



Número: **0025665-83.2015.8.17.8201**

Classe: **RECURSO INOMINADO**

Órgão julgador colegiado: **1ª Turma Cível Extraordinária**

Órgão julgador: **3º Gabinete da 1ª Turma Cível Extraordinária**

Última distribuição : **10/10/2016**

Valor da causa: **R\$ 22000.0**

Processo referência: **0025665-83.2015.8.17.8201**

Assuntos: **Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes	
Tipo	Nome
RECORRENTE	DUARTE CONSTRUÇOES S.A.
RECORRIDO	MICHEL SILVA DA CONCEICAO
ADVOGADO	ULYSSES AUGUSTO BARROS VERCOSA
RECORRIDO	THAISA MOUZINHO DA SILVA

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
15062 93	21/12/2016 11:00	Voto do Magistrado	Voto
15811 38	21/12/2016 11:00	Acórdão	Acórdão
97779 2	15/03/2016 14:52	Despacho	Despacho
97779 3	14/03/2016 18:04	Certidão	Certidão
97782 5	14/03/2016 17:54	Contrarrazões	Contrarrazões
97781 2	08/03/2016 19:25	Decisão	Decisão
97781 6	23/02/2016 21:39	Despacho	Despacho
97782 6	04/02/2016 18:38	Recurso Inominado	Recurso Inominado
97779 8	25/01/2016 17:52	Sentença	Sentença
97780 7	29/12/2015 12:16	Contestação	Contestação
97781 1	29/12/2015 12:16	DOc 03 - Contrato	Documento de Comprovação
97778 7	29/12/2015 12:16	DOc 03 - Contrato	Documento de Comprovação
97778 8	29/12/2015 12:16	DOc 03 - Contrato	Documento de Comprovação
97780 3	29/12/2015 12:16	DOc 03 - Contrato	Documento de Comprovação
97781 4	29/12/2015 12:16	SUBSTABELECIMENTO-Rafaella	Substabelecimento

97780 9	29/12/2015 12:16	Doc 02	Procuração
97780 0	29/12/2015 12:16	Doc 02	Documento de Comprovação
97779 5	29/12/2015 12:16	Doc 01	Documento de Comprovação
97781 5	29/12/2015 12:16	Doc 01	Documento de Comprovação
97779 1	29/12/2015 12:16	Doc 01	Documento de Comprovação
97782 4	29/12/2015 11:57	Carta de preposição	Documento de Identificação
97781 9	29/12/2015 11:57	carta de preposicao duarte	Carta de Preposição
97779 4	29/12/2015 11:54	Atos	Documento de Comprovação
97782 1	29/12/2015 11:54	Atos	Documento de Comprovação
97781 8	29/12/2015 11:54	Procuração Duarte	Procuração
97780 1	29/12/2015 11:54	Habilitação em processo	Petição (3º Interessado)
97782 0	20/11/2015 17:07	Citação	Citação
97782 3	07/07/2015 16:38	Documento de Comprovação	Documento de Comprovação
97779 0	07/07/2015 16:38	Distrato Oferecido	Documento de Comprovação
97780 5	07/07/2015 16:38	Procuração Judicial	Procuração
97782 2	07/07/2015 16:27	Petição Inicial	Petição Inicial

1ª TURMA CÍVEL EXTRAORDINÁRIA

SESSÃO 19/12/2016

Processo nº **0025665-83.2015.8.17.8201**

RECORRENTE: DUARTE CONSTRUCOES S.A.

RECORRIDOS: MICHEL SILVA DA CONCEICAO, THAISA MOUZINHO DA SILVA

ORIGEM: 9º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DA CAPITAL

RELATORA: NALVA CRISTINA BARBOSA CAMPELLO SANTOS

VOTO DA RELATORA

EMENTA: RECURSOs INOMINADO. IMÓVEL. DISTRATO. ABUSIVIDADE NO MONTANTE RETIDO. MULTA. FIXAÇÃO DE 10%. LEGALIDADE. RESTITUIÇÃO MATERIAL. CABIMENTO. RECURSDO IMPROVIDO MANUTENÇÃO DA SENTENÇA.

Trata-se de Recurso Inominado interposto pela demandada insurgindo-se contra sentença que julgou parcialmente procedente a pretensão inaugural, condenando a demandada a pagar aos demandantes a quantia de R\$ 14.216,31, fixando percentual de retenção em 10%

Aduziram as demandantes preliminarmente a ilegitimidade passiva. No mérito sustentaram a legalidade do valor que propuseram de restituição, pugnando pela reforma integral do julgado.

Contrarrazões apresentadas temepstivamente.

Passo ao voto.

De início, não merece guarida a preliminar de ilegitimidade passiva, vez que a DUARTE CONSTRUÇÕES forma grupo empresarial com a VILA BRAGNAÇA CONSTRUÇÕES LTDA., possuindo inclusive o mesmo representante.

Compulsando os autos, verifico restar provado nos autos a compra e venda celebrada, bem como o requerimento de distrato do negócio jurídico com retenção de 50% do valor pago pelos recorridos.

Pois bem, no caso vertente agiu com acerto a juíza sentenciante, a qual determinou a restituição da quantia de R\$ 14.216,31, valor com abatimento apenas de 10% dos gastos dos compradores de forma imediata.

Entender diversamente, ou seja, acolher a pretensão da recorrente de devolução dos valores de forma parcelada a com percentual redutor de 50% do numerário recebido, afronta de sobremaneira a legislação de proteção e defesa dos consumidores, vai de encontro ao fim da rescisão contratual, configura abusividade.

Nesta linha é o entendimento do Egrégio Superior Tribunal de Justiça:

“EMENTA: DIREITO CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO DO CONSUMIDOR. CONTRATO DE COMPRA DE IMÓVEL. DESFAZIMENTO. **CLÁUSULA CONTRATUAL DE DEVOLUÇÃO DE PARTE DO VALOR PAGO DE FORMA PARCELADA. ABUSIVIDADE.** SÚMULA N. 83/STJ. 1. - **É abusiva a cláusula contratual que determina a restituição dos valores devidos somente ao término da obra ou de forma parcelada, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa de quaisquer contratantes.** (segunda seção, RESP 1300418/sc, RELATOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO, DJE de 10/12/2013), julgado sob o rito do art. 543 - C, do CPC. 2. - incidência da Súmula n. 83/STJ. 3. - Agravo Regimental Improvido. (STJ; AgRg-AREsp 525.955; Proc. 2014/0134221-3; SC; Terceira Turma; Rel. Min. Sidnei Beneti; DJE 04/09/2014)”. (sem grifos no original)

“EMENTA. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. **DIREITO DO CONSUMIDOR. CONTRATO DE COMPRA DE IMÓVEL. DESFAZIMENTO. DEVOLUÇÃO DE PARTE DO VALOR PAGO. MOMENTO.** 1. Para efeitos do art. 543-C do CPC: **em contratos submetidos ao Código de Defesa do Consumidor, é abusiva a cláusula contratual que determina a restituição dos valores devidos somente ao término da obra ou de forma parcelada, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa de quaisquer contratantes. Em tais avenças, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento.** 2. Recurso especial não provido”(STJ – RESP 1300418, Data do julgamento: 13/11/2013)

Diante do exposto, NEGO PROVIMENTO ao recurso.

Honorários na base de 20% sobre o valor da condenação.

É COMO VOTO.

Publicado em sessão, ficam as partes de logo intimadas.



Tribunal de Justiça de Pernambuco
Poder Judiciário

1ª Turma Cível Extraordinária

Avenida Marechal Mascarenhas de Moraes, 1919, Imbiribeira, RECIFE - PE - CEP: 51150-001 - F:()

Processo nº **0025665-83.2015.8.17.8201**

RECORRENTE: DUARTE CONSTRUCOES S.A.

RECORRIDO: MICHEL SILVA DA CONCEICAO, THAISA MOUZINHO DA SILVA

INTEIRO TEOR

Relator:
NALVA CRISTINA BARBOSA CAMPELLO SANTOS

Relatório:

Voto vencedor:

1ª TURMA CÍVEL EXTRAORDINÁRIA

SESSÃO 19/12/2016

Processo nº **0025665-83.2015.8.17.8201**

RECORRENTE: DUARTE CONSTRUCOES S.A.

RECORRIDOS: MICHEL SILVA DA CONCEICAO, THAISA MOUZINHO DA SILVA

ORIGEM: 9º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DA CAPITAL

RELATORA: NALVA CRISTINA BARBOSA CAMPELLO SANTOS

VOTO DA RELATORA

EMENTA: RECURSOs INOMINADO. IMÓVEL. DISTRATO. ABUSIVIDADE NO MONTANTE RETIDO. MULTA. FIXAÇÃO DE 10%. LEGALIDADE. RESTITUIÇÃO MATERIAL. CABIMENTO. RECURSDO IMPROVIDO MANUTENÇÃO DA SENTENÇA.

Trata-se de Recurso Inominado interposto pela demandada insurgindo-se contra sentença que julgou parcialmente procedente a pretensão inaugural, condenando a demandada a pagar aos demandantes a quantia de R\$ 14.216,31, fixando percentual de retenção em 10%

Aduziram as demandantes preliminarmente a ilegitimidade passiva. No mérito sustentaram a legalidade do valor que propuseram de restituição, pugnando pela reforma integral do julgado.

Contrarrazões apresentadas temepstivamente.

Passo ao voto.

De início, não merece guarida a preliminar de ilegitimidade passiva, vez que a DUARTE CONSTRUÇÕES forma grupo empresarial com a VILA BRAGNAÇA CONSTRUÇÕES LTDA., possuindo inclusive o mesmo representante.

Compulsando os autos, verifico restar provado nos autos a compra e venda celebrada, bem como o requerimento de distrato do negócio jurídico com retenção de 50% do valor pago pelos recorridos.

Pois bem, no caso vertente agiu com acerto a juíza sentenciante, a qual determinou a restituição da quantia de R\$ 14.216,31, valor com abatimento apenas de 10% dos gastos dos compradores de forma imediata.

Entender diversamente, ou seja, acolher a pretensão da recorrente de devolução dos valores de forma parcelada a com percentual redutor de 50% do numerário recebido, afronta de sobremaneira a legislação de proteção e defesa dos consumidores, vai de encontro ao fim da rescisão contratual, configura abusividade.

Nesta linha é o entendimento do Egrégio Superior Tribunal de Justiça:

“EMENTA: DIREITO CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO DO CONSUMIDOR. CONTRATO DE COMPRA DE IMÓVEL. DESFAZIMENTO. **CLÁUSULA CONTRATUAL DE DEVOLUÇÃO DE PARTE DO VALOR PAGO DE FORMA PARCELADA. ABUSIVIDADE.** SÚMULA N. 83/STJ. 1. - **É abusiva a cláusula contratual que determina a restituição dos valores devidos somente ao término da obra ou de forma parcelada, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa de quaisquer contratantes.** (segunda seção, RESP 1300418/sc, RELATOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO, DJE de 10/12/2013), julgado sob o rito do art. 543 - C, do CPC. 2. - incidência da Súmula n. 83/STJ. 3. - Agravo Regimental Improvido. (STJ; AgRg-AREsp 525.955; Proc. 2014/0134221-3; SC; Terceira Turma; Rel. Min. Sidnei Beneti; DJE 04/09/2014)”. (sem grifos no original)

“EMENTA. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. **DIREITO DO CONSUMIDOR. CONTRATO DE COMPRA DE IMÓVEL. DESFAZIMENTO. DEVOLUÇÃO DE PARTE DO VALOR PAGO. MOMENTO.** 1. **Para efeitos do art. 543-C do CPC: em contratos submetidos ao Código de Defesa do Consumidor, é abusiva a cláusula contratual que determina a restituição dos valores devidos somente ao término da obra ou de forma parcelada, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa de quaisquer contratantes. Em tais avenças, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento.** 2. Recurso especial não provido”(STJ – RESP 1300418, Data do julgamento: 13/11/2013)

Diante do exposto, NEGO PROVIMENTO ao recurso.

Honorários na base de 20% sobre o valor da condenação.

É COMO VOTO.

Publicado em sessão, ficam as partes de logo intimadas.

Demais votos:

VOTO EM CONCORDÂNCIA COM A RELATORIA

Pelo exposto, concordo com o Relator do processo.

, 2016-12-19, 11:58:17

AUZIENIO DE CARVALHO CAVALCANTI

VOTO EM CONCORDÂNCIA COM A RELATORIA

Pelo exposto, concordo com o Relator do processo.

, 2016-12-19, 11:11:09

LUIZ GUSTAVO MENDONÇA DE ARAÚJO

Ementa:

Proclamação da decisão:

À unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da relatora.

Magistrados:

**AUZIENIO DE CARVALHO CAVALCANTI
LUIZ GUSTAVO MENDONÇA DE ARAÚJO
NALVA CRISTINA BARBOSA CAMPELLO SANTOS**

RECIFE, 21 de dezembro de 2016

Magistrado



Tribunal de Justiça de Pernambuco
Poder Judiciário

9º Juizado Especial Cível e das Relações de Consumo da Capital - Turno Tarde - 13:00h às 19:00h

AV MARECHAL MASCARENHAS DE MORAIS, 1919, IMBIRIBEIRA, RECIFE - PE - CEP: 51150-001 - F:()

Processo nº **0025665-83.2015.8.17.8201**

DEMANDANTE: MICHEL SILVA DA CONCEICAO, THAISA MOUZINHO DA SILVA

DEMANDADO: DUARTE CONSTRUCOES S.A.

DESPACHO

Remetam-se os presentes autos ao Colégio Recursal.

RECIFE, 14 de março de 2016

Fernanda Pessoa C de Paula

Juíza de Direito em exercício



Tribunal de Justiça de Pernambuco
Poder Judiciário

9º Juizado Especial Cível e das Relações de Consumo da Capital - Turno Tarde - 13:00h às 19:00h

AV MARECHAL MASCARENHAS DE MORAIS, 1919, IMBIRIBEIRA, RECIFE - PE - CEP: 51150-001 - F:()

Processo nº **0025665-83.2015.8.17.8201**

DEMANDANTE: MICHEL SILVA DA CONCEICAO, THAISA MOUZINHO DA SILVA

DEMANDADO: DUARTE CONSTRUCOES S.A.

CERTIDÃO

Certifico, para os devidos fins de direito, que o recorrido, apresentou contrarrazões tempestivas, ao recurso interposto pelo recorrente.

RECIFE, 14 de março de 2016

Chefe de Secretaria

EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZADO 9º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E DAS RELAÇÕES DE CONSUMO DA CAPITAL.

Processo nº: 0025665-83.2015.8.17.8201

MICHEL SILVA DA CONCEICAO E OUTRO, já devidamente qualificado nos autos em epígrafe, vem, em face do recurso inominado interposto, apresentar **CONTRARRAZÕES** requerendo a remessa dos autos para a superior apreciação para manutenção da r. sentença recorrida.

Nestes Termos,

Pede Deferimento.

ULYSSES VERÇOSA

OAB/PE 36.247

HENRIQUE MESQUITA

OAB/PE 38.677

EGRÉGIA TURMA RECURSAL

Merece ser mantida integralmente a r. sentença recorrida, em razão da correta apreciação das questões de fato e de direito, conforme restará demonstrado ao final.

I – DAS RAZÕES DE FATO E DE DIREITO.

DA LEGITIMIDADE PASSIVA.

Ab initio, cumpre esclarecer que a **Duarte Construções S.A** é a responsável pela construção da obra, confecção de contratos, contratação de pessoal e todo aparato legal do empreendimento.

A ré e a **VILA BRAGANÇA CONSTRUÇÕES S.A** se confundem de tal forma que, no mínimo, respondem de forma solidária quanto à questão posta, conforme se verifica dos documentos acostados.

Tanto é assim que a mesma juntou o contrato e quadro-resumo do autor, possuindo todas informações burocráticas e administrativa dos compradores dos imóveis.

A manobra, utilizada para fins tributários, não pode prosperar em ações judiciais de relação de consumo, tendo em vista o hodierno Sistema Consumerista delineados pela legislação aplicável e jurisprudência.

Ora, pela teoria da aparência a imputação da ré deve-se fazer valer, conforme se denota, *mutatis mutandi*:

IMPUGNAÇÃO AO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. ALEGAÇÃO DE ILEGITIMIDADE PASSIVA. APLICAÇÃO DA TEORIA DA APARÊNCIA. RELAÇÃO DE CONSUMO.

Em que pese a alegação do recorrente quanto à sua ilegitimidade para figurar no polo passivo, a prova acostada aos autos evidencia que este atuava como preposto da co-demandada, ainda que dela não fosse formalmente sócio. A alegação de que apenas prestava serviços de manutenção dos veículos da requerida não veio comprovada, sequer minimamente. Ademais, tratando-se de relação de consumo, **aplica-se ao caso a teoria da aparência, não se podendo exigir do consumidor o conhecimento sobre as relações contratuais entre as empresas requeridas**, sobretudo em razão de o recorrente ter firmado o recibo de pagamento da mini moto alvo de discussão, agregando verossimilhança às alegações da recorrida de que com ele sempre negociou. Sentença confirmada por seus próprios fundamentos. RECURSO IMPROVIDO.

(TJ-RS - Recurso Cível: 71004670899 RS, Relator: Marta Borges Ortiz, Data de Julgamento: 10/06/2014, Primeira Turma Recursal Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 12/06/2014)

Alguma das razões para aplicação da teoria da aparência no caso concreto são:

Os e-mails trocados utilizam o domínio e a assinatura da Duarte S.A.

O telefone fixo (81) 3424-6894 inscrita na Carta do SPC/SERASA é de responsabilidade da empresa Duarte S.A.

Funcionários de ambas as empresas se confundem.

O site da Duarte S.A apresenta o empreendimento Vila Bragança Ltda. como de sua responsabilidade.

O quadro societário da Vila Bragança Ltda. apresenta como sócio diretor Fernando Antônio Lins **Duarte** o mesmo da Duarte S.A

Os boletos de pagamento continham o logo da Duarte S.A.

Sendo mero formalismo, e levando em consideração os fundamentos expendidos, é de se responsabilizar a atual ré "Duarte S.A" pelo pagamento, vez que integram seu patrimônio e possuem o domínio do fato.

DA DEVOLUÇÃO. CLÁUSULA PENAL FIXADA EM 10%.

A decisão, acertadamente encontra harmonia quanto ao valor correto da cláusula penal, qual seja, 10% do valor devido.

PROCESSO CIVIL E CONSUMIDOR. RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PRAZO PARA ENTREGA DA OBRA. DIAS ÚTEIS. CLÁUSULA NÃO ABUSIVA. RESCISÃO. MULTA COMPENSATÓRIA. RETENÇÃO DE 10% (DEZ POR CENTO) SOBRE TOTAL DAS PARCELAS PAGAS. RAZOABILIDADE. 1. (...) 2. **A jurisprudência desta Corte reputa legítima a retenção do percentual de 10% do total efetivamente pago pelo promitente comprador quanto ocorre a rescisão do contrato de promessa de compra de venda de imóvel, considerando a possibilidade de renegociação do imóvel pelo vendedor.** 3. Recurso parcialmente provido.

(TJ-DF - APC: 20130110867843, Relator: CRUZ MACEDO, Data de Julgamento: 30/09/2015, 4ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE : 08/10/2015 . Pág.: 186)

RESCISÃO CONTRATUAL C/C COBRANÇA. INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL.

Ilegitimidade de parte ativa não caracterizada, vez que o contrato faz expressa menção à pessoa que receberá a comissão de corretagem, igualmente, cerceamento de defesa não caracterizada, pois a prova documental carreada aos autos é suficiente a embasar o

convencimento do Juiz. Negócio desfeito unilateralmente pelos compradores. (...) **Cláusula penal fixada em 10% do valor do contrato que contém onerosidade excessiva, ora reduzida para 5%, mantida a base de cálculo.** Sentença proferida mantida em sua fundamentação, adequado apenas o percentual da multa. (...) Preliminar rejeitada. Recurso provido em parte.

(TJ-SP - APL: 90002666820108260037 SP 9000266-68.2010.8.26.0037, Relator: João Pazine Neto, Data de Julgamento: 24/09/2013, 3ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 25/09/2013)

-

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO PRIVADO NÃO ESPECIFICADO. AÇÃO ORDINÁRIA. DEVOLUÇÃO DE VALORES DE CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. DESISTÊNCIA DO CONTRATANTE. CLÁUSULA ABUSIVA. **CLÁUSULA PENAL FIXADA EM 10% SOBRE O VALOR PAGO.** SENTENÇA CONFIRMADA. APELAÇÃO DESPROVIDA.

(TJ-RS - AC: 70054188057 RS , Relator: Elaine Harzheim Macedo, Data de Julgamento: 20/06/2013, Décima Sétima Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 24/06/2013).

-

DIREITO DO CONSUMIDOR. CONTRATO DE CONSÓRCIO. DESISTÊNCIA. POSSIBILIDADE. RESTITUIÇÃO DO VALOR DAS PRESTAÇÕES NÃO CONDICIONADA AO ENCERRAMENTO DO GRUPO. **ABUSIVIDADE DA CLÁUSULA CONTRATUAL. DEDUÇÃO DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, LIMITADA AO PERCENTUAL DE 10%.** LICITA A RETENÇÃO DOS VALORES REFERENTES À APLICAÇÃO DA CLÁUSULA PENAL, QUANDO ESTIPULADA COM A OBSERVÂNCIA DAS NORMAS DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR, FIXADA EM 2% SOBRE O VALOR A SER RESTITUÍDO. 1. É NULA DE PLENO DIREITO A CLÁUSULA DE CONTRATO DE CONSÓRCIO QUE CONDICIONA A DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS PELO DESISTENTE AO FINAL DO PRAZO DE 60 (SESSENTA) DIAS, APÓS O ENCERRAMENTO DO GRUPO. 2. A TAXA DE ADMINISTRAÇÃO PRESTA-SE À REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA DO GRUPO, PORÉM, **É PACÍFICA A JURISPRUDÊNCIA DE QUE DEVE SER LIMITADA EM ATÉ 10% (DEZ POR CENTO), PORQUANTO NULA A CLÁUSULA QUE ESTIPULA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO EM PERCENTUAL SUPERIOR, POR EXCESSIVA ONEROSIDADE PARA O CONSUMIDOR.** 3. NÃO TENDO A EMPRESA RECORRENTE COMPROVADO A UTILIZAÇÃO DE PARTE DOS VALORES PAGOS PELO CONSORCIADO NA CONTRATAÇÃO DE SEGURO DE CRÉDITO, NÃO HÁ DE SE FALAR NO DIREITO DE RETENÇÃO DESSES VALORES, **IMPONDO-SE A IMEDIATA RESTITUIÇÃO**

DE TAIS QUANTIAS AO CONSUMIDOR. 4. LÍCITA A RETENÇÃO DAS QUANTIAS REFERENTES À CLÁUSULA PENAL, QUANDO EVIDENTE QUE ESTA FOI FIRMADA EM COMPASSO COM AS NORMAS DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR (ART. 52, § 3º, DO CDC). 5. SENTENÇA MANTIDA POR SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS, COM SÚMULA DE JULGAMENTO SERVINDO DE ACÓRDÃO, NA FORMA DO ART. 46 DA LEI 9.099/95. CONDENO A RECORRENTE AO PAGAMENTO DE CUSTAS PROCESSUAIS E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS, FIXADOS EM 10% (DEZ POR CENTO) SOBRE O VALOR DA CONDENAÇÃO.

(TJ-DF – ACJ: 322200420088070001 DF 0032220-04.2008.807.0001, Relator: ANA MARIA FERREIRA DA SILVA, Data de Julgamento: 23/09/2008).

SEGUNDA TURMA RECURSAL DOS JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS E CRIMINAIS DO DF, Data de Publicação: 21/11/2008, DJ-e Pág. 148).

A tentativa de reter **METADE** do valor pago mais o imóvel é de todo abusiva por se constituir patente enriquecimento ilícito da parte ré, não devendo ser acolhido.

Como a rescisão vem sendo negociada há tempos e é perfeitamente possível a aplicação da cláusula rebus sic stantibus no presente caso, devido à crise atual que o país ostenta, não há que se falar em mora ou inadimplemento vez que a) a ré estipula valores ilegais e indevidos em sede de distrato b) protela de forma a deixar o consumidor sem opção senão aceitar termos que não encontram respaldo jurídico.

Dessa maneira, não pode a ré **beneficiar-se da própria torpeza** ao impor condições desfavoráveis apenas em seu benefício, sendo eventuais prolongamentos da negociação como multas, juros e demais encargos, favoráveis a si.

Por fim, é de bom alvitre ressaltar que o referido imóvel se encontra **EM ATRASO** e o autor, se assim quisesse, poderia simplesmente requerer a desistência da presente ação e pleitear 100% do valor pago, dessa forma é até mais vantajoso economicamente para a demandada aceitar a sentença da forma como fora posta e resignar-se frente aos argumentos expostos.

DO PEDIDO.

Diante de todo o exposto, requer que essa Egrégia Turma Recursal negue provimento ao recurso inominado interposto pelos fundamentos expostos, mantendo irretocável a respeitável sentença proferida.

Nestes Termos,

Pede Deferimento.

Recife, 14 de março de 2016.

ULYSSES VERÇOSA

OAB/PE 36.247

HENRIQUE MESQUITA

OAB/PE 38.677



Tribunal de Justiça de Pernambuco
Poder Judiciário

9º Juizado Especial Cível e das Relações de Consumo da Capital - Turno Tarde - 13:00h às 19:00h

AV MARECHAL MASCARENHAS DE MORAIS, 1919, IMBIRIBEIRA, RECIFE - PE - CEP: 51150-001 - F:()

Processo nº **0025665-83.2015.8.17.8201**

DEMANDANTE: MICHEL SILVA DA CONCEICAO, THAISA MOUZINHO DA SILVA

DEMANDADO: DUARTE CONSTRUCOES S.A.

DECISÃO

Recebo o presente recurso, vez que interposto tempestivamente e com o devido preparo.

Intime-se o recorrido para apresentar contrarrazões dentro do prazo legal.

RECIFE, 8 de março de 2016.

Fernanda Pessoa C de Paula

Juíza de Direito em exercício



Tribunal de Justiça de Pernambuco
Poder Judiciário

9º Juizado Especial Cível e das Relações de Consumo da Capital - Turno Tarde - 13:00h às 19:00h

AV MARECHAL MASCARENHAS DE MORAIS, 1919, IMBIRIBEIRA, RECIFE - PE - CEP: 51150-001 - F:()

Processo nº **0025665-83.2015.8.17.8201**

DEMANDANTE: MICHEL SILVA DA CONCEICAO, THAISA MOUZINHO DA SILVA

DEMANDADO: DUARTE CONSTRUCOES S.A.

DESPACHO

Certifique-se a tempestividade do recurso interposto.

RECIFE, 23 de fevereiro de 2016.

Maria Thereza Paes de Sá Machado

Juíza de Direito

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DO 9º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E DAS
RELAÇÕES DE CONSUMO DA CAPITAL/PE**

Processo n.º 0025665-83.2015.8.17.8201

DUARTE CONSTRUÇÕES S. A., pessoa jurídica já devidamente qualificada nos autos do processo em epígrafe, por meio de seus procuradores legalmente habilitados, que a presente subscrevem, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, tempestivamente, interpor o presente **RECURSO INOMINADO**, em face à sentença de fls., o que faz pelas razões fáticas e jurídicas em anexo.

Requer, a intimação do Recorrido para, querendo, apresentar contrarrazões no prazo legal e, depois de cumpridas as formalidades, remessa dos autos ao Egrégio Colégio Recursal, onde espera seja provido, para reformar, em parte, a sentença recorrida.

Nestes Termos,

Pede Deferimento.

Recife, 04 de fevereiro de 2016.

Manuela Moura da Fonte

OAB/PE 20.397

Emilia Moreira Belo

OAB/PE 23.548

Rafael Nascimento Accioly

OAB/PE 30.789

RAZÕES DE RECURSO INOMINADO

-

RECORRENTE: DUARTE CONSTRUÇÕES S. A.

RECORRIDO: MICHEL SILVA DA CONCEIÇÃO E THAÍSA MOUZINHO DA SILVA

PROCESSO ORIGINÁRIO: 0025665-83.2015.8.17.8201

JUIZADO DE ORIGEM: 9º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E DAS RELAÇÕES DE CONSUMO DA CAPITAL/PE

Egrégio Colégio Recursal,

1. SÍNTESE DA DEMANDA

Trata-se de Ação de Restituição de quantia paga Cumulada com Dano moral, movida pelos Recorridos em desfavor da empresa Recorrente.

Afirmam os Recorridos que, em 2013, firmaram contrato de compra e venda no sentido de adquirir imóvel junto à Recorrente, atraídos pela promessa de que o referido bem integraria o programa “Minha Casa, Minha Vida” do governo federal.

Narram que, no início do ano de 2015, a ré não estaria abrangida pelo citado programa, não restando, outra opção, senão o distrato, após ter desembolsado o valor aproximado de R\$ 15.795,90 (quinze mil, setecentos e noventa e cinco reais e noventa centavos).

Informam que a empresa Recorrente providenciou o instrumento de distrato, contudo, ao verificar que no referido documento constava o valor de R\$ 7.897,95 (sete mil, oitocentos e noventa e sete reais e noventa e cinco centavos) a título de restituição, os Recorridos se recusaram a assiná-lo.

Assim sendo, propuseram a presente demanda requerendo: 1) sejam declaradas nulas as cláusulas que permitem a retenção de valores; 2) seja a empresa Recorrente condenada a devolver o montante de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), em parcela única e 3) bem como, condenada em danos morais, a ser arbitrado pelo M.M. Juízo.

Contestação apresentada por ocasião da audiência de una, a Recorrente arguiu preliminar de carência de ação, em decorrência da ilegitimidade passiva *ad causam*, e, no mérito, demonstrou a total improcedência das alegações dos Recorridos.

Em seguida, foi proferida sentença, na qual o magistrado sentenciante, julgou procedente em parte a pretensão formulada na inicial, e que, de forma bastante acertada, reconheceu a impossibilidade de condenação da Recorrente quanto ao pagamento de indenização por dano moral. Tal entendimento foi baseado na ausência de provas quanto a alegação dos Recorrentes de que foram supostamente induzidos a erro ao adquirirem o imóvel objeto da lide, que o citado imóvel estaria incluído em algum programa do governo federal, ou ainda de que se poderia imputar qualquer responsabilidade à Recorrente pelo desfazimento do negócio. Restou, pois, evidenciada a ausência de responsabilidade da Recorrente em relação aos fatos delineados na exordial.

Contudo, em que pese o acerto no magistrado *a quo* no tocante à improcedência do pedido de indenização por danos morais, merece reforma a decisão que não acolheu a preliminar de ilegitimidade passiva, além da decisão de condenar a Recorrente ao pagamento em favor dos Recorridos da quantia de R\$ 14.216,31, a ser corrigida monetariamente a partir das datas dos desembolsos, acrescida de juros de mora de 1% ao mês a contar da citação, fato estes que objetivam a interposição do presente recurso.

A sentença, ora guerreada, foi proferida nos seguintes termos:

Vistos etc.

Pretendem os demandantes a declaração de nulidade de cláusulas contratuais e a condenação da ré a devolver-lhes a quantia de R\$ 15.795,95, além de indenizá-los por danos morais.

Em sua contestação, a demandada, depois de suscitar, preliminarmente, a sua ilegitimidade passiva, sustentou a validade da cláusula que trata da rescisão do contrato, com as retenções nela previstas, visto a rescisão ter decorrido de culpa do comprador.

De início, cumpre afastar a preliminar de ilegitimidade passiva, haja vista se tratar de empresas integrantes do mesmo grupo econômico (DUARTE CONSTRUÇÕES S.A. e VILA BRAGANÇA CONSTRUÇÕES S.A), tanto que possuem o mesmo representante legal. Além disso, a ré trouxe aos autos informações e documentos aos quais não teria acesso se fosse, como alega, parte estranha à lide.

Passa-se ao mérito.

De início, vê-se que não restou evidenciada, ainda que minimamente, a alegação dos autores de que foram induzidos a erro ao adquirirem o imóvel objeto da lide.

É que nenhum documento foi trazido, a partir do qual se pudesse inferir que a compra decorreu, fundamentalmente, do fato de que imóvel estaria incluído no programa governamental denominado “Minha casa, Minha vida”.

Logo, culpa alguma se pode imputar à ré pelo desfazimento do negócio, revelando-se cabível, por outro lado, a incidência de cláusula penal em razão do distrato do negócio jurídico.

