, devidamente aprovada pela Prefeitura Municipal de Maricá, em 07/07/2014. Em cumprimento ao disposto no § 2º do Art. 431 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Parte Extrajudicial, as custas relativas ao presente ato, averbação sem conteúdo econômico, sendo Emolumentos (R\$2.217,93); FETJ (R\$443,58); Lei 6370/2012 (R\$44,11); FUNPERJ (R\$110,89); FUNPERJ (R\$110,89); FUNARPEN (R\$88,71); MUTUA/ACOTERJ (R\$332,12); ISS (R\$45,24); totalizando R\$3.393,47, respectivamente relativos ao AV-1 da mat. 110.360 à 110.382. Selo de Fiscalização Eletrônico Nº EBVT 46495 QCP. Dou fé. Aux. Resp. o oficial *Ayrthon Carlos Maiatto Dias* Substituto - Mat 940031

R - 2 - 110.361 - Prot. 270.161 - 11/03/2019:- Autor:- LEANDRO DE MELO MACHADO DOS SANTOS. - **Rev.:-** SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. - **PENHORA.-** Cartório do I Juizado Especial Cível Regional da Barra da Tijuca/RJ, expedido pelo MM. Juiz de Direito Dr. Marcelo Almeida de Moraes Marinho, datado de 12/02/2019, extraídos dos autos de processo de Processo: 0027034-41.206.8.19.0209, Classe/Assunto: Procedimento do Juizado Especial Cível/Fazendário - Dano Material - CDC. Em cumprimento ao disposto no § 2º do Art. 431 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Parte Extrajudicial, as custas relativas ao presente ato, foram cotadas na faixa de R\$0,01 até

Continua...

<p>REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS 2º OFÍCIO DE MARICÁ - RJ AYRTHON CARLOS MAIATTO DIAS Substituto ROMALDO MARIATTO DIAS Substituto SERVANDO DOS SANTOS</p>	<p>CERTIDÃO Certifico e dou fé que a presente matrícula e sua averbação de de MATRÍCULA Nº <u>110361</u> que serve de base nº <u>1</u> do REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DE MARICÁ RJ nº 6015 de 31/12/73 e com Lei nº 6218 de 30/08/75; O referido é verdade. <u>11/03/2019</u> Marca: <u>Ayrthon Carlos</u> OFICIAL: <u>Ayrthon Carlos</u></p>
---	--

VIDE CERTIDÃO NO VERSO.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

TJRJ NIT JC01 201907515109 170919 09:17:39138056 PROGER-VIRTUAL

Continuação...

R\$15.000,00, fixado pela PMM (pelo cálculo do valor venal) do imóvel, sendo Emolumentos (R\$0,00); FETJ (R\$0,00), LEI 6370/2012 (R\$0,00), FUNDPERJ (R\$0,00); FUNPERJ (R\$0,00); FUNARPEN (R\$0,00); Mutua/ACOTERJ (R\$0,00), ISS (R\$0,00), totalizando R\$0,00. Selo de Fiscalização Eletrônico N° ECXC 91887 RTD. Dou fé. Aux. Resp. 0

AYRTHON CARLOS MAIATTO DIAS
 Substituto - Matr 94/0031

R - 3 - 110.361 - Prot. 273.506 - 06/08/2019:- Autor:-

DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO.- Réus:- SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, e, ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.- PENHORA.- Termo de Penhora, do Cartório do 1º Juizado Especial da Comarca de Niterói/RJ, expedido pelo MM. Juiz de Direito Dr. Jussara Maria de Abreu Guimaraes, datado de 10/07/2019, extraídos dos autos de processo de Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002, Classe/Assunto: Procedimento do Juizado Especial Cível/Fazendário - Dano Moral Outros - CDC. Em cumprimento ao disposto no § 2º do Art. 431 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Parte Extrajudicial, as custas relativas ao presente ato, foram cotadas na faixa de R\$30.000,01 até R\$45.000,00, fixado pela PMM (pelo cálculo do valor venal) do imóvel, sendo Emolumentos (R\$522,69); FETJ (R\$98,86), LEI 6370/2012 (R\$9,41), FUNDPERJ (R\$24,71); FUNPERJ (R\$24,71); FUNARPEN (R\$19,77); Mutua/ACOTERJ (R\$0,00), ISS (R\$10,07), totalizando R\$710,22. Selo de Fiscalização Eletrônico N° EDBH 01193 LMQ. Dou fé. Aux. Resp. 0

AYRTHON CARLOS MAIATTO DIAS
 Substituto - Matr 94/0031

CERTIDÃO
 Certifico e dou fé que a presente Intelectual é cópia autêntica da cópia em MATRÍCULA N° 110361 que se encontra no Livro nº 2 do REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DE MARICÁ (Lei nº 8015 de 31/03/75) e com o nº 276 de 30/08/75) O referido é verdade.

Maricá, 10 de AGO 2019.

Oficial

Rodrigo Elizeu da Figueira
 Substituto
 Matr.: 94/13700

Poder Judiciário - TJERJ
 Corregedoria Geral de Justiça
 Selo de Fiscalização Eletrônico
 EDCU 85338 AQC



Consulte a validade do selo em:
<http://www3.tj.rj.jus.br/sitepublico>



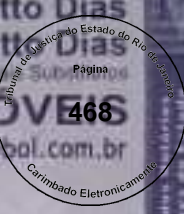
2º OFÍCIO DE MARICÁ

Ronaldo Maiatto Dias
Ayrthon Carlos Maiatto Dias
Ofício Substituto

SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS

R. Álvares de Castro, 154 | Centro | 24900-880 | Maricá/RJ | Tels.: (21) 2637-2166 - e-mail: rgimarica@bol.com.br

Página 468



Título : (Particular (10/07/2019), MATR 110361, referente a Penhora

CERTIFICO que sobre o presente título prenotado sob o Nº 273506, no livro 1-X, foi registrado/averbado em **06/08/2019**, com os seguintes atos:

Poder Judiciário - TJERJ - Corregedoria Geral da Justiça
Matricula Nº **110361** - Rua Vinte e Tres, LOTE 25, Cond Res Solaris, Qd. Z.
Selo de Fiscalização Eletrônico Nº **EDBH 01193 LMQ** - **R.3** - Penhora
Consulte a validade do(s) selo(s) em: <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Tipo do Ato	Qtde.	Emol.	Lei 6370	FETJ	FUNOPERJ	FUNPERJ	FUNARPEN	Mútua	Acoterj	Total
Arquivamento / Desarquivamento	1	10,74	0,00	2,14	0,53	0,53	0,42	0,00	0,00	14,36
Certidão de Prenotação	1	21,98	0,43	4,39	1,09	1,09	0,87	0,00	0,00	29,85
Distribuição	1	28,37	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28,37
Guias / Comunicações	1	12,46	0,00	2,49	0,62	0,62	0,49	0,00	0,00	16,68
Registro em Geral	1	449,14	8,96	89,84	22,47	22,47	17,99	0,00	0,00	610,89
----- ISS -----										10,07
----- Total -----		522,69	9,41	98,86	24,71	24,71	19,77	0,00	0,00	710,22

A presente certidão integra o documento nela identificado, substituindo o carimbo previsto no Artigo 211 da Lei Federal Nº 6015/73. Destina-se a certificar a prática do(s) ato(s) indicado(s) acima. A comprovação de ônus reais ou gravames é feita através de certidão específica.

Recibo nº **314159**

Recebemos a quantia de R\$ **710,22** (setecentos e dez reais e vinte e dois centavos), pelos atos acima discriminados, de **THAIS KAMILLE DA SILVA PEREIRA**, cujo título ficou disponível para entrega a partir de: **06/08/2019**

Maricá, 06 de Agosto de 2019.

AYRTHON CARLOS MAIATTO DIAS
Substituto - Matr 91/0031

O OFICIAL



RIO DE JANEIRO



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

AAA 015752077

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Conclusão ao Juiz

Atualizado em	23/09/2019
Juiz	Jussara Maria de Abreu Guimaraes
Data da Conclusão	18/09/2019
Data da Devolução	23/09/2019
Data do Despacho	19/09/2019
Tipo do Despacho	Proferido despacho de mero expediente
Publicado no DO	Não



Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Fls.

Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Procedimento do Juizado Especial Cível/Fazendário - Dano Moral Outros - Cdc

Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO
Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
Réu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Jussara Maria de Abreu Guimaraes

Em 18/09/2019

Despacho

Certifique o cartório da acerca da manifestação do réu. Após, voltem conclusos.

Niterói, 19/09/2019.

Jussara Maria de Abreu Guimaraes - Juiz em Exercício

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Jussara Maria de Abreu Guimaraes

Em ____ / ____ / ____

Código de Autenticação: **4P8B.AB4V.MU2D.KMG2**
Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Envio de Documento Eletrônico

Atualizado em 23/09/2019

Data 23/09/2019



Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível



INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 23 de setembro de 2019.

No. do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Partes: Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDARéu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Destinatário: **ROSANE CRISTINA LIMA DE CARVALHO**

Fica V.Sª /V.Exª Intimado da determinação abaixo:

Certifique o cartório da acerca da manifestação do réu. Após, voltem conclusos.



Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível



INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 23 de setembro de 2019.

No. do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Partes: Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDARéu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Destinatário: **MARISE REIS FIGUERAS**

Fica V.Sª /V.Exª Intimado da determinação abaixo:

Certifique o cartório da acerca da manifestação do réu. Após, voltem conclusos.



Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível



INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 23 de setembro de 2019.

No. do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Partes: Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDARéu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Destinatário: **EDUARDO OLIVEIRA MACHADO DE SOUZA ABRAHÃO**

Fica V.Sª /V.Exª Intimado da determinação abaixo:

Certifique o cartório da acerca da manifestação do réu. Após, voltem conclusos.



Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Ato Ordinatório Praticado

Atualizado em 26/09/2019

Data 26/09/2019

Descrição Lavrado o termo, intime-se a executada proprietária do imóvel na pessoa do patrono constituído nos autos (art. 841, § 1º, do CPC).



Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Envio de Documento Eletrônico

Data **26/09/2019**



**Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível**

INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 26 de setembro de 2019.

No. do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Destinatário: **EDUARDO OLIVEIRA MACHADO DE SOUZA ABRAHÃO**

Fica V.S^a /V.Ex^a Intimado da determinação abaixo:

Lavrado o termo, intime-se a executada proprietária do imóvel na pessoa do patrono constituído nos autos (art. 841, § 1º, do CPC).

**Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível**

INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 26 de setembro de 2019.

No. do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Destinatário: **MARISE REIS FIGUERAS**

Fica V.S^a /V.Ex^a Intimado da determinação abaixo:

Lavrado o termo, intime-se a executada proprietária do imóvel na pessoa do patrono constituído nos autos (art. 841, § 1º, do CPC).

Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão ROSANE CRISTINA LIMA DE CARVALHO foi tacitamente intimado(a) pelo portal em 04/10/2019, na forma prevista no art. 5º, § 3º da lei 11.419/2006.

Certifique o cartório da acerca da manifestação do réu. Após, voltem conclusos.

Niterói, 6 de outubro de 2019
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão MARISE REIS FIGUERAS foi tacitamente intimado(a) pelo portal em 04/10/2019, na forma prevista no art. 5º, § 3º da lei 11.419/2006.

Certifique o cartório da acerca da manifestação do réu. Após, voltem conclusos.

Niterói, 6 de outubro de 2019
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão EDUARDO OLIVEIRA MACHADO DE SOUZA ABRAHÃO foi regularmente intimado(a) pelo portal em 02/10/2019, na forma do art. 5º, § 1º da lei 11.419/2006.

Certifique o cartório da acerca da manifestação do réu. Após, voltem conclusos.

Niterói, 6 de outubro de 2019
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão EDUARDO OLIVEIRA MACHADO DE SOUZA ABRAHÃO foi tacitamente intimado(a) pelo portal em 07/10/2019, na forma prevista no art. 5º, § 3º da lei 11.419/2006.

Lavrado o termo, intime-se a executada proprietária do imóvel na pessoa do patrono constituído nos autos (art. 841, § 1º, do CPC).

Niterói, 7 de outubro de 2019
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão MARISE REIS FIGUERAS foi tacitamente intimado(a) pelo portal em 07/10/2019, na forma prevista no art. 5º, § 3º da lei 11.419/2006.

Lavrado o termo, intime-se a executada proprietária do imóvel na pessoa do patrono constituído

nos autos (art. 841, § 1º, do CPC).

Niterói, 7 de outubro de 2019
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Juntada

Data da Juntada 25/10/2019

Tipo de Documento Petição

Texto Documento eletrônico juntado de forma automática.



**DOUTO JUIZ DE DIREITO DO 1ª JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DA
COMARCA DE NITERÓI/RJ**

PROC. 0003980-51.2017.8.19.0002

DAGOBERTO QUEIROS SALGUEIRO,
representado por sua advogado infra-assinado, nos autos do processo
acima epigrafado que move em face de SPE DE MARICA 1
EMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS LTDA vem, respeitosamente, a
presença de Vossa Excelência, dizer e requerer o que segue:

Tendo em vista que a reclamada até a
presente data não se manifestou a respeito do despacho de fl., vem o
autor com fulcro no artigo 883 do Código de Processo Civil, indicar o
Leiloeiro Oficial **THIAGO DE MIRANDA CARVALHO**, matriculado na
Jucerja sob o nº: 199 e devidamente credenciado perante o TJ-RJ
(<http://www.tjrj.jus.br/cadastro-de-corretores-de-im%C3%B3veis>) ,
para realizar a Hasta Pública bem penhorado às fls.___,de acordo
com os artigos 879, II e 882 do Código de Processo Civil, que assim
dispõem:

Art. 879. A alienação far-se-á:

II - em leilão judicial eletrônico ou presencial.

***Art. 882. Não sendo possível a sua realização por meio
eletrônico, o leilão será presencial.***

Em virtude da preferência legal pelo meio eletrônico, requer-se que o leilão seja realizado eletronicamente através do site www.mirandacarvalholeiloes.com.br, sob responsabilidade do leiloeiro supracitado.

As intimações do leiloeiro podem ser feitas através do e-mail contato@lancejudicial.com.br ou pelo telefone 0800 780 8000.