Nada obstante, é forçoso concluir que a disposição contratual que rege tal situação (cláusula 6.3.2) afigura-se, pelo menos em parte, abusiva e, como tal deve ser prontamente afastada.

É que a devolução em parcelas, e somente após a alienação do imóvel a terceiro, coloca o consumidor em desvantagem exagerada, na medida em que encerra uma retenção indevida, por longo período, da quantia por ele desembolsada, além de ir de encontro ao próprio propósito da rescisão, que é, justamente, o de recolocar as partes no estado anterior ao negócio.

Relativamente ao percentual de 10% estabelecido na aludida cláusula a título de pena compensatória, não se mostra abusivo, mas, ao revés, lícito e razoável, a fim de fazer face às despesas administrativas suportadas pelo vendedor em razão do contrato.

Quanto ao valor referente à comissão de corretagem, embora lícita, em tese, a sua não devolução ao comprador, tem-se que, na espécie dos autos, não há qualquer prova de que tal encargo ficou, efetivamente, a cargo da vendedora/ré, sendo, pois, incabível qualquer retenção a esse título.

Por fim, quanto aos tributos diversos que o contrato permite que sejam descontados do valor a ser devolvido ao comprador, além de a ré não ter produzido qualquer prova de que efetivamente suportou tais despesas, encerraria verdadeiro bis in idem, na medida em que a retenção de 10% já se presta a cobrir as despesas operacionais do contrato.

Daí se segue que o valor a ser restituído aos autores deve ser o de R\$ 14.216,31.

Descabe falar, por derradeiro, em danos morais, porquanto a mera discussão sobre a validade de cláusula contratual não tem o condão de malferir os direitos da personalidade dos autores, que vivenciaram e estão vivenciando um típico contratempo do cotidiano.

Isto posto, JULGO PROCEDENTE, em parte, a pretensão formulada na inicial para condenar a ré ao pagamento em favor dos autores da quantia de R\$ 14.216,31, a ser corrigida monetariamente a partir das datas dos desembolsos e acrescida de juros de mora de 1% ao mês a contar da citação.

P.R.I.

Recife, 25 de janeiro de 2016.

Maria Thereza Paes de Sá Machado

Juíza de Direito

Em que pesem os argumentos expostos pelo magistrado sentenciante, estes não merecem prosperar, devendo ser a sentença combatida ser reformada para afastar a condenação da ora Recorrente, conforme será esmiuçado a seguir.

2. PRELIMINARMENTE – DA ILEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM DA DUARTE CONSTRUÇÕES S.A.

Cumpré esclarecer que a compra noticiada pelos Recorridos teve como partes contratantes, de um lado os mesmos, como adquirentes, e do outro a empresa **VILA BRAGANÇA CONSTRUÇÕES S.A.**, como promitente vendedora.

Em nenhum momento a **DUARTE CONSTRUÇÕES S.A.** participou da relação noticiada, bem como não figurou como parte no contrato firmado entre as partes.

Assim, restam evidenciadas que as obrigações decorrentes do contrato firmado, são assumidas única e exclusivamente pelas partes envolvidas, no caso, da Incorporadora VILA BRAGANÇA CONSTRUÇÕES S.A, **que sequer é parte integrante da presente lide**, e os Recorridos.

Ora, a legitimidade passiva, para resistir à demanda, configura-se pelo direito ou dever de atender ao pedido, o que não é o caso em análise, **já que não se pode devolver o que jamais se recebeu**.

Cumprе ressaltar que, à luz dos princípios processuais e normas jurídicas vigentes, sabe-se que a ação, como direito de provocar a atuação do Poder Judiciário, exige por parte dos Recorridos e da Recorrente o preenchimento de determinados requisitos denominados de condições da ação.

Dentre tais condições, estaria a legitimação das partes, que conceitua LIEBMAN da seguinte forma:

"Legitimação para agir (legitimatío ad causam) é a titularidade (ativa ou passiva) da ação. O problema da legitimação consiste em individualizar a pessoa com referência à qual ele existe; em outras palavras, é um problema que decorre da distinção entre a existência objetiva do interesse de agir e a sua pertinência subjetiva... entre esses dois quesitos, ou seja, a existência do interesse de agir e sua pertinência subjetiva, o segundo é que deve ter precedência, porque só em presença dos dois interessados diretos é que o juiz pode examinar se o interesse exposto pelo autor efetivamente existe e se ele apresenta os requisitos necessários" (In "Manual de Direito Processual Civil", trad. de Cândido Dinamarco, Forense, pág. 157).

Desta maneira, deve-se ter em mente que a legitimidade para a causa deve ser apreendida como a correlação entre as partes no litígio que a gerou, de modo que se repute presente tal condição da ação na hipótese de, aquele que se diz titular de determinada pretensão, ajuizar a ação em face de quem deve suportar os efeitos de eventual reconhecimento do direito invocado.

Se os Recorridos intentam a presente demanda, devem fazê-lo em face de quem seja legitimado para responder à mesma e, nesse caso, não da ora Recorrente.

Portanto, frise-se a ocorrência da ilegitimidade passiva da ora Recorrente para ocupar o polo passivo da presente demanda, razão pela qual o referido pedido deverá ser extinto sem resolução de mérito nos termos do artigo 267, VI do CPC.

3. DO MÉRITO

Acaso superada a preliminar acima arguida, o que se admite por argumentação, passa a empresa Recorrente a argumentar, meritoriamente, no intuito de demonstrar a total improcedência dos requerimentos contidos na exordial.

Vale, em oportuno, esclarecer que a Recorrente é uma empresa do ramo da construção civil, que atua na atividade de incorporação, e que a unidade de n.º 203, da Torres B do Edifício Vila Bragança, foi adquirida pelos Srs. Thaísa Mouzinho da Silva e Michel Silva da Conceição, conforme Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda, firmado em 14/06/2013 (Doc. 03).

Destaque-se, ainda, que no referido contrato, os Recorridos se comprometeram a realizar o pagamento do preço de R\$ 145.000,00 (cento e quarenta e cinco mil reais), pelo citado imóvel, a ser pago da seguinte forma: a) R\$ 1.000,00 (um mil reais) como sinal e com vencimento no dia 28 de junho de 2013; b) o valor reajustável de R\$ 4.800,00 (quatro mil e oitocentos reais) com vencimento para 28 de agosto de 2013; c) o valor reajustável de R\$ 6.264,00 (seis mil, duzentos e sessenta e quatro reais) será dividido em 23 (vinte e três) parcelas mensais e consecutivas, no valor de R\$ 272,35 (duzentos e setenta e dois reais e trinta e cinco centavos), com vencimento todo dia 28 de cada mês, sendo a primeira com vencimento na data de 28 de agosto de 2013; d) o valor reajustável de R\$ 9.686,00 (nove mil, seiscentos e oitenta e seis reais), dividido em 04 (quatro) parcelas semestrais e consecutivas no valor de R\$ 2.421,50 (dois mil, quatrocentos e vinte e um reais e cinquenta centavos) com vencimento todo dia 28 de cada mês, sendo a primeira com vencimento na data de 28 de dezembro de 2013; e) o valor reajustável de R\$ 7.692,00 (sete mil, seiscentos e noventa e dois reais) com vencimento no dia 28 de setembro de 2015; f) o saldo restante e reajustável no valor de R\$ 115.558,00 (cento e quinze mil e quinhentos e cinquenta e oito reais) sob a nomenclatura de "FINANCIAMENTO", junto a instituição financeira.

Em que pese os Recorridos terem realizado o pagamento de R\$ 15.795,90 (quinze mil, setecentos e noventa e cinco reais e noventa centavos), **o valor correto a ser pago corresponde a soma de R\$ 34.576,74** (trinta e quatro mil, quinhentos e setenta e seis reais e setenta e quatro centavos) **até dezembro/2015, conforme constatado na planilha em anexo (doc. 04)**. Restando, pois, incontroverso o inadimplemento dos Recorridos face às suas obrigações assumidas em contrato firmado, como se pode observar na planilha de valores atualizados anexada a esta peça de bloqueio (doc. 04).

Quando da aquisição da unidade, os Recorridos optaram por quitar o saldo devedor mediante financiamento a ser obtido junto à instituição financeira (doc. 03), o que fizeram por livre manifestação de vontade. Contudo, o fato dos mesmos não terem conseguido realizar o financiamento não pode, sem sombra de dúvidas, acarretar prejuízos à Recorrente pelo inadimplemento do comprador muito menos sofrer penalidades pecuniárias decorrentes de não cumprimento das obrigações do adquirente do imóvel.

Desta feita, a ora Recorrente não pode ser responsabilizada pelo interesse dos Recorridos em não cumprir com as obrigações assumidas no negócio firmado, razão pela qual devem os pedidos serem julgados totalmente improcedentes.

3.1. DA IMPOSSIBILIDADE DE DECLARAÇÃO DE NULIDADE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS – AUSÊNCIA DE ABUSIVIDADE

Afirma o magistrado que a disposição contratual que rege tal situação (cláusula 6.3.2) afigura-se, pelo menos em parte, abusiva e, como tal deve ser prontamente afastada. Contudo, deve-se demonstrar a improcedência de tal conclusão, quanto à suposta nulidade de cláusula contratual.

Reitera-se que os Recorridos tiveram pleno acesso à todas os termos do contrato, optando, por livre manifestação, em firmarem o instrumento de promessa de compra e venda.

Percebe-se que, possivelmente, os Recorridos se valeram de argumentos equivocados para angariar proveito indevido, pois os próprios, quando assinaram o contrato de compra e venda, confirmaram expressamente ter ciência do cumprimento de todas as obrigações, tanto dos promitentes compradores, quanto dos promitentes vendedores, razão pela qual, não poderiam vir a juízo pleitear o cumprimento de qualquer obrigação ou indenização por suposta mora da Recorrida, quando não estão adimplentes junto a ela.

Ora, Excelências, é oportuno frisar que o contrato fora firmado pelas partes Recorridas com **alivre manifestação volitiva dos mesmos, que podem aderir ou não os termos contidos no instrumento contratual, sendo perfeitamente possível que procurem outro empreendimento cujas disposições contratuais se mostrem, a seu ver, mais justas e apropriadas às suas necessidades**^[1].

O fato de os Recorridos não terem conseguido realizar o financiamento não pode acarretar prejuízos à Recorrente pelo inadimplemento do comprador muito menos sofrer penalidades pecuniárias decorrentes de não cumprimento das obrigações do adquirente do imóvel.

Mesmo com o inadimplemento dos Recorridos, a empresa Recorrente concordou com o pedido de rescisão contratual e encaminhou-lhe o instrumento de distrato, que não fora aceito sob a alegação de que a retenção no percentual de 50%(cinquenta por cento) não seria razoável.

Ressalta-se que o término do contrato se deu por culpa exclusiva e pedido unilateral dos Recorridos, como restou configurado o seu inadimplemento.

Assim, devem-se, nesses casos, serem aplicadas as cláusulas resolutivas, independente do motivo da rescisão e desde que esta seja motivada por culpa exclusiva do Promissário Comprador.

De igual modo é aplicada ao Promissário Vendedor, as penalidades da cláusula sexta.

Não há qualquer abusividade na cláusula quinta, pois esta apenas prevê os valores a serem deduzidos em caso de rescisão contratual motivada exclusivamente por culpa do Promissário Comprador.

Ora, a empresa Recorrente, teve inúmeros gastos com a publicidade do imóvel, com a contratação de despachantes, pagamento de despesas para regularização do imóvel e aprovação do projeto, contratação de advogados para elaboração de instrumentos, entre eles o próprio distrato, com as despesas com a contratação de corretor de imóveis e com o pagamento de impostos, que são inúmeros, bem como demais despesas necessárias para realização do negócio jurídico.

O que de fato os Recorrentes requereram, que em parte fora acolhido, é completamente incoerente com a atual situação financeira do país, com a legislação pátria e coloca a empresa em situação bastante desfavorável.

Observe-se que, além dos gastos acima mencionados, a empresa Recorrente deixou de vender a unidade para outro adquirente que, provavelmente não iria pleitear a desistência do negócio e continuaria pagando as parcelas do preço, para vender a unidade aos Recorridos. Com a desistência destes, a Promissária Compradora terá que arcar com todos os custos iniciais para vender a unidade a outro comprador, bem como, até que firme novo instrumento de promessa de compra e venda, ficará sem receber as parcelas do preço referente ao imóvel.

Assim, nada mais justo que, nos casos de rescisão, motivada por culpa exclusiva do Promissário Comprador, por inadimplemento ou a pedido, por motivos de foro íntimo, seja-lhe imposta multa, como as que foram previstas e previamente aceitas por ambas as partes, objetivando reduzir os prejuízos experimentados pela Promissária Vendedora, em razão da desistência dos Promissários Compradores.

Como cediço, o direito civil traz como um de seus princípios centrais a autonomia da vontade, que tem como corolário a liberdade contratual.

Como consequência maior da vontade das partes em contratar, surge a força obrigatória dos contratos. Um contrato válido e eficaz, como o dos autos, deve ser cumprido pelas partes: *pacta sunt servanda*. O acordo de vontade faz lei entre as partes, dicção que não pode ser tomada de forma peremptória, aliás, como tudo em Direito.

Essa obrigatoriedade forma a base do direito contratual. O ordenamento deve conferir à parte instrumentos judiciais para obrigar o contratante a cumprir o contrato ou a indenizar pelas perdas e danos. Não tivesse o contrato força obrigatória estaria estabelecido o caos.

Dessa forma, estando presentes as condições de validade do contrato (agente capaz, objeto lícito e forma prescrita ou não defesa em lei), perfeitamente demonstrada a legalidade e validade das cláusulas quinta e sexta.

Assim, deve o pedido de nulidade das cláusulas ser julgado totalmente improcedente.

3.2 DA IMPOSSIBILIDADE DE RESCISÃO DO CONTRATO FIRMADO ENTRE AS PARTES – NECESSIDADE DE RETENÇÃO DE VALORES EM CASO DE RESOLUÇÃO POR CULPA DO ADQUIRENTE

Os Recorridos foram beneficiados com decisão que condenou a Recorrente a ter que efetuar uma restituição do valor de R\$ 14.216,31 (quatorze mil, duzentos e dezesseis reais e trinta e um centavos).

Ora, inicialmente vale frisar que o instrumento celebrado entre as partes possui cláusula de irrevogabilidade e irretroatividade (cláusula sétima), de maneira que nenhuma das partes pode desistir do contrato, ou seja, não podem os Recorridos exigirem a rescisão contratual.

A rescisão, neste tipo de contrato, só é cabível quando uma das partes descumpra com suas obrigações contratuais, quando estaremos diante de uma cláusula resolutiva, que pode ser expressa ou tácita.

Ocorre que a Recorrente cumpriu, até então, com a totalidade de suas obrigações, não havendo possibilidade de rescisão do contrato por parte dos Recorridos.

Inobstante tal fato, a Recorrente, em negociação, aceitou distratar o contrato celebrado, desde que seja ressarcida das despesas que obteve com a contratação, utilizando-se das cláusulas de rescisão do contrato por culpa do promissário comprador (cláusula quinta e sexta).

5. Da mora e do inadimplemento

5.1 A falta de pagamento de qualquer uma das parcelas do preço que será paga diretamente pelo PROMISSÁRIO COMPRADOR à PROMITENTE VENDEDORA, sujeitará o PROMISSÁRIO COMPRADOR ao pagamento à PROMITENTE VENDEDORA: (a) do valor da dívida vencida e não do seu efetivo pagamento pelos índices e na forma prevista no item 3.2 deste instrumento; (b) dos juros de mora de 1% ao mês, condados dia-a-dia; (c) da multa compensatória de 2% sobre o valor de toda a dívida vencida e, (d) de honorários de advogado na base de 20% sobre o valor total da dívida vencida, em caso de ação judicial; (e) das demais despesas que tiver arcado a PROMITENTE VENDEDORA em razão de tal atraso.

6. Das condições resolutivas

6.1 O não pagamento de 03 (três) parcelas de vencimentos mensais e consecutivos, ou de qualquer uma delas por prazo superior a 90 (noventa) dias, implicará resolução desta promessa de compra e venda, como dispõe o artigo 127, do Código Civil Brasileiro (Lei nº 10.406/2002), caso em que o Segundo Contratante perderá em favor da Primeira Contratante, do preço reajustado monetariamente deste contrato, parte das parcelas pagas até a data do inadimplemento, como perdas e danos pré-fixadas e também como pena convencional por terem dado causa à rescisão, nos seguintes termos [...]

6.3.2 – Do valor assim encontrado, serão deduzidas as seguintes parcelas: (a) o valor da comissão de corretagem pago pela Primeira Contratante pela intermediação do presente negócio jurídico, correspondente a 5% (cinco por cento) do preço do imóvel, reajustado monetariamente pelo mesmo indexador contratual; (b) o valor das despesas com publicidade do empreendimento, proporcionalmente à unidade imobiliária objeto deste negócio jurídico, correspondente a 2% (dois por cento) do preço corrigido do imóvel; (c) o valor dos encargos tributários incidentes sobre as parcelas efetivamente pagas (PIS, COFINS, CSSL e IRPF), nos percentuais previstos na legislação específica; (d) pena convencional de 10% (dez por cento), por haver o Segundo Contratante dado causa à rescisão, calculada sobre as prestações pagas, monetariamente corrigidas pelo indexador contratual, respeitado, assim, o limite estabelecido no artigo 412 do Código Civil; [...]

6.4 – As prestações do preço pagas pelo Segundo Contratante serão reajustadas monetariamente desde a data do respectivo pagamento pelo mesmo indexador previsto no presente contrato (INCC ou IGPM);

Os Recorridos, entretanto, não só querem possuir a opção de desistir do contrato, em contrariedade à cláusula sétima, como ainda querem que não lhe seja aplicável às retenções contratuais da cláusula sexta, tendo o magistrado, por conseguinte, conferido-lhes tal pretensão. Ou seja, determinou que o contrato firmado pelos Recorridos fosse absolutamente desconsiderado, e repassou para a empresa Recorrente o prejuízo decorrente de conduta alheia.

Como cediço, ao longo da evolução do direito civil, a liberdade de contratar nunca foi limitada. Essa liberdade pode ser vista sob dois aspectos. Pelo prisma da liberdade propriamente dita de contratar ou não, estabelecendo-se o conteúdo do contrato, ou pelo prisma da escolha da modalidade do contrato. A liberdade contratual permite que as partes se valham dos modelos contratuais constantes do ordenamento jurídico (contratos típicos), ou criem uma modalidade de contrato de acordo com suas necessidades (contratos atípicos).

Como consequência maior da vontade das partes em contratar, surge a força obrigatória dos contratos. Um contrato válido e eficaz, como o dos autos, deve ser cumprido pelas partes: *pacta sunt servanda*. O acordo de vontade faz lei entre as partes, dicção que não pode ser tomada de forma peremptória, aliás, como tudo em Direito.

Assim, o deferimento parcial do pedido de devolução quase total dos valores pagos é descabido, respeitosamente argumentando, porque está em total afronta ao que fora previamente acordado.

É inegável o prejuízo sofrido da Recorrente em razão do desfazimento contratual, especialmente no que concerne à tributação aplicável ao negócio, taxa de corretagem paga, despesas administrativas, dentre outras. Assim sendo, resta legalmente amparada as retenções acima elencadas

Ademais, necessário frisar que o valor a ser restituído, atrelado à minuta da tentativa de distrato, está em consonância com o entendimento jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça, autorizando a retenção **não mais do que 50% do valor (cinquenta por cento) dos valores pagos pelo promissário comprador inadimplente**, como se lê na decisão abaixo transcrita:

CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO PRETENDENDO A RESCISÃO E RESTITUIÇÃO DAS IMPORTÂNCIAS PAGAS. INADIMPLÊNCIA DA AUTORA RECONHECIDA. POSSE DO IMÓVEL POR LONGO TEMPO. RETENÇÃO DE 50% EM FAVOR DA VENDEDORA, COMO RESSARCIMENTO DE DESPESAS. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR, ARTS. 51, II, 53 E 54. CÓDIGO CIVIL, ART. 924. JUROS MORATÓRIOS INDEVIDOS.

I. A C. 2ª Seção do STJ, em posição adotada por maioria, admite a possibilidade de resilição do compromisso de compra e venda por iniciativa do devedor, se este não mais reúne condições econômicas para suportar o pagamento das prestações avançadas com a empresa vendedora do imóvel e, aqui, recaiu em inadimplência contratual (EREsp n. 59.870/SP, rel. Min. Barros Monteiro, DJU de 09.12.2002).

III. O desfazimento do contrato dá ao comprador o direito à restituição das parcelas pagas, porém não em sua integralidade, notadamente quando este recebeu as chaves e vem habitando o imóvel há vários anos, sob pena de se proporcionar enriquecimento sem causa do autor, cuja inadimplência no pagamento de parcela intermediária foi reconhecida nos autos. Percentual de retenção fixado em 50%, em face da peculiaridade do caso.

IV. Incabível a condenação em juros moratórios da ré, se além de haver ensejado motivo à rescisão, o autor ainda retém o imóvel.

V. Recurso especial conhecido e parcialmente provido.

(REsp 615.300/MG, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, julgado em 17/03/2005, DJ 09/05/2005, p. 415)

Portanto, requer a empresa Recorrente a aplicação dos termos firmados no contrato de promessa de compra e venda, não tendo que se falar em devolução de quase a integralidade dos valores pagos haja vista que foram obrigações assumidas pelos Recorridos no pagamento das parcelas.

4. DOS PEDIDOS

Ante todo o exposto, a Recorrente requer que esta Colenda Turma se digne a receber e dar regular processamento ao presente recurso para, ao final, dar-lhe provimento para:

- a) Reconhecer a ilegitimidade passiva da Recorrente, considerando que o contrato entabulado, objeto do litígio, fora firmado com a empresa **VILA BRAGANÇA CONSTRUÇÕES S.A**, extinguindo-se, o presente feito sem resolução de mérito, com fulcro no artigo 267, VI, do Código de Processo Civil;
- b) Acaso superada a preliminar arguida, o que não se acredita, no mérito, requer seja a sentença vergastada reformada, para reconhecer a total improcedência dos pedidos pleiteados;
- c) Condenar a parte Recorrida no pagamento de custas e honorários advocatícios.

Por fim, requer que todas as intimações referentes ao presente feito sejam feitas única e exclusivamente para a pessoa da Bela. Emília Moreira Belo, **OAB/PE nº 23.548**, sob pena de nulidade^[2], destacando, deste já, a pretensão dos patronos de realizar sustentação oral quando do julgamento do presente recurso.

Nestes termos,

Pede e espera deferimento.

Recife, 04 de fevereiro de 2016.

Manuela Moura da Fonte

OAB/PE 20.397

Emilia Moreira Belo

OAB/PE 23.548

Rafael Nascimento Accioly

OAB/PE 30.789

[1] SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito Imobiliário**. – Teoria e Prática – 7ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

[2] **“Havendo designação prévia e expressa do advogado que receberá as intimações, o nome deste deverá constar das publicações, sob pena de nulidade” (STJ-RT 779/182)**



Tribunal de Justiça de Pernambuco
Poder Judiciário

9º Juizado Especial Cível e das Relações de Consumo da Capital - Turno Tarde - 13:00h às 19:00h

AV MARECHAL MASCARENHAS DE MORAIS, 1919, IMBIRIBEIRA, RECIFE - PE - CEP: 51150-001 - F:()

Processo nº **0025665-83.2015.8.17.8201**

DEMANDANTE: MICHEL SILVA DA CONCEICAO, THAISA MOUZINHO DA SILVA

DEMANDADO: DUARTE CONSTRUCOES S.A.

SENTENÇA

Vistos etc.

Pretendem os demandantes a declaração de nulidade de cláusulas contratuais e a condenação da ré a devolver-lhes a quantia de R\$ 15.795,95, além de indenizá-los por danos morais.

Em sua contestação, a demandada, depois de suscitar, preliminarmente, a sua ilegitimidade passiva, sustentou a validade da cláusula que trata da rescisão do contrato, com as retenções nela previstas, visto a rescisão ter decorrido de culpa do comprador.

De início, cumpre afastar a preliminar de ilegitimidade passiva, haja vista se tratar de empresas integrantes do mesmo grupo econômico (DUARTE CONSTRUÇÕES S.A. e VILA BRAGANÇA CONSTRUÇÕES S.A), tanto que possuem o mesmo representante legal. Além disso, a ré trouxe aos autos informações e documentos aos quais não teria acesso se fosse, como alega, parte estranha à lide.

Passa-se ao mérito.

De início, vê-se que não restou evidenciada, ainda que minimamente, a alegação dos autores de que foram induzidos a erro ao adquirirem o imóvel objeto da lide.

É que nenhum documento foi trazido, a partir do qual se pudesse inferir que a compra decorreu, fundamentalmente, do fato de que imóvel estaria incluído no programa governamental denominado “Minha casa, Minha vida”.

Logo, culpa alguma se pode imputar à ré pelo desfazimento do negócio, revelando-se cabível, por outro lado, a incidência de cláusula penal em razão do distrato do negócio jurídico.

Nada obstante, é forçoso concluir que a disposição contratual que rege tal situação (cláusula 6.3.2) afigura-se, pelo menos em parte, abusiva e, como tal deve ser prontamente afastada.

É que a devolução em parcelas, e somente após a alienação do imóvel a terceiro, coloca o consumidor em desvantagem exagerada, na medida em que encerra uma retenção indevida, por longo período, da quantia por ele desembolsada, além de ir de encontro ao próprio propósito da rescisão, que é, justamente, o de recolocar as partes no estado anterior ao negócio.

Relativamente ao percentual de 10% estabelecido na aludida cláusula a título de pena compensatória, não se mostra abusivo, mas, ao revés, lícito e razoável, a fim de fazer face às despesas administrativas suportadas pelo vendedor em razão do contrato.

Quanto ao valor referente à comissão de corretagem, embora lícita, em tese, a sua não devolução ao comprador, tem-se que, na espécie dos autos, não há qualquer prova de que tal encargo ficou, efetivamente, a cargo da vendedora/ré, sendo, pois, incabível qualquer retenção a esse título.

Por fim, quanto aos tributos diversos que o contrato permite que sejam descontados do valor a ser devolvido ao comprador, além de a ré não ter produzido qualquer prova de que efetivamente suportou tais despesas, encerraria verdadeiro *bis in idem*, na medida em que a retenção de 10% já se presta a cobrir as despesas operacionais do contrato.

Dai se segue que o valor a ser restituído aos autores deve ser o de R\$ 14.216,31.

Descabe falar, por derradeiro, em danos morais, porquanto a mera discussão sobre a validade de cláusula contratual não tem o condão de malferir os direitos da personalidade dos autores, que vivenciaram e estão vivenciando um típico contratempo do cotidiano.

Isto posto, JULGO PROCEDENTE, em parte, a pretensão formulada na inicial para condenar a ré ao pagamento em favor dos autores da quantia de R\$ 14.216,31, a ser corrigida monetariamente a partir das datas dos desembolsos e acrescida de juros de mora de 1% ao mês a contar da citação.

P.R.I.

Recife, 25 de janeiro de 2016.

Maria Thereza Paes de Sá Machado

Juíza de Direito

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DO 9º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E DAS
RELAÇÕES DE CONSUMO DA CAPITAL/PE**

Processo n.º 0025665-83.2015.8.17.8201

DUARTE CONSTRUÇÕES S. A., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 69.891.661/0001-50, com sede na Rua Vigário Tenório, n. 105, Conjunto 103, Salas 02 e 03, Recife/PE, CEP 50.030-010 (**Doc. 01**), vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, por seus advogados ao final assinados, constituídos nos termos do instrumento procuratório já anexado aos autos (**Doc. 02**), com endereço profissional na Rua da Hora, nº 692, Espinheiro, Recife – PE, apresentar **CONTESTAÇÃO** à ação proposta por **MICHEL SILVA DA CONCEIÇÃO E THÁISA MOUZINHO DA SILVA**, já qualificados nos autos da ação em epígrafe, face aos motivos de fato e de direito que passa a expor e ao final requerer.

1. DA SÍNTESE FÁTICA

Trata-se de Ação de Restituição de quantia paga Cumulada com Dano moral, movida pelos Autores em desfavor da empresa Contestante.

Afirmam os Autores que, em 2013, firmaram contrato de compra e venda no sentido de adquirir imóvel junto à Ré, atraídos pela promessa de que o referido bem integraria o programa “Minha Casa, Minha Vida” do governo federal.

Narram que, no início do ano de 2015, a ré não estaria abrangida pelo citado programa, não restando, outra opção, senão o distrato, após ter desembolsado o valor aproximado de R\$ 15.795,90 (quinze mil, setecentos e noventa e cinco reais e noventa centavos).

Informam que a empresa Contestante providenciou o instrumento de distrato, contudo, ao verificar que no referido documento constava apenas o valor de R\$ 7.897,95 (sete mil, oitocentos e noventa e sete reais e noventa e cinco centavos) a título de restituição, os Autores se recusaram a assina-lo.

Assim sendo, propuseram a presente demanda requerendo: 1) sejam declaradas nulas as cláusulas que permitem a retenção de valores; 2) seja a empresa Contestante condenada a devolver o montante de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), em parcela única e 3) seja condenada a parte Ré em danos morais, a ser arbitrado pelo M.M. Juízo.

Em sendo esses os fatos apresentados pelos Demandantes, e conforme se verificará nos itens seguintes, os pedidos não merecem prosperar.

2. DA VERDADE DOS FATOS:

De início, cumpre destacar que a ora Contestante é uma empresa do ramo da construção civil, que atua na atividade de incorporação.

Quanto à unidade de n.º 203, da Torres B do Edifício Vila Bragança, esta foi adquirida pelos Srs. Thaísa Mouzinho da Silva e Michel Silva da Conceição, conforme Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda, firmado em 14/06/2013 (**Doc. 03**).

Nos termos do referido contrato, comprometeram os autores realizar o pagamento do preço de **R\$ 145.000,00 (cento e quarenta e cinco mil reais)**, pelo supracitado imóvel, a ser pago da seguinte forma:

- a) R\$ 1.000,00 (um mil reais) como sinal e com vencimento no dia 28 de junho de 2013;
- b) o valor reajustável de R\$ 4.800,00 (quatro mil e oitocentos reais) com vencimento para 28 de agosto de 2013;
- c) o valor reajustável de R\$ 6.264,00 (seis mil, duzentos e sessenta e quatro reais) será **dividido** em 23 (vinte e três) parcelas mensais e consecutivas, no valor de R\$ 272,35

(duzentos e setenta e dois reais e trinta e cinco centavos), com vencimento todo dia 28 de cada mês, sendo a primeira com vencimento na data de 28 de agosto de 2013;

d) o valor reajustável de R\$ 9.686,00 (nove mil, seiscentos e oitenta e seis reais), **dividido** em 04 (quatro) parcelas semestrais e consecutivas no valor de R\$ 2.421,50 (dois mil, quatrocentos e vinte e um reais e cinquenta centavos) com vencimento todo dia 28 de cada mês, sendo a primeira com vencimento na data de 28 de dezembro de 2013;

e) o valor reajustável de R\$ 7.692,00 (sete mil, seiscentos e noventa e dois reais) com vencimento no dia 28 de setembro de 2015;

f) o saldo restante e reajustável no valor de R\$ 115.558,00 (cento e quinze mil e quinhentos e cinquenta e oito reais) sob a nomenclatura de "FINANCIAMENTO", junto a instituição financeira.

Apesar de os autores terem realizado o pagamento de R\$ 15.795,90 (quinze mil, setecentos e noventa e cinco reais e noventa centavos), o valor correto a ser pago corresponde a soma de R\$ 34.576,74 (trinta e quatro mil, quinhentos e setenta e seis reais e setenta e quatro centavos) até dezembro/2015, conforme constatado na planilha em anexo (**doc. 04**).

Ora, Excelência, resta incontroverso o inadimplemento dos Autores face às suas obrigações assumidas em contrato firmado com a Empresa Ré, como se pode observar na planilha de valores atualizados anexada a esta peça de bloqueio (**doc. 04**).

Não obstante o débito em aberto com relação às obrigações assumidas pelo Autor antes da quitação da parcela "f" do quadro resumo do contrato firmado entre as partes, no valor de R\$ 115.558,00 (cento e quinze mil e quinhentos e cinquenta e oito reais), alegaram os Autores que a obra não estaria abrangida pelo programa "minha casa, minha vida" do Governo Federal, impossibilitando-os de continuar a relação contratual ora firmada, concluindo-se que os Autores deram causa ao inadimplemento contratual.

Quando da aquisição da unidade, fora informado aos Autores o preço do imóvel, bem como as parcelas do preço, apresentando como opção para quitação dos valores as seguintes: à vista, no plano direto (unidade financiada diretamente com a Incorporadora) ou por meio de financiamento a ser obtido junto à Instituição Financeira.

Os Demandantes, conforme consta na promessa de compra e venda (**Doc. 03**), optaram por quitar o saldo devedor mediante financiamento a ser obtido junto à instituição financeira, **o que o fez por livre manifestação de vontade**.

O fato de os Autores não terem conseguido realizar o financiamento não pode acarretar prejuízos à Ré pelo inadimplemento do comprador muito menos sofrer penalidades pecuniárias decorrentes de não cumprimento das obrigações do adquirente do imóvel.

Há de ressaltar, ainda, no presente caso, o princípio da liberdade contratual e da força obrigatória dos contratos. Um contrato válido e eficaz, como o dos autos, deve ser cumprido pelas partes: *pacta sunt servanda*. O acordo de vontade faz lei entre as partes, dicção que não pode ser tomada de forma peremptória, aliás, como tudo em Direito.

Essa obrigatoriedade forma a base do direito contratual. O ordenamento deve conferir à parte instrumentos judiciais para obrigar o contratante a cumprir o contrato ou a indenizar pelas perdas e danos. Não tivesse o contrato força obrigatória estaria estabelecido o caos.

Ora, Excelência, os Autores não foram coagidos a adquirir a unidade objeto da presente demanda, optando por contratar livremente, não podendo a empresa Ré ser responsabilizada pela falta de planejamento financeiro dos Demandantes, que, ao que tudo indica, adquiriram um imóvel pelo qual, aparentemente, não poderia pagar.

O que se verifica dos autos é que os Promoventes adquiriram um imóvel pelo qual não poderia pagar ou até adquiriram um bem e perdeu o interesse em continuar o contrato entabulado, e, agora, vêm em juízo, ao argumento falacioso e pueril de que foi induzido a realizar o negócio objeto da presente demanda.

O que se percebe é que os Promoventes tentam criar uma situação, que não corresponde com a realidade, uma vez que foi de total concordância com as cláusulas contratuais com o nítido objetivo de induzir em erro esse MM Juízo.

Desta feita, a ora Contestante não pode ser responsabilizada pelo interesse dos Demandantes em não cumprir com as obrigações assumidas no negócio firmado, razão pela qual devem os pedidos dos Demandantes serem julgados totalmente improcedentes.

3. PRELIMINARMENTE – DA ILEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM DA DUARTE CONSTRUÇÕES S.A.

Inicialmente, convém salientar que a exordial se encontra repleta de argumentos que somente impossibilitam a procedência dos pedidos formulados em relação à empresa ora Contestante.

Cumprе esclarecer que a compra noticiada pelos Autores teve como partes contratantes, de um lado os Demandantes, como adquirentes, e do outro a empresa **VILA BRAGANÇA CONSTRUÇÕES S.A.**, como promitente vendedora.

Em nenhum momento a **DUARTE CONSTRUÇÕES S.A.** participou da relação noticiada, bem como não figurou como parte no contrato firmado entre as partes.

Assim, as obrigações decorrentes do contrato firmado, são assumidas única e exclusivamente pelas partes envolvidas, no caso, da Incorporadora VILA BRAGANÇA CONSTRUÇÕES S.A, **que sequer é parte integrante da presente lide**, e os Autores.

Ora, a legitimidade passiva, para resistir à demanda, configura-se pelo direito ou dever de atender ao pedido, o que não é o caso em análise, já que não se pode devolver o que jamais se recebeu.

Cumprе ressaltar que, à luz dos princípios processuais e normas jurídicas vigentes, sabe-se que a ação, como direito de provocar a atuação do Poder Judiciário, exige por parte dos Demandantes e do réu o preenchimento de determinados requisitos denominados de condições da ação.

Dentre tais condições, estaria a legitimação das partes, que conceitua LIEBMAN da seguinte forma:

"Legitimação para agir (legitimatío ad causam) é a titularidade (ativa ou passiva) da ação. O problema da legitimação consiste em individualizar a pessoa com referência à qual ele existe; em outras palavras, é um problema que decorre da distinção entre a existência objetiva do interesse de agir e a sua pertinência subjetiva... entre esses dois quesitos, ou seja, a existência do interesse de agir e sua pertinência subjetiva, o segundo é que deve ter precedência, porque só em presença dos dois interessados diretos é que o juiz pode examinar se o interesse exposto pelo autor efetivamente existe e se ele apresenta os requisitos necessários" (In "Manual de Direito Processual Civil", trad. de Cândido Dinamarco, Forense, pág. 157).

Desta maneira, deve-se ter em mente que a legitimidade para a causa deve ser apreendida como a correlação entre as partes no litígio que a gerou, de modo que se repute presente tal condição da ação na hipótese de, aquele que se diz titular de determinada pretensão, ajuizar a ação em face de quem deve suportar os efeitos de eventual reconhecimento do direito invocado.

Se os Autores intentam a presente demanda, devem fazê-lo em face de quem seja legitimado para responder à demanda e, nesse caso, não da ora contestante.

Portanto, revela-se a ilegitimidade passiva da ora Ré para ocupar o polo passivo da presente demanda, razão pela qual o referido pedido deverá ser extinto sem resolução de mérito nos termos do artigo 267, VI do CPC.

4. DO MÉRITO

Acaso superada a preliminar acima arguida, o que não se acredita, passa a empresa demandada a tecer alguns comentários sobre o mérito da ação em tela, no intuito de demonstrar a total improcedência dos requerimentos contidos na exordial.

4.1. DA IMPOSSIBILIDADE DE DECLARAÇÃO DE NULIDADE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS

Afirmam os Autores que “*tal contrato resta pautado em cláusulas ilegais, que permite haja o enriquecimento ilícito da ré, pondo em desvantagem a parte autora.*”

Alegam, ainda, que não buscam a devolução integral de todas as parcelas pagas pelos Autores, requerendo que não seja retido o percentual de 50% (cinquenta por cento) do valor adimplido. Entendem que a construção da obra por estar supostamente atrasada e pela existência de cláusulas ilegais no contrato, deve ser retido o percentual de 5% (cinco por cento) do adimplido.

Apenas pelo princípio da eventualidade, passa a ora Contestante, por cautela, a demonstrar a total improcedência das alegações dos Demandantes quanto à suposta nulidade de cláusula contratual.

Importante reiterar que os Autores tiveram pleno acesso à todas os termos do contrato, optando, por livre manifestação, em firmarem o instrumento de promessa de compra e venda com a empresa Ré.

Percebe-se que os Demandantes se valem do argumento falho de que a obra estaria em atraso, o que não é verdade, tendo em vista que o prazo para o término da construção é até 31 de dezembro de 2015, conforme se demonstra de trecho extraído do contrato firmado entre as partes, *in verbis*:

CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA – 2.1 – a PROMITENTE VENDEDORA, pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, promete vender ao PROMISSÁRIO COMPRADOR, a este promete comprar, como efetivamente prometido vender e comprar fica, o apartamento indicado no QUADRO RESUMO, já descrito e caracterizado no item 1.8 acima, com as suas metragens e respectiva fração ideal no terreno e nas coisas comuns da edificação, e vaga de estacionamento de veículo vinculada ao apartamento, conforme Anexo 1, sendo certo que **as obras de construção deste apartamento estão previstas para serem concluídas até 31 de Dezembro de 2015**, respeitadas as hipóteses de prorrogação previstas na Cláusula Oitava deste mesmo instrumento. – grifos acrescidos

Dessa forma, não assiste qualquer razão aos Demandantes enquanto buscam afirmar que a unidade não será entregue na data aprazada, tendo em vista que, repita-se, nos termos do pactuado entre as partes, a Demandada teria até 31 de dezembro de 2015 para concluir a construção do referido imóvel.

Além disso, ainda que eventualmente a obra ainda não seja concluída no prazo inicialmente previsto, há de se destacar o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias úteis também previsto no contrato firmado entre as partes, em que não acredita a Demandada – tal informação trata de mera estimativa, em nada alterando o prazo limite da Construtora convencionado no contrato assinado pelas partes.

Não bastassem os argumentos já acima expostos, os próprios Autores, quando assinaram o contrato de compra e venda, confirmaram expressamente ter ciência do cumprimento de todas as obrigações, tanto dos promitentes compradores, quanto dos promitentes vendedores, razão pela qual, também por este motivo, não poderiam vir a juízo pleitear o cumprimento de qualquer obrigação ou indenização por suposta mora da Demandada, quando não estão adimplentes junto a ela.

Finalmente, mesmo que se admitisse terem as partes estipulado o prazo de entrega para o dia 31 de Dezembro de 2015 – ainda assim é praxe admitir-se nas negociações envolvendo imóveis em construção a tolerância de 180 (cento e oitenta) dias para a entrega do imóvel, entendimento plenamente aceito pela jurisprudência dos principais tribunais do País, conforme indicado no julgado abaixo transcrito:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - Pretensão de reaver valores pagos a maior na aquisição de apartamento - Nulidade da sentença - Inocorrência - O pedido é que limita a extensão da atividade jurisdicional - **Prazo de tolerância de 180 dias para a entrega do imóvel - Abusividade - Não ocorrência - Praxe nas negociações envolvendo imóvel em construção** (...)

(TJSP 88399820118260011 SP 0008839-98.2011.8.26.0011, Relator: Mendes Pereira, Data de Julgamento: 07/11/2012, 7ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 08/11/2012) – grifos acrescentados

Ora, Excelência, é oportuno registrar que o contrato fora firmado pela parte Autora com a **livre manifestação volitiva dos adquirentes, que podem aderir ou não os termos contidos**

no instrumento contratual, sendo perfeitamente possível que procurem outro empreendimento cujas disposições contratuais se mostrem, a seu ver, mais justas e apropriadas às suas necessidades[1].

O fato de os Autores não terem conseguido realizar o financiamento não pode acarretar prejuízos à Ré pelo inadimplemento do comprador muito menos sofrer penalidades pecuniárias decorrentes de não cumprimento das obrigações do adquirente do imóvel.

Mesmo com o inadimplemento dos autores, a empresa Ré concordou com o pedido de rescisão contratual e encaminhou-lhe o instrumento de distrato, que não fora aceito sob a alegação de que a retenção no percentual de 50%(cinquenta por cento) não seria razoável.

Observa-se, assim, que, o término do contrato se deu por culpa exclusiva e a pedido unilateral dos Autores, como restou configurado o seu inadimplemento.

Assim, devem-se, nesses casos, serem aplicadas as cláusulas resolutivas, independente do motivo da rescisão e desde que esta seja motivada por culpa exclusiva do Promissário Comprador.

De igual modo é aplicada ao Promissário Vendedor, as penalidades da cláusula sexta.

Não há qualquer abusividade na cláusula quinta, esta apenas prevê os valores a serem deduzidos em caso de rescisão contratual motivada exclusivamente por culpa do Promissário Comprador.

Ora Excelência, a empresa Ré, teve inúmeros gastos com a publicidade do imóvel, com a contratação de despachantes, pagamento de despesas para regularização do imóvel e aprovação do projeto, contratação de advogados para elaboração de instrumentos, entre eles o próprio distrato, com as despesas com a contratação de corretor de imóveis e com o pagamento de impostos, que são inúmeros, bem como demais despesas necessárias para realização do negócio jurídico.

O que os Autores requerem e alegam é completamente incoerente com a legislação pátria e coloca a empresa em situação bastante desfavorável.

Veja-se, além dos gastos acima mencionados, a empresa Ré deixou de vender a unidade para outro adquirente que, provavelmente não iria pleitear a desistência do negócio e continuaria pagando as parcelas do preço, para vender a unidade aos Autores. Com a desistência destes, a Promissária Compradora terá que arcar com todos os custos iniciais para vender a unidade a outro comprador, bem como, até que firme novo instrumento de promessa de compra e venda, ficará sem receber as parcelas do preço referente ao imóvel.

Assim, nada mais justo que, nos casos de rescisão, motivada por culpa exclusiva do Promissário Comprador, por inadimplemento ou a pedido, por motivos de for íntimo, seja-lhe imposta multa, como as que foram previstas e previamente aceitas por ambas as partes, objetivando reduzir os prejuízos experimentados pela Promissária Vendedora, em razão da desistência do Demandante.

Como cediço, o direito civil traz como um de seus princípios centrais a autonomia da vontade, que tem como corolário a liberdade contratual.

Como consequência maior da vontade das partes em contratar, surge a força obrigatória dos contratos. Um contrato válido e eficaz, como o dos autos, deve ser cumprido pelas partes: *pacta sunt servanda*. O acordo de vontade faz lei entre as partes, dicção que não pode ser tomada de forma peremptória, aliás, como tudo em Direito.

Essa obrigatoriedade forma a base do direito contratual. O ordenamento deve conferir à parte instrumentos judiciais para obrigar o contratante a cumprir o contrato ou a indenizar pelas perdas e danos. Não tivesse o contrato força obrigatória estaria estabelecido o caos.

Assim, ainda que se busque o interesse social, tal não deve contrariar tanto quanto possível a vontade contratual, a intenção das partes.

O Doutrinador Silvio de Salvo Venosa, menciona decorrer desse princípio (*pacta sunt servanda*) a intangibilidade do contrato:

“Ninguém pode alterar unilateralmente o conteúdo do contrato, nem pode o juiz, como princípio, intervir nesse conteúdo. Essa é a regra geral. A noção decorre do fato de terem as partes contratado de livre e espontânea vontade submetido sua vontade à restrição do cumprimento contratual porque tal situação foi desejada.”

Neste sentido, temos que os Autores ao assinarem o termo contratual, tinham ciência de que em caso de rescisão, a empresa Ré efetuará determinadas deduções, previstas contratualmente, objetivando reduzir o impacto do prejuízo financeiro a ser experimentado pela Ré.

Dessa forma, estando presentes as condições de validade do contrato (agente capaz, objeto lícito e forma prescrita ou não defesa em lei), perfeitamente demonstrada a legalidade e validade das cláusulas quinta e sexta.

Assim, deve o pedido de nulidade das cláusulas ser julgado totalmente improcedente.

Ora, os Demandantes estão inadimplentes perante a ora Contestante, haja vista que desde o ano de 2014 não vem quitando as parcelas do preço.

O que se percebe é que os Promoventes tentam criar uma situação, que não corresponde com a realidade, uma vez que foi de total concordância com as cláusulas contratuais com o nítido objetivo de induzir em erro esse MM Juízo.

Desta feita, a ora Contestante não pode ser responsabilizada pelo interesse dos Demandantes em não cumprir com as obrigações assumidas no negócio firmado, razão pela qual devem os pedidos dos Demandantes serem julgados totalmente improcedentes.

4.2 DA IMPOSSIBILIDADE DE RESCISÃO DO CONTRATO FIRMADO ENTRE AS PARTES – NECESSIDADE DE RETENÇÃO DE VALORES EM CASO DE RESOLUÇÃO POR CULPA DO ADQUIRENTE

Os Autores requerem seja a empresa Contestante condenada a restituir, em uma única parcela, o valor correspondente a quantia de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais).

Em razão do inadimplemento contratual por parte dos Autores, vem em juízo requerer a rescisão contratual com o pedido de devolução dos valores pagos.

Inicialmente vale frisar que o instrumento celebrado entre as partes possui cláusula de irrevogabilidade e irretroatividade (cláusula sétima), de maneira que nenhuma das partes pode desistir do contrato, ou seja, não pode o autor exigir a rescisão contratual.

A rescisão, neste tipo de contrato, só é cabível quando uma das partes descumpra com suas obrigações contratuais, quando estaremos diante de uma cláusula resolutiva, que pode ser expressa ou tácita.

Ocorre que a Ré cumpriu, até então, com a totalidade de suas obrigações, não havendo possibilidade de rescisão do contrato por parte dos autores.

Inobstante tal fato, a demandada, em negociação, aceitou distratar o contrato celebrado, desde que seja ressarcida das despesas que obteve com a contratação, utilizando-se das cláusulas de rescisão do contrato por culpa do promissário comprador (cláusula quinta e sexta).

5. Da mora e do inadimplemento

5.1 A falta de pagamento de qualquer uma das parcelas do preço que será paga diretamente pelo PROMISSÁRIO COMPRADOR à PROMITENTE VENDEDORA, sujeitará o PROMISSÁRIO COMPRADOR ao pagamento à PROMITENTE VENDEDORA: (a) do valor da dívida vencida e não do seu efetivo pagamento pelos índices e na forma prevista no item 3.2 deste instrumento; (b) dos juros de mora de 1% ao mês, condados dia-a-dia; (c) da multa compensatória de 2% sobre o valor de toda a dívida vencida e, (d) de honorários de advogado na base de 20% sobre o valor total da

dívida vencida, em caso de ação judicial; (e) das demais despesas que tiver arcado a PROMITENTE VENDEDORA em razão de tal atraso.

6. Das condições resolutivas

6.1 O não pagamento de 03 (três) parcelas de vencimentos mensais e consecutivos, ou de qualquer uma delas por prazo superior a 90 (noventa) dias, implicará resolução desta promessa de compra e venda, como dispõe o artigo 127, do Código Civil Brasileiro (Lei nº 10.406/2002), caso em que o Segundo Contratante perderá em favor da Primeira Contratante, do preço reajustado monetariamente deste contrato, parte das parcelas pagas até a data do inadimplemento, como perdas e danos pré-fixadas e também como pena convencional por terem dado causa à rescisão, nos seguintes termos [...]

6.3.2 – Do valor assim encontrado, serão deduzidas as seguintes parcelas: (a) o valor da comissão de corretagem pago pela Primeira Contratante pela intermediação do presente negócio jurídico, correspondente a 5% (cinco por cento) do preço do imóvel, reajustado monetariamente pelo mesmo indexador contratual; (b) o valor das despesas com publicidade do empreendimento, proporcionalmente à unidade imobiliária objeto deste negócio jurídico, correspondente a 2% (dois por cento) do preço corrigido do imóvel; (c) o valor dos encargos tributários incidentes sobre as parcelas efetivamente pagas (PIS, COFINS, CSSL e IRPF), nos percentuais previstos na legislação específica; (d) pena convencional de 10% (dez por cento), por haver o Segundo Contratante dado causa à rescisão, calculada sobre as prestações pagas, monetariamente corrigidas pelo indexador contratual, respeitado, assim, o limite estabelecido no artigo 412 do Código Civil; [...]

6.4 – As prestações do preço pagas pelo Segundo Contratante serão reajustadas monetariamente desde a data do respectivo pagamento pelo mesmo indexador previsto no presente contrato (INCC ou IGPM);

Os demandantes, entretanto, não só querem possuir a opção de desistir do contrato, em contrariedade à cláusula sétima, como ainda quer que não lhe seja aplicável às retenções contratuais da cláusula sexta, pleiteando a devolução de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais). Ou seja, pretendem os autores que o contrato celebrado entre as partes seja absolutamente desconsiderado, repassando para a demandada o prejuízo decorrente de conduta própria.

Como cediço, ao longo da evolução do direito civil, a liberdade de contratar nunca foi limitada. Essa liberdade pode ser vista sob dois aspectos. Pelo prisma da liberdade propriamente dita de contratar ou não, estabelecendo-se o conteúdo do contrato, ou pelo prisma da escolha da modalidade do contrato. A liberdade contratual permite que as partes se valham dos modelos contratuais constantes do ordenamento jurídico (contratos típicos), ou criem uma modalidade de contrato de acordo com suas necessidades (contratos atípicos).

Como consequência maior da vontade das partes em contratar, surge a força obrigatória dos contratos. Um contrato válido e eficaz, como o dos autos, deve ser cumprido pelas partes: *pacta sunt servanda*. O acordo de vontade faz lei entre as partes, dicção que não pode ser tomada de forma peremptória, aliás, como tudo em Direito.

Essa obrigatoriedade forma a base do direito contratual. O ordenamento deve conferir à parte instrumentos judiciais para obrigar o contratante a cumprir o contrato ou a indenizar pelas perdas e danos. Não tivesse o contrato força obrigatória estaria estabelecido o caos.

Assim, o pedido de devolução quase total dos valores pagos é descabido porque está em total afronta ao que fora previamente acordado.

É inegável o prejuízo sofrido da demandada em razão do desfazimento contratual, especialmente no que concerne à tributação aplicável ao negócio, taxa de corretagem paga, despesas administrativas, dentre outras. Assim sendo, resta legalmente amparada as retenções acima elencadas

Ademais, necessário frisar que o valor a ser restituído está em consonância com o entendimento jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça, autorizando a retenção **não mais do que 50% do valor (cinquenta por cento) dos valores pagos pelo promissário comprador inadimplente**, como se lê na decisão abaixo transcrita, em razão de rescisão contratual, a ora Consignante **pode reter até o valor de R\$ 7.897,95 (sete mil, oitocentos e noventa e sete reais e noventa e cinco centavos)**, **quantia esta que corresponde ao percentual permitido:**

CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO PRETENDENDO A RESCISÃO E RESTITUIÇÃO DAS IMPORTÂNCIAS PAGAS. INADIMPLÊNCIA DA AUTORA RECONHECIDA. POSSE DO IMÓVEL POR LONGO TEMPO. RETENÇÃO DE 50% EM FAVOR DA VENDEDORA, COMO RESSARCIMENTO DE DESPESAS. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR, ARTS. 51, II, 53 E 54. CÓDIGO CIVIL, ART. 924. JUROS MORATÓRIOS INDEVIDOS.

I. A C. 2ª Seção do STJ, em posição adotada por maioria, admite a possibilidade de resilição do compromisso de compra e venda por iniciativa do devedor, se este não mais reúne condições econômicas para suportar o pagamento das prestações avençadas com

a empresa vendedora do imóvel e, aqui, recaiu em inadimplência contratual (REsp n. 59.870/SP, rel. Min. Barros Monteiro, DJU de 09.12.2002).

III. O desfazimento do contrato dá ao comprador o direito à restituição das parcelas pagas, porém não em sua integralidade, notadamente quando este recebeu as chaves e vem habitando o imóvel há vários anos, sob pena de se proporcionar enriquecimento sem causa do autor, cuja inadimplência no pagamento de parcela intermediária foi reconhecida nos autos. Percentual de retenção fixado em 50%, em face da peculiaridade do caso.

IV. Incabível a condenação em juros moratórios da ré, se além de haver ensejado motivo à rescisão, o autor ainda retém o imóvel.

V. Recurso especial conhecido e parcialmente provido.

(REsp 615.300/MG, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, julgado em 17/03/2005, DJ 09/05/2005, p. 415)

Portanto, requer a parte demandada a aplicação dos termos firmados no contrato de promessa de compra e venda, não tendo que se falar em devolução de quase a integralidade dos valores pagos haja vista que foram obrigações assumidas pelos Autores no pagamento das parcelas.

4.3 DA NÃO CONFIGURAÇÃO DE DANOS MORAIS INDENIZÁVEIS

Em relação ao pedido de danos morais, observa-se, igualmente a total insubsistência de tal pleito.

Restou, no presente caso, bastante claro que nenhuma conduta realizada por parte da Ré foi de encontro ao acordo estabelecido entre as partes, tendo o imóvel sido entregue na data aprazada.

Além disso, ainda que se admita ter havido algum atraso na entrega da unidade, o que apenas se faz em atenção ao princípio da eventualidade, não se pode admitir que os Autores sofreram desconforto psicológico e abalos na sua dignidade, razão pela qual não pode sofrer dano moral.

É importante ressaltar que a simples alegação do suposto descumprimento do contrato, o que, como já indicado acima, inexistiu, não é fato que, por si só, configura o instituto do dano moral.

Este entendimento já se encontra consolidado na jurisprudência dos principais tribunais brasileiros, inclusive do TJPE, conforme indicado nos julgados abaixo transcritos, a saber:

COMPRA E VENDA. **Atraso na entrega da obra. Culpa da Construtora confirmada.** Necessidade de restituição de todos os valores desembolsados, pois embora há muito transcorrido o prazo de entrega do imóvel, este não chegou a sair da planta. **Dano moral, porém, afastado. Mero dissabor do cotidiano.** Sentença confirmada. RECURSOS DESPROVIDOS. (TJSP 9190145792008826 SP 9190145-79.2008.8.26.0000, Relator: Paulo Alcides, Data de Julgamento: 30/06/2011, 6ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 06/07/2011) – grifos acrescentados

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. **CONSTRUTORA. OBRA. PRAZO DETERMINADO. ATRASO NA ENTREGA DAS UNIDADES HABITACIONAIS.** DESCUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO CONTRATUAL. MULTA CONVENCIONADA. MORA. DANOS MATERIAIS E LUCROS CESSANTES. INDENIZAÇÃO. **DANO MORAL. DESCABIMENTO.** PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE ATIVA REJEITADA. (...) **Embora a demora na entrega das unidades habitacionais caracterize abalo emocional e expectativa frustrada, tal fato não acarretou lesão à honra capaz de autorizar a condenação por danos morais.** (TJPE 100303384 134343-7, Relator: Adalberto de Oliveira Melo, Data de Julgamento: 14/03/2012, 2ª Câmara Cível, Data de Publicação: 126) – grifos acrescentados

O direito não pode acolher tentativas de converter dano moral em multa ou castigo, de forma aleatória, contra quem não deu causa, como mero pedido de praxe, como pretendido pela inicial. Ou ainda pior, em tentativa de ganho infundado, quando já previsto no contrato as consequências por eventual inadimplemento, para quando for configurado um inadimplemento, o que não foi o caso.

Com efeito, nos termos da regra geral da responsabilidade civil, *“no plano do dano moral não basta o fato em si do acontecimento, mas sim, a prova de sua repercussão, prejudicialmente moral”*^[2].

No caso dos autos, não restando configurada a repercussão na esfera íntima dos Autores, não há como sustentar o pedido de dano moral. Desta forma, por via de consequência, a condenação da Demandada ao pagamento de indenização por danos morais acarretará igualmente enriquecimento sem causa e violação aos ditames do artigo 884 do Código Civil.

Subsidiariamente, caso se entenda devida a indenização por danos morais, o que se admite apenas pelo princípio da eventualidade, não pode ser aplicado *quantum* que distorce das necessidades para deslinde do caso em tela.

4. DOS PEDIDOS

Diante do exposto, requer a **DUARTE CONSTRUÇÕES S. A.**, ora contestante:

- a) Que seja a preliminar aventada de ilegitimidade passiva da ora Contestante acolhida, vez que esta não firmou qualquer tipo de contrato com os Autores, extinguindo-se, o presente feito sem resolução de mérito, com fulcro no artigo 267, VI, do Código de Processo Civil;
- a) No tocante ao mérito da ação em tela, seja a presente demanda julgada totalmente improcedente;

Por fim, os patronos subscritores da presente peça dão por autênticos os documentos acostados aos autos pela Ré, nos termos do artigo 365, inciso VI do Código de Processo Civil e protestam pela produção de prova em todos os meios em direito admitido, especialmente a prova documental.

Nestes termos,

Pede e espera deferimento.

Recife, 29 de Dezembro de 2015.

Manuela Moura da Fonte

OAB/PE 20.397

Emilia Moreira Belo

OAB/PE 23.548

Rafael Nascimento Accioly

OAB/PE 30.789

Rafaella Borges Santos Leite

OAB/PE 25.547

[1]SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito Imobiliário**. – Teoria e Prática – 7ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

[2]CAHALI, Yussef Said. Responsabilidade civil do Estado. 2ª Ed. São Paulo: Malheiros

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS DISPOSIÇÕES CONDOMINIAIS

14.1 O PROMISSÁRIO COMPRADOR se obriga, por si e seus dependentes, empregados e visitantes, a cumprir e fazer cumprir fielmente as disposições da Convenção de Condomínio do edifício, visto que concorda expressamente com todas as suas disposições. 14.2 Fica expressamente avençado que a PROMITENTE VENDEDORA, está, desde já, isenta de responsabilidade por eventuais danos ou prejuízos, sejam de que natureza, tipo ou espécie forem, decorrentes de atraso dos condôminos da edificação na instalação do condomínio, sendo certo, também, que após a instalação do condomínio: (a) as unidades imobiliárias não comercializadas ou utilizadas pela PROMITENTE VENDEDORA, bem como as comercializadas mas ainda não entregues aos proprietários, em que a responsabilidade do pagamento da taxa condominial seja da PROMITENTE VENDEDORA, somente pagarão, cada uma, 30% (trinta por cento) da taxa condominial estabelecida para cada uma delas; (b) entende-se, para qualquer efeito, como taxa condominial, a proporcionalidade relativa a cada apartamento em consequência de despesas realizadas ou a realizar pelo Condomínio, ordinariamente, em decorrência de simples manutenção e de conservação, inclusive de equipagem; (c) enquanto o condomínio do edifício não estiver instalado, a PROMITENTE VENDEDORA fará a administração do prédio - por si, diretamente, ou por intermédio de empresa especializada, contratada pela PROMITENTE VENDEDORA com essa finalidade - rateando entre as unidades imobiliárias dele componente, as despesas correspondentes, observado o disposto e estabelecido na letra "a" desta sub cláusula; (d) pela administração condominial, feita de acordo com a antecedente letra "c" supra, a PROMITENTE VENDEDORA, ou a empresa especializada contratada, fará jus a uma taxa máxima de 20% (vinte por cento) sobre o montante das despesas, observadas as regras da letra "a" acima, que será paga pelos condôminos, mensalmente, contra a apresentação dos correspondentes rateios, sob pena de multa de 2% (dois por cento), acrescida de juros de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, devidamente atualizada pelo IGPM/FGV ou outro índice que vier a substituí-lo. 14.3 Com a conclusão das obras pela PROMITENTE VENDEDORA, e independentemente da expedição do 'habite-se' da unidade objeto deste negócio jurídico, obriga-se o PROMISSÁRIO COMPRADOR a atender às taxas condominiais, tenha ou não recebido suas chaves, ou esteja ou não ocupando a unidade.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DAS NORMAS DE MANUTENÇÃO E SOBRE DEFEITOS NO APARTAMENTO

15.1 O PROMISSÁRIO COMPRADOR se obriga a sempre zelar, conservar e manter o imóvel objeto deste negócio jurídico, bem como o prédio, como um todo, mesmo depois de obter da PROMITENTE VENDEDORA o título de domínio definitivo, promovendo o que nesse sentido se fizer necessário, respondendo pelas omissões, excessos ou pelos danos que causar ao apartamento e à edificação, pelo que cumprirá e fará cumprir, por todas as pessoas que vierem a residir no apartamento, seja a que título for, dentre outros, os seguintes pontos principais: (a) conservar as esquadrias do apartamento adequadamente, para evitar danos a sua durabilidade e prevenir infiltrações, através de revisão semestral, devidamente comprovada; (b) não ferir a camada impermeabilizante dos boxes dos banheiros e sanitários, existentes abaixo do revestimento do piso, bem como a camada impermeabilizante das fachadas da edificação, as quais deverão ser reconstituídas, quando necessário, por pessoas habilitadas; (c) não efetuar qualquer alteração ou demolição, parcial ou total, nas alvenarias das áreas comuns e privativas (paredes internas e externas), visto que estas fazem parte da estrutura da construção, bem como não fazer qualquer tipo de alteração nas varandas e vagas de garagem, sendo vedada a construção de cobertura nas garagens sem prévia anuência da PROMITENTE VENDEDORA; (d) limpar os ralos e sifões das louças, tanques e pias a cada 6 (seis) meses; (e) limpar e verificar a regulagem dos mecanismos de descarga periodicamente com assistência técnica do fabricante; (f) inspecionar os rejuntamentos dos pisos cerâmicos, ralos e peças sanitárias uma vez ao ano; (g) refazer o rejunte de cubas e pias sempre que necessário; (h) deixar um afastamento de, no mínimo, 2,0 cm (dois centímetros) entre o fundo dos armários e a parede, assim como deixar janelas de ventilação; (i) evitar a fixação de espelhos com o uso de compensados (ou material similar); (j) testar a cada 30 (trinta) dias o disjuntor tipo IDR, apertando o botão localizado no próprio disjuntor; (l) rever, anualmente, através do condomínio: (l.1) as fachadas do prédio e repor, nesta revisão, os rejuntos ou revestimentos que estiverem necessitando, inclusive a pintura das áreas externa e interna, em decorrência da ação do tempo (chuva, vento, sol) ou outros fatores; (l.2) a cobertura do prédio, a fim de repor danos derivados da ação do tempo (chuva, sol, vento) ou outros