Nestes termos,
Pede, respeitosamente, deferimento.

Niterói, 25 de outubro de 2019.

ROSANE CARVALHO
OAB/RJ 68.578

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Ato Ordinatório Praticado

Atualizado em	29/10/2019
Data	29/10/2019
Descrição	Certifico que não houve manifestação do réu acerca de fls.469.



Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Conclusão ao Juiz

Atualizado em	30/10/2019
Juiz	Jussara Maria de Abreu Guimaraes
Data da Conclusão	29/10/2019
Data da Devolução	30/10/2019
Data do Despacho	29/10/2019
Tipo do Despacho	Proferido despacho de mero expediente
Publicado no DO	Não



Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Fls.

Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Procedimento do Juizado Especial Cível/Fazendário - Dano Moral Outros - Cdc

Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO

Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Réu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Jussara Maria de Abreu Guimaraes

Em 29/10/2019

Despacho

Proceda-se à avaliação.

Niterói, 29/10/2019.

Jussara Maria de Abreu Guimaraes - Juiz em Exercício

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Jussara Maria de Abreu Guimaraes

Em ____/____/____

Código de Autenticação: **48H4.GYUK.H3TI.C5I2**

Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Envio de Documento Eletrônico

Atualizado em 06/11/2019

Data 30/10/2019



Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível



INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 30 de outubro de 2019.

No. do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Partes: Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDARéu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Destinatário: **ROSANE CRISTINA LIMA DE CARVALHO**

Fica V.Sª /V.Exª Intimado da determinação abaixo:

Proceda-se à avaliação.



Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 30 de outubro de 2019.

No. do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Partes: Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDARéu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Destinatário: **MARISE REIS FIGUERAS**

Fica V.Sª /V.Exª Intimado da determinação abaixo:

Proceda-se à avaliação.

Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível



INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 30 de outubro de 2019.

No. do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Partes: Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDARéu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Destinatário: **EDUARDO OLIVEIRA MACHADO DE SOUZA ABRAHÃO**

Fica V.Sª /V.Exª Intimado da determinação abaixo:

Proceda-se à avaliação.



Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Digitação de Carta Precatória

Atualizado em	07/11/2019
Data da Expedição	07/11/2019
Motivo	AVALIAÇÃO
Destinatário	
Destino da Carta Precatória	Comarca de Maricá



Processo Eletrônico

CARTA PRECATÓRIA ELETRÔNICA

Processo no Juízo Deprecante: **0003980-51.2017.8.19.0002** Distribuído em: 02/02/2017

Classe e Assunto no Juízo Deprecante: Procedimento do Juizado Especial Cível/Fazendário - Dano Moral Outros - Cdc

Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO

Advogado: ROSANE CRISTINA LIMA DE CARVALHO (RJ068578)

Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Advogado: EDUARDO OLIVEIRA MACHADO DE SOUZA ABRAHÃO (RJ167462)

Réu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Advogado: MARISE REIS FIGUERAS (RJ133222)

Despacho: Proceda-se à avaliação.

Finalidade: Avaliação do Imóvel situado à Lote 25 da Quadra Z do Condomínio Solaris Residencial Clube situado no 3º Distrito de Maricá, matrícula nº 110.361

Nome do Personagem: **SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**

Local da diligência: Lote 25, Quadra Z do Condomínio Solaris Residencial Clube - Maricá - RJ

Prazo para Cumprimento:

<i>Distribuição</i>	<i>Espaço reservado ao juízo deprecado</i>	<i>Despacho</i>

O MM. Juiz de Direito, **Dr.(a). Jussara Maria de Abreu Guimaraes**, FAZ SABER ao Excelentíssimo Senhor Juiz de Direito da **Comarca de Maricá**, ou a quem o substituir que, dos autos do processo acima referido foi extraída a presente Carta Precatória a fim de que V. Ex^a se digne ordenar a realização da(s) diligência(s) ora deprecada(s). Eu, _____ Maria Lucia Rodrigues da Silva Barros - Analista Judiciário - Matr. 01/18602 a digitei e conferi. E eu, _____ Marcello Fernandes Nunes - Responsável pelo Expediente - Matr. 01/18514, a subscrevo.

Niterói, 07 de novembro de 2019.

Jussara Maria de Abreu Guimaraes - Juiz em Exercício

Código para Consulta do Documento/texto no portal do TJERJ: : **4QFZ.BQM5.EXF1.LGI2**

Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos

TERMO DE PENHORA DE IMÓVEL

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002** Distribuição: 02/02/2017

Classe/Assunto: Procedimento do Juizado Especial Cível/Fazendário - Dano Moral Outros - Cdc

Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO

Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Réu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Devedor(a): SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Certidão de Dívida Ativa:

Natureza da Dívida:

Valor do Débito: R\$ 17.467,22 (dezesete mil quatrocentos e sessenta e sete reais e vinte e dois centavos)

Endereço do Imóvel: Lote 25 da Quadra Z do Condomínio Solaris Residencial Clube situado no 3º Distrito de Maricá, matrícula nº 110.361

Na sede do Cartório do Cartório do 1º Juizado Especial Cível, da Comarca de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, foi procedida à **PENHORA** do imóvel situado no endereço acima para satisfazer a execução, através do presente termo de penhora, extraído do processo acima referido, indo assinado pela(o) Escrivã(o) de seu cargo abaixo declarado, nos termos do art. 10, inciso IV da Lei 6830/80. Ficando ciente o devedor, na pessoa do seu advogado, de que tem o prazo de 30 (trinta) dias, contados a partir da publicação do ato de juntada deste termo aos autos, conforme previsto pelo artigo 12 da Lei 6.830/80, para, querendo, opor embargos à execução. **O QUE SE CUMpra, OBSERVADAS AS FORMALIDADES LEGAIS.** Dado e passado nesta Niterói. Eu, Maria Lucia Rodrigues da Silva Barros - Analista Judiciário - Matr. 01/18602, digitei e conferi. E eu, Marcello Fernandes Nunes - Responsável pelo Expediente - Matr. 01/18514, o subscrevo.

Niterói, 10 de julho de 2019

Jussara Maria de Abreu Guimaraes
Juiz de Direito

Código para Consulta do Documento/texto no portal do TJERJ: : **47KB.J2LW.WIY4.9TD2**

Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos

PROCURAÇÃO

Pelo presente instrumento particular de mandato por mim abaixo assinado:

OUTORGANTES: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO, brasileiro, casado, aposentado, identidade nº 205694CRA/RJ, CPF 305.852.797-72, Rua Cinco de Julho, nº 294/1001, Icarai -- Niterói, constituo e nomeio a bastante procuradora:

OUTORGAD (O) A: Rosane Cristina Lima de Carvalho, brasileira, advogada OAB/RJ 68.578, CPF 677.101.907-15 com escritório à Av. Ernani do Amaral Peixoto, 455, sala 502, centro, Niterói. Tel 2620-3056 email: adv.rosanecristina@gmail.com.

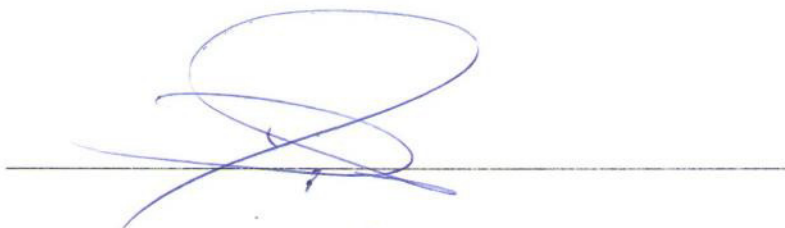
OBJETO: representar o (s) Outorgante (s), promovendo a defesa dos seus direitos e interesses, podendo, para tanto, propor quaisquer ações, medidas incidentais, acompanhar os processos administrativos e/ou judiciais em qualquer Juízo, Instância, Tribunal, ou Repartição Pública.

PODERES: Por este instrumento particular de procuração, constituo meus bastantes procuradores os outorgados, concedendo-lhe os poderes inerentes da cláusula *ad juditia et extra*, para o foro em geral, especialmente para PROPOR AÇÃO podendo, portanto, promover quaisquer medidas judiciais ou administrativas, assinar termo, oferecer defesa, direta ou indireta, interpor recursos, ajuizar ações e conduzir os respectivos processos, solicitar, providenciar e ter acesso a documentos de qualquer natureza, sendo o presente instrumento de mandato oneroso e contratual podendo substabelecer este a outrem, com ou sem reserva de poderes, dando tudo por bom e valioso, a fim de praticar todos os demais atos necessários ao fiel desempenho deste mandato.



PODERES ESPECÍFICOS: A presente procuração outorga aos Advogados acima descritos, os poderes especiais para receber citação, confessar, reconhecer a procedência do pedido, transigir, desistir, renunciar ao direito sobre que se funda a ação, firmar compromissos ou acordos, receber valores, dar e receber quitação, receber e dar quitação, levantar ou receber RPV, Mandado de pagamento e ALVARÁS, pedir a justiça gratuita e assinar declaração de hipossuficiência econômica, em conformidade com a norma do art. 105 da Lei 13.105/2015.

Niterói, 01 de fevereiro de 2017.



Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Fls.

Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Procedimento do Juizado Especial Cível/Fazendário - Dano Moral Outros - Cdc

Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO

Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Réu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Jussara Maria de Abreu Guimaraes

Em 29/10/2019

Despacho

Proceda-se à avaliação.

Niterói, 29/10/2019.

Jussara Maria de Abreu Guimaraes - Juiz em Exercício

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Jussara Maria de Abreu Guimaraes

Em ____/____/____

Código de Autenticação: **48H4.GYUK.H3TI.C5I2**

Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos

Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão ROSANE CRISTINA LIMA DE CARVALHO foi tacitamente intimado(a) pelo portal em 11/11/2019, na forma prevista no art. 5º, § 3º da lei 11.419/2006.

Proceda-se à avaliação.

Niterói, 11 de novembro de 2019
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão MARISE REIS FIGUERAS foi tacitamente intimado(a) pelo portal em 11/11/2019, na forma prevista no art. 5º, § 3º da lei 11.419/2006.

Proceda-se à avaliação.

Niterói, 11 de novembro de 2019
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão EDUARDO OLIVEIRA MACHADO DE SOUZA ABRAHÃO foi tacitamente intimado(a) pelo portal em 11/11/2019, na forma prevista no art. 5º, § 3º da lei 11.419/2006.

Proceda-se à avaliação.

Niterói, 11 de novembro de 2019
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Juntada

Data da Juntada	15/01/2020
Tipo de Documento	Carta Precatória Eletrônica
Texto	Retorno da carta precatória eletrônica juntada de forma automática.



Processo Eletrônico

CARTA PRECATÓRIA ELETRÔNICA

Processo no Juízo Deprecante: **0003980-51.2017.8.19.0002** Distribuído em: 02/02/2017

Classe e Assunto no Juízo Deprecante: Procedimento do Juizado Especial Cível/Fazendário - Dano Moral Outros - Cdc

Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO

Advogado: ROSANE CRISTINA LIMA DE CARVALHO (RJ068578)

Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Advogado: EDUARDO OLIVEIRA MACHADO DE SOUZA ABRAHÃO (RJ167462)

Réu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Advogado: MARISE REIS FIGUERAS (RJ133222)

Despacho: Proceda-se à avaliação.

Finalidade: Avaliação do Imóvel situado à Lote 25 da Quadra Z do Condomínio Solaris Residencial Clube situado no 3º Distrito de Maricá, matrícula nº 110.361

Nome do Personagem: **SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**

Local da diligência: Lote 25, Quadra Z do Condomínio Solaris Residencial Clube - Maricá - RJ

Prazo para Cumprimento:

<i>Distribuição</i>	<i>Espaço reservado ao juízo deprecado</i>	<i>Despacho</i>

O MM. Juiz de Direito, **Dr.(a). Jussara Maria de Abreu Guimaraes**, FAZ SABER ao Excelentíssimo Senhor Juiz de Direito da **Comarca de Maricá**, ou a quem o substituir que, dos autos do processo acima referido foi extraída a presente Carta Precatória a fim de que V. Exª se digne ordenar a realização da(s) diligência(s) ora deprecada(s). Eu, _____ Maria Lucia Rodrigues da Silva Barros - Analista Judiciário - Matr. 01/18602 a digitei e conferi. E eu, _____ Marcello Fernandes Nunes - Responsável pelo Expediente - Matr. 01/18514, a subscrevo.

Niterói, 07 de novembro de 2019.

Jussara Maria de Abreu Guimaraes - Juiz em Exercício

Código para Consulta do Documento/texto no portal do TJERJ: : **4QFZ.BQM5.EXF1.LGI2**

Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos

Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Central de Mandados de Maricá de Maricá



Comarca de Maricá
Cartório do Juizado Especial Cível
Processo: 0019861-10.2019.8.19.0031
Mandado: 2019017390
Documento: 2844/2019/MND

CERTIDÃO NEGATIVA

□

Certifico que, em cumprimento ao mandado, nesta data, às 09:38, compareci ao seguinte endereço: no Mandado, onde, DEIXEI DE proceder a avaliação determinada, em razão de que não estão presentes os documentos necessários para o cumprimento do ato, RGI, espelho do IPTU com valor venal etc. Conforme informação prestada por OJA.

O referido é verdade e dou fé.

Observação:

□

Maricá, 14 de janeiro de 2020.