13/16

fatores; (m) fazer limpeza na cobertura mensalmente e sempre que necessário, a fim de que não acumule detritos que venham a ocasionar prejuízos nas tubulações de águas pluviais; (n) não deixar que o nível da terra em jardins não ultrapasse a altura determinada em projeto, que deve ser de 10 cm (dez centímetros) a 20 cm (vinte centímetros) abaixo do nível do encerramento da impermeabilização; (o) observar que é de extrema importância que não sejam plantadas vegetações sem o conhecimento de um paisagista, a fim de que se evitem ferimentos na impermeabilização e/ou danos em tubulações; (p) o nível de água da piscina deverá sempre estar 20 cm (vinte centímetros) abaixo da borda, evitando sobrecarga do volume d'água sobre o piso e as paredes da mesma, que poderá acarretar fissuras e vazamentos; (q) não agredir, alterar ou perfurar a laje impermeabilizante do teto dos pavimentos de uso comum; (r) zelar, conservar e manter todos os equipamentos e acessórios da unidade habitacional e das partes comuns da edificação, promovendo a sua utilização adequada e fazendo os reparos necessários através da assistência técnica direta dos fabricantes. 15.1.1 O não cumprimento de quaisquer das obrigações acima indicadas pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR** ou pelo condomínio ou, ainda, a realização de reformas e/ou alterações na edificação, seja na área comum ou privativa, inclusive nas vagas de garagem, sem observância do disposto no item acima, implicará na perda da garantia legal e contratual mencionada neste instrumento, sem prejuízo da responsabilidade civil decorrente de tal ato. 15.2 No que se referir a possíveis defeitos inexistentes à época da entrega do imóvel objeto deste instrumento e que venham a surgir dentro dos prazos de garantia assegurados por Lei e especificada na cláusula acima, serão observadas, obrigatoriamente, as seguintes regras de procedimento; (a) o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** solicitará a intervenção da **PROMITENTE VENDEDORA**, mediante carta protocolada, especificando detalhada e pormenorizadamente a natureza e a origem do defeito, devendo efetuar o pagamento de caução no valor de R\$ 350,00 (trezentos e cinquenta reais) para a realização da vistoria; (b) em se verificando que o defeito decorreu de mau uso da unidade e/ou de suas instalações, equipamentos ou componentes ou, ainda, em virtude de atos praticados por terceiros, ou que esses defeitos reclamados não estejam mais dentro do prazo de garantia contratualmente estipulados, a **PROMITENTE VENDEDORA**, como forma de ressarcimento das suas despesas com o pessoal deslocado em razão da solicitação do **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, o valor pago a título de caução será revertido em favor da **PROMITENTE VENDEDORA**. 15.2.1 Na hipótese de ser verificado que defeito não decorreu de mau uso da unidade e/ou de suas instalações, equipamentos ou componentes, ou que estejam dentro do prazo da garantia, a **PROMITENTE VENDEDORA** efetuará os serviços e devolverá ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR** o valor pago a título de caução, nada cobrando do **PROMISSÁRIO COMPRADOR**. 15.3 A **PROMITENTE VENDEDORA** responde por um prazo de 5 (cinco) anos pela **GARANTIA E SOLIDEZ DA OBRA**, bem como pelos demais **VÍCIOS QUE IMPEÇAM A HABITABILIDADE DO IMÓVEL**, a exemplo de infiltrações graves, instalações elétricas defeituosas e vazamentos, quando de maior relevância. Responde ainda pelo prazo de 90 (noventa) dias, pelos demais vícios que venham a existir no imóvel, que não impeçam a habitabilidade do mesmo, tais como defeitos em: torneiras, pinturas, bombas, vidros, tomadas, instalações elétricas e vazamentos de menor relevância, dentre outros, de acordo com o art. 26 do Código de Defesa do Consumidor. 15.3.1 Os prazos referidos no item 15.3, acima, começarão a fluir independentemente da expedição do alvará de "habite-se" pela municipalidade e a partir da data da entrega do imóvel ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR** ou 30 (trinta) dias após a data em que deveria ter o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** se imitado na posse do imóvel, o que ocorrer primeiro, salvo se o atraso na entrega for decorrente de culpa exclusiva da **PROMITENTE VENDEDORA**. 15.4 Os serviços para consertos de defeitos verificados somente poderão ser realizados pela **PROMITENTE VENDEDORA**, pela assistência técnica do fabricante, ou por pessoa autorizada pelo fabricante, constituindo, o descumprimento, pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, às regras estabelecidas nesta cláusula, a perda do direito de reclamação, em Juízo ou fora dele. 15.5 Pode acontecer de existir diferença de tonalidade no material utilizado para revestimento do imóvel, devido ao processo de queima do material, especialmente quando se fizer necessária a substituição isolada de alguma peça. O **PROMISSÁRIO COMPRADOR** reconhece ter ciência deste fato, bem como que o mesmo não se trata de defeito do processo construtivo, afastando assim, a responsabilidade da **PROMITENTE VENDEDORA** em eventuais solicitações de troca pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR**. 15.6 O **PROMISSÁRIO COMPRADOR** é responsável por quaisquer danos que venham a ser causado ao apartamento objeto deste instrumento e naqueles que lhe são vizinhos, aí compreendidos os de apartamentos superiores ou inferiores da edificação, e ao prédio, provocados, estes danos, por modificações, reformas e quaisquer outras obras, de toda e qualquer natureza, inclusive aquelas de simples decoração ou de instalações de móveis e equipamentos, que realize na unidade por ele

14/16

adquirida, pouco importando que estes danos tenham sido causados por prepostos seus, ou pelo próprio. 15.7 Fica, desde já, expressamente autorizado à **PROMITENTE VENDEDORA**, após a conclusão das obras do empreendimento, a seu exclusivo critério, realizar a cobertura de garagens, não podendo o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** se opor a realização de tais obras ou realizá-las diretamente, sem prévia autorização da **PROMITENTE VENDEDORA**. 15.8 O **PROMISSÁRIO COMPRADOR** se obriga a fazer constar dos instrumentos de alienação da unidade habitacional objeto desta escritura, cláusula que obrigue o futuro **PROMISSÁRIO COMPRADOR** ao cumprimento rigoroso das regras estipuladas nas subcláusulas anteriores, sob pena de responder pela sua omissão.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DAS ESTIPULAÇÕES FINAIS

16.1 O **PROMISSÁRIO COMPRADOR** compromete-se a comunicar, por escrito, à **PROMITENTE VENDEDORA**, qualquer mudança de seu endereço, assumindo, os ônus que venham a decorrer de sua eventual omissão, considerando-se válidas todas as notificações, intimações ou demais documentos enviados para o endereço fornecido pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR** no presente instrumento. 16.1.1. Os promissários compradores qualificados no QUADRO RESUMO, aqui denominados **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, caso sejam mais de um, se constituem, neste ato, mutua e reciprocamente, procuradores um do outro perante a **PROMITENTE VENDEDORA**, podendo em nome do representado receberem citações, notificações, interpelações ou qualquer outro tipo de comunicação decorrente do negócio jurídico ora firmado. 16.2 Enquanto o imóvel ora prometido em venda não esteja integralmente quitado, poderá a **PROMITENTE VENDEDORA** oferecer e constituir qualquer tipo de garantia sobre esta unidade autônoma, sem a interveniência do **PROMISSÁRIO COMPRADOR**. 16.3 Até a venda da última unidade habitacional do edifício, fica assegurado à **PROMITENTE VENDEDORA** o direito de manter no hall do edifício os corretores que bem desejar, os quais poderão livremente transitar pelas partes comuns do edifício para atender aos candidatos à aquisição de unidades, podendo também utilizar os elevadores, a portaria, o interfone e sanitários de uso comum, e colocar no prédio, em lugar visível, à sua escolha, faixas promocionais, placas, anúncios, luminosos ou não, do empreendimento, desde que não prejudiquem ou impeçam a fluidez de pessoas e/ou veículos. 16.4 Será reservado ainda à **PROMITENTE VENDEDORA**, através de seus prepostos ou de terceiros por ela contratados no período de até 1 (um) ano após a conclusão das obras do empreendimento, o direito de livre acesso ao Edifício Vila Bragança para realização de pesquisas de satisfação com os adquirentes das unidades do referido Edifício. 16.5 O presente contrato revoga e substitui toda e qualquer avença, proposta, publicidade ou documento outro, seja relativo à promessa de compra e venda imobiliária aqui objeto, seja relativo às especificações do prédio e de suas áreas comuns, bem como quanto ao prazo para conclusão das obras, que tenham sido assinados ou não por quaisquer das partes. 16.6 A presente escritura particular de promessa de compra e venda obriga e vincula não só aos contratantes, mas, igualmente, aos seus herdeiros ou sucessores, a qualquer título. 16.7. A **PROMITENTE VENDEDORA**, por seus representantes legais, declara que o imóvel objeto desta alienação é próprio da sua atividade empresarial, não integrando e jamais havendo integrado o seu ativo permanente, declarando, ainda, que tem como atividade exclusiva a incorporação, construção e comercialização de imóveis, declarações estas que ora faz na forma da lei, estando desobrigada, portanto, da apresentação da Certidão Negativa de Débito do Instituto Nacional do Seguro Social – INSS, a que alude o art. 47 da Lei n.º 8.212/91 e o art. 257 do Decreto n.º 3.048/99, na forma do art. 257, §8º, inciso IV, do Decreto n.º 3.048/99, bem como da Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União emitida conjuntamente pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional e a Receita Federal do Brasil, a que alude a Portaria Conjunta PGFN/RFB n.º 03, de 22/11/2005. 16.8 Uma vez pago o imposto de transmissão incidente sobre a promessa de compra e venda e, quando for o caso, o laudêmio, os respectivos comprovantes integram o presente instrumento para todos os fins de direito, como se nele estivessem transcritos, assim como as certidões ou declarações exigidas pela Lei n.º 7.433, de 18 de dezembro de 1985, regulamentada pelo Decreto n.º 93.240, de 09 de setembro de 1986. Declara, ainda, a **PROMITENTE VENDEDORA** que o imóvel objeto do presente negócio jurídico encontra-se em dia com o pagamento da contribuição condominial, dispensando o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** a apresentação do comprovante de quitação. 16.9 Fica eleito o foro da Comarca de Recife/PE para dirimir quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente contrato, renunciando as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

15/16

E por estarem assim justas e acordadas, firmam esta escritura particular de promessa de compra e venda, que é composta de 2 (duas) vias de igual teor, para um só efeito, juntamente com as 2 (duas) testemunhas que compareceram ao ato, para que produza seus jurídicos e legais efeitos:

Recife, 14 de junho de 2013.

ESCREVENTE

Thaís Mouzinho da Silva

Thaís Mouzinho da Silva
PROMISSÁRIO COMPRADOR

Michel Silva da Conceição

Michel Silva da Conceição
PROMISSÁRIO COMPRADOR

[Signature]

VILA BRAGANÇA CONSTRUÇÕES S. A.
PROMITENTE VENDEDORA

TESTEMUNHAS:

[Signature]

Nome: Marcela Ramos de Assis Souza
RG: 6.061.769 SDS/PE

[Signature]

Nome: Risélla da Silva Moura
RG: 7.820.874 SDS/PE

SERVÍCIOS NOTARIAIS DO 5º OFÍCIO
ARNALDO MACIEL - TABELIAO
Rua Siqueira Campos, nº100 - Centro
Fone: (81) 3224-7433 - 3035-6904

Reconheço a(s) firma(s) de:
[0555810]-THAISA MOUZINHO DA SILVA.....
Por semelhança, dou fe.

Em Testemunho *[Signature]* da verdade.
Recife, 11/11/2013
062 ROSELY GOMES DE OLIVEIRA ARAUJO
ESCREVENTE AUTORIZADA

Emolumentos: R\$2,93
I.S.N.R. (20%): R\$0,59
TOTAL: R\$3,52

SELO
SOMENTE VALIDO COM SELO DE AUTENTICIDADE



[Signature]

[Signature]

VILA BRAGANÇA
INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA

QUADRO RESUMO

APARTAMENTO: 203 B

PROMISSÁRIO (A) COMPRADOR: THAISA MOUZINHO DA SILVA, brasileira, solteira, autônoma, portadora da cédula de identidade nº 7.602.780 SDS/PE, inscrita no CPF/MF sob o nº 081.300.534-54, residente e domiciliada na Rua Chico Mendes, número 210, Bairro da COHAB, município de Recife, estado de Pernambuco, CEP 51345-350 e **MICHEL SILVA DA CONCEIÇÃO**, brasileiro, solteiro, técnico em informática, portador da cédula de identidade nº 7.839.480, inscrito no CPF/MF sob o nº 092.219.104-23, residente e domiciliado na Rua da Assembleia (COHAB), número 290, bairro do Ibura, Município de Recife, estado de Pernambuco, CEP: 51270-120, doravante simplesmente denominado "**PROMISSÁRIO COMPRADOR**",

FORMA DE PAGAMENTO:

O preço certo e total ajustado para a presente promessa de compra e venda é o de R\$145.000,00 (cento e quarenta e cinco mil reais) o qual será pago pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR** da seguinte maneira:

- a) neste ato, a título de sinal e princípio de pagamento, paga o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** à **PROMITENTE VENDEDORA** a quantia de R\$ 1.000,00 (hum mil reais) com vencimento no dia 28 de junho de 2013;
- b) o valor reajustável de R\$ 4.800,00 (quatro mil e oitocentos reais) com vencimento no dia 28 de agosto de 2013;
- c) o valor reajustável de R\$ 6.264,00 (seis mil, duzentos e sessenta e quatro reais) será dividido em 23 (vinte e três) parcelas mensais e consecutivas, no valor cada uma de R\$ 272,35 (duzentos e setenta e dois reais e trinta e cinco centavos), com vencimento todo dia 28 de cada mês, sendo a primeira com vencimento na data de 28 de agosto de 2013 e a última com vencimento na data de 28 de junho de 2015;
- d) o valor reajustável de R\$ 9.686,00 (nove mil, seiscentos e oitenta e seis reais) será dividido em 04 (quatro) parcelas semestrais e consecutivas, no valor cada uma de R\$ 2.421,50 (dois mil, quatrocentos e vinte e um reais e cinquenta centavos) com vencimento

todo dia 28 de cada mês, sendo a primeira com vencimento na data de 28 de dezembro de 2013 e a última com vencimento na data de 28 de junho de 2015;

e) o valor reajustável de R\$ 7.692,00 (sete mil, seiscentos e noventa e dois reais) com vencimento no dia 28 de setembro de 2015;

f) o saldo restante e reajustável no valor de R\$ 115.558,00 (cento e quinze mil, quinhentos e cinquenta e oito reais) sob a nomenclatura de "FINANCIAMENTO", será pago pelo PROMISSÁRIO COMPRADOR, obrigatoriamente, através de carta de crédito a ser obtida pelo próprio PROMISSÁRIO COMPRADOR, a custo e risco dele, PROMISSÁRIO COMPRADOR, junto a Instituição Financeira, bem como posteriores renovações dessa mesma Carta de Crédito, caso assim se faça necessário, com vencimento na data a ser informada pela PROMITENTE VENDEDORA através de notificação encaminhada ao PROMISSÁRIO COMPRADOR, vencimento este que se dará a partir do início da obra do EDIFÍCIO VILA BRAGANÇA

O presente QUADRO RESUMO é parte integrante do instrumento de Contrato de Promessa de Compra e Venda celebrado entre o PROMISSÁRIO COMPRADOR e VILA BRAGANÇA CONSTRUÇÕES S.A. as partes, pelo qual o PROMISSÁRIO COMPRADOR declara ter plena ciência.

Recife, 14 de Junho de 2013.

ESCREVENTE

Thaiza Mouzinho da Silva

Thaiza Mouzinho da Silva

PROMISSÁRIO COMPRADOR

Michel Silva da Conceição

Michel Silva da Conceição

PROMISSÁRIO COMPRADOR

[Assinatura]

VILA BRAGANÇA CONSTRUÇÕES S.A.

PROMITENTE VENDEDORA

SERVIÇOS NOTARIAIS DO 5º OFÍCIO
ARNALDO MACIEL - TABELADO
Rua Siqueira Campos, nº100 - Centro
Fone: (81) 3224-7433 - 3035-6900

Reconheço a(s) firma(s) de:
105558107-THAISA MOUZINHO DA SILVA.....
Por semelhança, dou fe.

Em Testemunho ^{mp} da verdade.
Recife, 11/11/2013
062ROSELY GOMES DE OLIVEIRA ARAUJO
ESCREVENTE AUTORIZADA

Emolumento: R\$2,93
T.S.N.R.(20%): R\$0,59
TOTAL: R\$3,52

LEGIMENTE VALIDO COM SELO DE AUTENTICIDADE



INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DO APARTAMENTO N. 203 DA TORRE B DO EDIFÍCIO VILA BRANGANÇA

I - PARTES CONTRATANTES

A) VILA BRANGANÇA CONSTRUÇÕES S. A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.062.796/0001-72, com sede na Rua Vigário Tenório, 105, Conj. 103, Sala 11, no bairro do Recife Antigo, nesta cidade do Recife, Estado de Pernambuco, neste ato representada por seu Diretor, **FERNANDO ANTÔNIO LINS DUARTE**, brasileiro, casado sob regime de separação total de bens, administrador de empresas, inscrito no CPF/MF sob o nº 267.431.324-20, portador da carteira de identidade nº 1.605.254 SSP/PE, com endereço profissional na sede da empresa que representa, doravante denominada simplesmente "PROMITENTE VENDEDORA"; e

B) PROMISSÁRIO COMPRADOR, devidamente qualificado no QUADRO RESUMO, que é parte integrante do presente contrato.

II - CLÁUSULAS E ESTIPULAÇÕES

II/A - As partes contratantes, acima qualificadas e no final assinadas têm, entre si, justo e contratado promessa de compra e venda da unidade imobiliária descrita e caracterizada nesta escritura, sendo certo que o presente negócio jurídico se regerá pelas cláusulas e estipulações em sucessivo, mútua e reciprocamente aceitas e outorgadas.

III - DECLARAÇÃO PRELIMINAR

III/A - Tendo presente os termos do Código de Proteção ao Consumidor, Lei Federal n.º 8.078, de 11 de setembro de 1990, e no sentido de prevenir e resguardar direitos e obrigações, o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** declara que teve pleno e antecipado conhecimento do inteiro teor deste contrato, como também compreendeu plenamente o sentido e alcance de cada uma das suas cláusulas, pelo que entendeu celebrar justa e livremente esta promessa de compra e venda, mediante as estipulações que se seguem;

III/B - De outro lado, declara ainda o **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, que está celebrando o presente instrumento sem qualquer induzimento ou coação, inexistindo também, quanto a ele, **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, qualquer fato que possa ser configurado como estado de perigo ou necessidade, ou ainda, inexperiência na administração de seus negócios ou na assunção de obrigações civis.

III/C - Por fim, declara o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** ter ciência que o presente contrato só terá validade após a aprovação do seu cadastro pela **PROMITENTE VENDEDORA**, aprovação esta que se dará com base em critérios exclusivamente definidos pela **PROMITENTE VENDEDORA**.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO

1.1 A **PROMITENTE VENDEDORA** está construindo o empreendimento imobiliário Edifício Vila Bragança, submetido ao regime de incorporação imobiliária, nos termos da Lei Federal 4.591/64. A construção do empreendimento será realizada diretamente pela **PROMITENTE VENDEDORA** ou através da Duarte Construções S.A.; pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 69.891.661/0001-50. 1.2 Previamente, a **PROMITENTE VENDEDORA** apresentou junto a Prefeitura do Município de Jaboatão dos Guararapes e órgãos competentes o projeto arquitetônico da edificação. 1.3 A total descrição do empreendimento está contida no Memorial de Incorporação adiante mencionado e vai reproduzida neste instrumento particular. 1.4 Objetivando a alienação dos

1/16

apartamentos, a **PROMITENTE VENDEDORA** elaborou o Memorial de Incorporação para registro no 1º Registro Geral de Imóveis de Jaboatão dos Guararapes/PE, em cumprimento à determinação contida no artigo 32 da acima mencionada Lei 4.591/64, o qual se encontra devidamente registrado naquela unidade cartorária junto a matrícula nº. 58.647, sob o registro nº. R-3-58.647, em 07/06/2013; 1.5 O terreno, a edificação e todas as unidades que comporão o edifício, inclusive o apartamento que é objeto deste negócio jurídico, estão livres e desembaraçados de todos e quaisquer ônus, com exceção da garantia a ser constituída em favor do agente financeiro que financiará a construção à **PROMITENTE VENDEDORA** ou diretamente a cada um dos **PROMISSÁRIOS COMPRADORES**. 1.6 O **EDIFÍCIO VILA BRANGANÇA** será construído na quadra Q2, do loteamento Bosque das Vilas, Sucupira, Jaboatão dos Guararapes, quadra esta que possui uma área em formato poligonal, com superfície total de 16.428,36m², limitando-se a noroeste no primeiro trecho com a Ave3; numa extensão linear de 76,81m e num segundo trecho, com a VS1 numa extensão linear de 127,27m, totalizando 204,08m, sempre ladeada pela ciclovia CE; a sudoeste, numa extensão não linear de 3 segmentos totalizando 87,87m, limita-se com a Rua Moçambique, já fora do loteamento; a sudeste, limita-se com a VP num primeiro segmento com extensão linear de 61,59m e num segundo segmento curvo de 6,97m; a leste, limita-se com a VPa num terceiro segmento linear de 95,81m e um quarto segmento curvo de 6,22m; a nordeste, num quinto segmento linear de 62,37m e num sexto segmento de 15,45m, limita-se com a VP, fechando o polígono, imóvel objeto da matrícula n.º 58.647 do 1º Registro Geral de Imóveis de Jaboatão dos Guararapes/PE; 1.7 A **PROMITENTE VENDEDORA** adquiriu o referido terreno através de sua integralização pelo acionista **BOSQUE DAS VILAS CONSTRUÇÕES S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 11.891.875/0001-47, conforme ata de assembléia com data de 11 de março de 2013, devidamente registrada no cartório de imóveis sob o nº. R-3-58.647, em 07/06/2013; 1.8 Que, o "**EDIFÍCIO VILA BRANGANÇA**", prédio de finalidade exclusivamente residencial, será composto de 10 (dez) torres, com 4 (quatro) pavimentos cada uma, sendo 01 pavimento térreo e 03 pavimentos tipo, possuindo, cada pavimento tipo, 08 unidades habitacionais, perfazendo uma área total real de 20.168,34 m², sendo 14.590,40 m² de área privativa real total, 3.365,25 m² de área comum real de divisão não proporcional e 2.212,69 m² de área comum real de divisão proporcional, tudo conforme projeto arquitetônico aprovado pela municipalidade sob o nº. 013991-4/2012 em data de 20/06/2012, possuindo os referidos pavimentos e áreas as seguintes características: **ÁREA EXTERNA**: será constituída por acesso pedestres, guarita, WC guarita, acesso veículos, circulação e estacionamento para veículos (320 vagas), salão de festas, copa, depósito, vestiário masculino/WC deficiente masculino, vestiário feminino/WC deficiente feminino, local para lavabo, local para ducha, local para churrasqueira, deck, piscina, zeladoria, BWC zeladoria, passeio pedestres, local caçamba estacionária/lixreira, local medidores/quadros telefônicos; 2 (dois) espaços para playground, 3 (três) torres caixa d'água superior e caixa d'água inferior, quadra futebol e área de solo natural; **PAVIMENTO TÉRREO (X10)**: será constituído por 4 (quatro) entradas, hall térreo ap. tipo 01 e 02/ circulação/ hall térreo ap. tipo 03 e 04/escada/depósito/ 04 (quatro) shaft's, hall térreo ap. tipo 05 e 06/circulação/ hall térreo ap. tipo 07 e 08/escada/depósito/4 (quatro) shaft's e 8 (oito) apartamentos tipo; 1º **PAVIMENTO TIPO (X 10)**: será constituído por 2 (dois) hall/escada pav. Tipo, 8 (oito) shaft's e 8 (oito) apartamentos tipo; 2º **PAVIMENTO TIPO (X 10)**: será constituído por 2 (dois) hall/escada pav. Tipo, 8 (oito) shaft's e 8 (oito) apartamentos tipo; 3º **PAVIMENTO TIPO (X 10)**: será constituído por 2 (dois) hall pav. Tipo, 8 (oito) shaft's e 8 (oito) apartamentos tipo. As unidades, que totalizam 320 (trezentos e vinte) apartamentos, serão constituídos da seguinte forma: os apartamentos com final 01, 03, 06 e 08 serão compostos por 01 (uma) varanda, 01 (uma) estar/jantar, 01 (uma) circulação, 02 (dois) quartos, 01 (um) BWC social e 01 (uma) cozinha/serviço; os apartamentos com final 02, 04, 05 e 07 serão compostos por 1 (uma) estar/jantar, 1 (uma) circulação, 2 (dois) quartos, 1 (um) BWC social e 1 (uma) cozinha/serviço. As unidades autônomas serão construídas em 09 tipos, com as seguintes especificações: Unidades TIPO 1: correspondem a cada um dos apartamentos nºs 02A, 04A, 05A, 07A, 202A, 204A, 205A, 207A, 302A, 304A, 305A, 307A, 02B, 04B, 05B, 302B, 304B, 305B, 307B, 02C, 04C, 05C, 07C, 102C, 104C, 105C, 107C, 202C, 204C, 205C, 207D, 302D, 304D, 305D, 04E, 05E, 07E, 202E, 204E, 205E, 04F, 05F, 07F, 107F, 202F, 204F, 205F, 207F, 302F, 304F, 207G, 307G, 07H, 102H, 104H, 105H, 107H, 202H, 204H, 205H, 207H, 302H, 304H, 305H, 307H, 02I, 04I, 05I, 07I, 102I, 104I, 105I, 107I, 202I, 204I, 205I, 207I, 302I, 02J, 04J, 05J, 07J, 102J, 104J, 105J, 107J, 202J, 204J, 205J, 207J, 302J, 304J, 305J e 307J, num total de 94 unidades, que terão cada um deles uma área privativa real total de divisão não proporcional de 43,50 m², uma área comum real de divisão não proporcional de 9,90 m², uma área comum total real de divisão proporcional de 6,59 m², uma área real total de 59,99 m², um coeficiente de proporcionalidade da unidade, que corresponderá à fração ideal em relação ao condomínio de 0,002979. Unidades TIPO 2: correspondem a cada um dos

2/16

apartamentos n°s 102A, 104A, 105A, 107A, 104B, 105B, 107B, 202B, 207B, 207C, 302C, 202D, 204D, 302E, 304E, 305E, 307E, 102F, 104F, 105F, 02G, 04G, 05G, 107G, 202G, 204G, 304I e 305I, num total de 28 unidades, que terão cada um deles área privativa real total de divisão não proporcional de 43,50 m², uma área comum real de divisão não proporcional de 11,00 m², uma área comum real total de divisão proporcional de 6,63 m², uma área real total de 61,13 m², um coeficiente de proporcionalidade da unidade, que corresponderá à fração ideal em relação ao condomínio de 0,002997. Unidade TIPO 3: correspondem a cada um dos apartamentos n°s 07B, 204B, 205B, 305C, 307C, 02D, 04D, 05D, 07D, 102D, 104D, 105D, 107D, 307D, 02E, 102E, 104E, 105E, 107E, 207E, 02F, 305F, 307F, 07G, 102G, 104G, 105G, 302G, 304G, 305G, 02H, 04H e 05H, num total de 33 unidades, que terão cada um deles área privativa real total de divisão não proporcional de 43,50 m², uma área comum real de divisão não proporcional de 11,50 m², uma área comum real total de divisão proporcional de 6,64 m², uma área real total de 61,64 m², um coeficiente de proporcionalidade da unidade, que corresponderá à fração ideal em relação ao condomínio de 0,003005. Unidade TIPO 4: correspondem a cada um dos apartamentos n°s 102B, 304C, 205D, 205G e 307I, num total de 05 unidades, que terão cada um deles área privativa real total de divisão não proporcional de 43,50 m², uma área comum real de divisão não proporcional de 12,50 m², uma área comum real total de divisão proporcional de 6,68 m², uma área real total de 62,68 m², um coeficiente de proporcionalidade da unidade, que corresponderá à fração ideal em relação ao condomínio de 0,003021. Unidade TIPO 5: correspondem a cada um dos apartamentos n°s 01A, 03A, 06A, 08A, 201A, 203A, 206A, 208A, 301A, 303A, 306A, 308A, 01B, 03B, 101B, 301B, 303B, 306B, 308B, 01C, 03C, 06C, 08C, 101C, 103C, 106C, 201C, 203C, 206D, 208D, 301D, 303D, 306D, 03E, 06E, 08E, 108E, 201E, 203E, 03F, 06F, 08F, 108F, 201F, 203F, 206F, 208F, 301F, 303F, 308F, 206G, 208G, 308G, 06H, 08H, 101H, 103H, 106H, 108H, 201H, 203H, 206H, 208H, 301H, 303H, 306H, 01I, 03I, 06I, 08I, 101I, 103I, 106I, 108I, 201I, 203I, 206I, 208I, 301I, 03J, 06J, 08J, 101J, 103J, 106J, 108J, 201J, 203J, 208J, 301J, 303J, 306J e 308J, num total de 93 unidades, que terão cada um deles área privativa real total de divisão não proporcional de 47,69 m², área comum real de divisão não proporcional de 09,90 m², área comum real total de divisão proporcional de 7,20 m², área real total de 64,79 m², coeficiente de proporcionalidade da unidade, que corresponderá à fração ideal em relação ao condomínio de 0,003251. Unidades TIPO 6: correspondem a cada um dos apartamentos n°s 103A, 106A, 108A, 103B, 106B, 108B, 201B, 208B, 206C, 208C, 301C, 303C, 201D, 203D, 208E, 303E, 306E, 308E, 101F, 103F, 01G, 03G, 06G, 106G, 108G, 201G, 203G, 303I, 306I e 308I, num total de 30 unidades, que terão cada um deles área privativa real total de divisão não proporcional de 47,69 m², área comum real de divisão não proporcional de 11,00 m², área comum real total de divisão proporcional de 7,23 m², área real total de 65,92 m², coeficiente de proporcionalidade da unidade, que corresponderá à fração ideal em relação ao condomínio de 0,003268. Unidades TIPO 7: correspondem a cada um dos apartamentos n°s 06B, 08B, 203B, 206B, 306C, 308C, 01D, 03D, 06D, 08D, 101D, 103D, 106D, 108D, 308D, 01E, 101E, 103E, 106E, 206E, 01F, 306F, 08G, 101G, 103G, 301G, 303G, 306G, 01H, 03H e 01J, num total de 31 unidades, que terão cada um deles área privativa real total de divisão não proporcional de 47,69 m², área comum real de divisão não proporcional de 11,50 m², área comum real total de divisão proporcional de 7,25 m², área real total de 66,44 m², coeficiente de proporcionalidade da unidade, que corresponderá à fração ideal em relação ao condomínio de 0,003277. Unidades TIPO 8: correspondem a cada um dos apartamentos n°s 101A, 301E, 106F, 308H e 206J, num total de 05 unidades, que terão cada um deles área privativa real total de divisão não proporcional de 47,69 m², área comum real de divisão não proporcional de 12,50 m², área comum real total de divisão proporcional de 7,29 m², área real total de 67,48 m², coeficiente de proporcionalidade da unidade, que corresponderá à fração ideal em relação ao condomínio de 0,003293. Unidade TIPO 9: corresponde ao apartamento n° 108C, que terá área privativa real total de divisão não proporcional de 47,69 m², área comum real de divisão não proporcional de 14,95 m², área comum real total de divisão proporcional de 7,37 m², área real total de 70,01 m², coeficiente de proporcionalidade da unidade, que corresponderá à fração ideal em relação ao condomínio de 0,003332. 1.9. **EDIFÍCIO VILA BRAGANÇA** terá um total de 320 (trezentos e vinte) vagas de estacionamento. Todos os apartamentos-tipo terão direito a 01 (uma) vaga simples para veículos de porte médio, tipo passeio, distribuídas na área externa, de acordo com o Anexo 1. 1.10. As vagas de garagens acima referidas têm, algumas delas, acesso mais difíceis que outras, razão pela qual, fica desde já ajustada a pré-exclusão de qualquer possível direito do **PROMISSÁRIO COMPRADOR** de reclamar ou exigir da **PROMITENTE VENDEDORA** local de melhor acesso ou privilegiado, ou indenização sob este pretexto, bem como em razão da forma de cobertura ou da não existência de cobertura da garagem que lhe caiba. 1.11 As garagens, devidamente individualizadas e determinadas nas plantas da área externa, fisicamente nos respectivos locais, estão distribuídas conforme Anexo 1.

3/16

podendo, devido à alterações do projeto de estrutura, terem sua posição, característica e pavimento alterados. 1.12. A incorporação imobiliária do **EDIFÍCIO VILA BRAGANÇA** está submetida ao regime de afetação a que refere à Lei Federal nº. 10.391 de 02 de agosto de 2004 pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio da **PROMITENTE VENDEDORA** e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. 1.13 A **PROMITENTE VENDEDORA**, nos termos do art. 34 da Lei Federal nº. 4.591/64, declara que a incorporação imobiliária para a construção do **EDIFÍCIO VILA BRAGANÇA** está submetida ao prazo de carência de 180 (cento e oitenta dias), durante do qual é facultado à **PROMITENTE VENDEDORA**, na qualidade de incorporadora, denunciar a incorporação, tendo-se como início da contagem do referido prazo a data do registro do memorial de incorporação, sendo certo que a incorporação apenas poderá ser denunciada caso a incorporadora ainda não tenha alienado, até o decurso do referido prazo, pelo menos, 30% das unidades do empreendimento.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA

2.1 A **PROMITENTE VENDEDORA**, pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, promete vender ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, e este promete comprar, como efetivamente prometido vender e comprar fica, o apartamento indicado no **QUADRO RESUMO**, já descrito e caracterizado no item 1.8 acima, com as suas metragens e respectiva fração ideal no terreno e nas coisas comuns da edificação, e vaga de estacionamento de veículo vinculada ao apartamento, conforme Anexo 1, sendo certo que as obras de construção deste apartamento estão previstas para serem concluídas até o dia 31 de dezembro de 2015, respeitadas as hipóteses de prorrogação previstas na Cláusula Oitava deste mesmo instrumento. 2.2 Em que pese a previsão para o término das obras informado no item 2.1 anterior, a **PROMITENTE VENDEDORA** poderá concluí-las antes do prazo fixado, com o que concorda o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** e declara expressamente estar ciente.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PREÇO E DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

3.1 O preço da presente promessa de compra e venda, bem como as condições de pagamento, estão indicadas no **QUADRO RESUMO**, que é parte integrante deste contrato.

3.2 As parcelas indicadas no **QUADRO RESUMO** serão pagas com reajuste monetário calculadas mensalmente, em conformidade com a Lei n.10.931, de 02 de agosto de 2004, parcelas essas calculadas inicialmente com base na variação positiva do INCC-DI/FGV até o mês de calendário da entrega das chaves ou expedição do habite-se pela Prefeitura do Município de Jaboatão dos Guararapes-PE, o que ocorrer primeiro, e, a partir desse mês, as parcelas passarão a ser reajustadas de acordo com o índice acumulado das variações positivas mensais do IGP-M/FGV, ou seja, o reajustamento com base nas variações positivas mensais do IGP-M incidirá sobre o valor atualizado da prestação já reajustado pelas variações acumuladas do INCC até então. As parcelas com vencimento após o mês de calendário de entrega das chaves ou expedição do habite-se pela Prefeitura do Município de Jaboatão dos Guararapes-PE, o que ocorrer primeiro, serão acrescidas, ainda, de juros convencionais calculados à taxa nominal de 1% (um por cento) ao mês, através do sistema de amortização da "Tabela Price", contados dia a dia. 3.2.1 Qualquer que seja o índice de reajuste estipulado, será observado que: (a) as parcelas e correspondentes notas promissórias serão pagas juntamente com o valor do reajuste, este representado por recibo, ou mediante recibo explicativo no verso da nota promissória correspondente; (b) na ocasião dos seus respectivos pagamentos, o reajuste pactuado será calculado tomando-se como índice inicial o do segundo mês anterior ao deste contrato, e como índice final o do segundo mês anterior ao do efetivo pagamento da parcela; (c) na hipótese de extinção do índice estipulado, ou de proibição do seu uso, mesmo temporariamente, como indexador de obrigações pecuniárias derivadas de venda de imóveis, o reajuste far-se-á pelo índice que venha a ser indicado como substituto daquele escolhido ou, na falta de indicação ou de proibição do uso deste último, o reajuste far-se-á com a utilização do mesmo índice de reajuste que estiver sendo adotado pelos agentes do Sistema Financeiro da Habitação, para a correção dos financiamentos concedidos para a produção de empreendimentos imobiliários. 3.2.2 Em quaisquer dos casos em que se tenha de aplicar índice substitutivo àquele estipulado nesta escritura, o reajuste da parcela será efetuado pelo índice escolhido até a data da norma que ordenou

4/16

a substituição, e, a partir de então e até a data do pagamento da parcela, pelo índice substituto. 3.2.3 Se na data do pagamento da parcela ainda não for conhecido o índice do mês correspondente, o pagamento será efetuado com a aplicação do último conhecido, e imediatamente após a publicação e conhecimento do índice do mês, o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** complementar a diferença verificada. 3.2.4 É facultado à **PROMITENTE VENDEDORA** emitir letra de câmbio de valor correspondente ao do reajuste, o que fica, desde já, autorizado pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR**. 3.2.5 A parcela que tiver incidência de reajuste monetário só poderá ser paga pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR** juntamente com o valor correspondente ao seu reajuste monetário, sendo certo que o não pagamento do reajuste pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR** sujeitará ele, **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, às cominações estipuladas nesta escritura particular para os casos de inadimplência. 3.2.6 Todas as parcelas em que se divide o preço são representadas por igual número de notas promissórias, de correspondentes valores e vencimentos, emitidas nesta data pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR** em favor da **PROMITENTE VENDEDORA**, todas elas em caráter "pro solvendo" do aludido preço; restando certo que quando da celebração do futuro e necessário contrato de compra e venda com financiamento entre a ora **PROMITENTE VENDEDORA**, o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** e Instituição Financeira, havendo saldo a pagar do preço ajustado no QUADRO RESUMO, as Notas Promissórias inicialmente emitidas com natureza "pro solvendo" passarão a ter o caráter de natureza "pro-soluto" independentemente da substituição física das mesmas e da menção deste débito no texto do futuro contrato definitivo de compra e venda a ser celebrado com a interveniência da Instituição Financeira. 3.2.6.1. A **PROMITENTE VENDEDORA** poderá, a seu exclusivo critério, realizar a cessão dos créditos decorrentes das notas promissórias emitidas a terceiros, podendo, ainda, negociá-las no mercado de capitais, como lastro para a emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) previsto na Lei 9.514/97, ou, ainda, emitir Cédula de Crédito Imobiliário (CCI), independentemente de prévia autorização do **PROMISSÁRIO COMPRADOR**. 3.2.7 O **PROMISSÁRIO COMPRADOR** pagará as notas promissórias representativas das aludidas parcelas do preço e também outra qualquer quantia devida em decorrência deste instrumento particular, nos seus vencimentos respectivos e épocas exigidas, diretamente à **PROMITENTE VENDEDORA** no seu endereço na cidade do Recife, Capital deste Estado de Pernambuco, sendo lícito a ela, **PROMITENTE VENDEDORA**, indicar outro local para pagamento ou efetuar a cobrança por intermédio de procurador especial ou de estabelecimento de crédito de sua livre escolha, restando certo que na hipótese da **PROMITENTE VENDEDORA** optar pela utilização de boleto bancário para cobrança e recebimento das parcelas do preço, tal fato não implica em desobrigação do **PROMISSÁRIO COMPRADOR** de pagamento direto à **PROMITENTE VENDEDORA** no respectivo vencimento, independente de qualquer motivo alegado pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, tais como extravio do referido boleto bancário, atraso no envio, eventual greve do Correios, entre outros. 3.2.8 Sempre que qualquer pagamento relacionado com a presente promessa de compra e venda for efetuado através de cheque, a dívida somente se considerará quitada após efetiva compensação e/ou liquidação do referido cheque; a não compensação e/ou liquidação do cheque, qualquer que seja a causa motivadora, acarretará a imediata e automática incidência das cominações previstas nesta escritura para os casos de inadimplência, notadamente os juros moratórios e a pena convencional, a incidir sobre o valor da obrigação considerada não paga pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR**. 3.2.9 As notas promissórias indicadas no item 3.2.6, acima, serão devolvidas ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR** quando da quitação total do preço ou no momento da entrega das unidades, o que ocorrer primeiro, salvo se o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** solicitar a devolução antecipada da referida nota promissória, oportunidade em que a **PROMITENTE VENDEDORA** terá um prazo de 60 (sessenta) dias, a contar do pedido, para a devolução do respectivo título. 3.3 O saldo restante do preço, sob a nomenclatura de "FINANCIAMENTO", será corrigido com base na variação positiva do INCC-DI - Índice Nacional do Custo da Construção, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, desde a presente data até a efetiva contratação do **PROMISSÁRIO COMPRADOR** com a Instituição Financeira. 3.3.1 O vencimento do saldo do preço, sob a nomenclatura de "FINANCIAMENTO", será pago em data a ser indicada pela **PROMITENTE VENDEDORA**, através de notificação a ser encaminhada ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR**. Este vencimento ocorrerá a partir do início da obra do EDIFÍCIO VILA BRAGANÇA. O **PROMISSÁRIO COMPRADOR** declara ter ciência que não há como se definir, no momento, a data deste vencimento, em razão desta estar sujeita a trâmites internos da Instituição Financeira, que não dependem da **PROMITENTE VENDEDORA**. 3.3.2 Pactuam as partes contratantes, que quando do vencimento da parcela do preço denominado "FINANCIAMENTO", indicada no QUADRO RESUMO, o respectivo contrato de compra e venda definitivo com financiamento deverá ser celebrado entre o **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, a **PROMITENTE VENDEDORA** e a Instituição Financeira, após

5/16

comunicação a ser enviada pela **PROMITENTE VENDEDORA**, ou algum correspondente bancário indicado por esta, ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, indicando a data e o local dessa assinatura, sob pena de rescisão contratual nos termos previstos na Cláusula Sexta desse Instrumento. **3.3.3** Para assinatura do contrato de compra e venda definitivo com financiamento, faz-se necessário que o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** arque com o pagamento do ITBI – Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, das custas cartorárias cobradas, para lavratura de procuração pública e para registro do contrato de compra e venda perante o Cartório de Imóveis competente, além das despesas com despachante. A **PROMITENTE VENDEDORA** apresentará ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR** uma estimativa de custo, em relação às despesas referidas nesta sub-cláusula, valor este que deverá ser antecipado pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR** no prazo de 05 (cinco) dias após a solicitação da **PROMITENTE VENDEDORA**. Após o registro do referido contrato de financiamento junto à Instituição Financeira, a **PROMITENTE VENDEDORA** prestará contas do valor recebido ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR**. Após a prestação de contas, caso exista crédito em favor do **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, este valor será pago pela **PROMITENTE VENDEDORA**, em 07 (sete) dias, a contar da data em que o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** assinar termo indicando a realização da prestação de contas, documento este que indicará o saldo em favor do **PROMISSÁRIO COMPRADOR** existente. Caso exista crédito em favor da **PROMITENTE VENDEDORA**, este crédito será pago pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR** em 07 (sete) dias, sob pena de incidência de multa no valor equivalente ao valor do crédito devido, além de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, sem prejuízo da incidência das condições resolutorias previstas na cláusula sexta deste contrato. **3.3.4** Resta certo ainda que, após a celebração do acima referido contrato definitivo de compra e venda e financiamento, passará o **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, de imediato, a custear os encargos financeiros desse mesmo contrato de compra e venda com financiamento, cobrados pela Instituição Financeira durante a construção do empreendimento, encargos estes que serão devidos até que a Instituição Financeira inclua, de acordo com critérios próprios, o empreendimento na fase de amortização, que em regra ocorre pouco tempo após a averbação do habite-se no cartório de imóveis competente, sem prejuízo das obrigações do pagamento das parcelas de preço nominadas de "POUPANÇA" devidas diretamente à **PROMITENTE VENDEDORA**, como parte do preço. **3.3.5** O não pagamento dos encargos financeiros referidos na subcláusula acima, devidos à Instituição Financeira pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, permitirá que a **PROMITENTE VENDEDORA** arque com estes valores perante a Instituição Financeira, devendo neste caso o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** ressarcir os valores despendidos pela **PROMITENTE VENDEDORA**, acrescidos das penalidades previstas na Cláusula Quinta. O não pagamento dos referidos encargos permitirá, ainda, que a **PROMITENTE VENDEDORA** rescinda o presente contrato de promessa de compra nos termos da Cláusula Sexta deste instrumento, podendo, inclusive, a **PROMITENTE VENDEDORA** alienar a unidade objeto deste contrato para terceiros, utilizando-se para tanto de procuração pública que será concedida pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR** à **PROMITENTE VENDEDORA**. **3.3.6** É facultado à **PROMITENTE VENDEDORA** emitir letra de câmbio de valor correspondente aos encargos financeiros cobrados pela Instituição Financeira referidos na cláusula 3.3.4, acima, de responsabilidade do **PROMISSÁRIO COMPRADOR** que, em razão da falta de pagamento por este, foram arcados pela **PROMITENTE VENDEDORA**, o que fica, desde já, autorizado pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR**. **3.4** Para que o financiamento do valor do preço ocorra dentro das condições do Programa do Governo Federal "Minha Casa Minha Vida", o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** deverá atender a todas as exigências do Programa. Caso o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** não cumpra estas exigências, o financiamento deverá ser obtido junto à Instituição Financeira, nas condições que se adéque às características do **PROMISSÁRIO COMPRADOR**. **3.4.1** O **PROMISSÁRIO COMPRADOR** declara estar ciente de que algumas das unidades do EDIFÍCIO SHOPPING PARK SPECIAL poderão não se enquadrar nos termos do Programa "Minha Casa Minha Vida" do Governo Federal, não podendo, em hipótese alguma, ser a **PROMITENTE VENDEDORA** responsabilizada em razão deste não enquadramento. **3.5** Se por ocasião da contratação definitiva de compra e venda entre o **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, **PROMITENTE VENDEDORA** e Instituição Financeira, houver diferença entre o valor da CARTA DE CRÉDITO obtida pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR** e o valor atualizado correspondente ao "FINANCIAMENTO", previsto no QUADRO RESUMO, esta quantia a maior decorrente da atualização do preço, deverá ser paga diretamente pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR** à **PROMITENTE VENDEDORA**, de uma única vez, por ocasião da celebração do já mencionado contrato definitivo de compra e venda com financiamento. **3.6** É obrigação do **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, frente à **PROMITENTE VENDEDORA**, manter-se adimplente, até a conclusão da obra, com a Instituição Financeira em relação ao financiamento contratado para

6/16

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

pagamento do saldo do preço denominado "FINANCIAMENTO". 3.7 Quando da assinatura do contrato de compra e venda definitivo com financiamento entre o **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, a **PROMITENTE VENDEDORA** e a Instituição Financeira, o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** outorgará procuração pública concedendo poderes para a **PROMITENTE VENDEDORA** para o fim específico de celebrar "Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Fração Ideal/Lote de Terreno e Construção em Andamento com Transferência de Dívida Hipotecária e Ratificação de Cláusulas", relativo à unidade ora prometida em venda, tanto na fase de produção como após a conclusão das obras do empreendimento EDIFÍCIO VILA BRAGANÇA, nos casos em que a substituição do **PROMISSÁRIO COMPRADOR** se fizer necessária para o bom andamento do empreendimento, bem como em caso de inadimplência do **PROMISSÁRIO COMPRADOR** no ressarcimento dos encargos de sua responsabilidade por ele devidos à **PROMITENTE VENDEDORA**, em função de eventuais pagamentos feitos à Instituição Financeira; quanto por outra situação legal ou de fato obstrutiva que venha constituir impeditivo à sua permanência no empreendimento objeto do financiamento, podendo, em qualquer das situações, alienar o imóvel descrito neste instrumento, transmitir posse, domínio, direitos e ações, responder pelos riscos de evicção, renunciar, assinar escrituras, documentos e/ou contratos necessários, combinando cláusulas e condições, promover perante o registro de Imóveis competente todos os atos que se fizerem necessários ao registro da compra e venda ou à preconizada substituição do **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, cumprir exigências, juntar e retirar documentos, efetuar pagamentos, receber e dar quitações, firmar contrato de empreitada global para execução do empreendimento, se for o caso, bem como, averbar as construções, promover legalização do Condomínio ao final das obras objeto do financiamento com a instituição e especificação do Condomínio e atribuição das unidades conforme decidido em Assembléia convocada para tanto, junto ao Registro de Imóveis competente, constituir hipoteca ou alienação fiduciária sobre a unidade individualizada em nome do **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, receber o empreendimento ao final da construção, dar aquiescência na entrega das unidades habitacionais, requerer certidões, propor recurso administrativo, desistir, confessar, transigir, acordar, bem como, representá-la junto aos órgãos públicos municipais, estaduais e federais, especialmente a Prefeitura Municipal de Jaboatão dos Guararapes-PE, Concessionárias de Energia Elétrica e de Água e Esgoto locais e perante o INSS. A procuração terá validade até quando ocorrer o último dos seguintes eventos: o empreendimento entrar na fase de amortização pela Instituição Financeira e quando liquidadas todas as obrigações do **PROMISSÁRIO COMPRADOR** perante a **PROMITENTE VENDEDORA**, em especial em relação aos encargos financeiros devidos à Instituição Financeira que eventualmente tenham sido pagos pela **PROMITENTE VENDEDORA** e não reembolsados pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR**.

CLÁUSULA QUARTA – DA ANTECIPAÇÃO DE PAGAMENTO DE PARCELAS DO PREÇO

4.1 Na hipótese de o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** pretender antecipar o pagamento de qualquer das parcelas do preço previstas no QUADRO RESUMO deste instrumento, o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** pagará, além do valor devidamente reajustado pelo índice estipulado, para o mês que se efetivar a antecipação, a quantia correspondente à variação "pro rata die", pelo mesmo índice, entre o primeiro dia do mês e o dia do mês em que se efetivar o pagamento. 4.2 É plenamente legítimo à **PROMITENTE VENDEDORA** recusar-se a receber a antecipação de pagamento, se esta vier a ser pretendida sem reajuste monetário e acréscimo dos juros convencionais, da maneira acima pactuada.

CLÁUSULA QUINTA – DA MORA E DO INADIMPLEMENTO

5.1 A falta de pagamento de qualquer uma das parcelas do preço que será paga diretamente pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR** à **PROMITENTE VENDEDORA** sujeitará o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** ao pagamento à **PROMITENTE VENDEDORA**: (a) do valor da dívida vencida e não paga, devidamente corrigida monetariamente desde a data do seu respectivo vencimento até a data do seu efetivo pagamento pelos índices e na forma prevista no item 3.2 deste instrumento; (b) dos juros de mora de 1% ao mês, contados dia-a-dia; (c) da multa compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor de toda a dívida vencida e, (d) de honorários de advogado na base de 20% (vinte por cento) sobre o valor total da dívida vencida, em caso de ação judicial; (e) das demais despesas que tiver arcado a **PROMITENTE VENDEDORA** em razão de tal atraso. 5.2 O não cumprimento de qualquer obrigação prevista nesta escritura, seja obrigação de pagar, fazer ou não fazer, sem a conseqüente cobrança das correspondentes cominações contratuais, quaisquer que sejam as

7/16

circunstâncias, o fato, mesmo reiterado, não impedirá a **PROMITENTE VENDEDORA** de corrigir a omissão, a qualquer tempo, cobrando do **PROMISSÁRIO COMPRADOR** o cumprimento da obrigação, bem como eventuais diferença(s) verificada(s) e não paga(s), acrescida(s) das cominações previstas nesta escritura. Se a **PROMITENTE VENDEDORA** não exigir o cumprimento da obrigação, o pagamento da(s) diferença(s) ou das penalidades decorrentes do inadimplemento será a sua atitude tida, para todos os efeitos de direito, como ato de mera tolerância, não induzindo liberalidade, novação ou renúncia ou alteração do que nesta escritura se pactuou. **5.3 A PROMITENTE VENDEDORA**, se assim lhe convier, poderá, também, tolerar a mora do **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, sem que tal fato implique em novação ou renúncia às cláusulas desta escritura.

CLÁUSULA SEXTA - DAS CONDIÇÕES RESOLUTIVAS

6.1 A falta de pagamento pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR** de 03 (três) parcelas do preço, com vencimentos mensais e consecutivos previstas no QUADRO RESUMO ou o inadimplemento de qualquer obrigação de pagar por prazo superior a 90 (noventa) dias, implicará na resolução desta promessa de compra e venda, nos termos dos artigos 127 e 474, ambos do novo Código Civil, o que ocorrerá após a competente interpelação prevista no Decreto-Lei nº. 745/69 e a não purgação da mora no prazo legal. **6.2** Também ensejará a rescisão do presente contrato, haja vista a condição obrigatória de pagamento do saldo devedor através da intervenção da Instituição Financeira, se o cadastro do **PROMISSÁRIO COMPRADOR** não for aprovado pelo agente financeiro ou, se, em sendo aprovado o cadastro do **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, este se recuse a assinar, quando assim lhe for solicitado, nos termos previstos na Cláusula Terceira desse instrumento, o respectivo contrato de compra e venda com financiamento. **6.3** Operada a resolução na hipótese acima prevista nos subitens acima, a **PROMITENTE VENDEDORA** poderá optar pela adoção de quaisquer dos procedimentos previstos nos subitens 6.3.1 e 6.3.2, abaixo. **6.3.1 ALIENAÇÃO EM LEILÃO PÚBLICO DOS DIREITOS DO PROMISSÁRIO COMPRADOR:** Depois de decorridos 10 (dez) dias da notificação a que faz referência a parte final do item 6.1, acima, sem que tenha havido a purgação da mora por parte do **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, poderá a **PROMITENTE VENDEDORA**, nos termos do art. 63, e respectivos parágrafos, da Lei Federal nº. 4.591/64 e art. 1º, incisos VI e VII, da Lei Federal nº. 4.864/65, promover através de leilão público a alienação dos direitos do **PROMISSÁRIO COMPRADOR** decorrentes do presente instrumento, devendo a **PROMITENTE VENDEDORA** publicar, por duas vezes, em jornal de grande circulação, o edital do referido leilão, explicitando as características do imóvel a ser vendido, o dia, a hora e o local onde serão realizados o primeiro e, caso se faça necessário, o segundo leilão, o valor do lance mínimo admitido para o primeiro leilão e demais informações pertinentes, devendo a segunda publicação ocorrer em, no mínimo, cinco dias antes da data prevista para o primeiro leilão, sendo certo, ainda, que entre o primeiro e o segundo leilão deverá haver um intervalo mínimo de uma hora. **6.3.1.1** No prazo de 24 horas após a realização do leilão final, assim entendido aquele em que houver arrematação, a **PROMITENTE VENDEDORA** será facultada o exercício do direito de preferência na aquisição, nos termos do art. 63, § 3º da Lei Federal nº. 4.591/64, nas mesmas condições do arrematante, caso em que, se vier a ser exercido o direito de preferência, os referidos direitos objetos do leilão serão adjudicados à **PROMITENTE VENDEDORA**. **6.3.1.2** Para fins de cumprimento e execução do procedimento a que se refere o subitem 6.3.1, acima, o **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, neste ato, nome e constitui, desde já, de forma irrevogável, como sua bastante procuradora a **PROMITENTE VENDEDORA**, através de seu representante legal, já qualificado no QUADRO RESUMO, outorgando a esta os poderes necessários para, em seu nome, efetuar as citadas transações, podendo para este fim fixar preços, ajustar condições, sub-rogar o arrematante nos direitos e obrigações decorrentes deste contrato; outorgar as competentes escrituras e contratos, receber preços, dar quitações; imitar o arrematante na posse do imóvel; transmitir domínio, direito e ação; responder pela evicção; receber citação, propor e variar de ações; e também dos poderes *ad judícia*, a serem substabelecidos a advogado lealmente habilitado, bem como estipular cláusulas e assinar aditivos ao presente instrumento para possibilitar o seu registro no cartório de registro de imóveis competente. **6.3.1.3** Do preço que for apurado no leilão, serão deduzidos: (a) os valores das parcelas vencidas acrescidas, além da correção monetária, da multa e juros que vierem a incidir em razão da inadimplência; (b) todas as despesas ocorridas para a realização do leilão e alienação da respectiva unidade, inclusive, mas a isso não se limitando, honorário de advogado, emolumentos de cartório, caso se faça necessário o registro dos instrumentos, anúncios, tributos que incidirem sobre a operação e comissão do leiloeiro. A comissão do leiloeiro será fixada em 5% (cinco por cento) do valor de arrematação do imóvel, nos termos do §

8/16

4º do art. 63 da Lei 4.591/64; (c) 10% (dez por cento) do valor total deste contrato a título de pena convencional compensatória em favor da **PROMITENTE VENDEDORA**, nos termos do § 4º do art. 63 da Lei 4.591/64. Feita a referida dedução, será devolvido ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR** o saldo, se houver. **6.3.1.3** Caso, depois de realizados os dois leilões indicados no subitem 6.3.1, acima, não houve arrematante, os referidos direitos serão adjudicados em favor da **PROMITENTE VENDEDORA**, oportunidade em que não caberá ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR** qualquer reembolso do valor que houve pagado. **6.3.2 RESCISÃO DIRETA DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA:** Depois de decorridos 15 (quinze) dias da notificação a que faz referência a parte final do item 6.1, acima, sem que tenha havido a purgação da mora por parte do **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, nos termos do Decreto-Lei nº 745/69, ficará rescindido de pleno direito a presente avença, oportunidade em que o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** terá direito à devolução dos valores que houver pagado à **PROMITENTE VENDEDORA**, observadas as seguintes regras: (a) A devolução começará a ser feita a partir do dia 30 (trinta) do primeiro mês de calendário que se seguir ao mês de calendário em que ocorrer a nova alienação para terceiros da unidade imobiliária objeto da presente promessa de compra e venda; (b) Para se proceder à devolução dos valores far-se-á a soma de todas as parcelas do preço que houverem sido pagas pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, de modo a se obter o total pago pelo mesmo, por força da presente promessa de compra e venda, à **PROMITENTE VENDEDORA**, excluindo-se os valores pagos a título de encargos de mora; (c) Somados os valores, do total encontrado deduzir-se-á: (i) 10% (dez por cento) do valor total deste contrato a título de pena convencional compensatória das perdas e danos decorrentes da resolução do contrato; (ii) o valor das despesas efetuadas pela **PROMITENTE VENDEDORA** com a alienação, entre estas o valor da comissão de corretagem no percentual de 5% (cinco por cento), caso não seja paga diretamente pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR** ao corretor, e dos tributos efetivamente pagos pela **PROMITENTE VENDEDORA** concernente à presente escritura, entre eles o Imposto Sobre a Renda, PIS, COFINS, e Contribuição Social; e (iii) o valor das demais despesas efetuadas com a resolução, inclusive honorários do advogado contratado para promovê-la, este no percentual de 20% (vinte por cento) sobre o valor do contrato atualizado, em caso de ação judicial; (d) o saldo remanescente será devolvido no mesmo número de meses contados da celebração da promessa de compra e venda até a data da formalização da sua rescisão; (e) as prestações da devolução serão pagas pela **PROMITENTE VENDEDORA** ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, com o reajuste pelo INCC/FGV; (f) se a unidade imobiliária objeto da presente promessa de compra e venda não for alienada no prazo de 12 (doze) meses da data em que, para todos os fins e efeitos de direito, houver, irrecorrivelmente, se operado a resolução desta promessa de compra e venda, a devolução ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR** começará a ser feita, independentemente de alienação desta mesma unidade imobiliária, a partir do dia 30 (trinta) do décimo-terceiro (13º) mês de calendário seguinte àquele em que, irrecorrivelmente, houver se operado a resolução. **6.4** Para quaisquer dos casos do item 6.3, acima, se o imóvel já estiver na posse do **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, pagará ele à **PROMITENTE VENDEDORA**, pela fruição deste mesmo imóvel, por cada mês ou fração de mês de posse, 1,0% (um por cento) sobre o preço avençado neste instrumento para o imóvel, preço devidamente reajustado monetariamente pelo INCC/FGV. O valor total deste pagamento de fruição será, também, deduzido do valor a ser devolvido ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, em decorrência da rescisão, se o valor desta devolução assim comportar o pagamento; caso contrário, o valor da fruição deverá ser pago pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR** diretamente à **PROMITENTE VENDEDORA**, de uma só vez e imediatamente após a rescisão. **6.5** Na hipótese de operação da condição resolutiva, deverá o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** retirar as benfeitorias por ele introduzidas no imóvel, o que será feito por sua conta e risco. **6.6** Caso não levantadas às benfeitorias pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, poderá a **PROMITENTE VENDEDORA**, ou o terceiro que vier adquirir o imóvel através do procedimento indicado no subitem 6.3.1, acima, aceitar o imóvel da forma que então se encontrar, ou promover a retirada das benfeitorias por conta do **PROMISSÁRIO COMPRADOR**. **6.7** Em qualquer das hipóteses anteriores, não caberá ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR** qualquer direito à indenização pelas benfeitorias introduzidas no imóvel, as quais, em nenhuma hipótese, poderão ser invocadas para a retenção do imóvel quando operada a condição resolutiva. **6.8** Poderá a **PROMITENTE VENDEDORA**, à sua livre escolha, preferir, ao invés da resolução, o vencimento antecipado das demais notas promissórias representativas de parcelas do preço, sejam elas quais forem, caso em que estas se tornarão imediatamente exigíveis, após a notificação do **PROMISSÁRIO COMPRADOR** e a não purgação da mora no prazo de 15 (quinze) dias do seu recebimento.

9/16

CLÁUSULA SÉTIMA - DA NATUREZA JURÍDICA DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA E DISPONIBILIDADE DO IMÓVEL

7.1 A presente promessa de compra e venda é firmada em caráter irrevogável e irretroatável, não admitindo arrependimento para qualquer das partes. 7.2 O apartamento objeto desta promessa de compra e venda, bem como a respectiva fração ideal do terreno da edificação, são prometidos em venda, mesmo em construção, como coisas certas e determinadas, "ad corpus", portanto, e, como tal, serão posteriormente vendidos, sendo, por isso, meramente enunciativas as referências às suas dimensões, não tendo qualquer repercussão jurídica, econômica ou financeira a diferença, para mais ou para menos, que não supere 5% (cinco por cento) da área do imóvel, que vier a ser verificada no futuro, visto que assim as partes avençaram e pactuaram. 7.3 O imóvel objeto do presente instrumento particular encontra-se inteiramente livre e desembaraçado de todo e qualquer ônus, livre de hipoteca legal ou convencional, livre de citações de ações reais ou reipersecutórias, livre de dívidas de natureza civil ou tributária, estando a **PROMITENTE VENDEDORA** na plena disponibilidade do imóvel aqui objeto, com exceção da garantia a ser constituída em favor do agente financeiro que financiará a construção ao **PROMITENTE VENDEDORA** ou diretamente a cada um dos **PROMISSÁRIOS COMPRADORES**.