Viktor Magno Kovaljski - 01/29100

Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Comarca de Maricá
Cartório do Juizado Especial Cível
Rua Jovino Duarte de Oliveira, S/N. CEP: 24901-130 - Aracatuba - Maricá - RJ Tel.: (21) 2637-1656 e-mail:
marjctiv@tjrij.jus.br

2844/2019/MND

MANDADO DE CUMPRIMENTO DE CARTA PRECATÓRIA

Nº do Processo no Juízo Deprecante: 0003980-51.2017.8.19.0002 da 1º Juizado Especial Cível da comarca de(a) Comarca de Niterói

Processo nº: 0019861-10.2019.8.19.0031 Distribuído em: 08/11/2019
Classe/Assunto: Carta Precatória - CPC - Dano Moral Outros - Cdc
Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO
Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
Réu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
Oficial de Justiça:
Processo de origem:

Finalidade: **CUMPRIR A CARTA PRECATÓRIA DE AVALIAÇÃO QUE SEGUE ANEXA.**

Nome do Personagem: **SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**

Local da Diligência: **Lote 25, Quadra Z do Condomínio Solaris Residencial Clube - Maricá - RJ**

O MM. Juiz(a) de Direito Dr(a). **Criscia Curtly de Freitas Lopes MANDA** ao Oficial de Justiça designado que, em cumprimento ao presente, extraído dos autos do processo acima mencionado, dirija-se ao local indicado, ou onde lhe for apontado, e proceda à diligência ora ordenada, nos termos e de acordo com a(s) peça(s) fielmente transcrita(s) em folha(s) devidamente autenticada(s), que fica(m) fazendo parte integrante deste mandado. Eu, _____ Guilherme Rodrigues de Siqueira - Técnico de Atividade Judiciária - Matr: 01/29704, digitei e eu, _____ Jorge Luiz Rodrigues Carreiro - Responsável pelo Expediente - Matr. 01/29329, o subscrevo.

Maricá, 14 de novembro de 2019.

Jorge Luiz Rodrigues Carreiro Responsável pelo Expediente - Matr. 01/29329
Assino por ordem do MM. Juiz de Direito

Código de Autenticação: **4SGS.63TF.TERD.WPI2**
Este código pode ser verificado em: www.tjrij.jus.br – Serviços – Validação de documentos

Resultado do mandado:

() POSITIVO () NEGATIVO DEFINITIVO () PARCIALMENTE CUMPRIDO
() NEGATIVO () DEVOLVIDO IRREGULAR () NEGATIVO INÉRCIA DA PARTE
() CANCELADO () CUMPRIDO COM RESSALVA () NEGATIVO PERICULOSIDADE

1346



CRISCIA CURTY DE FREITAS LOPES:28821

Assinado em 14/11/2019 15:50:30
Local: TJ-RJ

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Ato Ordinatório Praticado

Atualizado em 10/09/2020

Data 10/09/2020

Descrição Certifico que a Carta Precatória retornou em 15/01/2020 e, desde então , os autos estão paralisados.



Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Conclusão ao Juiz

Atualizado em	14/09/2020
Juiz	Jussara Maria de Abreu Guimaraes
Data da Conclusão	10/09/2020
Data da Devolução	14/09/2020
Data do Despacho	11/09/2020
Tipo do Despacho	Proferido despacho de mero expediente
Publicado no DO	Não



Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Fls.

Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Procedimento do Juizado Especial Cível/Fazendário - Dano Moral Outros - Cdc

Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO

Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Réu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Jussara Maria de Abreu Guimaraes

Em 10/09/2020

Despacho

Diga a parte Autora sobre a devolução sem cumprimento do mandado de avaliação.

Niterói, 11/09/2020.

Jussara Maria de Abreu Guimaraes - Juiz em Exercício

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Jussara Maria de Abreu Guimaraes

Em ____ / ____ / ____

Código de Autenticação: **4DKD.NI6G.UMZW.YBR2**
Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Envio de Documento Eletrônico

Atualizado em 14/09/2020

Data 14/09/2020



Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível



INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 14 de setembro de 2020.

No. do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Partes: Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDARéu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Destinatário: **ROSANE CRISTINA LIMA DE CARVALHO**

Fica V.Sª /V.Exª Intimado da determinação abaixo:

Diga a parte Autora sobre a devolução sem cumprimento do mandado de avaliação.



Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível



INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 14 de setembro de 2020.

No. do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Partes: Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDARéu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Destinatário: **MARISE REIS FIGUERAS**

Fica V.Sª /V.Exª Intimado da determinação abaixo:

Diga a parte Autora sobre a devolução sem cumprimento do mandado de avaliação.



Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível



INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 14 de setembro de 2020.

No. do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Partes: Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDARéu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Destinatário: **EDUARDO OLIVEIRA MACHADO DE SOUZA ABRAHÃO**

Fica V.Sª /V.Exª Intimado da determinação abaixo:

Diga a parte Autora sobre a devolução sem cumprimento do mandado de avaliação.



Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Juntada

Data da Juntada 16/09/2020

Tipo de Documento Petição

Texto Documento eletrônico juntado de forma automática.



DOUTO JUIZ DE DIREITO DO 1ª JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DA COMARCA DE NITERÓI/RJ

PROC. 0003980-51.2017.8.19.0002

DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO, representado por sua advogado infra-assinado, nos autos do processo acima epigrafado que move em face de SPE DE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA vem, respeitosamente, a presença de Vossa Excelência, dizer e requerer o que segue:

Que, o autor juntou copia da certidão de ônus as fl. 466, no entanto a mesma não acompanhou a carta precatória, quanto ao espelho do IPTU, este é documento que somente o réu tem acesso.

Assim, é a presente para que seja expedida nova CP, com a juntada da certidão de fl. 466 a fim de que seja realizado a avaliação.

Espera assim, tenha atendido ao requerido e o feito prosseguido na forma da lei.

Termos em que.

Pede deferimento.

Niterói, 16 de setembro de 2020.

ROSANE CARVALHO

OAB/RJ 68.578

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Conclusão ao Juiz

Atualizado em 21/09/2020

Juiz Jussara Maria de Abreu Guimaraes

Data da Conclusão 17/09/2020



Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Fls.

Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Procedimento do Juizado Especial Cível/Fazendário - Dano Moral Outros - Cdc

Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO

Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Réu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Jussara Maria de Abreu Guimaraes

Em 17/09/2020

Despacho

Renove-se a diligência de avaliação, devendo a carta precatória ser instruída com os documentos necessários ao cumprimento da ordem.

Niterói, 21/09/2020.

Jussara Maria de Abreu Guimaraes - Juiz em Exercício

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Jussara Maria de Abreu Guimaraes

Em ____/____/____

Código de Autenticação: **4V94.91YA.29FB.GRR2**

Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Envio de Documento Eletrônico

Atualizado em 29/09/2020

Data 28/09/2020



Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível



INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 28 de setembro de 2020.

No. do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Partes: Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDARéu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Destinatário: **ROSANE CRISTINA LIMA DE CARVALHO**

Fica V.Sª /V.Exª Intimado da determinação abaixo:

Renove-se a diligência de avaliação, devendo a carta precatória ser instruída com os documentos necessários ao cumprimento da ordem.



Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível



INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 28 de setembro de 2020.

No. do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Partes: Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDARéu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Destinatário: **MARISE REIS FIGUERAS**

Fica V.Sª /V.Exª Intimado da determinação abaixo:

Renove-se a diligência de avaliação, devendo a carta precatória ser instruída com os documentos necessários ao cumprimento da ordem.



Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível



INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 28 de setembro de 2020.

No. do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Partes: Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDARéu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Destinatário: **EDUARDO OLIVEIRA MACHADO DE SOUZA ABRAHÃO**

Fica V.Sª /V.Exª Intimado da determinação abaixo:

Renove-se a diligência de avaliação, devendo a carta precatória ser instruída com os documentos necessários ao cumprimento da ordem.



Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão EDUARDO OLIVEIRA MACHADO DE SOUZA ABRAHÃO foi regularmente intimado(a) pelo portal em 22/09/2020, na forma do art. 5º, § 1º da lei 11.419/2006.

Diga a parte Autora sobre a devolução sem cumprimento do mandado de avaliação.

Niterói, 22 de setembro de 2020
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão ROSANE CRISTINA LIMA DE CARVALHO foi tacitamente intimado(a) pelo portal em 25/09/2020, na forma prevista no art. 5º, § 3º da lei 11.419/2006.

Diga a parte Autora sobre a devolução sem cumprimento do mandado de avaliação.

Niterói, 25 de setembro de 2020
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão MARISE REIS FIGUERAS foi tacitamente intimado(a) pelo portal em 25/09/2020, na forma prevista no art. 5º, § 3º da lei 11.419/2006.

Diga a parte Autora sobre a devolução sem cumprimento do mandado de avaliação.

Niterói, 25 de setembro de 2020
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão EDUARDO OLIVEIRA MACHADO DE SOUZA ABRAHÃO foi regularmente intimado(a) pelo portal em 06/10/2020, na forma do art. 5º, § 1º da lei 11.419/2006.

Renove-se a diligência de avaliação, devendo a carta precatória ser instruída com os documentos necessários ao cumprimento da ordem.

Niterói, 6 de outubro de 2020
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Digitação de Carta Precatória

Atualizado em	21/06/2021
Data da Expedição	07/10/2020
Motivo	AVALIAÇÃO
Destinatário	
Destino da Carta Precatória	Comarca de Maricá



TERMO DE PENHORA DE IMÓVEL

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002** Distribuição: 02/02/2017

Classe/Assunto: Procedimento do Juizado Especial Cível/Fazendário - Dano Moral Outros - Cdc

Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO

Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Réu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Devedor(a): SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Certidão de Dívida Ativa:

Natureza da Dívida:

Valor do Débito: R\$ 17.467,22 (dezesete mil quatrocentos e sessenta e sete reais e vinte e dois centavos)

Endereço do Imóvel: Lote 25 da Quadra Z do Condomínio Solaris Residencial Clube situado no 3º Distrito de Maricá, matrícula nº 110.361

Na sede do Cartório do Cartório do 1º Juizado Especial Cível, da Comarca de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, foi procedida à **PENHORA** do imóvel situado no endereço acima para satisfazer a execução, através do presente termo de penhora, extraído do processo acima referido, indo assinado pela(o) Escrivã(o) de seu cargo abaixo declarado, nos termos do art. 10, inciso IV da Lei 6830/80. Ficando ciente o devedor, na pessoa do seu advogado, de que tem o prazo de 30 (trinta) dias, contados a partir da publicação do ato de juntada deste termo aos autos, conforme previsto pelo artigo 12 da Lei 6.830/80, para, querendo, opor embargos à execução. **O QUE SE CUMPRAR, OBSERVADAS AS FORMALIDADES LEGAIS.** Dado e passado nesta Niterói. Eu, Maria Lucia Rodrigues da Silva Barros - Analista Judiciário - Matr. 01/18602, digitei e conferi. E eu, Marcello Fernandes Nunes - Responsável pelo Expediente - Matr. 01/18514, o subscrevo.

Niterói, 10 de julho de 2019

Jussara Maria de Abreu Guimaraes
Juiz de Direito

Código para Consulta do Documento/texto no portal do TJERJ: : **47KB.J2LW.WIY4.9TD2**

Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos

PROCURAÇÃO

Pelo presente instrumento particular de mandato por mim abaixo assinado:

OUTORGANTES: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO, brasileiro, casado, aposentado, identidade nº 205694CRA/RJ, CPF 305.852.797-72, Rua Cinco de Julho, nº 294/1001, Icarai -- Niterói, constituo e nomeio a bastante procuradora:

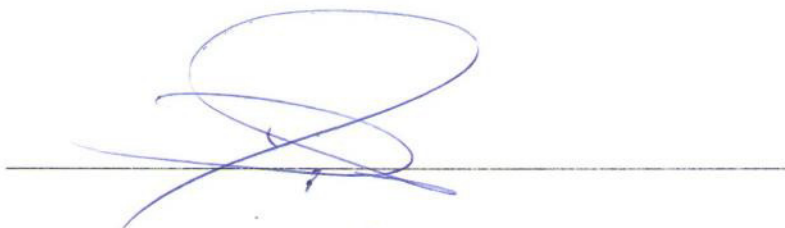
OUTORGAD (O) A: Rosane Cristina Lima de Carvalho, brasileira, advogada OAB/RJ 68.578, CPF 677.101.907-15 com escritório à Av. Ernani do Amaral Peixoto, 455, sala 502, centro, Niterói. Tel 2620-3056 email: adv.rosanecristina@gmail.com.

OBJETO: representar o (s) Outorgante (s), promovendo a defesa dos seus direitos e interesses, podendo, para tanto, propor quaisquer ações, medidas incidentais, acompanhar os processos administrativos e/ou judiciais em qualquer Juízo, Instância, Tribunal, ou Repartição Pública.

PODERES: Por este instrumento particular de procuração, constituo meus bastantes procuradores os outorgados, concedendo-lhe os poderes inerentes da cláusula *ad juditia et extra*, para o foro em geral, especialmente para PROPOR AÇÃO podendo, portanto, promover quaisquer medidas judiciais ou administrativas, assinar termo, oferecer defesa, direta ou indireta, interpor recursos, ajuizar ações e conduzir os respectivos processos, solicitar, providenciar e ter acesso a documentos de qualquer natureza, sendo o presente instrumento de mandato oneroso e contratual podendo substabelecer este a outrem, com ou sem reserva de poderes, dando tudo por bom e valioso, a fim de praticar todos os demais atos necessários ao fiel desempenho deste mandato.

PODERES ESPECÍFICOS: A presente procuração outorga aos Advogados acima descritos, os poderes especiais para receber citação, confessar, reconhecer a procedência do pedido, transigir, desistir, renunciar ao direito sobre que se funda a ação, firmar compromissos ou acordos, receber valores, dar e receber quitação, receber e dar quitação, levantar ou receber RPV, Mandado de pagamento e ALVARÁS, pedir a justiça gratuita e assinar declaração de hipossuficiência econômica, em conformidade com a norma do art. 105 da Lei 13.105/2015.

Niterói, 01 de fevereiro de 2017.



DOUTO JUIZ DE DIREITO DO 1ª JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DA COMARCA DE NITERÓI/RJ

PROC. 0003980-51.2017.8.19.0002

DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO, representado por sua advogado infra-assinado, nos autos do processo acima epigrafado que move em face de SPE DE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA vem, respeitosamente, a presença de Vossa Excelência, dizer e requerer o que segue:

Que, o autor juntou copia da certidão de ônus as fl. 466, no entanto a mesma não acompanhou a carta precatória, quanto ao espelho do IPTU, este é documento que somente o réu tem acesso.

Assim, é a presente para que seja expedida nova CP, com a juntada da certidão de fl. 466 a fim de que seja realizado a avaliação.

Espera assim, tenha atendido ao requerido e o feito prosseguido na forma da lei.

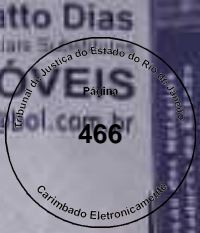
Termos em que.

Pede deferimento.