CLÁUSULA OITAVA - DO PRAZO DE CONCLUSÃO DA OBRA

8.1 As obras de construção do imóvel objeto desta promessa de compra e venda serão concluídas no prazo estabelecido no subitem 2.1, com a possibilidade de sua antecipação, nos termos do subitem 2.2, sendo admitida, ainda, uma tolerância de 180 (cento e oitenta) dias úteis, contados da data em que expiraria o prazo de conclusão estabelecido. 8.2 O prazo de conclusão estabelecido poderá ser prorrogado, sem que incida sobre a **PROMITENTE VENDEDORA** qualquer penalidade, sanção ou multa, se incorrer motivo de força maior ou caso fortuito devidamente comprovado. A impontualidade no pagamento de parcelas do preço e seus acréscimos implicará na prorrogação do prazo de entrega do apartamento, por tantos quantos dias forem os de atraso ao longo do contrato. 8.3 No caso de a **PROMITENTE VENDEDORA** não concluir a obra no prazo estipulado, após se vencer o prazo de tolerância acima avençado e desde que não tenha ocorrido a prorrogação prevista na subcláusula 8.2, acima, pagará ela, **PROMITENTE VENDEDORA**, ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, a título de pena convencional por perdas e danos, a importância correspondente a 0,1% (zero vírgula um por cento) do preço convencional para a presente promessa de compra e venda, por mês de atraso, exigível esta multa até a data em que o imóvel for efetivamente entregue ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR**. 8.4 A entrega do imóvel não é condicionada à conclusão das obras relativas às demais unidades do edifício, sendo suficiente que estejam concluídos os arremates de acabamento do "hall" do pavimento onde ele estiver situado e do "hall" do acesso social do edifício. 8.4.1. O **PROMISSÁRIO COMPRADOR** se obriga, todavia, a não fazer qualquer alteração ou execução de benfeitorias adicionais em sua unidade autônoma até a concessão do "habite-se" pela municipalidade, para que tal fato não constitua óbice à concessão do respectivo alvará. 8.5 Fica expressamente convencionado que o imóvel prometido em venda será considerado pronto e acabado quando da conclusão da obra propriamente dita, com a possibilidade de entrega das chaves ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, a critério da **PROMITENTE VENDEDORA**, independentemente da expedição do respectivo "habite-se" pela municipalidade, mesmo que na ocasião da entrega ainda haja alguns serviços de acabamento a serem eventualmente feitos nas demais unidades autônomas ou nas partes comuns do edifício. Essas circunstâncias não poderão servir de pretexto para o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** se recusar a receber as chaves da unidade habitacional objeto deste instrumento, ou para impedir a instalação do condomínio da edificação. 8.6 Feita a entrega do imóvel objeto deste instrumento, não poderá o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** dificultar ou criar quaisquer obstáculos ao prosseguimento das obras do prédio, até que se ultime a sua construção. 8.7 É rigorosamente vedado ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, sob qualquer motivo, razão ou pretexto, salvo anuência expressa e por escrito da **PROMITENTE VENDEDORA**, enquanto a unidade não lhe for entregue: (a) promover, por si ou por outrem, alteração, modificação ou substituição das especificações de acabamento e dos equipamentos do apartamento ou das partes comuns, acima referidas; (b) efetuar visitas às obras de construção, antes da entrega da unidade habitacional, para evitar acidentes, atraso nos trabalhos ou diminuição da produtividade dos operários e pessoas outras; (c) interferir, direta ou indiretamente na obra, quer seja em entendimentos com o mestre-de-obras ou encarregados, quer com operários, sejam da **PROMITENTE VENDEDORA**, sejam de empreiteiros que a **PROMITENTE VENDEDORA** contratar;

10/16

(d) contratar com terceiros a execução de quaisquer serviços na unidade habitacional prometida em venda ou fornecer materiais para nela serem aplicados antes da entrega formal do referido imóvel.

CLÁUSULA NONA – DA IMISSÃO DE POSSE E DOS IMPOSTOS SOBRE O IMÓVEL

9.1 O **PROMISSÁRIO COMPRADOR** será imitido na posse do imóvel objeto do presente negócio jurídico quando da conclusão das obras, ainda que estas venham a ser concluídas antes do prazo fixado, conforme acima ajustado nos subitens 8.1 e 8.5 deste instrumento, e desde que: tenha havido a quitação integral do preço total aqui contratado e o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** esteja adimplente com o financiamento contratado para pagamento do saldo devedor denominado "FINANCIAMENTO". 9.1.1. Após decorrido o prazo de 30 (trinta) dias da data em que deveria ter o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** comparecido à sede da **PROMITENTE VENDEDORA** ou ao local indicado para o recebimento das chaves, a unidade objeto do presente instrumento será considerada entregue ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, salvo se tal atraso decorrer de culpa exclusiva da **PROMITENTE VENDEDORA**. 9.2 O não cumprimento, pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR** das obrigações estipuladas na parte final da sub-cláusula 9.1 acima, acarretará a incidência de multa diária desde já estipulada em 0,5% (zero vírgula cinco por cento) sobre o valor de mercado da unidade habitacional à época da infração, cobrável mediante ação executiva, ficando, ainda, o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** sujeito às perdas e danos que foram ocasionadas à **PROMITENTE VENDEDORA** pelo seu descumprimento. 9.3 Sem prejuízo do que restou acima convenicionado, resta certo ainda que, o atraso no pagamento de qualquer obrigação assumida por força desta escritura, perante a **PROMITENTE VENDEDORA** ou a Instituição Financeira credora, acarretará na prorrogação do prazo de entrega do imóvel até a data em que seja cumprida, definitivamente, a obrigação não adimplida. 9.4 No ato de entrega da unidade habitacional objeto desta promessa de compra e venda, o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** firmará termo de recebimento do imóvel, no qual, dentre outros aspectos, constarão as condições em que a entrega do imóvel estará procedida, e, de outra parte, serão indicados os prazos decadenciais de garantia assegurados por Lei. 9.5 Todos os impostos, taxas, foro e demais contribuições e encargos outros que a partir da conclusão da obra do apartamento objeto deste instrumento vierem a incidir sobre o imóvel objeto do presente instrumento, serão da inteira e única responsabilidade do **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, esteja ele ou não na posse do imóvel e deverão ter os respectivos pagamentos devidamente satisfeitos nas datas determinadas, ainda que venham a ser lançadas ou cobradas da **PROMITENTE VENDEDORA**. 9.6 Assume o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** a responsabilidade integral pelos prejuízos que vierem a ser causados à **PROMITENTE VENDEDORA** em decorrência do não pagamento, nas datas fixadas, dos encargos e tributos incidentes sobre o imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA – DO CONTRATO DEFINITIVO DE COMPRA E VENDA

10.1 O **PROMISSÁRIO COMPRADOR** se obriga a celebrar o contrato de compra e venda com financiamento e interveniência da Instituição Financeira, nos prazos e condições previstas na cláusula terceira deste instrumento, assim que convocado para tanto pela **PROMITENTE VENDEDORA**, sob pena de rescisão desse instrumento, conforme já previsto na cláusula sexta acima. 10.2 A **PROMITENTE VENDEDORA** fica obrigada a celebrar esse mesmo contrato de compra e venda com financiamento em favor do **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, desde que observada a adimplência do **PROMISSÁRIO COMPRADOR** com ela, **PROMITENTE VENDEDORA**, referente às parcelas dos preços, previstas no QUADRO RESUMO, que tenham vencimento até a data da celebração do contrato definitivo de compra e venda, bem como do disposto nas sub-cláusulas 3.3.3 e 3.3.5 acima. 10.3. Poderá a **PROMITENTE VENDEDORA**, a seu exclusivo critério, contratar serviço de despachantes para a realização da transferência da unidade objeto do presente instrumento para o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** perante a Prefeitura do município de Jaboatão dos Guararapes-PE, cartório de registro de imóveis competente e Secretaria de Patrimônio da União, se for o caso, oportunidade em que deverá o **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, no prazo de 15 (quinze) dias a contar do recebimento de comunicação neste sentido, reembolsar a **PROMITENTE VENDEDORA** em relação a tais custos, cujo valor é, desde logo, estipulado em R\$ 350,00 (trezentos e cinquenta reais).



11/16

105.

mitida

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA CESSÃO E TRANSFERÊNCIA

11.1 É expressamente vedado ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR** a cessão, a promessa de cessão ou transferência, gratuita ou onerosa, a qualquer título, dos direitos decorrentes desta promessa de compra e venda, sem a anuência prévia e por escrito da **PROMITENTE VENDEDORA**, que poderá negá-la livremente, sob pena de vencimento antecipado das parcelas então vincendas à época da cessão, da promessa de cessão ou transferência. 11.2 O **PROMISSÁRIO COMPRADOR** pagará à **PROMITENTE VENDEDORA**, a título de taxa de transferência e expediente, a quantia correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor total da cessão ou promessa de cessão ou sobre o preço atualizado monetariamente desta promessa de compra e venda, não importando, portanto, o valor declarado na escritura de cessão, pelo que prevalecerá, sempre, o maior dos dois valores. 11.3 Uma vez cedidos os direitos decorrentes desta promessa de compra e venda, com ou sem anuência prévia da **PROMITENTE VENDEDORA**, será vedado ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR** exigir que ela, **PROMITENTE VENDEDORA**, outorgue a escritura definitiva de compra e venda diretamente ao cessionário dos direitos sem que, para tanto, haja menção específica da cessão de direitos na escritura definitiva de compra e venda.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS DESPESAS DECORRENTES DO NEGÓCIO JURÍDICO

12.1 Todas as despesas diretamente decorrentes deste negócio jurídico, sejam relativas a esta promessa de compra e venda, sejam com a compra e venda futura, correrão por conta e risco único e exclusivo do **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, ainda que venham a ser lançadas ou cobradas, a qualquer título ou pretexto, da **PROMITENTE VENDEDORA**, notadamente as despesas com imposto de transmissão, emolumentos de cartórios de notas e de registro imobiliário, laudêmio, certidões negativas fiscais, de distribuidores judiciais, serviços de despachantes, e, ainda, quaisquer outras devidas ou que venham a ser criadas, observada a possibilidade do parcelamento de tais valores pela **PROMITENTE VENDEDORA**, conforme disposto no item 3.3.4, acima. 12.2 Será do **PROMISSÁRIO COMPRADOR** a responsabilidade pelo pagamento das taxas necessárias para averbação do "habite-se" da sua unidade privativa no Cartório de Registro Imobiliário competente, ficando desde já autorizada a **PROMITENTE VENDEDORA** a, caso seja do seu interesse, realizar a averbação do referido "habite-se", inclusive com o adiantamento das taxas necessárias, utilizando, se necessário, da procuração pública referida na cláusula 3.7. Neste caso, o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** se compromete a ressarcir imediatamente a **PROMITENTE VENDEDORA** das despesas incorridas para averbação do "habite-se" de sua unidade privativa, sob pena de incidência dos encargos moratórios previstos na cláusula 5.1 supra.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DOS PROJETOS E ESPECIFICAÇÕES DE ACABAMENTO

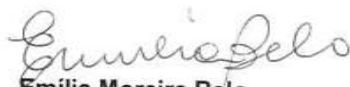
13.1 O prédio e o apartamento objeto desta escritura estão sendo construídos de acordo com os projetos e as especificações de acabamento que integram este contrato, se sobrepondo, estas especificações, a qualquer outro documento anterior equivalente ou similar, inclusive ao material publicitário que é meramente ilustrativo. 13.1.1. A decoração das unidades do EDIFÍCIO VILA BRAGANÇA exposta nos materiais publicitários ou no stand de vendas não é vinculativa, nem está compreendida no objeto do presente contrato, inexistindo qualquer direito ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR** em relação às mobílias, tipo de acabamento, e demais materiais expostos. 13.2 A **PROMITENTE VENDEDORA**, não obstante o disposto no item 13.1 supra, poderá modificar, alterar ou substituir os projetos e as especificações de acabamento, quer sejam as das partes comuns do edifício quer sejam as do apartamento propriamente dito, com a autorização unânime dos interessados ou em decorrência de exigência legal ou técnica, salvo se tal alteração implicar em melhoria no acabamento das respectivas unidades autônomas ou partes comuns do edifício ou em ajustes nas áreas dos imóveis que não excedam a diferença de 5% (cinco) por cento da área inicial. 13.3 Com o fim de viabilizar a eventual alteração no memorial de incorporação ou demais especificações do projeto ou do empreendimento objeto do presente instrumento, observado o disposto no item 13.2, acima, o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** constitui sua bastante procuradora a **PROMITENTE VENDEDORA**, nas pessoas de seus representantes legais, para que esta possa, em nome do **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, assinar requerimentos, documentos, declarações de anuências, enfim, tudo o que se fizer necessário, para o cumprimento do disposto nesta cláusula.

12/16

SUBSTABELECIMENTO

Substabeleço, com reservas de poderes, **RAFAELLA BORGES SANTOS LEITE, OAB/PE 25.547**, com os poderes que me foram outorgados pela DUARTE CONSTRUÇÕES S.A.

Recife, 26 de novembro de 2015.


Emilia Moreira Belo
OAB/PE 23.548

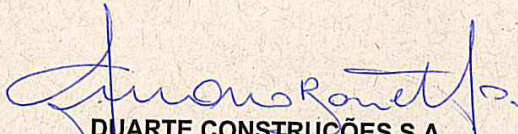
PROCURAÇÃO

OUTORGANTE: DUARTE CONSTRUÇÕES S.A., sociedade empresária do tipo autônoma, inscrita no CNPJ/MF sob o 69.891.661/0001-50, com sede na Rua Vigário Tenório, n. 105, Edifício Canavial, 1º andar, sala 103, Recife Antigo, Recife/PE, CEP 50.030-010, neste ato representada por seu Diretor Administrativo **GERMANO RODRIGO PACHECO DE SÁ BARRETTO**, brasileiro, casado, administrador de empresas, inscrito no CPF/MF sob o n. 881.803.104-00, portador da cédula de identidade de n. 4.584.405, expedida pela SSP/PE, com endereço na Rua Pessoa de Melo, n.º 333, apt 2501, Edf. Jardim das Palmeiras, bairro da Madalena, Recife/PE.

OUTORGADOS: EMILIA MOREIRA BELO, brasileira, advogada, OAB/PE 23.548, **MANUELA MOURA DA FONTE**, brasileira, advogada, inscrita na OAB/PE sob o n. 20.397, **GABRIELA DE ALMEIDA FIGUEIRAS**, brasileira, inscrita na OAB/PE sob o n. 30.644, **RAFAEL NASCIMENTO ACCIOLY**, brasileiro, inscrito na OAB/PE sob o n. 30.789, **WANESSA ANDRADA CORREIA**, brasileira, advogada, inscrita na OAB/PE sob o n. 35.188, **JADE JONNATHAN MARCONDES DE AMORIM GALINDO**, brasileiro, advogado, inscrito na OAB/PE sob o n.º 35.720 e **AMANDA ROCHA BARBOSA**, brasileira, acadêmica de direito, portadora do RG n.º 8.826.470 SDS/PE, inscrita no CPF/MF sob o n.º 098.899.104-70, todos (as) com endereço à Rua da Hora nº 692, Espinheiro, Recife-PE.

PODERES: Para o foro em geral, com a cláusula *ad - judicia extra*, em qualquer juízo, instância ou Tribunal, inclusive administrativos, podendo propor contra quem de direito as ações competentes e defender nas contrárias, seguindo umas e outras, até final decisão, usando recursos legais e acompanhando-os conferindo-lhes ainda, poderes para confessar, transigir, desistir, receber citações, intimações, notificações, bem como notificar, representá-la em audiência de justificação, conciliação e de instrução e julgamento, agindo em conjunto ou separadamente, podendo ainda substabelecer esta em outrem, no todo ou em parte e com ou sem reservas de iguais poderes.

Recife, 23 de Setembro de 2014.


DUARTE CONSTRUÇÕES S.A.
GERMANO RODRIGO PACHECO DE SÁ BARRETTO



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE PERNAMBUCO
3º OFÍCIO DE NOTAS DO RECIFE
Escritório de Fiquelredo Auditado de Oliveira Filho
Tabelião Público



Livro nº 1417-P
Folha nº 035
1º Traslado

Protocolo nº 137104

PROCURAÇÃO PÚBLICA QUE FAZ DUARTE CONSTRUÇÕES S.A., NA FORMA ABAIXO.

Por este instrumento de **Procuração Pública**, aos 07 (sete) dias do mês de janeiro do ano de 2015 (dois mil e quinze), nesta Cidade do Recife, Capital do Estado de Pernambuco, neste 8º Tabelionato de Notas do Recife, com sede na Avenida Herculano Bandeira, nº 563, no bairro do Pina, perante mim, *Ivanildo de Fiquelredo Andrade de Oliveira Filho*, Tabelião Público, compareceu como **Outorgante, DUARTE CONSTRUÇÕES S.A.**, sociedade empresária do setor imobiliário com sede nesta cidade do Recife, Estado de Pernambuco, com endereço à Avenida Rio Branco, nº 139, no bairro do Recife, CEP: 50.030-310, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 69.891.661/0001-50, neste ato representada por seu Diretor Geral, **FERNANDO ANTÔNIO LINS DUARTE**, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade nº 1605254-SSP/PE, inscrito no CPF/MF sob o nº 267.431.324-20, residente e domiciliado nesta cidade do Recife, a presente reconhecida como a própria pelo Tabelião ou seu preposto, conforme os documentos apresentados, pessoa maior e juridicamente capaz, do que dou fé; E, neste Tabelionato, pela **Outorgante** foi declarado que, para os efeitos do disposto no art. 653 do Código Civil de 2002, nomeia e constitui como bastante procuradores **GERMANO RODRIGO PACHECO DE SÁ BARRETO**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade de nº: 4.584.405SSP/PE, inscrito no CPF/MF sob o nº: 881.803.104-00, residente e domiciliado nesta Cidade do Recife, Estado de Pernambuco, com endereço na Rua Luiz Guimarães, nº 183, apartamento 201, no bairro de Casa Forte, e **LEONARDO ALBUQUERQUE DE CARVALHO BEZERRA**, brasileiro, separado consensualmente, engenheiro civil, portador da cédula de identidade nº: 4.738.579-SDS/PE e inscrito o CPF/MF sob o nº: 023.737.524-92, residente e domiciliado nesta Cidade do Recife, Estado de Pernambuco, com endereço à Avenida Beira Rio, nº: 852, apartamento 1902, no bairro da Madalena, aos quais confere os poderes especiais para **em conjunto ou isoladamente independente da ordem de nomeação**, praticar todo e qualquer ato ou negócio jurídico previsto em seus Estatutos Sociais, especialmente para: 1) Representar a empresa outorgante perante órgãos e repartições públicas federais, estaduais, municipais, perante o Governo do Estado de Pernambuco, Prefeituras Municipais, em especial a Prefeitura do Recife, e autarquias em geral, perante a Delegacia e Secretarias da Receita Federal, Secretaria da Fazenda do Estado e do





Colégio
Notarial
do Brasil
Compartilhado

Livro nº 1417-P
Folha nº 036
1º Traslado

Protocolo nº 137/104

Município, Instituto Nacional do Seguro Social - INSS, Junta Comercial do Estado de Pernambuco e dentre outros Estados; Delegacia Regional do Trabalho, empresas concessionárias de serviços públicos, sociedades de economia mista, empresas públicas e privadas, empresas comerciais e industriais e de serviços em geral, em todo o Território Nacional, onde mais se fizer necessário; 2) Representar a empresa outorgante em todos os seus atos e negócios privados, podendo comprar e vender mercadorias; endossar conhecimentos de transportes, pagar e receber todas e quaisquer importâncias a que tenha direito, vencidas e/ou vincendas, receber, responder e assinar toda a correspondência endereçada à empresa outorgada; emitir e avalizar títulos de crédito; emitir, aceitar, endossar e avallar duplicatas, podendo realizar operações de desconto ou caução perante instituições financeiras e estabelecimentos bancários; receber importâncias e emitir recibos, autorizar débitos, com garantias de direitos reais, assinar contratos de financiamento, inclusive de vendas mercantis, assinar contratos de câmbio e bem assim de caução ou descontos de efeitos comerciais e termos de responsabilidade; 3) Abrir, movimentar e liquidar contas bancárias e cadernetas de poupança; fazendo depósitos e retiradas; requisitar, receber e usar talonários de cheques, solicitar saldos e extratos de contas, assinar guias de retirada, sacar, emitir e endossar cheques, requisitar e manejar cartão magnético, efetuar aplicações e operações do mercado, representar a empresa outorgante perante entidades bancárias e instituições financeiras, particulares ou oficiais, especialmente o Banco do Brasil S/A, Banco Bradesco S/A e o Banco Safra S/A, podendo requisitar e receber saldos e extratos de contas, fazer e levantar depósitos, assinar cartas de ordem de pagamento ou para abertura de crédito a favor da empresa outorgante ou de terceiros, conceder e autorizar alterações não só no valor como no vencimento de quaisquer títulos emitidos pela empresa outorgante; a) podendo, ainda, abrir, movimentar e encerrar contas bancárias em banco público e/ou particular, e bem assim efetuar saques e depósitos, passar recibos, dar quitação, solicitar saldos, talonários de cheques, sacar, emitir, endossar e assinar cheques, assinar todos e quaisquer documentos que se fizer necessário, endossar e assinar duplicatas e descontá-las; b) amplos poderes para representá-lo junto a **CAIXA ECONOMICA FEDERAL** – Escritório de Negócios em Recife, podendo abrir, movimentar e liquidar contas de depósitos de qualquer espécie ou modalidade, prometer vender, vender, ceder e dar em alienação fiduciária ou em hipoteca em qualquer grau imóveis de propriedade da outorgante, podendo transmitir domínio, direito, ação e posse, e responder pela evicção de direito, liquidar dívidas hipotecárias, fiduciárias e tributos reais.



TABELIONATO
NOTARIAL
do Recife

Nº 170620



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE PERNAMBUCO
8º OFÍCIO DE NOTAS DO RECFE
Município de Figueiredo Andrade da Oliveira Filho
Tribunal Público



Livro nº 1417-P
Folha nº 037
1º Traslado

Protocolo nº 131704

que incidam sobre os ditos imóveis, ajustar o preço de venda, da cessão ou valor da hipoteca/alienação, receber, passar recibo e dar quitação total e irrevogável do preço ou valor, assinar e endossar cheques, dar, se necessário, referidos imóveis em garantia de alienação fiduciária ou hipotecária do mútuo a ser contratado na Caixa Econômica Federal, combinar cláusulas e condições, assinando os contratos necessários, inclusive de ratificação, podendo, também, prestar as declarações exigidas pelo Decreto nº.93.240/86; 4) Assinar contratos de quaisquer natureza, desde que vinculados ao objeto da empresa; negociar cláusulas, preço e condições, tudo fazer, promover, requerer e assinar, admitir e demitir empregados, fixando-lhe os salários e comissões; assinar carteiras de trabalho e previdência social e quaisquer outros documentos relacionados com as obrigações trabalhistas, previdenciárias e tributárias da empresa outorgante; 5) Comprar, prometer a compra, vender, prometer em venda, permutar ou de qualquer outra forma alienar todos e quaisquer bens imóveis e móveis pertencentes ou que venha a pertencer à empresa outorgante; assinar escrituras preliminares e definitivas de compra e venda ou a que se fizer necessária; transmitir e aceitar direitos, domínio, ação e posse, responder e aceitar a evicção de direito; dar e receber imóveis em locação, assinando contratos de locações e rescisões, estipulando aluguéis, prazos e demais condições, recebendo e pagando os respectivos aluguéis; 6) Representar a empresa outorgante ativa e passivamente, em Juízo ou fora dele, em qualquer instância ou Tribunal, inclusive na Justiça do Trabalho, Comissão de Conciliação Prévia e Varas do Trabalho, podendo constituir advogados com os poderes da cláusula " Ad Judicia " para o foro em geral, para propor ações, delas desistir, concordar, discordar, transigir, afirmar, fazer e aceitar propostas e conciliação, usar de todos os meios e recursos permitidos pela Lei; 7) Representar a empresa outorgante em qualquer processo ou procedimento administrativo, inclusive em licitações públicas, para todos os efeitos e poderes exigidos pela Lei nº. 8.666/93; tudo fazer, promover, requerer, assinar, pagar taxas, fazer declarações, prestar termos de compromisso e de responsabilidade, apresentar, juntar e retirar quaisquer documentos e papéis, praticar os atos necessários ao fiel desempenho deste mandato, podendo substabelecer, comprometendo-se a outorgante, a dar tudo por bom, firme e válido praticando, enfim, todos os atos necessários por e fiel cumprimento do presente mandato. **O presente mandato é válido por 01 (um) ano a contar desta data, podendo, ainda, ser revogado a qualquer tempo.** E assim, em fé da verdade, o disse e outorgou, estando de acordo com o que foi requerido, razão pela qual foi lavrada a presente Procuração Pública, que depois de lida e considerada conforme, a





Colégio
Notarial
do Brasil
CONVÊNIO



Livro nº 1417-P
Folha nº 038
1º Traslado

Protocolo nº 137104

Outorgante assina, perante mim, **Tabellião**. Valor dos emolumentos líquidos de acordo com a tabela da Lei nº 12.978/2005: R\$ 49,14. Valor do Fundo Especial de Registro Civil: R\$ 5,47. Valor da Taxa de Prestação de Serviços Notariais e Registrars do Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco - TSNR: R\$ 10,92. Valor total: R\$ 65,53. Recolhido através da Guia do Sistema de Arrecadação das Serventias Extrajudiciais - SICASE, nº 0003618540, em data de 07/01/2015, no Banco do Brasil, agência 3249-2. Esta procuração somente é válida com o selo de autenticidade e fiscalização aposto abaixo e se não contiver nenhuma rasura. Eu, **Ivanildo de Figueiredo Andrade de Oliveira Filho**, Notarial, a lavrei, e eu, **Darlene Patrícia de Freitas Silva**, Escrevente **Tabellião** titular do Cartório do 8º Ofício de Notas do Recife, subscrevo e assino, (aa) **FERNANDO ANTONIO LINS DUARTE**, Recife, 07 de janeiro de 2015. Trasladada nesta mesma data conforme o original. Dou fé. Selo digital de fiscalização: **0073783.SBB11201402.10155**. Consulte autenticidade em www.tjpe.jus.br/selodigital/



Em testemunho da verdade.

Ivanildo de Figueiredo Andrade de Oliveira Filho

Darlene Patrícia de Freitas Silva
Escrevente Notarial

Nº 170619

Art. 26. O Conselho Fiscal será instalado pela Assembleia Geral na forma da lei.
Art. 25. A Sociedade terá um Conselho Fiscal com funcionamento não permanente, composto de 03 (três) membros efetivos e 03 (três) membros suplentes, acionistas ou não, pessoas naturais, residentes no País, que atendam aos requisitos legais.

CAPÍTULO V DO CONSELHO FISCAL

Parágrafo quarto. Findo o prazo de gestão, os Diretores permanecerão no exercício dos respectivos cargos até nova eleição da Diretoria.

Parágrafo terceiro. A cada reunião da Diretoria lavrar-se-á ata, em livro especial, assinada pelos Diretores presentes.

Parágrafo segundo. No caso de necessidade de deliberação pela Diretoria, as respectivas deliberações serão tomadas pela maioria dos votos dos presentes, cabendo 01 (um) voto a cada um dos Diretores e, ao Diretor Geral, além do voto próprio, o de desempate.

Parágrafo primeiro. Fica dispensada de convocação a reunião da Diretoria em que todos os membros estejam presentes.

Art. 24. A Diretoria se reunirá periodicamente sempre que se fizer necessário para o interesse social, mediante convocação de qualquer de seus membros, por meio de carta, fax ou notificação com 07 (sete) dias de antecedência, instalando-se com a presença da totalidade dos membros.

Art. 23. Os Diretores Geral e Administrativo Financeiro poderão, agindo isoladamente, admitir e demitir funcionários em nome da Sociedade.

Art. 22. Todos os Diretores não darão aval, fiança, nem de qualquer forma garantia dividida de terceiros.

Art. 21. Compete ao Diretor de Expansão e Novos Negócios fazer a prospecção de novos clientes e negócios, através de articulação política e econômica perante os empresários, instituições financeiras e órgãos governamentais.

Art. 20. Compete aos Diretores Administrativo Financeiro e Técnico, agindo em conjunto, firmar contratos, formular pedidos, aprovar negócios e documentos, assumir obrigações e praticar todos os atos necessários junto a fornecedores para suprimento dos produtos e equipamentos necessários à consecução do objeto social.

- Art. 19. Compete ao Diretor Técnico:
- a) a responsabilidade técnica pelas construções realizadas, praticando os atos específicos
 - b) gerir a estratégia das construções;
 - c) representar a empresa junto às repartições públicas federais, estaduais, municipais, autárquicas e sociedades de economia mista.

Art. 18. Compete ao Diretor Técnico:
quitação, outorgar e assinar as referidas escrituras e quaisquer outros instrumentos necessários.

Parágrafo único. As obrigações e responsabilidades resultantes de tais acordos serão válidas e oponíveis a terceiros tão logo tais acordos tenham sido devidamente averbados nos livros de registro de ações da Sociedade. Os administradores da Sociedade zelarão pela observância desses acordos e o Presidente da Assembleia Geral deverá declarar a invalidade do voto proferido pelo acionista ou administrador em contrariedade com os termos de tais acordos.

Art. 32. Nos termos do artigo 118 da Lei n. 6.404/76, quaisquer acordo de acionistas que estabeleça as condições de compra e venda de suas ações, o direito de preferência na compra das mesmas, o exercício do direito de voto ou outras avenças serão arquivados na sede da Sociedade e averbados em seus livros de registro, devendo ser sempre observados pela Sociedade e pelos acionistas signatários.

CAPÍTULO VII **DOS ACORDOS DE ACIONISTAS**

Art. 31. A Assembleia Geral poderá deliberar por criar conta de Reserva Especial, nos termos do art. 202, § 5º, da Lei n. 6.404/76.

Art. 30. Dos resultados apurados, serão inicialmente deduzidos os prejuízos acumulados e a provisão para o Imposto de Renda e Tributos sobre o lucro; o lucro remanescente terá a seguinte destinação: (i) 5% (cinco por cento) para a constituição da Reserva Legal, que não excederá o limite de 20%, conforme a Lei n. 6.404/76; (ii) 5% (cinco por cento) para pagamento do dividendo obrigatório de que trata o art. 202 da Lei n. 6.404/76; e (iii) o saldo terá a destinação determinada pela Assembleia Geral.

Parágrafo primeiro. A Sociedade poderá levantar balanços intermediários e, por deliberação da Assembleia Geral, declarar e distribuir dividendos à conta dos lucros apurados nesses balanços ou à conta dos lucros acumulados ou de reservas de lucros.

Art. 29. O exercício social coincidirá com o ano civil, encerrando-se em 31 de dezembro de cada ano, data em que se levantará o balanço geral e as demais demonstrações financeiras, com observância das prescrições legais.

CAPÍTULO VI **DO EXERCÍCIO SOCIAL E DESTINAÇÃO DOS LUCROS**

Parágrafo único. A deliberação da Assembleia Geral que instalar o Conselho Fiscal elegerá os seus membros com observância das disposições legais, fixará a sua remuneração, bem como determinará seu prazo de duração.

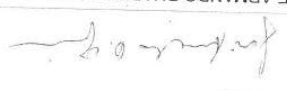

Art. 27. Os membros do Conselho Fiscal, quando este estiver em funcionamento, terão a competência, os deveres e responsabilidades previstos na lei.

Art. 28. Em caso de impedimento, ausência, ou vaga, os membros efetivos serão substituídos pelos membros suplentes na ordem de sua nomeação constante da Ata da Assembleia Geral que os houver eleito.

JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE PERNAMBUCO
 CERTIFICO O REGISTRO EM: 22/07/2009
 SOB Nº: 26300017741
 Protocolo: 09/104765-0





DUARTE CONSTRUCOES S/A

JOSE ARMANDO DUARTE RODRIGUES
 SECRETARIO-GERAL

Art. 33. A Sociedade se dissolverá nos casos previstos na Lei, competindo à Assembleia Geral determinar o modo de liquidação, nomear o liquidante, fixar sua remuneração e instalar o Conselho Fiscal, que deverá funcionar durante o período de liquidação.

Parágrafo único. O liquidante terá os deveres e poderes que a lei lhe confere e, em todos os atos e operações realizadas em nome da Sociedade, deverá usar a denominação social da Sociedade seguida das palavras "Em Liquidação".

Parágrafo segundo. Dependência de prévia deliberação da Assembleia Geral e subscrição de ações para integralização através de bem ou direito que não moeda nacional.

Art. 7º. A cada ação ordinária é atribuído um voto nas deliberações das assembleias.

Art. 8º. As ações preferenciais não conferem direito de voto a seus titulares, mas terão prioridade no reembolso do capital, sem prêmio, no caso de liquidação da sociedade.

Art. 9º. As ações não serão representadas por cauletas, presumindo-se a titularidade destas pela inscrição do nome do acionista no Livro de Registro de Ações da Sociedade.

Parágrafo único. As ações são indivisíveis em relação à Sociedade, a qual reconhecerá um só proprietário para cada ação.

Art. 10. A Sociedade poderá decidir, mediante aprovação por maioria de votos de seu capital social, em Assembleia Geral Extraordinária, através de alteração estatutária, quanto a emissão de partes beneficiárias, bônus de subscrição e debêntures, nas condições e termos discutidos e aprovados na referida Assembleia.

CAPÍTULO III DA ASSEMBLÉIA GERAL

Art. 11. A Assembleia Geral reunir-se-á ordinariamente nos quatro primeiros meses após o término do exercício social, para deliberar sobre as matérias constantes do art. 132 da Lei nº 6.404/76; e, extraordinariamente, sempre que os interesses sociais ou a Lei assim exigir.

Art. 12. A Assembleia Geral será convocada pelo Diretor Geral, sem prejuízo do disposto no parágrafo único do art. 123 da Lei nº 6.404/76, através de carta de convocação com aviso de recebimento, com antecedência mínima de 08 (oito) dias, destinada a todos os acionistas, a qual deverá ser encaminhada ao endereço indicado pelo acionista perante a Sociedade e deverá constar além do local, data e hora da assembleia, a ordem do dia e, no caso de reforma do estatuto, a indicação, ainda que sucinta, da matéria.

Parágrafo primeiro. A convocação particular de que trata o Art. 12 acima não dispensa a convocação mediante anúncio publicado por três vezes, no mínimo, na forma do parágrafo primeiro do art. 124 da Lei nº 6.404/76. Será, contudo, considerada regular e eficaz, independentemente das formalidades de convocação, a Assembleia Geral a que comparecerem todos os acionistas.

Parágrafo segundo. A Assembleia Geral será presidida pelo Diretor Geral e, na sua ausência, pelo Diretor Administrativo Financeiro, e na sua ausência por um acionista escolhido entre os presentes, o qual convidará, para Secretário, qualquer um dos presentes.

Parágrafo terceiro. Os acionistas poderão fazer-se representar na Assembleia Geral por procurador.

Art. 13. Compete à Assembleia Geral Ordinária, na forma do art. 132 da Lei nº 6404/76:

a) tomar as contas dos administradores, examinar, discutir e votar as demonstrações financeiras;

b) deliberar sobre a destinação do lucro líquido do exercício e a distribuição de dividendos, em conformidade com as disposições estatutárias e legais; e

c) eleger os membros da Diretoria e do Conselho Fiscal da Sociedade, neste último caso, nas hipóteses em que for requisitada a sua instalação.

- a) reformar o estatuto social;
- b) autorizar a emissão de debêntures, partes beneficiárias e outros valores mobiliários;
- c) deliberar sobre transformação, fusão, incorporação e cisão da Sociedade - sua dissolução e liquidação, e/ou o fechamento de capital da Sociedade;
- d) deliberar sobre a abertura ou o fechamento de capital da Sociedade;
- e) autorizar a criação de outras classes ou espécies de ações, bem como alterar as preferências, vantagens e condições de resgate ou amortização de uma ou mais classes de ações preferenciais;
- f) deliberar sobre a avaliação de bens com que o acionista concorrer para a formação do capital social;
- g) deliberar sobre a participação em grupo de sociedades.

Art. 14. A instalação da Assembleia Geral dar-se-á, em primeira convocação, com a presença de acionistas que representem 2/3 (dois terços), no mínimo, do capital com direito a voto, mas poderá instalar-se em segunda convocação com qualquer número.

Art. 15. As matérias submetidas à deliberação e votação da Assembleia Geral serão aprovadas pelos acionistas que representem, no mínimo, a maioria absoluta do capital social com direito de voto, assim considerada mais da metade da totalidade do capital votante da Sociedade.

CAPÍTULO IV DA ADMINISTRAÇÃO SEÇÃO I DA DIRETORIA

Art. 16. A Sociedade será administrada por uma Diretoria composta por 04 (quatro) membros, escolhidos pela Assembleia Geral Ordinária, sendo um Diretor Geral, um Diretor Administrativo Financeiro, um Diretor Técnico e um Diretor de Expansão e Novos Negócios, acionistas ou não, residentes no País, com mandato de 03 (três) anos, podendo ser reeleitos sucessivamente por igual período, com investidura nos cargo mediante assinatura do termo de posse no respectivo livro de atas.

Parágrafo primeiro. Eventual demora na eleição e investidura da nova Diretoria importará na prorrogação automática do exercício das funções administrativas pela Diretoria sucedida, até que se verifiquem aqueles atos.

Parágrafo segundo. A Assembleia Geral fixará anualmente a remuneração dos Diretores tendo em vista as condições econômicas e financeiras da Sociedade.

Parágrafo terceiro. Os Diretores ficam dispensados de prestar qualquer garantia ou caução para o exercício de seu cargo.

Parágrafo quarto. Para figurar como Diretor da Sociedade será exigido comprovada experiência profissional, de mais de 2 (dois) anos, curso superior completo, bem como curso de pós-graduação *latu sensu* e experiência técnica na área de atuação da Sociedade.

Art. 17 Compete ao Diretor Geral, agindo isoladamente:

- a) a representação geral da Sociedade junto às repartições públicas federais, incluindo a Receita Federal do Brasil, repartições públicas estaduais e municipais, autarquias e sociedades de economia mista;
- b) a administração executiva dos negócios sociais, a condução, orientação, fiscalização e coordenação das operações da Sociedade, bem como a prática de todo e qualquer ato de gestão e administração da Sociedade;
- c) a representação ativa e passiva da Sociedade, em juízo ou fora dele;
- d) abrir, movimentar e encerrar contas bancárias, receber, emitir, endossar, visar, descontar ou avaliar cheques, letras de câmbio, faturas, duplicatas e outros títulos de crédito ou instrumentos comerciais, reclamar, receber, negociar e estabelecer a forma de pagamento de todos os débitos para com a Sociedade;
- e) nomear procuradores com poderes gerais para o foro e com poderes para negócio, neste último caso com prazo determinado, não superior a 01 (um) ano, e com especificação dos atos ou operações que poderão praticar;
- f) convocar a Assembleia Geral Ordinária e, quando necessária, a Assembleia Geral Extraordinária;
- g) examinar os balanços mensais, bem como indicar auditores independentes;
- h) propor alteração do capital social à Assembleia Geral;
- i) autorizar o pagamento de juros sobre o capital próprio, na forma da legislação vigente;
- j) a prestação de garantias reais ou fiduciárias, concessão de fiança, repasse de recursos internos e externos e normas relativas a compras;
- k) autorizar alienar ou onerar bens do ativo permanente;
- l) propor, à Assembleia Geral, a política de remuneração da Sociedade e das suas controladas, incluindo a distribuição de dividendos e bônus e a concessão de ações/quotas ou opção de compra de ações;
- m) exercer outras atribuições legais ou que lhe sejam conferidas pela Assembleia Geral;
- n) confessar falência e ou ingressar com pedido de recuperação judicial;
- o) autorizar a celebração de todo e qualquer contrato;
- p) aprovar negócios e documentos que desonerem terceiros de obrigações para com a Sociedade;
- q) aprovação do orçamento anual da Sociedade;
- r) celebrar e conceder empréstimos em nome da Sociedade;
- s) aprovar o planejamento estratégico, de longo prazo e anual da Sociedade, bem como seus programas de expansão e investimentos;

Parágrafo único. O Diretor Geral poderá praticar, agindo isoladamente, todas as atribuições conferidas aos demais Diretores.

Art. 18. Compete ao Diretor Administrativo Financeiro:

- a) administrar, conferir as diretrizes, definir as políticas e supervisionar a área administrativa-financeira;
- b) gerir as área contábil, fiscal e tributária da Sociedade;
- c) gerir as áreas de auditoria e controladoria;
- d) gerir as áreas jurídica;
- e) a guarda dos livros societários;
- f) emitir e endossar duplicatas;
- g) examinar os balanços mensais, bem como indicar auditores independentes;
- h) assinar proposta de desconto ou caução de duplicatas ou legítimos comerciais;
- i) representar a empresa junto às repartições públicas federais, estaduais, municipais, autarquias e sociedades de economia mista;
- j) aprovar a política de recursos humanos da Sociedade;
- k) aprovação dos contratos de trabalho;
- l) ceder, transferir direitos, vender, compromissar ou de qualquer forma alienar os imóveis a serem objeto de incorporação e construção pela Sociedade, podendo receber e dar

ATA DE ASSEMBLÉIA GERAL DE TRANSFORMAÇÃO EM SOCIEDADE POR AÇÕES
REALIZADA EM 15 DE JUNHO DE 2009

DUARTE CONSTRUÇÕES LTDA.
CNPJ/MF n. 69.891.661/0001-50
NIRE 26200770685

1. DATA, HORA E LOCAL: aos 15 dias do mês de junho de 2009, às 09:00 horas, na sede social da DUARTE CONSTRUÇÕES LTDA. ("Sociedade"), na Rua Vigiário Tenório, n. 105, Conjunto 103, Salas 02 e 03, Recife/PE, CEP 50.030-010.

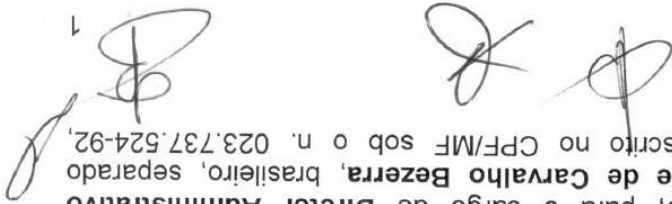
2. PRESENCAS: a unanimidade dos sócios, conforme assinaturas lançadas em livro próprio.

3. CONVOCACÕES: dispensadas em virtude do comparecimento unânime dos sócios.

4. MESA: Fernando Antônio Lins Duarte, presidente; Germano Rodrigo Pacheco de Sá Barreto, secretário.


5. ORDEM DO DIA: I. transformação do tipo societário da Sociedade de empresa limitada para sociedade anônima e a consequente conversão das quotas da Sociedade em ações ordinárias nominativas e sem valor nominal; II. alteração da denominação social da Sociedade para adequação à Lei n. 6.404/76; III. aprovação do Estatuto Social da Sociedade; IV. aumento de capital social mediante capitalização de lucros acumulados; V. eleição dos diretores e fixação de sua remuneração; VI. outros assuntos correlatos.

6. DELIBERAÇÕES TOMADAS POR UNANIMIDADE: submetidos os assuntos constantes da ordem do dia à discussão e, logo depois, à votação, os presentes, à unanimidade, deliberaram: I. transformar o tipo societário da Sociedade, que passa de sociedade empresária limitada para sociedade por ações, sem solução de continuidade dos negócios sociais, sendo que as participações societárias serão representadas por ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, inscritas pelos sócios em substituição às quotas por eles anteriormente detidas, na razão de 01 (uma) ação ordinária para cada 01 (uma) quota anteriormente detida pelos subscritores do capital social, conforme detalhado no ANEXO II, que uma vez rubricado pelos presentes passa a integrar esta ata de maneira indissociável; II. alterar a denominação social da Sociedade que passa a ser DUARTE CONSTRUÇÕES S.A. em atendimento ao disposto no art. 3º, da Lei n. 6.404/76; III. aprovar o Estatuto Social da Sociedade nos termos do ANEXO I, que uma vez rubricado pelos presentes passa a integrar esta ata de maneira indissociável; IV. aprovar o aumento do capital social da Sociedade que é de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), representado por 25.000 (vinte e cinco mil) ações ordinárias nominativas, todas sem valor nominal, em conformidade com a transformação societária ora aprovada, para R\$ 325.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), mediante a capitalização de R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais) da conta de lucros acumulados; V. eleger, já em conformidade com as novas normas estatutárias, os membros da diretoria, para um mandato unificado de 03 (três) anos a contar desta data, sendo facultada a reeleição, sendo eleito: a) **Fernando Antônio Lins Duarte**, brasileiro, casado sob o regime de separação de bens, administrador de empresas, inscrito no CPF/MF sob o n. 267.431.324-20, portador da cédula de identidade de n. 1.605.254, expedida pela SSP/PE, residente e domiciliado na Avenida Beira Rio, n. 590, apto. 2802, Graças, Recife/PE, CEP 52010-290, para o cargo de **Diretor Geral**; b) **Germano Rodrigo Pacheco de Sá Barreto**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, administrador de empresas, inscrito no CPF/MF sob o n. 881.803.104-00, portador da cédula de identidade de n. 4.584.405, expedida pela SSP/PE, residente e domiciliado na Rua Pessoa de Melo, n. 333, apto. 2501, Madalena, Recife/PE, CEP 50610-220, para o cargo de **Diretor Administrativo Financeiro**; c) **Leonardo Albuquerque de Carvalho Bezerra**, brasileiro, separado extrajudicialmente, engenheiro civil, inscrito no CPF/MF sob o n. 023.737.524-92,



JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE PERNAMBUCO
 CERTIFICO O REGISTRO EM: 22/07/2009
 SOB Nº: 26300017741
 Protocolo: 09/104765-0
 DUARTE CONSTRUCOES S/A

JOSE ARMANDO DUARTE RODRIGUES
 SECRETARIO-GERAL



[Handwritten signature]
 - acionista -
HELLY SEABRA DINIZ

[Handwritten signature]
 - secretário da Mesa e acionista -
GERMANO RODRIGO PACHECO DE SA BARRETO

[Handwritten signature]
 - presidente da Mesa e acionista -
FERNANDO ANTONIO LINS DUARTE
 Recife, 15 de junho de 2009.

portador da cédula de identidade de n. 4.738.579, expedida pela SSP/PE, residente e domiciliado na Avenida Beira Rio, n. 825, apto. 1902, Madalena, Recife/PE, CEP 50610-100, para o cargo de **Diretor Técnico**; d) **Daniel de Carvalho Araújo**, brasileiro, solteiro, administrador de empresas, inscrito sob o CPF/MF sob o n. 995.791.384-00; portador da cédula de identidade de n. 4.948.085, expedida pela SSP/PE, residente e domiciliado na Avenida Dezessete de Agosto, n. 2665, apto. 1101, Monteiro, Recife/PE, CEP 52061-540, para o cargo de **Diretor de Expansão e Novos Negócios**; VI. atribuir remuneração mensal aos administradores de acordo com os lançamentos a serem feitos, incluídos os benefícios disponíveis e as verbas de representação. **Z. DECLARAÇÕES:** os eleitos serão investidos em seus cargos mediante assinatura dos respectivos termos de posse a serem arquivados no livro próprio da Sociedade, e declararam não estarem incursos em nenhum dos crimes previstos em lei que os impeçam de exercer a atividade empresarial, estando cientes do disposto no artigo 147 da Lei n. 6.404/76. **8. ENCERRAMENTO, LAVRATURA, APROVAÇÃO E ASSINATURA DA ATA:** nada mais havendo a tratar, foi lavrada a presente ata que, lida e achada conforme, foi por todos assinada.

SECRETARIO-GERAL
JOSE ARMANDO DUARTE RODRIGUES

DUARTE CONSTRUCOES S/A

Protocolo: 09/104765-0
SOB Nº: 26300017741



CERTIFICADO O REGISTRO EM: 22/07/2009
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE PERNAMBUCO

[Handwritten signature]

[Four handwritten signatures]

ACIONISTA		NÚMERO DE AÇÕES
FERNANDO ANTÔNIO LINS DUARTE, brasileiro, casado, administrador de empresas, inscrito no CPF/MF sob o n. 267.431.324-20, portador da cédula de identidade de n. 1.605.254, expedida pela SSP/PE, com endereço na Avenida Beira Rio, n. 590, apto. 2802, Graças, Recife/PE, CEP 52010-290.	23.750	
GERMANO RODRIGO PACHECO DE SA BARRETO, brasileiro, casado, administrador de empresas, inscrito no CPF/MF sob o n. 881.803.104-00, portador da cédula de identidade de n. 4.584.405, expedida pela SSP/PE, com endereço na Rua Pessoa de Melo, n. 333, apto. 2501, Madalena, Recife/PE, CEP 50610-220.	1.000	
HELLY SEABRA DINIZ, brasileiro, solteiro, nascido em [inscrir data se ainda solteiro ou especificar estado civil e regime de bens], administrador de empresas, inscrito no CPF/MF sob o n. 024.709.214-22, portador da cédula de identidade de n. 4.674.176, expedida pela SSP/PE, residente e domiciliado na Avenida Recife, Estância, Recife/PE, CEP 50860-000.	250	
TOTAL INTEGRALIZADO	25.000	

APROVADO EM ASSEMBLEIA GERAL REALIZADA EM 15 DE JUNHO DE 2009

[Barcode]

ANEXO II

DUARTE CONSTRUCOES S.A.
CNPJ/MF n. 69.891.661/0001-50
NIRE 26200770685

Parágrafo primeiro. Observado o disposto no art. 171 da Lei n. 6.404/76, os acionistas terão preferência para a subscrição proporcional das novas ações, emitidas para aumento do capital social, salvo estipulação em contrário, à luz do §6º do mencionado dispositivo.

Art. 6º. O capital social poderá ser aumentado sem guardar proporcionalidade entre as ações, mediante aumento do número de ações ordinárias ou da criação de classes de ações preferenciais, observado o limite legal.

Art. 5º. O capital social da Sociedade, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$ 325.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), representado por 25.000 (vinte e cinco mil) ações ordinárias nominativas, todas sem valor nominal.

CAPÍTULO II DO CAPITAL SOCIAL E AÇÕES

Art. 4º. É indeterminado o prazo de duração da Sociedade.

Art. 3º. A Sociedade tem por objeto a indústria da construção civil em geral, a realização de construções, incorporações imobiliárias de prédios urbanos, suburbanos e rurais, a execução de obras e serviços imobiliários, inclusive sua administração, a execução de obras e serviços de topografia, análise de solos, subsolos e águas, obras de drenagem, movimento de terras, pavimentação e urbanização de estradas, prédios e logradouros, perfuração de poços de acudagem, a elaboração de projetos, cálculos e organogramas de obras, o planejamento, promoção e realização de compra e venda de imóveis, a representação e instalação de materiais de construção, inclusive hidráulicas, elétricas e industriais, maquinismos e equipamentos, podendo ainda dedicar-se a qualquer outro ramo que guarde afinidade com as já mencionadas atividades, inclusive importar e exportar.

Art. 2º. A Sociedade tem sede, administração e foro jurídico no Município de Recife, Estado de Pernambuco, na Rua Vigário Tenório, n. 105, Conjunto 103, Salas 02/03, Bairro do Recife, CEP 50.030-010, podendo, por deliberação de seus administradores abrir, transferir e extinguir filial, escritório, depósito ou outro estabelecimento em qualquer parte do território nacional ou no exterior.

Art. 1º. DUARTE CONSTRUÇÕES S.A. é uma sociedade anônima, constituída por subscrição particular, regida pelas normas legais que lhe forem aplicáveis e pelas disposições deste Estatuto.

CAPÍTULO I DA DENOMINAÇÃO, NATUREZA, SEDE, OBJETO E PRAZO DE DURAÇÃO

ESTATUTO SOCIAL CONSOLIDADO
APROVADO EM ASSEMBLÉIA GERAL REALIZADA EM 15 DE JUNHO DE 2009

ANEXO I

DUARTE CONSTRUÇÕES S.A.
CNPJ/MF n. 69.891.661/0001-50
NIRE 26200770685

Em anexo

CARTA DE PREPOSIÇÃO

DUARTE CONSTRUÇÕES S.A., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 69.891.661/0001-50, com sede na Avenida Rio Branco, nº 139, Recife Antigo, Recife/PE, neste ato representada por seu diretor GERMANO RODRIGO PACHECO DE SÁ BARRETO, brasileiro, casado, administrador, inscrito no CPF/MF sob o n.º 881.803.104-00, portador da carteira de identidade de n.º 4.584.405 – SSP/PE, residente sito à Rua Pessoa de Melo, nº 333, apt. 2501, Edifício Jardim das Palmeiras, bairro da Madalena, Recife/PE, com endereço profissional na sede da empresa que representa, nomeia em conjunto ou separadamente o Sr. **JEFFERSON NASCIMENTO SILVA**, brasileiro, solteiro, inscrito no CPF sob o nº 089.568.954-57; a Sra. **ANNA CLÁUDIA HUTCHINSON PEREIRA**, brasileira, solteira, inscrita no CPF/MF sob o nº 009.318.514-67; o Sr. **JOÃO FELIPE BEZERRA DE MELO**, brasileiro, casado, inscrito no CPF sob o nº 054.262.324-23; a Sra. **TARCIANA KARLA DA FONSECA NASCIMENTO**, brasileira, solteira, inscrita no CPF sob o nº 046.155.544-19; a Sra. **ÉRIKA CORDEIRO FALCÃO**, brasileira, solteira, inscrita no CPF sob o nº 073.971.794-44; o Sr. **MARCIO VIEIRA DOS SANTOS**, brasileiro, casado, inscrito no CPF sob o nº 054.264.374-08, para representa-la, na qualidade de preposto(a), nos autos do Processo n.º 0005665-83.2015.8.17.8201, instaurado em virtude de Ação movida pelo(a) Sr(a). MICHEL SILVA DA CONCEIÇÃO E OUTRO, perante o(a) 9º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E DO CONSUMO IPE, possuindo amplos poderes, inclusive para transigir.

Recife, 29 de Dezembro de 2015.


DUARTE CONSTRUÇÕES S.A.



Parágrafo segundo. Dependência de prévia deliberação da Assembleia Geral e inscrição de ações para integralização através de bem ou direito que não moeda nacional.

Art. 7º. A cada ação ordinária é atribuído um voto nas deliberações das assembleias.

Art. 8º. As ações preferenciais não conferem direito de voto a seus titulares, mas terão prioridade no reembolso do capital, sem prêmio, no caso de liquidação da sociedade.

Art. 9º. As ações não serão representadas por cauteias, presumindo-se a titularidade destas pela inscrição do nome do acionista no Livro de Registro de Ações da Sociedade.

Parágrafo único. As ações são indivisíveis em relação à Sociedade, a qual reconhecerá um só proprietário para cada ação.

Art. 10. A Sociedade poderá decidir, mediante aprovação por maioria de votos de seu capital social, em Assembleia Geral Extraordinária, através de alteração estatutária, quanto a emissão de partes beneficiárias, bônus de subscrição e debêntures, nas condições e termos discutidos e aprovados na referida Assembleia.

CAPÍTULO III DA ASSEMBLÉIA GERAL

Art. 11. A Assembleia Geral reunir-se-á ordinariamente nos quatro primeiros meses após o término do exercício social, para deliberar sobre as matérias constantes do art. 132 da Lei nº 6.404/76; e, extraordinariamente, sempre que os interesses sociais ou a Lei assim exigir.

Art. 12. A Assembleia Geral será convocada pelo Diretor Geral, sem prejuízo do disposto no parágrafo único do art. 123 da Lei nº 6.404/76, através de carta de convocação com aviso de recebimento, com antecedência mínima de 08 (oito) dias, destinada a todos os acionistas, a qual deverá ser encaminhada ao endereço indicado pelo acionista perante a Sociedade e deverá constar além do local, data e hora da assembleia, a ordem do dia e, no caso de reforma do estatuto, a indicação, ainda que sucinta, da matéria.

Parágrafo primeiro. A convocação particular de que trata o Art. 12 acima não dispensa a convocação mediante anúncio publicado por três vezes, no mínimo, na forma do parágrafo primeiro do art. 124 da Lei nº 6.404/76. Será, contudo, considerada regular e eficaz, independentemente das formalidades de convocação, a Assembleia Geral a que comparecerem todos os acionistas.

Parágrafo segundo. A Assembleia Geral será presidida pelo Diretor Geral e, na sua ausência, pelo Diretor Administrativo Financeiro, e na sua ausência por um acionista escolhido entre os presentes, o qual convidará, para Secretário, qualquer um dos presentes.

Parágrafo terceiro. Os acionistas poderão fazer-se representar na Assembleia Geral por procurador.

Art. 13. Compete à Assembleia Geral Ordinária, na forma do art. 132 da Lei nº 6404/76:

a) tomar as contas dos administradores, examinar, discutir e votar as demonstrações financeiras;

b) deliberar sobre a destinação do lucro líquido do exercício e a distribuição de dividendos, em conformidade com as disposições estatutárias e legais; e

c) eleger os membros da Diretoria e do Conselho Fiscal da Sociedade, neste último caso, nas hipóteses em que for requisitada a sua instalação.

- a) reformar o estatuto social;
- b) autorizar a emissão de debêntures, partes beneficiárias e outros valores mobiliários;
- c) deliberar sobre transformação, fusão, incorporação e cisão da Sociedade - sua dissolução e liquidação, elege e destituir liquidantes e julgar-lhes as contas;
- d) deliberar sobre abertura ou o fechamento de capital da Sociedade;
- e) autorizar a criação de outras classes ou espécies de ações, bem como alterar as preferências, vantagens e condições de resgate ou amortização de uma ou mais classes de ações preferenciais;
- f) deliberar sobre a avaliação de bens com que o acionista concorrer para a formação do capital social;
- g) deliberar sobre a participação em grupo de sociedades.

Art. 14. A instalação da Assembleia Geral dar-se-á, em primeira convocação, com a presença de acionistas que representem 2/3 (dois terços), no mínimo, do capital com direito a voto, mas poderá instalar-se em segunda convocação com qualquer número.

Art. 15. As matérias submetidas à deliberação e votação da Assembleia Geral serão aprovadas pelos acionistas que representem, no mínimo, a maioria absoluta do capital social com direito de voto, assim considerada mais da metade da totalidade do capital votante da Sociedade.

CAPÍTULO IV DA ADMINISTRAÇÃO SEÇÃO I DA DIRETORIA

Art. 16. A Sociedade será administrada por uma Diretoria composta por 04 (quatro) membros, escolhidos pela Assembleia Geral Ordinária, sendo um Diretor Geral, um Diretor Administrativo Financeiro, um Diretor Técnico e um Diretor de Expansão e Novos Negócios, acionistas ou não, residentes no País, com mandato de 03 (três) anos, podendo ser reeleitos sucessivamente por igual período, com investidura nos cargo mediante assinatura do termo de posse no respectivo livro de atas.

Parágrafo primeiro. Eventual demora na eleição e investidura da nova Diretoria importará na prorrogação automática do exercício das funções administrativas pela Diretoria sucedida, até que se verifiquem aqueles atos.

Parágrafo segundo. A Assembleia Geral fixará anualmente a remuneração dos Diretores tendo em vista as condições econômicas e financeiras da Sociedade.

Parágrafo terceiro. Os Diretores ficam dispensados de prestar qualquer garantia ou caução para o exercício de seu cargo.

Parágrafo quarto. Para figurar como Diretor da Sociedade será exigido comprovada experiência profissional, de mais de 2 (dois) anos, curso superior completo, bem como curso de pós-graduação *latu sensu* e experiência técnica na área de atuação da Sociedade.

Art. 17 Compete ao Diretor Geral, agindo isoladamente:

- a) a representação geral da Sociedade junto às repartições públicas federais, incluindo a Receita Federal do Brasil, repartições públicas estaduais e municipais, autarquias e sociedades de economia mista;
- b) a administração executiva dos negócios sociais, a condução, orientação, fiscalização e coordenação das operações da Sociedade, bem como a prática de todo e qualquer ato de gestão e administração da Sociedade;
- c) a representação ativa e passiva da Sociedade, em juízo ou fora dele;
- d) abrir, movimentar e encerrar contas bancárias, receber, emitir, endossar, visar, descontar ou avaliar cheques, letras de câmbio, faturas, duplicatas e outros títulos de crédito ou instrumentos comerciais, reclamar, receber, negociar e estabelecer a forma de pagamento de todos os débitos para com a Sociedade;
- e) nomear procuradores com poderes gerais para o foro e com poderes para negócio, neste último caso com prazo determinado, não superior a 01 (um) ano, e com especificação dos atos ou operações que poderão praticar;
- f) convocar a Assembleia Geral Ordinária e, quando necessária, a Assembleia Geral Extraordinária;
- g) examinar os balanços mensais, bem como indicar auditores independentes;
- h) propor alteração do capital social à Assembleia Geral;
- i) autorizar o pagamento de juros sobre o capital próprio, na forma da legislação vigente;
- j) a prestação de garantias reais ou fidejussórias, concessão de fiança, repasse de recursos internos e externos e normas relativas a compras;
- k) autorizar alienar ou onerar bens do ativo permanente;
- l) propor, à Assembleia Geral, a política de remuneração da Sociedade e das suas controladas, incluindo a distribuição de dividendos e bônus e a concessão de ações/quotas ou opção de compra de ações;
- m) exercer outras atribuições legais ou que lhe sejam conferidas pela Assembleia Geral;
- n) confessar falência e ou ingressar com pedido de recuperação judicial;
- o) autorizar a celebração de todo e qualquer contrato;
- p) aprovar negócios e documentos que desonerem terceiros de obrigações para com a Sociedade;
- q) aprovação do orçamento anual da Sociedade;
- r) celebrar e conceder empréstimos em nome da Sociedade;
- s) aprovar o planejamento estratégico, de longo prazo e anual da Sociedade, bem como seus programas de expansão e investimentos;

Parágrafo único. O Diretor Geral poderá praticar, agindo isoladamente, todas as atribuições conferidas aos demais Diretores.




Art. 18. Compete ao Diretor Administrativo Financeiro:

- a) administrar, conferir as diretrizes, definir as políticas e supervisionar a área administrativa-financeira;
- b) gerir as área contábil, fiscal e tributária da Sociedade;
- c) gerir as áreas de auditoria e controladoria;
- d) gerir as áreas jurídica;
- e) a guarda dos livros societários;
- f) emitir e endossar duplicatas;
- g) examinar os balanços mensais, bem como indicar auditores independentes;
- h) assinar proposta de desconto ou caução de duplicatas ou legítimos comerciais;
- i) representar a empresa junto às repartições públicas federais, estaduais, municipais, autarquias e sociedades de economia mista;
- j) aprovar a política de recursos humanos da Sociedade;
- k) aprovação dos contratos de trabalho;
- l) ceder, transferir direitos, vender, compromissar ou de qualquer forma alienar os imóveis a serem objeto de incorporação e construção pela Sociedade, podendo receber e dar

ATA DE ASSEMBLÉIA GERAL DE TRANSFORMAÇÃO EM SOCIEDADE POR AÇÕES
REALIZADA EM 15 DE JUNHO DE 2009

DUARTE CONSTRUÇÕES LTDA.
CNPJ/MF n. 69.891.661/0001-50
NIRE 26200770685


1. DATA, HORA E LOCAL: aos 15 dias do mês de junho de 2009, às 09:00 horas, na sede social da DUARTE CONSTRUÇÕES LTDA. ("Sociedade"), na Rua Vigiário Tenório, n. 105, Conjunto 103, Salas 02 e 03, Recife/PE, CEP 50.030-010. **2. PRESENCAS:** a unanimidade dos sócios, conforme assinaturas lançadas em livro próprio. **3. CONVOCACÕES:** dispensadas em virtude do comparecimento unânime dos sócios. **4. MESA:** Fernando Antônio Lins Duarte, presidente; Germano Rodrigo Pacheco de Sá Barreto, secretário. **5. ORDEM DO DIA:** **I.** transformação do tipo societário da Sociedade de empresa limitada para sociedade anônima e a consequente conversão das quotas da Sociedade em ações ordinárias nominativas e sem valor nominal; **II.** alteração da denominação social da Sociedade para adequação à Lei n. 6.404/76; **III.** aprovação do Estatuto Social da Sociedade; **IV.** aumento de capital social mediante capitalização de lucros acumulados; **V.** eleição dos diretores e fixação de sua remuneração; **VI.** outros assuntos correlatos. **6. DELIBERAÇÕES TOMADAS POR UNANIMIDADE:** submetidos os assuntos constantes da ordem do dia à discussão e, logo depois, à votação, os presentes, à unanimidade, deliberaram: **I.** transformar o tipo societário da Sociedade, que passa de sociedade empresária limitada para sociedade por ações, sem solução de continuidade dos negócios sociais, sendo que as participações societárias serão representadas por ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, inscritas pelos sócios em substituição às quotas por eles anteriormente detidas, na razão de 01 (uma) ação ordinária para cada 01 (uma) quota anteriormente detida pelos subscritores do capital social, conforme detalhado no ANEXO II, que uma vez rubricado pelos presentes passa a integrar esta ata de maneira indissociável; **II.** alterar a denominação social da Sociedade que passa a ser DUARTE CONSTRUÇÕES S.A. em atendimento ao disposto no art. 3º, da Lei n. 6.404/76; **III.** aprovar o Estatuto Social da Sociedade nos termos do ANEXO I, que uma vez rubricado pelos presentes passa a integrar esta ata de maneira indissociável; **IV.** aprovar o aumento do capital social da Sociedade que é de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), representado por 25.000 (vinte e cinco mil) ações ordinárias nominativas, todas sem valor nominal, em conformidade com a transformação societária ora aprovada, para R\$ 325.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), mediante a capitalização de R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais) da conta de lucros acumulados; **V.** eleger, já em conformidade com as novas normas estatutárias, os membros da diretoria, para um mandato unificado de 03 (três) anos a contar desta data, sendo facultada a reeleição, sendo eleito: **a)** **Fernando Antônio Lins Duarte**, brasileiro, casado sob o regime de separação de bens, administrador de empresas, inscrito no CPF/MF sob o n. 267.431.324-20, portador da cédula de identidade de n. 1.605.254, expedida pela SSP/PE, residente e domiciliado na Avenida Beira Rio, n. 590, apto. 2802, Graças, Recife/PE, CEP 52010-290, para o cargo de **Diretor Geral**; **b)** **Germano Rodrigo Pacheco de Sá Barreto**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, administrador de empresas, inscrito no CPF/MF sob o n. 881.803.104-00, portador da cédula de identidade de n. 4.584.405, expedida pela SSP/PE, residente e domiciliado na Rua Pessoa de Melo, n. 333, apto. 2501, Madalena, Recife/PE, CEP 50610-220, para o cargo de **Diretor Administrativo Financeiro**; **c)** **Leonardo Albuquerque de Carvalho Bezerra**, brasileiro, separado extrajudicialmente, engenheiro civil, inscrito no CPF/MF sob o n. 023.737.524-92,

JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE PERNAMBUCO
 CERTIFICADO O REGISTRO EM: 22/07/2009
 SOB Nº: 26300017741
 Protocolo: 09/104765-0

DUARTE CONSTRUCOES S/A

JOSE ARMANDO DUARTE RODRIGUES
 SECRETARIO-GERAL



[Handwritten signature]
 - acionista -
 HELLY SEABRA DINIZ

[Handwritten signature]
 - secretário da Mesa e acionista -
 GERMANO RODRIGO PACHECO DE SA BARRETO

[Handwritten signature]
 - presidente da Mesa e acionista -
 FERNANDO ANTONIO LINS DUARTE

Recife, 15 de junho de 2009.

portador da cédula de identidade de n. 4.738.579, expedida pela SSP/PE, residente e domiciliado na Avenida Beira Rio, n. 825, apto. 1902, Madalena, Recife/PE, CEP 50610-100, para o cargo de **Diretor Técnico**; d) **Daniel de Carvalho Araújo**, brasileiro, solteiro, administrador de empresas, inscrito sob o CPF/MF sob o n. 995.791.384-00; portador da cédula de identidade de n. 4.948.085, expedida pela SSP/PE, residente e domiciliado na Avenida Dezessete de Agosto, n. 2665, apto. 1101, Monteiro, Recife/PE, CEP 52061-540, para o cargo de **Diretor de Expansão e Novos Negócios**; VI. atribuir remuneração mensal aos administradores de acordo com os lançamentos a serem feitos, incluídos os benefícios disponíveis e as verbas de representação. **Z. DECLARAÇÕES:** os eleitos serão investidos em seus cargos mediante assinatura dos respectivos termos de posse a serem arquivados no livro próprio da Sociedade, e declararam não estarem incurso em nenhum dos crimes previstos em lei que os impeçam de exercer a atividade empresarial, estando cientes do disposto no artigo 147 da Lei n. 6.404/76. **8. ENCERRAMENTO, LAVRATURA, APROVAÇÃO E ASSINATURA DA ATA:** nada mais havendo a tratar, foi lavrada a presente ata que, lida e achada conforme, foi por todos assinada.