Niterói, 16 de setembro de 2020.

ROSANE CARVALHO

OAB/RJ 68.578



DE MARICÁ

SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS

R. Álvares de Castro, 154 - Centro | 24900-880 | Maricá/RJ | Tels.: (21) 2637-2166 - e-mail: rgimarica@bol.com.br



REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS
CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO
MARICÁ - RJ

110361

Ayrthon Carlos Maiatto Dias - Oficial

Matrícula nº 110.361.
07 fevereiro de 2017.

Imóvel:- Lote 25, da quadra Z, do Condomínio Solaris Residencial Clube, situado no 3º distrito deste município, com área de utilização exclusiva quadrada de 362,50m², medindo e confrontando: 12,50m pela frente para a rua 23; 12,50m pelos fundos com lote 21 e 22 quadra S; 29,00m pelo lado esquerdo com lote 24 e 25 quadra S; e 29,00m pelo lado direito com lote 26, com fração ideal de 0,001639.

Proprietário:- SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 15.068.573/0001-24, com sede na Av. Embaixador Abelardo Bueno, nº 3.500, Grupo 713 à 724, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro.

Reg. Ant.º:- Matrícula nº 95.384.

AV - 1 - 110.361 - Prot. 250.790 - 07/02/2017:- Certifico que a presente matrícula foi aberta em atenção ao requerimento de SPE Maricá 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda, datado de 17/01/2017, que fica aqui arquivado, juntamente com o memorial descritivo e planta de projeto de condomínio, devidamente aprovada pela Prefeitura Municipal de Maricá, em 07/07/2014. Em cumprimento ao disposto no § 2º do Art. 431 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Parte Extrajudicial, as custas relativas ao presente ato, averbação sem conteúdo econômico, sendo Emolumentos (R\$2.217,93); FETJ (R\$443,58); Lei 6370/2012 (R\$44,11); FUNPERJ (R\$110,89); FUNPERJ (R\$110,89); FUNARPEN (R\$88,71); MUTUA/ACOTERJ (R\$332,12); ISS (R\$45,24); totalizando R\$3.393,47, respectivamente relativos ao AV-1 da mat. 110.360 à 110.382. Selo de Fiscalização Eletrônico N° EBVT 46495 QCP. Dou fé. Aux. Resp. o oficial *[assinatura]* AYRTHON CARLOS MAIATTO DIAS Substituto - Matr 940031

R - 2 - 110.361 - Prot. 270.161 - 11/03/2019:- Autor:- LEANDRO DE MELO MACHADO DOS SANTOS. - **Rev.:-** SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. - **PENHORA.-** Cartório do I Juizado Especial Cível Regional da Barra da Tijuca/RJ, expedido pelo MM. Juiz de Direito Dr. Marcelo Almeida de Moraes Marinho, datado de 12/02/2019, extraídos dos autos de processo de Processo: 0027034-41.206.8.19.0209, Classe/Assunto: Procedimento do Juizado Especial Cível/Fazendário - Dano Material - CDC. Em cumprimento ao disposto no § 2º do Art. 431 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Parte Extrajudicial, as custas relativas ao presente ato, foram cotadas na faixa de R\$0,01 até

Continua...

<p>REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS 2º OFÍCIO DE MARICÁ - RJ AYRTHON CARLOS MAIATTO DIAS TITULAR HOMALDO MARIATTO DIAS SUBSTITUTO ARRANJO DOS SÍMBOLOS</p>	<p>CERTIDÃO Certifico e dou fé que a presente matrícula e sua averbação de de MATRÍCULA Nº <u>110361</u> que serve de base nº <u>1</u> do REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DE MARICÁ Reg nº 6015 de 31/12/73 e com Lei nº 6218 de 30/08/75; O referido é verdade. <u>11/03/2019</u> Marca: <u>[assinatura]</u> OFICIAL</p>
---	--

VIDE CERTIDÃO NO VERSO

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

TJRJ NIT JC01 201907515109 170919 09:17:39138056 PROGER-VIRTUAL

Continuação...

R\$15.000,00, fixado pela PMM (pelo cálculo do valor venal) do imóvel, sendo Emolumentos (R\$0,00); FETJ (R\$0,00), LEI 6370/2012 (R\$0,00), FUNDPERJ (R\$0,00); FUNPERJ (R\$0,00); FUNARPEN (R\$0,00); Mutua/ACOTERJ (R\$0,00), ISS (R\$0,00), totalizando R\$0,00. Selo de Fiscalização Eletrônico N° ECXC 91887 RTD. Dou fé. Aux. Resp. 0

AYRTHON CARLOS MAIATTO DIAS
 Substituto - Matr 94/0031

R - 3 - 110.361 - Prot. 273.506 - 06/08/2019:- Autor:-

DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO.- Réus:- SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, e, ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.- PENHORA.- Termo de Penhora, do Cartório do 1º Juizado Especial da Comarca de Niterói/RJ, expedido pelo MM. Juiz de Direito Dr. Jussara Maria de Abreu Guimaraes, datado de 10/07/2019, extraídos dos autos de processo de Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002, Classe/Assunto: Procedimento do Juizado Especial Cível/Fazendário - Danos Morais Outros - CDC. Em cumprimento ao disposto no § 2º do Art. 431 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Parte Extrajudicial, as custas relativas ao presente ato, foram cotadas na faixa de R\$30.000,01 até R\$45.000,00, fixado pela PMM (pelo cálculo do valor venal) do imóvel, sendo Emolumentos (R\$522,69); FETJ (R\$98,86), LEI 6370/2012 (R\$9,41), FUNDPERJ (R\$24,71); FUNPERJ (R\$24,71); FUNARPEN (R\$19,77); Mutua/ACOTERJ (R\$0,00), ISS (R\$10,07); totalizando R\$710,22. Selo de Fiscalização Eletrônico N° EDBH 01193 LMQ. Dou fé. Aux. Resp. 0

AYRTHON CARLOS MAIATTO DIAS
 Substituto - Matr 94/0031

CERTIDÃO
 Certifico e dou fé que a presente Intelectual é cópia autêntica da cópia em MATRÍCULA N° 110361 que se encontra no Livro nº 2 do REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DE MARICÁ (Lei nº 0015 de 31/03/75) e com o nº 276 de 30/08/75) O referido é verdade.

Maricá, 10 de Agosto de 2019.

Oficial

Rodrigo Elizeu da Figueira
 Substituto
 Matr.: 94/13700

Poder Judiciário - TJERJ
 Corregedoria Geral de Justiça
 Selo de Fiscalização Eletrônico
 EDCU 85338 AQC



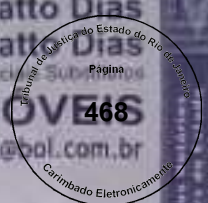
Consulte a validade do selo em:
<http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>



2º OFÍCIO DE MARICÁ

Ronaldo Maiatto Dias
Ayrthon Carlos Maiatto Dias
Ofício Substituto

SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS
R. Álvares de Castro, 154 | Centro | 24900-880 | Maricá/RJ | Tels.: (21) 2637-2166 - e-mail: rgimarica@bol.com.br



Título : (Particular (10/07/2019), MATR 110361, referente a Penhora

CERTIFICO que sobre o presente título prenotado sob o Nº 273506, no livro 1-X, foi registrado/averbado em **06/08/2019**, com os seguintes atos:

Poder Judiciário - TJERJ - Corregedoria Geral da Justiça
Matricula Nº **110361** - Rua Vinte e Tres, LOTE 25, Cond Res Solaris, Qd. Z.
Selo de Fiscalização Eletrônico Nº **EDBH 01193 LMQ** - **R.3** - Penhora
Consulte a validade do(s) selo(s) em: <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Tipo do Ato	Qtde.	Emol.	Lei 6370	FETJ	FUNOPERJ	FUNPERJ	FUNARPEN	Mútua	Acoterj	Total
Arquivamento / Desarquivamento	1	10,74	0,00	2,14	0,53	0,53	0,42	0,00	0,00	14,36
Certidão de Prenotação	1	21,98	0,43	4,39	1,09	1,09	0,87	0,00	0,00	29,85
Distribuição	1	28,37	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28,37
Guias / Comunicações	1	12,46	0,00	2,49	0,62	0,62	0,49	0,00	0,00	16,68
Registro em Geral	1	449,14	8,98	89,84	22,47	22,47	17,99	0,00	0,00	610,89
----- ISS -----										10,07
----- Total -----		522,69	9,41	98,86	24,71	24,71	19,77	0,00	0,00	710,22

A presente certidão integra o documento nela identificado, substituindo o carimbo previsto no Artigo 211 da Lei Federal Nº 6015/73. Destina-se a certificar a prática do(s) ato(s) indicado(s) acima. A comprovação de ônus reais ou gravames é feita através de certidão específica.

Recibo nº **314159**

Recebemos a quantia de R\$ **710,22** (setecentos e dez reais e vinte e dois centavos), pelos atos acima discriminados, de **THAIS KAMILLE DA SILVA PEREIRA**, cujo título ficou disponível para entrega a partir de: **06/08/2019**

Maricá, 06 de Agosto de 2019.

AYRTHON CARLOS MAIATTO DIAS
Substituto - Matr 91/0031

O OFICIAL



RIO DE JANEIRO



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

AAA 015752077

Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Fls.

Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Procedimento do Juizado Especial Cível/Fazendário - Dano Moral Outros - Cdc

Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO

Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Réu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Jussara Maria de Abreu Guimaraes

Em 29/10/2019

Despacho

Proceda-se à avaliação.

Niterói, 29/10/2019.

Jussara Maria de Abreu Guimaraes - Juiz em Exercício

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Jussara Maria de Abreu Guimaraes

Em ____/____/____

Código de Autenticação: **48H4.GYUK.H3TI.C5I2**

Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos

Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão ROSANE CRISTINA LIMA DE CARVALHO foi tacitamente intimado(a) pelo portal em 09/10/2020, na forma prevista no art. 5º, § 3º da lei 11.419/2006.

Renove-se a diligência de avaliação, devendo a carta precatória ser instruída com os documentos necessários ao cumprimento da ordem.

Niterói, 9 de outubro de 2020
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão MARISE REIS FIGUERAS foi tacitamente intimado(a) pelo portal em 09/10/2020, na forma prevista no art. 5º, § 3º da lei 11.419/2006.

Renove-se a diligência de avaliação, devendo a carta precatória ser instruída com os documentos necessários ao cumprimento da ordem.

Niterói, 9 de outubro de 2020
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Juntada

Data da Juntada 05/06/2021

Tipo de Documento Petição

Texto Documento eletrônico juntado de forma automática.



EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA(O) 1
JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DA COMARCA DE NITERÓI - RJ

Processo n.º 0003980-51.2017.8.19.0002

SPE MARICÁ 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., devidamente qualificada(s) nos autos do processo de número em epígrafe que lhe(s) move(m) **DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO**, vem, perante V. Exa., requerer a juntada do substabelecimento sem reservas de poderes que segue em anexo, para que surta seus efeitos legais.

Outrossim, requer(em) a exclusão dos advogados Dr. Eduardo Oliveira Machado de Souza Abrahão, inscrito na OAB/RJ sob o n.º 167.462 e Dr. Paulo César Salomão Filho, inscrito na OAB/RJ sob o n.º 129.234, do sistema de acompanhamento processual da ação.

Os antigos patronos ressaltam que eventuais honorários sucumbenciais são devidos ao escritório que substabeleceu, não renunciando a este direito com este instrumento de mandato.

Nestes termos,
Pede deferimento.

Rio de Janeiro, 02 de junho de 2021.

Eduardo Oliveira Machado de Souza Abrahão
OAB/RJ n.º 167.462

SUBSTABELECIMENTO

Substabeleço, sem reservas de poderes, nas pessoas de **FLÁVIO RIBEIRO ALVES PASSOS**, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/RJ sob o nº 163/282 e **DÉBORA LIMA REJANI**, brasileira, divorciada, advogada, inscrita na OAB/RJ sob o nº 117.461, ambos com escritório na Rua Dr. Celestino nº 122, sala 811, Centro, Niterói - Rio de Janeiro, CEP: 24.020-091, todos os poderes que foram conferidos a mim por **SPE MARICÁ 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** nos autos do processo n.º 0003980-51.2017.8.19.0002, bem como para todo e qualquer incidente e/ou recurso que dele ocorra em qualquer instância. Ressaltando que eventuais honorários sucumbenciais são devidos ao escritório que substabeleceu, não renunciando a este direito com este instrumento de mandato.

Rio de Janeiro, 02 de junho de 2021.



Eduardo O. Machado de Souza Abrahão
OAB/RJ 167.462

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Conclusão ao Juiz

Atualizado em 11/06/2021

Juiz Jussara Maria de Abreu Guimaraes

Data da Conclusão 11/06/2021



Fls.

Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Procedimento do Juizado Especial Cível/Fazendário - Dano Moral Outros - Cdc

Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO

Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Réu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Jussara Maria de Abreu Guimaraes

Em 11/06/2021

Despacho

Fls. 528: Anotem-se.

Certifique o Cartório quanto à distribuição da carta precatória de fls. 524.

Niterói, 11/06/2021.

Jussara Maria de Abreu Guimaraes - Juiz em Exercício

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Jussara Maria de Abreu Guimaraes

Em ____/____/____

Código de Autenticação: **4AYV.AB5B.PGHQ.8T13**

Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Envio de Documento Eletrônico

Atualizado em 14/06/2021

Data 11/06/2021



Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível



INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 11 de junho de 2021.

No. do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Partes: Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDARéu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Destinatário: **ROSANE CRISTINA LIMA DE CARVALHO**

Fica V.Sª /V.Exª Intimado da determinação abaixo:

Fls. 528: Anotem-se. Certifique o Cartório quanto à distribuição da carta precatória de fls. 524.



Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível



INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 11 de junho de 2021.

No. do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Partes: Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDARéu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Destinatário: **MARISE REIS FIGUERAS**

Fica V.Sª /V.Exª Intimado da determinação abaixo:

Fls. 528: Anotem-se. Certifique o Cartório quanto à distribuição da carta precatória de fls. 524.



Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível



INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 11 de junho de 2021.

No. do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Partes: Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDARéu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Destinatário: **EDUARDO OLIVEIRA MACHADO DE SOUZA ABRAHÃO**

Fica V.Sª /V.Exª Intimado da determinação abaixo:

Fls. 528: Anotem-se. Certifique o Cartório quanto à distribuição da carta precatória de fls. 524.



Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Juntada de AR

Data da Juntada 14/06/2021

Situação



**CORREIOS**

AVISO DE RECEBIMENTO - AR
OBJETO DE SERVIÇO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA 537

 INTIMAÇÃO

 CITACÃO


AGÊNCIA DE POSTAGEM

Nº DO OBJETO / Nº

DATA DE POSTAGEM

JT 29271411 1 BR



PREENCHIDO PELO REMETENTE

NOME OU RAZÃO SOCIAL DO DESTINATÁRIO

SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AVENIDA das Americas 12900, Bl. Panana, 5 Andar, Sala 607
CEP 22.790-702 Barra da Tijuca Rio de Janeiro - RJ
0003980-51.2017.8.19.0002 CITACOES 09/02/2018 14:20 99123

NOME OU RAZÃO SOCIAL DO REMETENTE

CUMARCA DE NITEROI
Cartorio do 1º Juizado Especial Civil
Coronel Gomes Machado, S/N Ent P. Av. A. Peixoto
24.020-069 Centro - Niteroi - RJ

U.F.

DATA RECEBIMENTO

15/12/15

ASSINATURA DO RECEBEDOR

Gabriel Felipe

ASSINATURA DO FUNCIONÁRIO

99629735

CARIMBO
 (Empty space for stamp)

ARTA
 IMPRE
 ENCOMENDA
 CECOGRAMA

SERVIÇO
 REEMBOLSO
 VALE
 MÃO PRÓPRIA
 SEDEX

VALOR DECLARADO

VALOR DO VALE

DECLARAÇÃO DO CONTEÚDO (SUJEITO À VERIFICAÇÃO)

OCORRÊNCIA

<input type="checkbox"/> MUDOU-SE	<input type="checkbox"/> NÃO PROCURADO	<input type="checkbox"/> AUSENTE
<input type="checkbox"/> NÃO EXISTE O N° INDICADO	<input type="checkbox"/> ENDEREÇO INSUFICIENTE	<input type="checkbox"/> FALECIDO
<input type="checkbox"/> DESCONHECIDO	<input type="checkbox"/> RECUSADO	<input type="checkbox"/> ENTREGUE NO LOCAL
Sr. Carteiro, em caso de recusa, devolver imediatamente ao remetente.		<input type="checkbox"/>

UNIDADE DE DESTINO

CARIMBO

O OBJETO FOI DEVIDAMENTE		ASSINAR NO ANVERSO	DATA / /
<input type="checkbox"/> ENTREGUE	<input type="checkbox"/> PAGO		

DEVOLVER PELA MAIS RÁPIDA (AÉREA OU DE SUPERFÍCIE), A DESCOBERTO E ISENTO DE PORTE

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Ato Ordinatório Praticado

Atualizado em 14/06/2021

Data 14/06/2021

Descrição **Certifico que dei cumprimento à primeira parte do despacho retro. Certifico também que após consulta no sítio do TJRJ não encontrei distribuição da carta precatória de fl. 524.**



Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Conclusão ao Juiz

Atualizado em 18/06/2021

Juiz Jussara Maria de Abreu Guimaraes

Data da Conclusão 14/06/2021



Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Fls.

Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Procedimento do Juizado Especial Cível/Fazendário - Dano Moral Outros - Cdc

Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO

Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Réu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Jussara Maria de Abreu Guimaraes

Em 14/06/2021

Despacho

Renove-se expedição da carta precatória, diante do certificado a fls. 539.

Niterói, 18/06/2021.

Jussara Maria de Abreu Guimaraes - Juiz em Exercício

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Jussara Maria de Abreu Guimaraes

Em ____ / ____ / ____

Código de Autenticação: **4D8C.FFDC.MGXM.9523**

Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Envio de Documento Eletrônico

Data	21/06/2021
-------------	-------------------



Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível



INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 21 de junho de 2021.

No. do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Partes: Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDARéu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Destinatário: **ROSANE CRISTINA LIMA DE CARVALHO**

Fica V.Sª /V.Exª Intimado da determinação abaixo:

Renove-se expedição da carta precatória, diante do certificado a fls. 539.



Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível



INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 21 de junho de 2021.

No. do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Partes: Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDARéu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Destinatário: **MARISE REIS FIGUERAS**

Fica V.Sª /V.Exª Intimado da determinação abaixo:

Renove-se expedição da carta precatória, diante do certificado a fls. 539.



Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão EDUARDO OLIVEIRA MACHADO DE SOUZA ABRAHÃO foi regularmente intimado(a) pelo portal em 18/06/2021, na forma do art. 5º, § 1º da lei 11.419/2006.

Fls. 528: Anotem-se.

Certifique o Cartório quanto à distribuição da carta precatória de fls. 524.

Niterói, 18 de junho de 2021
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão ROSANE CRISTINA LIMA DE CARVALHO foi tacitamente intimado(a) pelo portal em 22/06/2021, na forma prevista no art. 5º, § 3º da lei 11.419/2006.

Fls. 528: Anotem-se.

Certifique o Cartório quanto à distribuição da carta precatória de fls. 524.

Niterói, 22 de junho de 2021
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão MARISE REIS FIGUERAS foi tacitamente intimado(a) pelo portal em 22/06/2021, na forma prevista no art. 5º, § 3º da lei 11.419/2006.

Fls. 528: Anotem-se.

Certifique o Cartório quanto à distribuição da carta precatória de fls. 524.

Niterói, 22 de junho de 2021
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Ato Ordinatório Praticado

Atualizado em 29/06/2021

Data 29/06/2021

Descrição **Certifico que em busca pela CP foi verificado na pasta que consta comprovante de envio da mesma por malote digital para a Comarca de Maricá em 29/10/2020**



Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Conclusão ao Juiz

Atualizado em	07/07/2021
Juiz	Jussara Maria de Abreu Guimaraes
Data da Conclusão	29/06/2021
Data da Devolução	07/07/2021
Data do Despacho	06/07/2021
Tipo do Despacho	Proferido despacho de mero expediente
Publicado no DO	Não



Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Fls.

Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Procedimento do Juizado Especial Cível/Fazendário - Dano Moral Outros - Cdc

Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO
Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
Réu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Jussara Maria de Abreu Guimaraes

Em 29/06/2021

Despacho

Fls. 548: Oficie-se ao setor de distribuição daquela Comarca, solicitando informações sobre o cumprimento da carta precatória.

Niterói, 06/07/2021.

Jussara Maria de Abreu Guimaraes - Juiz em Exercício

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Jussara Maria de Abreu Guimaraes

Em ____/____/____

Código de Autenticação: **4LNG.FPWJ.SVE6.SU23**
Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Envio de Documento Eletrônico

Atualizado em 08/07/2021

Data 07/07/2021



Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível



INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 07 de julho de 2021.

No. do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Partes: Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDARéu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Destinatário: **ROSANE CRISTINA LIMA DE CARVALHO**

Fica V.Sª /V.Exª Intimado da determinação abaixo:

Fls. 548: Oficie-se ao setor de distribuição daquela Comarca, solicitando informações sobre o cumprimento da carta precatória.



Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível



INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 07 de julho de 2021.

No. do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Partes: Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDARéu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Destinatário: **MARISE REIS FIGUERAS**

Fica V.Sª /V.Exª Intimado da determinação abaixo:

Fls. 548: Oficie-se ao setor de distribuição daquela Comarca, solicitando informações sobre o cumprimento da carta precatória.



Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão MARISE REIS FIGUERAS foi tacitamente intimado(a) pelo portal em 02/07/2021, na forma prevista no art. 5º, § 3º da lei 11.419/2006.

Renove-se expedição da carta precatória, diante do certificado a fls. 539.

Niterói, 2 de julho de 2021
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão ROSANE CRISTINA LIMA DE CARVALHO foi tacitamente intimado(a) pelo portal em 02/07/2021, na forma prevista no art. 5º, § 3º da lei 11.419/2006.

Renove-se expedição da carta precatória, diante do certificado a fls. 539.

Niterói, 2 de julho de 2021
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão ROSANE CRISTINA LIMA DE CARVALHO foi tacitamente intimado(a) pelo portal em 19/07/2021, na forma prevista no art. 5º, § 3º da lei 11.419/2006.

Fls. 548: Oficie-se ao setor de distribuição daquela Comarca, solicitando informações sobre o cumprimento da carta precatória.

Niterói, 21 de julho de 2021
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão MARISE REIS FIGUERAS foi tacitamente intimado(a) pelo portal em 19/07/2021, na forma prevista no art. 5º, § 3º da lei 11.419/2006.

Fls. 548: Oficie-se ao setor de distribuição daquela Comarca, solicitando informações sobre o cumprimento da carta precatória.

Niterói, 21 de julho de 2021
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Digitação de Documentos

Atualizado em 22/07/2021

Data 22/07/2021

Descrição OFICIO



Processo Eletrônico

Nº do Ofício: 435/2021/OF

Niterói, 22 de julho de 2021.

Processo Nº: **0003980-51.2017.8.19.0002** Distribuído em: 02/02/2017

Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO

Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Réu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Processo de Origem nº: Nº do Processo de origem da Carta Precatória não informado da Serventia de origem da Carta Precatória não informada da comarca de(a) Comarca de origem da Carta Precatória não informada.

Solicito a V. Exa.:

(XX) Devolução da Carta Precatória devidamente cumprida;

Devolução da Carta Precatória, independentemente de cumprimento;

Designação de nova data para audiência, posto que não houve tempo hábil para cumprimento da resposta;

Informação acerca da parte ser beneficiária de gratuidade de justiça; em caso de não o ser, consultar o site: <http://www.tj.rj.gov.br> - opção: Corregedoria/Dúvidas sobre custas ou pelos telefones (0xx21)3133-2156/2365;

Informar em função do tempo decorrido, se ainda há interesse no cumprimento da deprecata;

Encaminhar cópia da petição inicial;

Intimar a parte Requerente a efetuar os recolhimentos das custas processuais.

Comprovar o recolhimento da taxa judiciária e custas judiciais.

Informo a V. Exa. que:

A parte é beneficiária da gratuidade de justiça;

Trata-se de diligência do Juízo;

Foi designada audiência para o dia

Encaminho cópia da Petição Inicial;

A Carta Precatória já foi devolvida a esse Juízo em

Outros:

Atenciosamente,

Jerônimo da Silveira Kalife - Juiz em Exercício

Ao Juízo de Direito do Juizado Especial Cível da Comarca de Maricá/RJ

Código para consulta do documento/texto no portal do TJERJ: **4CHB.GW72.7QMF.HF33**

Este código pode ser verificado em: (www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos)

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Ato Ordinatório Praticado

Atualizado em	26/07/2021
Data	23/07/2021
Descrição	Certifico que encaminhei ofício nesta data, pelo malote digital



Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Ato Ordinatório Praticado

Atualizado em	09/11/2021
Data	09/11/2021
Descrição	Certifico que segue Certidão negativa da CP 0019861-10.8.19..0031.



Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Juntada

Atualizado em 09/11/2021

Data da Juntada 09/11/2021

Tipo de Documento Certidão

Texto



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Central de Mandados de Maricá de Maricá



Comarca de Maricá
Cartório do Juizado Especial Cível
Processo: 0019861-10.2019.8.19.0031
Mandado: 2019017390
Documento: 2844/2019/MND

CERTIDÃO NEGATIVA

Certifico que, em cumprimento ao mandado, nesta data, às 09:38, compareci ao seguinte endereço: no Mandado, onde, DEIXEI DE proceder a avaliação determinada, em razão de que não estão presentes os documentos necessários para o cumprimento do ato, RGI, espelho do IPTU com valor venal etc. Conforme informação prestada por OJA.

O referido é verdade e dou fé.

Observação:

Maricá, 14 de janeiro de 2020.

Viktor Magno Kovaljski - 01/29100

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Envio de Documento Eletrônico

Data **09/11/2021**



**Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível**

INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 09 de novembro de 2021.

No. do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Destinatário: **ROSANE CRISTINA LIMA DE CARVALHO**

Fica V.S^a /V.Ex^a Intimado da determinação abaixo:

Certifico que segue Certidão negativa da CP 0019861-10.8.19..0031.

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Juntada

Data da Juntada 12/11/2021

Tipo de Documento Petição

Texto Documento eletrônico juntado de forma automática.





EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DA
COMARCA DE NITERÓI/RJ.

Processo nº 0003980-51.2017.8.19.0002

SILAS BARBOSA PEREIRA, Leiloeiro Público, nos autos desta **AÇÃO INDENIZATÓRIA** movida por **DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO** contra **SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA e outro(s)**, vem expor e requerer a V. Exa. o que segue.

1. Nomeado para funcionar nos autos da EXECUÇÃO movida por **ELIZABETH ALONSO CID** em face de **SPE MARICÁ 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (ZAYD)**, em trâmite perante o Mm. Juízo de Direito da 1ª Vara Cível Regional da Barra da Tijuca/RJ (processo nº 0014053-43.2017.8.19.0209), o subscritor da presente designou as datas de **09/12/2021 e 14/12/2021**, ambas às 13h e exclusivamente na modalidade on-line no site www.silasleiloeiro.lel.br, para realização dos 1º e 2º leilões do imóvel constituído pelo **Lote de Terreno 25 da Quadra Z no Condomínio Solaris Residencial Clube, situado na Estrada Oscar Vieira da Costa Junior nº111, Cajueiros, Maricá/RJ**.

2. Acontece que referido imóvel também foi objeto de penhora determinada por esse Mm. Juízo, conforme R-03 da certidão do Registro de Imóveis.

3. Sendo assim – *com fundamento no art. 889 do CPC* – o Peticionário requer a V. Exa. a intimação do Autor para ciência das datas designadas.

N. termos, p. deferimento.
Rio de Janeiro, 12 de novembro de 2021.

SILAS BARBOSA PEREIRA
Leiloeiro Público
CPF: 220.571.967-04

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Conclusão ao Juiz

Atualizado em 25/11/2021

Juiz Jussara Maria de Abreu Guimaraes

Data da Conclusão 12/11/2021



Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Fls.

Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Procedimento do Juizado Especial Cível/Fazendário - Dano Moral Outros - Cdc

Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO
Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
Réu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Jussara Maria de Abreu Guimaraes

Em 12/11/2021

Despacho

Fls. 568. Às partes sobre a manifestação do Sr. Leiloeiro Público.

Niterói, 25/11/2021.

Jussara Maria de Abreu Guimaraes - Juiz em Exercício

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Jussara Maria de Abreu Guimaraes

Em ____ / ____ / ____

Código de Autenticação: **4RGL.721S.WNU9.XZ73**
Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Envio de Documento Eletrônico

Data	29/11/2021
-------------	-------------------



Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível



INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 29 de novembro de 2021.

No. do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Partes: Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDARéu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Destinatário: **ROSANE CRISTINA LIMA DE CARVALHO**

Fica V.Sª /V.Exª Intimado da determinação abaixo:

Fls. 568. Às partes sobre a manifestação do Sr. Leiloeiro Público.



Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível



INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 29 de novembro de 2021.

No. do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Partes: Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDARéu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Destinatário: **MARISE REIS FIGUERAS**

Fica V.Sª /V.Exª Intimado da determinação abaixo:

Fls. 568. Às partes sobre a manifestação do Sr. Leiloeiro Público.



Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Envio de Documento Eletrônico

Data **29/11/2021**



**Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível**

INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 29 de novembro de 2021.

Nº do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Partes: Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO
Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
Réu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Destinatário: **ROSANE CRISTINA LIMA DE CARVALHO**

Fica V.Sª /V.Exª Intimado da determinação abaixo:

Fls. 568. Às partes sobre a manifestação do Sr. Leiloeiro Público.

**Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível**

INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 29 de novembro de 2021.

Nº do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Partes: Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO
Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
Réu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Destinatário: **FLAVIO RIBEIRO ALVES PASSOS**

Fica V.Sª /V.Exª Intimado da determinação abaixo:

Fls. 568. Às partes sobre a manifestação do Sr. Leiloeiro Público.

**Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível**

INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 29 de novembro de 2021.

Nº do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Partes: Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO
Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
Réu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Destinatário: **DEBORA LIMA REJANI**

Fica V.Sª /V.Exª Intimado da determinação abaixo:

Fls. 568. Às partes sobre a manifestação do Sr. Leiloeiro Público.

**Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível**

INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 29 de novembro de 2021.

Nº do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Partes: Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO
Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
Réu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Destinatário: **MARISE REIS FIGUERAS**

Fica V.Sª /V.Exª Intimado da determinação abaixo:

Fls. 568. Às partes sobre a manifestação do Sr. Leiloeiro Público.

Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão ROSANE CRISTINA LIMA DE CARVALHO foi tacitamente intimado(a) pelo portal em 23/11/2021, na forma prevista no art. 5º, § 3º da lei 11.419/2006.

Certifico que segue Certidão negativa da CP 0019861-10.8.19..0031.

Niterói, 27 de novembro de 2021
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Juntada

Data da Juntada 30/11/2021

Tipo de Documento Petição

Texto Documento eletrônico juntado de forma automática.



DOUTO JUIZ DE DIREITO DO 1ª JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DA COMARCA DE NITERÓI/RJ

PROC. 0003980-51.2017.8.19.0002

DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO, representado por sua advogado infra-assinado, nos autos do processo acima epigrafado que move em face de SPE DE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA vem, respeitosamente, a presença de Vossa Excelência, dizer e requerer o que segue:

Que, o autor toma ciência das datas do leilão, requerendo seja garantido a parte referente ao credito do autor, haja vista que a penhora deste é anterior ao da Sra. Elisabeth.

Apresenta o valor atualizado, vez que os cálculos datam de 24/09/2018.

Cálculo de Débitos Judiciais

Valor a ser atualizado:	R\$ 12.322,30
Período de atualização monetária:	de 01/04/2016 até 30/11/2021 (2039 dias)
Tipo de juros:	Juros Simples (360 dias no ano)
Taxa de juros:	12%
Período dos Juros:	de 15/05/2017 até 30/11/2021 (1635 dias)
Honorários (% sobre valor corrigido + juros):	0,00%
Índice de correção monetária:	1,23415382
Valor corrigido:	R\$ 15.207,61
Valor dos juros:	R\$ 8.288,15
Valor corrigido + juros:	R\$ 23.495,76
Total de honorários:	R\$ 0,00
Total:	R\$ 23.495,76
Total em UFIR:	6.341,12

Valor a ser atualizado:	R\$ 1.500,00
Período de atualização monetária:	de 14/03/2018 até 30/11/2021 (1336 dias)
Tipo de juros:	Juros Simples (360 dias no ano)
Taxa de juros:	12%
Período dos Juros:	de 15/05/2017 até 30/11/2021 (1635 dias)
Honorários (% sobre valor corrigido + juros):	0,00%
Índice de correção monetária:	1,12489754
Valor corrigido:	R\$ 1.687,35
Valor dos juros:	R\$ 919,61
Valor corrigido + juros:	R\$ 2.606,96
Total de honorários:	R\$ 0,00
Total:	R\$ 2.606,96
Total em UFIR:	703,58

Tendo em vista que o réu não depositou no prazo previsto em lei, deve recair sobre o mesmo a multa prevista no art. 523 do CPC conforme previsto em sentença de fl. 198.

Assim, o valor devido ao autor é de **R\$ 28.712,99** (vinte e oito mil setecentos e doze reais e noventa e nove centavos).

Espera assim, tenha atendido ao requerido e o feito prosseguido na forma da lei.

Termos em que.

Pede deferimento.

Niterói, 30 de novembro de 2021.

ROSANE CARVALHO

OAB/RJ 68.578

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Conclusão ao Juiz

Atualizado em 12/12/2021

Juiz Jussara Maria de Abreu Guimaraes

Data da Conclusão 03/12/2021



Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Fls.

Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Procedimento do Juizado Especial Cível/Fazendário - Dano Moral Outros - Cdc

Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO

Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Réu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Jussara Maria de Abreu Guimaraes

Em 03/12/2021

Despacho

Oficie-se, com urgência, ao Juízo indicado a fls. 568, por e-mail, dando ciência acerca do termo de penhora lavrado a fls. 451 e do valor atualizado do débito aqui executado, conforme fls. 581-582, devendo seguir anexos os documentos ora mencionados.

Dê-se ciência ao peticionante de fls. 568 do acrescido a fls. 581-582 e do ora decidido, por e-mail.

Niterói, 10/12/2021.

Jussara Maria de Abreu Guimaraes - Juiz em Exercício

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Jussara Maria de Abreu Guimaraes

Em ___/___/___

Código de Autenticação: **4FP7.JDDA.VVZ1.3983**

Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Envio de Documento Eletrônico

Atualizado em 14/12/2021

Data 13/12/2021



Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível



INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 13 de dezembro de 2021.

No. do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Partes: Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDARéu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Destinatário: **ROSANE CRISTINA LIMA DE CARVALHO**

Fica V.Sª /V.Exª Intimado da determinação abaixo:

Oficie-se, com urgência, ao Juízo indicado a fls. 568, por e-mail, dando ciência acerca do termo de penhora lavrado a fls. 451 e do valor atualizado do débito aqui executado, conforme fls. 581-582, devendo seguir anexos os documentos ora mencionados. Dê-se ciência ao peticionante de fls. 568 do acrescido a fls. 581-582 e do ora decidido, por e-mail.



Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível



INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 13 de dezembro de 2021.

No. do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Partes: Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDARéu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Destinatário: **MARISE REIS FIGUERAS**

Fica V.Sª /V.Exª Intimado da determinação abaixo:

Oficie-se, com urgência, ao Juízo indicado a fls. 568, por e-mail, dando ciência acerca do termo de penhora lavrado a fls. 451 e do valor atualizado do débito aqui executado, conforme fls. 581-582, devendo seguir anexos os documentos ora mencionados. Dê-se ciência ao peticionante de fls. 568 do acrescido a fls. 581-582 e do ora decidido, por e-mail.



Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão FLAVIO RIBEIRO ALVES PASSOS foi tacitamente intimado(a) pelo portal em 10/12/2021, na forma prevista no art. 5º, § 3º da lei 11.419/2006.

Fls. 568. Às partes sobre a manifestação do Sr. Leiloeiro Público.

Niterói, 10 de dezembro de 2021
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão ROSANE CRISTINA LIMA DE CARVALHO foi tacitamente intimado(a) pelo portal em 10/12/2021, na forma prevista no art. 5º, § 3º da lei 11.419/2006.

Fls. 568. Às partes sobre a manifestação do Sr. Leiloeiro Público.

Niterói, 10 de dezembro de 2021
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão MARISE REIS FIGUERAS foi tacitamente intimado(a) pelo portal em 10/12/2021, na forma prevista no art. 5º, § 3º da lei 11.419/2006.

Fls. 568. Às partes sobre a manifestação do Sr. Leiloeiro Público.

Niterói, 10 de dezembro de 2021
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão ROSANE CRISTINA LIMA DE CARVALHO foi tacitamente intimado(a) pelo portal em 10/12/2021, na forma prevista no art. 5º, § 3º da lei 11.419/2006.

Fls. 568. Às partes sobre a manifestação do Sr. Leiloeiro Público.

Niterói, 10 de dezembro de 2021
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão DEBORA LIMA REJANI foi regularmente intimado(a) pelo portal em 08/12/2021, na forma do art. 5º, § 1º da lei 11.419/2006.

Fls. 568. Às partes sobre a manifestação do Sr. Leiloeiro Público.

Niterói, 8 de dezembro de 2021
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão MARISE REIS FIGUERAS foi tacitamente intimado(a) pelo portal em 10/12/2021, na forma prevista no art. 5º, § 3º da lei 11.419/2006.

Fls. 568. Às partes sobre a manifestação do Sr. Leiloeiro Público.

Niterói, 10 de dezembro de 2021
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Digitação de Documentos

Atualizado em 02/01/2022

Data 07/01/2022

Descrição OFICIO



Processo Eletrônico

Nº do Ofício : 2/2022/OF

Niterói, 07 de janeiro de 2022

Processo Nº: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Distribuição:02/02/2017

Classe/Assunto: Procedimento do Juizado Especial Cível/Fazendário - Dano Moral Outros - Cdc

Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA e outros

Prezado Senhor,

A fim de instruir os autos da ação supramencionada, venho por meio deste dar ciência acerca do termo de penhora lavrado a fls. 451 e do valor atualizado do débito aqui executado, as fls. 581-582, nos autos do Processo vosso nº 0014053-43.2017.8.19.0209, seguindo em anexo os documentos ora mencionados.

Atenciosamente,

Jussara Maria de Abreu Guimaraes
Juiz de Direito

Ao MM Juiz de Direito da 1ª Vara Cível Regional da Barra da Tijuca/RJ

Código para consulta do documento/texto no portal do TJERJ: **4LFG.SUCU.S16W.ZL83**

Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Juntada

Data da Juntada 07/01/2022

Tipo de Documento Petição

Texto Documento eletrônico juntado de forma automática.



AO 1º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DA COMARCA DE NITERÓI DA CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PROCESSO Nº 0003980-51.2017.8.19.0002

ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, devidamente qualificada nos autos do processo de número em epígrafe que contende com **DAGOBERTO QUEIROS SALGUEIRO**, vem, perante V. Exa., requerer a juntada do substabelecimento sem reservas de poderes que segue em anexo, para que surta seus efeitos legais.

Demais disso, requer a exclusão da patrona Dra. Marise Reis Figueras, inscrita na OAB/RJ sob o nº 133.222 do sistema de acompanhamento processual da ação.

Ressalta-se que eventuais honorários de sucumbência serão devidos à advogada substabelecida na proporção de sua atuação, não havendo qualquer renúncia a este direito.

Rio de Janeiro, 21 de dezembro de 2021.

MARISE REIS FIGUERAS
OAB/RJ 133.222



SUBSTABELECIMENTO

Por meio deste instrumento particular, substabeleço, **SEM RESERVA DE PODERES**, à advogada Dra. Natalia Gonçalves de Souza Aguiar, OAB/RJ 152.856, brasileira, casada, CPF: 100.696.607-27, com escritório na Rua Dr. Celestino nº 122, sala 811, Centro, Niterói – Rio de Janeiro, CEP: 24.020- 091, todos os poderes que foram conferidos a mim por **ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, nos autos do processo nº 0003980-51.2017.8.19.0002, bem como todo e qualquer incidente e/ou recurso dele proveniente.

Ressalto, por fim, que eventuais honorários de sucumbência serão devidos à patrona substabelecete na proporção de sua atuação, não renunciando a este direito.

Rio de Janeiro, 21 de dezembro de 2021.



Marise Reis Figueras
OAB/RJ 133.222



Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão ROSANE CRISTINA LIMA DE CARVALHO foi tacitamente intimado(a) pelo portal em 07/01/2022, na forma prevista no art. 5º, § 3º da lei 11.419/2006.

Oficie-se, com urgência, ao Juízo indicado a fls. 568, por e-mail, dando ciência acerca do termo de penhora lavrado a fls. 451 e do valor atualizado do débito aqui executado, conforme fls. 581-582, devendo seguir anexos os documentos ora mencionados.

Dê-se ciência ao peticionante de fls. 568 do acrescido a fls. 581-582 e do ora decidido, por e-mail.

Niterói, 8 de janeiro de 2022
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão MARISE REIS FIGUERAS foi tacitamente intimado(a) pelo portal em 07/01/2022, na forma prevista no art. 5º, § 3º da lei 11.419/2006.

Oficie-se, com urgência, ao Juízo indicado a fls. 568, por e-mail, dando ciência acerca do termo de penhora lavrado a fls. 451 e do valor atualizado do débito aqui executado, conforme fls. 581-582, devendo seguir anexos os documentos ora mencionados.

Dê-se ciência ao peticionante de fls. 568 do acrescido a fls. 581-582 e do ora decidido, por e-mail.

Niterói, 9 de janeiro de 2022
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Conclusão ao Juiz

Atualizado em	24/01/2022
Juiz	Jeronimo da Silveira Kalife
Data da Conclusão	19/01/2022



Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Fls.

Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Procedimento do Juizado Especial Cível/Fazendário - Dano Moral Outros - Cdc

Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO

Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Réu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Jerônimo da Silveira Kalife

Em 19/01/2022

Despacho

Aguarde-se a resposta do ofício expedido.

Niterói, 24/01/2022.

Jerônimo da Silveira Kalife - Juiz em Exercício

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Jerônimo da Silveira Kalife

Em ____ / ____ / ____

Código de Autenticação: **4KHB.MHQX.8724.9593**
Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Envio de Documento Eletrônico

Atualizado em 26/01/2022

Data 25/01/2022



Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível



INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 25 de janeiro de 2022.

No. do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Partes: Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDARéu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Destinatário: **ROSANE CRISTINA LIMA DE CARVALHO**

Fica V.Sª /V.Exª Intimado da determinação abaixo:

Aguarde-se a resposta do ofício expedido.



Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível



INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 25 de janeiro de 2022.

No. do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Partes: Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDARéu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Destinatário: **MARISE REIS FIGUERAS**

Fica V.Sª /V.Exª Intimado da determinação abaixo:

Aguarde-se a resposta do ofício expedido.



Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão MARISE REIS FIGUERAS foi tacitamente intimado(a) pelo portal em 07/02/2022, na forma prevista no art. 5º, § 3º da lei 11.419/2006.

Aguarde-se a resposta do ofício expedido.

Niterói, 9 de fevereiro de 2022
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão ROSANE CRISTINA LIMA DE CARVALHO foi tacitamente intimado(a) pelo portal em 07/02/2022, na forma prevista no art. 5º, § 3º da lei 11.419/2006.

Aguarde-se a resposta do ofício expedido.

Niterói, 9 de fevereiro de 2022
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Juntada

Atualizado em	08/04/2022
Data da Juntada	08/04/2022
Tipo de Documento	Documento
Texto	





08/04/2022

Número: **0801101-09.2021.8.19.0031**

Classe: **CARTA PRECATÓRIA CÍVEL**

Órgão julgador: **Juizado Especial Cível da Comarca de Maricá**

Última distribuição : **03/03/2021**

Valor da causa: **R\$ 0,00**

Assuntos: **Avaliação de Bem**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO (AUTOR)			
SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (RÉU)			
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
22539 33	03/03/2021 18:45	CARTA PRECATORIA 02	Petição



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER JUDICIÁRIO

MALOTE DIGITAL

Tipo de documento: Informações Processuais

Código de rastreabilidade: 81920206269133

Nome original: P.3980-51.2017.pdf

Data: 25/02/2021 11:35:14

Remetente:

Zuleica de Jesus Moraes

MARICA DISTRIBUIDOR CONTADOR PARTIDOR

TJRJ

Prioridade: Normal.

Motivo de envio: Para conhecimento.

Assunto: Carta Precatória para cumprimento. Aqui por engano.



Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Comarca de Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível
Coronel Gomes Machado, s/n Ent p. Av. A. Peixoto CEP: 24020-069 - Centro Niterói RJ Tel.: 2716-4600 e-mail:
nit01jeciv@tj.rj.jus.br

524

Processo Eletrônico

CARTA PRECATÓRIA ELETRÔNICA

Processo no Juízo Deprecante: **0003980-51.2017.8.19.0002** Distribuído em: 02/02/2017
Classe e Assunto no Juízo Deprecante: Procedimento do Juizado Especial Cível/Fazendário Dano Moral Outros Cdc
Autor: DÁGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO
Advogado: ROSANE CRISTINA LIMA DE CARVALHO (RJ068578)
Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
Advogado: EDUARDO OLIVEIRA MACHADO DE SOUZA ABRAHÃO (RJ167462)
Réu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
Advogado: MARISE REIS FIGUERAS (RJ133222)

Finalidade: Avaliação do Imóvel situado à Lote 25 da Quadra Z do Condomínio Solaris Residencial Clube situado no 3º Distrito de Maricá, matrícula nº 110.361

Nome do Personagem: Spe Marica 1 Empreendimentos Imobiliarios Ltda CNPJ: 15068573000124

Local da diligência: Lote 25, Quadra Z do Condomínio Solaris Residencial Clube - Maricá - RJ
Prazo para Cumprimento:

Distribuição	Espaço reservado ao juízo deprecado	Despacho

O MM. Juiz de Direito, Dr.(a). **Jussara Maria de Abreu Guimaraes**, FAZ SABER ao Excelentíssimo Senhor Juiz de Direito da Comarca de Maricá, ou a quem o substituir que, dos autos do processo acima referido foi extraída a presente Carta Precatória a fim de que V. Exª se digne ordenar a realização da(s) diligência(s) ora deprecada(s). Eu, _____ Maria Lucia Rodrigues da Silva Barros Analista Judiciário Matr 01/18602 a digitei e conferi. E eu, _____ Marcelo Fernandes Nunes Responsável pelo Expediente Matr. 01/18514, a subscrevo.

Niterói, 07 de outubro de 2020.

Jussara Maria de Abreu Guimaraes - Juiz em Exercício

Código para Consulta do Documento/texto no portal do TJERJ: **4HKJ.K7NR.IRE8.96S2**
Este código pode ser verificado em: www.tjri.us.br - Serviços Validação de documentos

112

254/2020/CP



Assinado eletronicamente por: BRUNA VIEIRA DOS SANTOS - 03/03/2021 18:44:00
<https://tj.rj.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2103031843599050000002205732>
Número do documento: 2103031843599050000002205732



08/04/2022

Número: **0801101-09.2021.8.19.0031**

Classe: **CARTA PRECATÓRIA CÍVEL**

Órgão julgador: **Juizado Especial Cível da Comarca de Maricá**

Última distribuição: **03/03/2021**

Valor da causa: **R\$ 0,00**

Assuntos: **Avaliação de Bem**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO (AUTOR)			
SPE MARICA 1 EMPREENHIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (RÉU)			
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
22671 87	05/03/2021 18:19	Despacho	Despacho

Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Comarca de Maricá
Juizado Especial Cível da Comarca de Maricá
Rua Jovino Duarte de Oliveira, S/N, Centro, MARICÁ - RJ - CEP: 24901-130

DESPACHO

Processo: 0801101-09.2021.8.19.0031
Classe: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL (261)
AUTOR: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO
RÉU: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Cumpra-se. Após, dê-se baixa e devolva-se, com as nossas homenagens.

MARICÁ, data da assinatura digital.
CRISCIA CURTY DE FREITAS LOPES
JUÍZA DE DIREITO





08/04/2022

Número: **0801101-09.2021.8.19.0031**

Classe: **CARTA PRECATÓRIA CÍVEL**

Órgão julgador: **Juizado Especial Cível da Comarca de Maricá**

Última distribuição : **03/03/2021**

Valor da causa: **R\$ 0,00**

Assuntos: **Avaliação de Bem**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes		Procurador/Terceiro vincuíado	
DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO (AUTOR)			
SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (RÉU)			
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
15125056	22/03/2022 13:10	Diligência	Diligência

Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

AUTO E LAUDO DE AVALIAÇÃO DIRETA

Nº do Processo no Juízo Deprecante: <Carta Precatória (Processo de origem)> da <Carta Precatória (Serventia de Origem)> da comarca de <Carta Precatória (Comarca de origem)>

Processo nº 0801101-09.2021.8.19.0031, distribuído em: 2021-03-03 18:45:36.887

Classe: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL (261)

Assunto:

AUTOR: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO

RÉU: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Aos quinze dias do mês de fevereiro do ano de 2022, nesta cidade, em cumprimento ao presente mandado, dirigi-me a Estada dos Cajueiros – CONDOMÍNIO SOLARIS RESIDENCIAL CLUBE (lote 25 – quadra “Z”) – Itaipuaçu – Maricá/RJ, e ali estando, fui recebida pelo síndico, Sr. Wallace; o qual indicou o funcionario Christian para indicação da unidade, para onde nos dirigimos, onde, encontrei a seguinte situação: lote de terreno sem qualquer edificação, em rua pavimentada, sem saída, sendo o último lote à direita, em condomínio fechado com diversos serviços como área de lazer, portaria com vigilante 24horas etc.

Dados: Área do lote: $360m^2$; frente: 12,50m; fundos: 12,50m. Obs.: Metragem da direita e esquerda ilegíveis no arquivo do RGI encaminhado.

No que concerne a qualificação do imóvel, mais precisamente sua metragem, esta OJA não dispõe de meios técnicos suficientes para aferir a metragem do mesmo, dessa forma para fins de conclusão dos trabalhos serão levados em consideração APENAS o que consta dos documentos que instruem o presente mandado, tais como a certidão do RGI, a escritura de compra e venda e o carnê do IPTU, primeiras declarações, etc, ainda que eventualmente estes não correspondam a realidade fática encontrada no local, salvo se outros elementos entender o Juízo como mais razoáveis.

Valor da avaliação: Avalio em R\$ 165.000,00. Valor da UFIR na data da avaliação: 01 UFIR = R\$ 3,7053. Valor da avaliação em UFIR'S: 611.374,5 ufir's..

Observações: Avaliação pelo valor de mercado, com pesquisa nos sites de venda de imóveis da região, como cavalleiroimoveis.com.br; vivareal.com.br; zapimoveis.com.br entre outros.

Para constar e surtir os efeitos legais, lavrei o presente Auto, que após lido e achado conforme, segue assinado por mim. O referido é verdade e dou fé.

Maricá, 22 de março de 2022.

FRANCIANE BARCELOS LOCATEL



Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Conclusão ao Juiz

Atualizado em 24/04/2022

Juiz Jussara Maria de Abreu Guimaraes

Data da Conclusão 08/04/2022



Fls.

Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Procedimento do Juizado Especial Cível/Fazendário - Dano Moral Outros - Cdc

Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO

Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Réu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Jussara Maria de Abreu Guimaraes

Em 08/04/2022

Despacho

Digam as partes sobre o laudo de avaliação.

Digam o Autor e o leiloeiro sobre a praça noticiada e andamento no processo que tramita na Vara Cível.

Niterói, 19/04/2022.

Jussara Maria de Abreu Guimaraes - Juiz em Exercício

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Jussara Maria de Abreu Guimaraes

Em ____/____/____

Código de Autenticação: **4V5K.SYTL.67CM.8QB3**

Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Envio de Documento Eletrônico

Atualizado em 28/04/2022

Data 25/04/2022



Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível



INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 25 de abril de 2022.

No. do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Partes: Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDARéu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Destinatário: **ROSANE CRISTINA LIMA DE CARVALHO**

Fica V.Sª /V.Exª Intimado da determinação abaixo:

Digam as partes sobre o laudo de avaliação. Digam o Autor e o leiloeiro sobre a praça noticiada e andamento no processo que tramita na Vara Cível.



Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 25 de abril de 2022.

No. do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Partes: Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDARéu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Destinatário: **MARISE REIS FIGUERAS**

Fica V.Sª /V.Exª Intimado da determinação abaixo:

Digam as partes sobre o laudo de avaliação. Digam o Autor e o leiloeiro sobre a praça noticiada e andamento no processo que tramita na Vara Cível.

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Juntada

Data da Juntada 03/05/2022

Tipo de Documento Petição

Texto Documento eletrônico juntado de forma automática.



AO JUIZO DE DIREITO DO 1ª JUIZADO ESPECIAL CIVEL DA COMARCA DE NITERÓI.

PROC. Nº 0003980-51.2017.8.19.0002

AGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO, qualificado nos autos do processo em referencia, vem a presença de V.Exa., dizer e requerer o que segue:

1. Vem informar o autor que não se opõe a avaliação do bem.
2. Com relação a penhora do processo 0014053-43-2017-8-19-0209, o autor vem informar que a mesma fora negativa conforme termo em anexo.
3. Assim, requer seja marcado dia e hora para hasta publica nestes autos.
4. Espera assim, seja atendido ao acima requerido e o feito prosseguido na forma da lei.

Termos em que..

Pede deferimento.

Niterói, 03 de maio de 2022.

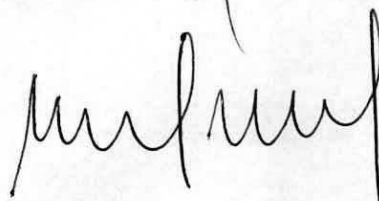
ROSANE CARVALHO

OAB/RJ 68.578

AUTO DE 2º LEILÃO NEGATIVO

Aos catorze dias do mês de dezembro do ano de dois mil e vinte e um, através do portal de leilões on-line do Leiloeiro Público Oficial SILAS BARBOSA PEREIRA (www.silasleiloeiro.lel.br), na hora designada e devidamente autorizado pelo Mm. Juízo de Direito da 1ª Vara Cível Regional da Barra da Tijuca/RJ, o Leiloeiro Público SILAS BARBOSA PEREIRA levou a 2º público leilão, **pela melhor oferta**, o imóvel penhorado à fl. 489 e descrito e avaliado à fl. 553 dos autos da AÇÃO INDENIZATÓRIA ora em fase de EXECUÇÃO movida por ELIZABETH ALONSO CID em face de SPE MARICÁ 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (ZAYD) - Proc. nº 0014053-43.2017.8.19.0209, constituído pelo **Lote de Terreno 25 da Quadra Z no Condomínio Solaris Residencial Clube, situado na Estrada Oscar Vieira da Costa Junior nº111, Cajueiros, Maricá/RJ, com avaliação atualizada de R\$180.000,00.** - Conforme consta no Edital de leilão, o referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 110.361 no 2º Ofício do Registro de Imóveis de Maricá/RJ, em nome de SPE MARICÁ 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA; constando ainda na referida certidão imobiliária: (a) no R-03 - penhora determinada pelo Mm. Juízo de Direito da 1ª Juizado especial Cível de Niterói/RJ, nos autos da ação movida por DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO em face de SPE MARICÁ 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA E ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., nos autos do processo nº 0003980-51.2017.8.19.0002; (b) no R-05 - penhora determinada pelo Mm. Juízo de Direito da 1ª Vara Cível Regional da Barra da Tijuca/RJ, nos autos da ação movida por ELIZABETH ALONSO CID em face de SPE MARICÁ 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA E (ZAYD) E OUTRO, nos autos do processo nº 0014053-43.2017.8.19.0209; (c) no R-06 - penhora determinada pelo Mm. Juízo de Direito da 3ª Juizado especial Cível da Comarca de Niterói/RJ, nos autos da ação movida por DELSO ALMEIDA DA MORA em face de SPE MARICÁ 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, nos autos do processo nº 0045450-35.2018.8.19.0002; (d) no R-07 - penhora determinada pelo Mm. Juízo de Direito da 1ª Juizado especial Cível de Niterói/RJ, nos autos da ação movida por LUIZ OCTÁVIO MOREIRA em face de SPE MARICÁ 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., nos autos do processo nº 0003106-61.2020.8.19.0002.- Cientes os srs. interessados que: **(a)** conforme certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica, o bem apresenta débitos de IPTU nos exercícios de 2018 a 2021, cujo valor total é de R\$2.980,30, mais acréscimos legais; **(b)** conforme informações prestadas pela administradora do Condomínio na data de 25/10/2021, a unidade tem débitos de condomínio no valor total de R\$4.399,26, mais acréscimos legais.- Ao final, informou o Sr. Leiloeiro que no ato da arrematação deveriam ser efetuados os seguintes pagamentos: arrematação à vista, com pagamento imediato do preço; 3% de comissão ao Leiloeiro e custas de Cartório de 1% até o máximo permitido.- Realizado o leilão, depois de muito apregoar, deu fé o Sr. Leiloeiro de que não houve ofertas. - Nada mais ocorrendo, foi encerrada a diligência. - E aos catorze de dezembro de dois mil e vinte e um, para fins de direito, é lavrado o presente Auto. Eu, _____, BIANCA OROSCO BULLATY (RE), Mat. 18828, , o fiz digitar e subscrevo.

Mm. Dr(a). JUIZ(A):

 em 24/11/2022

LEILOEIRO PÚBLICO:

SILAS BARBOSA
PEREIRA:22057196704

Assinado de forma digital por SILAS
BARBOSA PEREIRA:22057196704
Dados: 2021.12.14 15:49:49 -03'00'

Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão ROSANE CRISTINA LIMA DE CARVALHO foi regularmente intimado(a) pelo portal em 03/05/2022, na forma do art. 5º, § 1º da lei 11.419/2006.

Digam as partes sobre o laudo de avaliação.

Digam o Autor e o leiloeiro sobre a praça noticiada e andamento no processo que tramita na Vara Cível.

Niterói, 3 de maio de 2022
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão MARISE REIS FIGUERAS foi tacitamente intimado(a) pelo portal em 06/05/2022, na forma prevista no art. 5º, § 3º da lei 11.419/2006.

Digam as partes sobre o laudo de avaliação.

Digam o Autor e o leiloeiro sobre a praça noticiada e andamento no processo que tramita na Vara Cível.

Niterói, 6 de maio de 2022
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Juntada de AR

Data da Juntada 10/05/2022

Situação Positivo

Data da Intimação 18/12/2018



**CORREIOS**

AVISO DE RECEBIMENTO - AR
OBJETO DE SERVIÇO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA 628

 INTIMAÇÃO

 CITAÇÃO


AGÊNCIA DE POSTAGEM

Nº DO OBJETO / Nº

DATA DE POSTAGEM

JT 29271411 1 BR



PREENCHIDO PELO REMETENTE

NOME OU RAZÃO SOCIAL DO DESTINATÁRIO

SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AVENIDA das Americas 12900, Bl. Panana, 5 Andar, Sala 607
CEP 22.790-702 Barra da Tijuca Rio de Janeiro - RJ
0003980-51.2017.8.19.0002 CITACOES 09/02/2018 14:20 9912

NOME OU RAZÃO SOCIAL DO REMETENTE
COMARCA DE NITEROI

Cartorio do 1º Juizado Especial Cível
Coronel Gomes Machado, S/N Ent P. Av. A.Peixoto
24.020-069 Centro - Niteroi - RJ

U.F.

DATA RECEBIMENTO

15/12/15

ASSINATURA DO RECEBEDOR

Gabriel Felipe

ASSINATURA DO FUNCIONÁRIO

79629925

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Envio de Documento Eletrônico

Data **10/05/2022**



**Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível**

INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 10 de maio de 2022.

Nº do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Partes: Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO
Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
Réu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Destinatário: **FLAVIO RIBEIRO ALVES PASSOS**

Fica V.Sª /V.Exª Intimado da determinação abaixo:

Digam as partes sobre o laudo de avaliação.

Digam o Autor e o leiloeiro sobre a praça noticiada e andamento no processo que tramita na Vara Cível.

**Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível**

INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 10 de maio de 2022.

Nº do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Partes: Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO
Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
Réu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Destinatário: **DEBORA LIMA REJANI**

Fica V.Sª /V.Exª Intimado da determinação abaixo:

Digam as partes sobre o laudo de avaliação.

Digam o Autor e o leiloeiro sobre a praça noticiada e andamento no processo que tramita na Vara Cível.

**Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível**

INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 10 de maio de 2022.

Nº do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Partes: Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO
Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
Réu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Destinatário: **NATALIA GONÇALVES DE SOUZA AGUIAR**

Fica V.Sª /V.Exª Intimado da determinação abaixo:

Digam as partes sobre o laudo de avaliação.

Digam o Autor e o leiloeiro sobre a praça noticiada e andamento no processo que tramita na Vara Cível.

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Ato Ordinatório Praticado

Atualizado em 10/05/2022

Data 10/05/2022

Descrição Informo que a parte autora indicou leiloeiro para atuar nestes autos, à fl.485.



Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Conclusão ao Juiz

Atualizado em 15/05/2022

Juiz Jussara Maria de Abreu Guimaraes

Data da Conclusão 10/05/2022



Fls.

Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Procedimento do Juizado Especial Cível/Fazendário - Dano Moral Outros - Cdc

Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO

Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Réu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Jussara Maria de Abreu Guimaraes

Em 10/05/2022

Despacho

Certifique-se quanto à manifestação pela parte Ré ao despacho de fls. 618, primeira parte.

Após, ao leiloeiro.

Niterói, 13/05/2022.

Jussara Maria de Abreu Guimaraes - Juiz em Exercício

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Jussara Maria de Abreu Guimaraes

Em ____/____/____

Código de Autenticação: **4JKW.U575.FCV7.9FC3**

Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Envio de Documento Eletrônico

Atualizado em 16/05/2022

Data 16/05/2022



Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível



INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 16 de maio de 2022.

No. do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Partes: Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDARéu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Destinatário: **ROSANE CRISTINA LIMA DE CARVALHO**

Fica V.Sª /V.Exª Intimado da determinação abaixo:

Certifique-se quanto à manifestação pela parte Ré ao despacho de fls. 618, primeira parte. Após, ao leiloeiro.



Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível



INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 16 de maio de 2022.

No. do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Partes: Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDARéu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Destinatário: **DEBORA LIMA REJANI**

Fica V.Sª /V.Exª Intimado da determinação abaixo:

Certifique-se quanto à manifestação pela parte Ré ao despacho de fls. 618, primeira parte. Após, ao leiloeiro.



Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível



INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 16 de maio de 2022.

No. do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Partes: Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDARéu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Destinatário: **FLAVIO RIBEIRO ALVES PASSOS**

Fica V.Sª /V.Exª Intimado da determinação abaixo:

Certifique-se quanto à manifestação pela parte Ré ao despacho de fls. 618, primeira parte. Após, ao leiloeiro.



Poder Judiciário
Niterói
Cartório do 1º Juizado Especial Cível



INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Niterói, 16 de maio de 2022.

No. do Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Partes: Autor: DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO Réu: SPE MARICA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDARéu: ZAYD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Destinatário: **NATALIA GONÇALVES DE SOUZA AGUIAR**

Fica V.Sª /V.Exª Intimado da determinação abaixo:

Certifique-se quanto à manifestação pela parte Ré ao despacho de fls. 618, primeira parte. Após, ao leiloeiro.



Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Ato Ordinatório Praticado

Atualizado em 17/05/2022

Data 17/05/2022

Descrição Certifico que ainda não houve o decurso do prazo para manifestação dos réus sobre fls. 618, 1ª parte.



Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão DEBORA LIMA REJANI foi regularmente intimado(a) pelo portal em 20/05/2022, na forma do art. 5º, § 1º da lei 11.419/2006.

Digam as partes sobre o laudo de avaliação.

Digam o Autor e o leiloeiro sobre a praça noticiada e andamento no processo que tramita na Vara Cível.

Niterói, 20 de maio de 2022
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão DEBORA LIMA REJANI foi regularmente intimado(a) pelo portal em 23/05/2022, na forma do art. 5º, § 1º da lei 11.419/2006.

Certifique-se quanto à manifestação pela parte Ré ao despacho de fls. 618, primeira parte.

Após, ao leiloeiro.

Niterói, 23 de maio de 2022
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão FLAVIO RIBEIRO ALVES PASSOS foi tacitamente intimado(a) pelo portal em 23/05/2022, na forma prevista no art. 5º, § 3º da lei 11.419/2006.

Digam as partes sobre o laudo de avaliação.

Digam o Autor e o leiloeiro sobre a praça noticiada e andamento no processo que tramita na Vara Cível.

Niterói, 23 de maio de 2022
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão NATALIA GONÇALVES DE SOUZA AGUIAR foi tacitamente intimado(a) pelo portal em 23/05/2022, na forma prevista no art. 5º, § 3º da lei 11.419/2006.

Digam as partes sobre o laudo de avaliação.

Digam o Autor e o leiloeiro sobre a praça noticiada e andamento no processo que tramita na Vara Cível.

Niterói, 23 de maio de 2022
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Juntada

Data da Juntada 26/05/2022

Tipo de Documento Petição

Texto Documento eletrônico juntado de forma automática.



SPE MARICÁ I
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DO I JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DA
COMARCA DE NITERÓI/RJ**

Processo n.º 0003980-51.2017.8.19.0002

SPE MARICÁ 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada nos autos do processo de número em epígrafe movido por **DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO**, vem, perante V. Exa., por seus advogados ao final assinados, em atenção ao r. despacho de fl. 618, informar que concorda com o laudo de avaliação juntada aos autos às fls. 609/616.

P. Deferimento.

Rio de Janeiro, 26 de maio de 2022.

DÉBORA LIMA REJANI

FLÁVIO RIBEIRO ALVES PASSOS

OAB/RJ 117.461

OAB/RJ 163.282

Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão ROSANE CRISTINA LIMA DE CARVALHO foi tacitamente intimado(a) pelo portal em 27/05/2022, na forma prevista no art. 5º, § 3º da lei 11.419/2006.

Certifique-se quanto à manifestação pela parte Ré ao despacho de fls. 618, primeira parte.

Após, ao leiloeiro.

Niterói, 27 de maio de 2022
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão FLAVIO RIBEIRO ALVES PASSOS foi tacitamente intimado(a) pelo portal em 27/05/2022, na forma prevista no art. 5º, § 3º da lei 11.419/2006.

Certifique-se quanto à manifestação pela parte Ré ao despacho de fls. 618, primeira parte.

Após, ao leiloeiro.

Niterói, 27 de maio de 2022
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Processo: 0003980-51.2017.8.19.0002

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão NATALIA GONÇALVES DE SOUZA AGUIAR foi tacitamente intimado(a) pelo portal em 27/05/2022, na forma prevista no art. 5º, § 3º da lei 11.419/2006.

Certifique-se quanto à manifestação pela parte Ré ao despacho de fls. 618, primeira parte.

Após, ao leiloeiro.

Niterói, 27 de maio de 2022
Cartório do 1º Juizado Especial Cível

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Ato Ordinatório Praticado

Atualizado em 01/06/2022

Data 01/06/2022

Descrição Certifico que decorreu o prazo sem a manifestação dos réus sobre fls. 618, 1ª parte, apesar de regularmente (1º réu) e tacitamente (2º réu) intimados.



Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Juntada

Data da Juntada 02/06/2022

Tipo de Documento Petição

Texto Documento eletrônico juntado de forma automática.



SPE MARICÁ I
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DO I JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DA
COMARCA DE NITERÓI/RJ**

Processo n.º 0003980-51.2017.8.19.0002

SPE MARICÁ 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada nos autos do processo de número em epígrafe movido por **DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO**, vem, perante V. Exa., por seus advogados ao final assinados, em atenção ao ato ordinatório de fls. 652, informar que a Ré apresentou manifestação sobre a 1ª parte do despacho de fls. 618, mediante petição de fls. 648 em 26/05/2022.

Oportunamente, reitera os termos da petição no sentido de concordar com o laudo de avaliação de fls. 619/616.

P. Deferimento.

Rio de Janeiro, 02 de junho de 2022.

DÉBORA LIMA REJANI

FLÁVIO RIBEIRO ALVES PASSOS

OAB/RJ 117.461

OAB/RJ 163.282

SPE MARICÁ I
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.



SPE MARICÁ I
EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DO I JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DA
COMARCA DE NITERÓI/RJ**

Processo n.º 0003980-51.2017.8.19.0002

SPE MARICÁ 1 EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada nos autos do processo de número em epígrafe movido por **DAGOBERTO QUEIROZ SALGUEIRO**, vem, perante V. Exa., por seus advogados ao final assinados, em atenção ao r. despacho de fl. 618, informar que concorda com o laudo de avaliação juntada aos autos às fls. 609/616.

P. Deferimento.

Rio de Janeiro, 26 de maio de 2022.

DÉBORA LIMA REJANI

FLÁVIO RIBEIRO ALVES PASSOS

OAB/RJ 117.461

OAB/RJ 163.282

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Ato Ordinatório Praticado

Atualizado em 03/06/2022

Data 03/06/2022

Descrição Em atenção ao alegado às fls. 654, certifico que assiste razão ao 1º réu, uma vez que este se manifestou às fls. 648.

Assim, com as devidas escusas, retifico a certidão de fls. 652 para fazer constar que apenas o 2º réu não se manifestou sobre fls. 618, 1ª parte, apesar de tacitamente intimado.



Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0003980-51.2017.8.19.0002**

Fase: Ato Ordinatório Praticado

Atualizado em 03/06/2022

Data 03/06/2022

Descrição **Certifico que foi encaminhado e-mail ao Leiloeiro indicado, nesta data, informando-o da indicação.**