SECRETARIO-GERAL
JOSE ARMANDO DUARTE RODRIGUES

DUARTE CONSTRUCOES S/A

Protocolo: 09/104765-0
SOB Nº: 26300017741



CERTIFICADO O REGISTRO EM: 22/07/2009
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE PERNAMBUCO

[Handwritten signature]

[Four handwritten signatures]

ACIONISTA		NÚMERO DE AÇÕES
FERNANDO ANTÔNIO LINS DUARTE, brasileiro, casado, administrador de empresas, inscrito no CPF/MF sob o n. 267.431.324-20, portador da cédula de identidade de n. 1.605.254, expedida pela SSP/PE, com endereço na Avenida Beira Rio, n. 590, apto. 2802, Graças, Recife/PE, CEP 52010-290.	23.750	
GERMANO RODRIGO PACHECO DE SA BARRETO, brasileiro, casado, administrador de empresas, inscrito no CPF/MF sob o n. 881.803.104-00, portador da cédula de identidade de n. 4.584.405, expedida pela SSP/PE, com endereço na Rua Pessoa de Melo, n. 333, apto. 2501, Madalena, Recife/PE, CEP 50610-220.	1.000	
HELLY SEABRA DINIZ, brasileiro, solteiro, nascido em [inserir data se ainda solteiro ou especificar estado civil e regime de bens], administrador de empresas, inscrito no CPF/MF sob o n. 024.709.214-22, portador da cédula de identidade de n. 4.674.176, expedida pela SSP/PE, residente e domiciliado na Avenida Recife, Estância, Recife/PE, CEP 50860-000.	250	
TOTAL INTEGRALIZADO	25.000	

APROVADO EM ASSEMBLEIA GERAL REALIZADA EM 15 DE JUNHO DE 2009

DUARTE

ANEXO II

DUARTE CONSTRUCOES S.A.
CNPJ/MF n. 69.891.661/0001-50
NIRE 26200770685

Parágrafo primeiro. Observado o disposto no art. 171 da Lei n. 6.404/76, os acionistas terão preferência para a subscrição proporcional das novas ações, emitidas para aumento do capital social, salvo estipulação em contrário, à luz do §6º do mencionado dispositivo.

Art. 6º. O capital social poderá ser aumentado sem guardar proporcionalidade entre as ações, mediante aumento do número de ações ordinárias ou da criação de classes de ações preferenciais, observado o limite legal.

Art. 5º. O capital social da Sociedade, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$ 325.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), representado por 25.000 (vinte e cinco mil) ações ordinárias nominativas, todas sem valor nominal.

CAPÍTULO II DO CAPITAL SOCIAL E AÇÕES

Art. 4º. É indeterminado o prazo de duração da Sociedade.

Art. 3º. A Sociedade tem por objeto a indústria da construção civil em geral, a realização de construções, incorporações imobiliárias de prédios urbanos, suburbanos e rurais, a execução de obras e serviços imobiliários, inclusive sua administração, a execução de obras e serviços de topografia, análise de solos, subsolos e águas, obras de drenagem, movimento de terras, pavimentação e urbanização de estradas, prédios e logradouros, perfuração de poços de acudagem, a elaboração de projetos, cálculos e organogramas de obras, o planejamento, promoção e realização de compra e venda de imóveis, a representação e instalação de materiais de construção, inclusive hidráulicas, elétricas e industriais, maquinismos e equipamentos, podendo ainda dedicar-se a qualquer outro ramo que guarde afinidade com as já mencionadas atividades, inclusive importar e exportar.

Art. 2º. A Sociedade tem sede, administração e foro jurídico no Município de Recife, Estado de Pernambuco, na Rua Vigário Tenório, n. 105, Conjunto 103, Salas 02/03, Bairro do Recife, CEP 50.030-010, podendo, por deliberação de seus administradores abrir, transferir e extinguir filial, escritório, depósito ou outro estabelecimento em qualquer parte do território nacional ou no exterior.

Art. 1º. DUARTE CONSTRUÇÕES S.A. é uma sociedade anônima, constituída por subscrição particular, regida pelas normas legais que lhe forem aplicáveis e pelas disposições deste Estatuto.

CAPÍTULO I DA DENOMINAÇÃO, NATUREZA, SEDE, OBJETO E PRAZO DE DURAÇÃO

ESTATUTO SOCIAL CONSOLIDADO
APROVADO EM ASSEMBLÉIA GERAL REALIZADA EM 15 DE JUNHO DE 2009

ANEXO I

DUARTE CONSTRUÇÕES S.A.
CNPJ/MF n. 69.891.661/0001-50
NIRE 26200770685

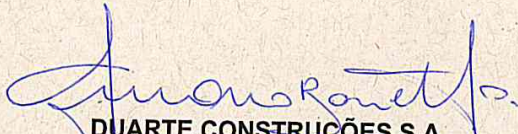
PROCURAÇÃO

OUTORGANTE: DUARTE CONSTRUÇÕES S.A., sociedade empresária do tipo autônoma, inscrita no CNPJ/MF sob o 69.891.661/0001-50, com sede na Rua Vigário Tenório, n. 105, Edifício Canavial, 1º andar, sala 103, Recife Antigo, Recife/PE, CEP 50.030-010, neste ato representada por seu Diretor Administrativo **GERMANO RODRIGO PACHECO DE SÁ BARRETTO**, brasileiro, casado, administrador de empresas, inscrito no CPF/MF sob o n. 881.803.104-00, portador da cédula de identidade de n. 4.584.405, expedida pela SSP/PE, com endereço na Rua Pessoa de Melo, n.º 333, apt 2501, Edf. Jardim das Palmeiras, bairro da Madalena, Recife/PE.

OUTORGADOS: EMILIA MOREIRA BELO, brasileira, advogada, OAB/PE 23.548, **MANUELA MOURA DA FONTE**, brasileira, advogada, inscrita na OAB/PE sob o n. 20.397, **GABRIELA DE ALMEIDA FIGUEIRAS**, brasileira, inscrita na OAB/PE sob o n. 30.644, **RAFAEL NASCIMENTO ACCIOLY**, brasileiro, inscrito na OAB/PE sob o n. 30.789, **WANESSA ANDRADA CORREIA**, brasileira, advogada, inscrita na OAB/PE sob o n. 35.188, **JADE JONNATHAN MARCONDES DE AMORIM GALINDO**, brasileiro, advogado, inscrito na OAB/PE sob o n.º 35.720 e **AMANDA ROCHA BARBOSA**, brasileira, acadêmica de direito, portadora do RG n.º 8.826.470 SDS/PE, inscrita no CPF/MF sob o n.º 098.899.104-70, todos (as) com endereço à Rua da Hora nº 692, Espinheiro, Recife-PE.

PODERES: Para o foro em geral, com a cláusula *ad - judicia extra*, em qualquer juízo, instância ou Tribunal, inclusive administrativos, podendo propor contra quem de direito as ações competentes e defender nas contrárias, seguindo umas e outras, até final decisão, usando recursos legais e acompanhando-os conferindo-lhes ainda, poderes para confessar, transigir, desistir, receber citações, intimações, notificações, bem como notificar, representá-la em audiência de justificação, conciliação e de instrução e julgamento, agindo em conjunto ou separadamente, podendo ainda substabelecer esta em outrem, no todo ou em parte e com ou sem reservas de iguais poderes.

Recife, 23 de Setembro de 2014.


DUARTE CONSTRUÇÕES S.A.
GERMANO RODRIGO PACHECO DE SÁ BARRETTO

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DO 9º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E DAS
RELAÇÕES DE CONSUMO DA CAPITAL/PE**

Processo n.º 0025665-83.2015.8.17.8201

DUARTE CONSTRUÇÕES S. A., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 69.891.661/0001-50, com sede na Rua Vigário Tenório, n. 105, Conjunto 103, Salas 02 e 03, Recife/PE, CEP 50.030-010, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, por seus advogados ao final assinados, **requerer a habilitação da Bela. Emília Moreira Belo, OAB/PE n.º 23.548, pugnando que todas as intimações, referentes ao presente feito, sejam feitas única e exclusivamente para a pessoa dela, sob pena de nulidade[1].**

Nestes termos,

Pede e espera deferimento.

Recife, 29 de dezembro de 2015.

Manuela Moura da Fonte

OAB/PE 20.397

Emilia Moreira Belo

OAB/PE 23.548

Rafael Nascimento Accioly

OAB/PE 30.789

Rafaella Borges Santos Leite

OAB/PE 25.547

[1] “Havendo designação prévia e expressa do advogado que receberá as intimações, o nome deste deverá constar das publicações, sob pena de nulidade” (STJ-RT 779/182)

Tribunal de Justiça de Pernambuco
Poder Judiciário
9º Juizado Especial Cível e das Relações de Consumo da Capital - Turno Tarde - 13:00h às 19:00h

AV MARECHAL MASCARENHAS DE MORAIS, 1919, IMBIRIBEIRA, RECIFE - PE - CEP: 51150-001 - F:()

Processo nº 0025665-83.2015.8.17.8201

DEMANDANTE: MICHEL SILVA DA CONCEICAO, THAISA MOUZINHO DA SILVA

DEMANDADO: DUARTE CONSTRUÇOES S.A.

CITAÇÃO

Fica V.Sa. ciente da queixa ajuizada nos autos do processo acima, e intimada a comparecer a Audiência de Conciliação, Instrução e Julgamento deste Processo, na forma do art. 27, da Lei 9099/95 e da Resolução nº 223/2007, de 04/07/2007, da Presidência do TJPE, a ser realizada neste Juizado conforme informações abaixo:

Tipo: Una Sala: Sala A (9º JEC) Data: 05/01/2016 Hora: 14:50

Na oportunidade, **não havendo acordo**, será, de imediato, realizada a **audiência de instrução e julgamento**, ocasião em que a parte demandada deverá apresentar defesa, oral ou escrita e produzir todas as provas - **documental e testemunhal** - esta no número máximo de 03 (três) testemunhas para cada litigante; ficam as partes cientes que não será aberto novo prazo para juntada posterior de documentos.

Nas causas de valor superior a 20 (vinte) salários mínimos, as partes deverão comparecer ao ato acompanhadas de advogado.

Fica advertida a parte ré que o não comparecimento na referida audiência acarretará a presunção de veracidade dos fatos alegados pelo autor, constantes no Termo de Apresentação de Queixa, em anexo, dando-se de logo, o julgamento de plano, com as consequências da revelia, consoante o disposto no art. 319 do CPC, c/c art. 20 da Lei 9099/95.

Ressalte-se que este processo tramita em meio eletrônico através do sistema PJE, **sendo vedada a juntada de quaisquer documentos por meio físico quando houver o patrocínio de advogado**, conforme Instrução Normativa Nº 10, de 18 de Novembro de 2011 deste Tribunal de Justiça de Pernambuco.

Segue em anexo a cópia da Inicial.

OBS: É imprescindível que o tamanho de cada arquivo a ser inserido em audiência tenha, no máximo, 1,5 MB (megabytes). O único formato de arquivo compatível com o sistema PJE é o ".pdf".

RECIFE, 20 de novembro de 2015.

Nome: DUARTE CONSTRUÇÕES S.A.

Endereço: AV RIO BRANCO, 139, RECIFE, RECIFE - PE - CEP: 50030-310

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DO 9º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E DAS
RELAÇÕES DE CONSUMO DA CAPITAL**

MICHEL SILVA DA CONCEIÇÃO e THAISA MOUZINHO, já qualificados nos autos do processo em epígrafe, vem requerer a juntada dos documentos

que segue em anexo.

Nestes Termos,

Pede Deferimento

ULYSSES VERÇOSA

OAB/PE 36.247

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE DISTRATO
RELATIVO À PROMESSA DE COMPRA E
VENDA REFERENTE AO APARTAMENTO 203
DA TORRE B DO EDF. VILA BRAGANÇA.**

1. PARTES DISTRATANTES

1.1 PRIMEIRO DISTRATANTE – VILA BRAGANÇA CONSTRUÇÕES S. A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.062.796/0001-72, com sede na Rua Vigário Tenório, 105, Conj. 103, Sala 11, no bairro do Recife Antigo, nesta cidade do Recife, Estado de Pernambuco, neste ato representada por seu Diretor, **FERNANDO ANTÔNIO LINS DUARTE**, brasileiro, casado sob regime de separação total de bens, administrador de empresas, inscrito no CPF/MF sob o nº 267.431.324-20, portador da carteira de identidade nº 1.605.254 SSP/PE, com endereço profissional na sede da empresa que representa,

1.2 SEGUNDA DISTRATANTE - THAISA MOUZINHO DA SILVA, brasileira, solteira, autônoma, portadora da cédula de identidade nº 7.602.780 SDS/PE, inscrita no CPF/MF sob o nº 081.300.534-54, residente e domiciliada na Rua Chico Mendes, número 210, Bairro da COHAB, município de Recife, estado de Pernambuco, CEP 51345-350 e **MICHEL SILVA DA CONCEIÇÃO**, brasileiro, solteiro, técnico em informática, portador da cédula de identidade nº 7.839.480, inscrito no CPF/MF sob o nº 092.219.104-23, residente e domiciliado na Rua da Assembleia (COHAB), número 290, bairro do Ibura, Município de Recife, estado de Pernambuco, CEP: 51270-120.

CONSIDERANDO que em 14 de junho de 2013 as partes celebraram um “INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA”, objetivando a aquisição do apartamento n.º 203 da Torre B, do “EDIFÍCIO VILA BRAGANÇA”, a ser implementado pela PRIMEIRA DISTRATANTE;

CONSIDERANDO que o instrumento firmado entre as partes não foi ainda levado a registro no Cartório de Registro de Imóveis competente;

CONSIDERANDO que o SEGUNDO DISTRATANTE encontra-se inadimplente perante a PRIMEIRA DISTRATANTE;

RESOLVEM as partes firmar o presente Instrumento Particular de Distrato Contratual, que se regerá pelas cláusulas seguintes e pelas condições descritas no presente:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO DISTRATO

1.1. Por este presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes ora contratantes distratam neste ato, para que não mais produza quaisquer efeitos em juízo ou fora dele e em todo o tempo, o CONTRATO, obrigando-se por si e por seus sucessores a qualquer título e a todo o tempo, a nada pedir ou exigir uma da outra com fundamento nesse contrato agora distratado, seja a que título for e seja em que tempo for, em Juízo ou fora dele.

1.2. Declara a **PRIMEIRA DISTRATANTE** que recebeu do **SEGUNDO DISTRATANTE**, como pagamento do preço do referido negócio de promessa de compra e venda, o valor de R\$ 15.795,90 (quinze mil, setecentos e noventa e cinco reais e noventa centavos).

1.3. Em razão do presente distrato, e por ter sido este firmado em razão da inadimplência do **SEGUNDO DISTRATANTE**, a **PRIMEIRA DISTRATANTE** deverá devolver ao **SEGUNDO DISTRATANTE** o valor de R\$ 7.897,95 (sete mil, oitocentos e noventa e sete reais e noventa e cinco centavos) de acordo com os

procedimentos contidos na cláusula 6 do contrato de compra e venda assinado entre as partes, ou seja, o **SEGUNDO DISTRATANTE** terá direito à devolução do valor acima citado, observadas as seguintes regras: (a) A devolução começará a ser feita a partir do dia 30 (trinta) do primeiro mês de calendário que se seguir ao mês de calendário em que ocorrer a nova alienação para terceiros da unidade imobiliária objeto da presente promessa de compra e venda; (e) as prestações da devolução serão pagas pela **PROMITENTE VENDEDORA** ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, com o reajuste pelo INCC/FGV; (f) se a unidade imobiliária objeto da presente promessa de compra e venda não for alienada no prazo de 12 (doze) meses da data em que, para todos os fins e efeitos de direito, houver, irrecorrivelmente, se operado a resolução desta promessa de compra e venda, a devolução ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR** começará a ser feita, independentemente de alienação desta mesma unidade imobiliária, a partir do dia 30 (trinta) do décimo-terceiro (13º) mês de calendário seguinte àquele em que, irrecorrivelmente, houver se operado a resolução.

1.4. A diferença, entre o valor pago e o valor que está sendo devolvido ao **SEGUNDO DISTRATANTE**, ficará retida pela **PRIMEIRA CONTRATANTE**, a título de multa pela rescisão do presente contrato, que se deu por culpa do **SEGUNDO DISTRATANTE**.

1.5. O **SEGUNDO DISTRATANTE**, a partir da assinatura do presente instrumento, reconhece que o **CONTRATO** não mais produz qualquer efeito jurídico ou econômico, renunciando, em razão disto, a qualquer direito que eventualmente teria em razão dele, autorizando, desta forma, a **PRIMEIRA DISTRATANTE** a alienar a unidade autônoma que dele era objeto.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA OUTORGA RECÍPROCA DE QUITAÇÃO

2.1. As partes, por ora denominadas distratantes, com a assinatura do presente instrumento, outorgam-se, mútua e reciprocamente, plena, rasa, geral e irrevogável quitação com relação a todas as obrigações e direitos decorrentes do **CONTRATO**, ora distratado, para nada mais pedirem uma da outra com fundamento nessa avença, obrigando-se por si e por seus herdeiros e sucessores, a qualquer título e em todo o tempo, a fazer o presente distrato e quitação sempre bons, firmes e valiosos, em juízo ou fora dele, com exceção do crédito a ser pago pela **PRIMEIRA DISTRATANTE** ao **SEGUNDO DISTRATANTE** nos termos do item 1.3, acima.

CLÁUSULA TERCEIRA – FORO

3.1. As partes elegem como foro para processar ações derivadas deste negócio jurídico a comarca de Recife-PE, com renúncia expressa dos contratantes a qualquer outro foro, por mais especial ou privilegiado que seja ou venha a ser, independentemente do domicílio ou residência atuais ou futuros das partes.

E, por estarem assim justos e contratados, rubricam as folhas anteriores e assinam o presente instrumento nesta última folha, em 02 (duas) vias de igual teor, depois de lidas, conferidas e achadas corretas, juntamente com as duas testemunhas, que tudo presenciaram.

Recife/PE, 17 de março de 2015.

VILA BRAGANÇA CONSTRUÇÕES S. A
Primeiro Distratante

THAISA MOUZINHO DA SILVA
Segunda Distratante

MICHEL SILVA DA CONCEIÇÃO
Segunda Distratante

Testemunhas:

Nome: Lays Gomes da Silva
RG: 8.839.962 SDS/PE

Nome: Marcela Ramos de Assis Souza
RG: 6.061.769 SDS/PE

PROCURAÇÃO

Por este instrumento particular de mandato, vem MICHEL SILVA DA CONCEIÇÃO, brasileiro, casado, autônomo, inscrito no CPF/MF sob o nº 092.219.104-23, e THAISA MOUZINHO DA SILVA, brasileira, casada, inscrita no CPF/MF sob o nº 081.300.534-54 residentes e domiciliados na Rua Chico Mendes, número 210, Bairro Ibura, Recife - Pernambuco, nomear e constituir como seus procuradores e Advogados, ULYSSES AUGUSTO BARROS VERCOSA e HENRIQUE DE AZEVEDO MESQUITA, advogados regularmente inscritos na Ordem dos Advogados do Brasil, Seção de Pernambuco, sob o número 36.247 e 38.677, com Banca no Município de Recife à Rua Rua Capitão José da Luz nº 115, sala 602, empresarial Beira Rio no bairro da Ilha do Leite, Recife – PE, onde recebe as intimações de estilo, conferir a outorgante ao outorgado poderes única e exclusivamente para atuar em processo referente a recuperação de valores em sede de Distrato com cláusula "ad-judicia et extra", no Juizado Especial em suas respectivas instâncias, ordinárias e superiores, podendo propor contra quem de direito, as petições competentes e defendê-lo nas contrárias, seguindo umas e outras, até final decisão, usando os recursos legais e acompanhando-os, conferindo-lhe ainda, poderes especiais para receber citação inicial, confessar, e conhecer a procedência do pedido, desistir, renunciar ao direito sobre que se funda a ação, transigir, firmar compromissos ou acordos, receber e dar quitação, podendo agir em Juízo ou fora dele, assim como substabelecer esta a outrem, com ou sem reservas de iguais poderes, para agir em conjunto ou separadamente com o substabelecido.

Recife, 22 de junho de 2015.

Michel Silva
MICHEL SILVA

Thaís Mouzinho
THAISA MOUZINHO



MESQUITA & VERÇOSA

ADVOGADOS ASSOCIADOS

**EXCELENTÍSSIMO DOUTOR JUIZ DE DIREITO DO _____ JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
DAS RELAÇÕES DE CONSUMO DA CAPITAL**

MICHEL SILVA DA CONCEIÇÃO, brasileiro, casado, autônomo, portador do CPF nº 092.219.104-23, e **THAISA MOUZINHO DA SILVA**, brasileira, casada, inscrita sob o CPF nº 081.300.534-54 residentes e domiciliados na Rua Chico Mendes, nº 210, Bairro Ibura, Recife – PE, vem através de seu procurador signatário, com endereço profissional situado na Rua Estevão de Oliveira, n. 103, CEP 50050160, Santo Amaro, Recife – PE, ajuizar a presente:

AÇÃO DE RESTITUIÇÃO DE QUANTIA PAGA C/C DANOS MORAIS

Em face de **DUARTE CONSTRUÇÕES S.A.**, sociedade anônima fechada, situado na Av. Rio Branco, 139 Recife Antigo - Recife - PE - CEP: 50030-310, inscrita no CNPJ nº 69.891.661/0001-50, pelos argumentos de fato e de direito que passa a expor.

I. DOS FATOS.

Os autores em 2013 firmaram contrato de compra e venda com a ré no sentido de adquirir imóvel oferecido pela **DUARTE S.A** tal como descrito no contrato em anexo.

Foram atraídos com a promessa de que o imóvel integraria o programa "Minha Casa Minha Vida" do governo federal, conforme anunciado em panfleto da demandada.

Porém, no início do ano de 2015, revelou-se que a ré não estaria abrangida pelo supracitado programa que facilita a forma de pagamento e dá outras facilidades e condições de pagamento, eis que, sem opção, requereu o distrato, que segue em anexo.

A ré prontamente diligenciou em repassar a planilha dos valores que seriam dados de volta, em face da rescisão do contrato, restando consignado que a parte autora já havia desembolsado aproximadamente **R\$15.795,90 (quinze mil setecentos e noventa e cinco reais e noventa centavos)**

Contudo, para sua surpresa, a **DUARTE** ofereceu **a irrisória parcela de R\$7.897,95**, o que corresponde a 50% do valor pago!

Não satisfeita, ainda alegou que a quantia seria devolvida em **várias parcelas mensais** e não de forma integral, que seria o procedimento correto, alegando que demorou vários meses para receber tal valor então seria o justo devolver nesta mesma quantidade de meses.

Como será demonstrado a seguir, tal contrato resta pautado em cláusulas ilegais, que permite que haja o enriquecimento ilícito da ré, pondo em desvantagem exagerada a parte autora, atitude vedada tanto pelo Código de Defesa do Consumidor como pela atual jurisprudência dos tribunais brasileiros, notadamente o Superior Tribunal de Justiça.

II. DO DIREITO.

A abusiva situação é conhecida e já está pacificada na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça:

"É abusiva a cláusula de distrato, fixada no contrato de promessa de compra e venda imobiliária, que estabeleça a possibilidade de a construtora vendedora promover a retenção integral ou a **devolução ínfima do valor das parcelas adimplidas pelo consumidor distratante.**"

STJ. 4ª Turma. REsp 1.132.943-PE, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, julgado em 27/8/2013.

Também o art. 53 do CDC veda a retenção integral das parcelas pagas:

Art. 53. Nos contratos de compra e venda de móveis ou imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, consideram-se **nulas de pleno direito** as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado.

Assim, a devolução de uma **parte ínfima** das prestações também é vedada pelo CDC por colocar o consumidor em uma situação de desvantagem exagerada, *in verbis*:

Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que:

IV – estabeleçam obrigações **consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade;**

Noutro giro, o STJ entende-se justo e razoável que o vendedor retenha parte das prestações pagas pelo consumidor como forma de indenizá-lo pelos prejuízos suportados, a exemplo das despesas administrativas realizadas com a divulgação e comercialização do imóvel, além da eventual utilização do bem pelo comprador, o que não foi o caso.

Não se busca, aqui, a devolução integral de todas as parcelas pagas pelo autor, apenas o que é de direito, o que garante assim a proporcionalidade da relação contratual estabelecida, que de forma alguma ocorreu quando a demandada resolve **reter 50% (cinquenta por cento) do valor adimplido!**

A jurisprudência considera razoável a retenção, pelo promitente vendedor, de um percentual que vise não onerar em excesso o consumidor, tampouco desmerecer os serviços da empresa que correu o risco do negócio, nesta toada entende-se razoável a retenção de não mais que 5% (cinco por cento) do valor total, dada as circunstâncias do caso concreto.

Em face da situação do imóvel, em que sua construção está atrasada, e há cláusulas ilegais no contrato, cabendo a equidade a sua valoração o montante de 5% (cinco por cento), do adimplido, encontra-se em consonância com o esposado pelos tribunais superiores, devendo este ser o valor de retenção.

Com efeito, o Tribunal de Justiça de São Paulo, em face da multiplicidade de ações do mesmo viés, editou as seguintes súmulas que espelha o posicionamento também do STJ:

Súmula 01: **O Compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda** feitos pelo compromissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem.

Acerca do pagamento de forma integral, assim é a posição mansa e pacífica:

Súmula 02: A devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel **deve ser feita de uma só vez**, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição.

O que embasa a tese autoral de que não há que se falar na devolução em parcelas, tal medida nada mais é que uma forma de punir o consumidor pela rescisão do contrato. Ademais, os dividendos já se encontram em posse da demandada, não havendo justificativa plausível sua devolução de forma dividida.

Sendo assim, pelas razões aqui expostas, requer a devolução em parcela única no montante de **R\$15.000,00 (quinze mil reais)**.

O valor é o cálculo do que já fora efetivamente pago, R\$15.795,9 abatidos de 5% do montante, assim entendidos os custos e taxa de administração que é devido a ré, $15795 * 0,95 = 15005$.

III. DOS DANOS MORAIS.

Prima facie, sobre o dano moral devemos nos ater ao seu conceito, assim entendido:

“Entende-se por dano moral a lesão a um bem jurídico integrante de própria personalidade da vítima, como a **sua honra**, imagem, saúde, **integridade psicológica**, causando dor, tristeza, vexame e humilhação à vítima.(TRF 2ª Região – 5ª Turma; Apelação Cível nº 96.02.43696-4/RJ – Rel. Desembargadora Federal Tanyra Vargas).”

Atingida a honra da autora, certa se faz sua reparação nos termos dos arts. 186 e 927 do Código Civil vigente. No caso da imobiliária de jogar a responsabilidade e ônus próprios para o adquirente é escandaloso.

Sendo hipótese, inclusive, de dano moral *in re ipsa*, não se tratando de mero desconforto, dissabor ou aborrecimentos corriqueiros do dia a dia, como se costuma rebater-se.

É de bom alvitre, frisar que para configuração do dano moral, pela sua natureza subjetiva, é suficiente a ocorrência de seus três elementos essenciais: o dano, o ato ilícito (lato sensu) e o nexa causal – TODOS presentes no caso sub judice.

Quanto à prescindibilidade de demonstração do dano, eis o uníssono entendimento do Superior Tribunal de Justiça:

Conforme entendimento firmado nesta Corte, não há falar em prova de dano moral, mas, sim, na prova do fato que gerou a dor, o sofrimento, sentimentos íntimos que o ensejam. Precedentes: REsp. n°s: .261.028/RJ; 294.561/RJ;661.960/PB. (STJ - REsp n° 702872/MS - Rel.Min. Jorge Scartezini - 4ª Turma – DJU 01/07/2005 - p. 557).

Provado o fato que causou a dor e o sofrimento íntimos que ensejaram a responsabilização pelo dano moral, demonstrado está a necessidade de reparação.

Nesse viés, obviamente não há como desfazer a violação sofrida, mas é possível compensar o dano experimentado:

A indenização por dano moral é arbitrável, mediante estimativa prudencial que leve em conta a necessidade de, com a quantia, satisfazer a dor da vítima e **dissuadir de novo atentado, o autor da ofensa.** (TJ-SP – Apelação Cível n° 198.117 - 2ª Câmara - em 21.12.93 - Rel. Des. Cezar Peluso - RT n° 706, Ago/11,pág. 67.

Não há como confundir a reparabilidade do dano material e do dano moral. Na primeira busca-se a reposição do numerário retido ilegalmente ao passo que na segunda, a reparação se faz por meio de uma retribuição financeira que satisfaça a autora pelo mal sofrido.

A "indenização", portanto, consistirá numa compensação devida, a tentativa de substituir uma dor por uma satisfação, além do aspecto retributivo e **VERDADEIRAMENTE PUNITIVO** no tocante ao causador do dano, inibindo-os de praticar mais atos do mesmo, contra consumidores em idêntica situação.

É, portanto, devido danos morais ao consumidor, com base tanto no Código de Defesa do Consumidor como na Constituição Federal de 1988, que agiu de boa-fé e teve sua legítima expectativa de celebração de negócio fatalmente quebrada, ferindo sua dignidade, honra e moral, em quantia a ser arbitrado por Vossa Excelência, eis que detentor de conhecimento e imparcialidade suficientes para estipular o devido pelo ofensor.

IV. DOS PEDIDOS.

Diante do exposto, em razão da retenção ilegal da maior parte dos valores adimplidos, requer:

A citação da parte ré para, querendo, contestar a presente ação.

A condenação da parte ré em danos morais em face da violação do dever de boa-fé inerente à relação contratual, em valor prudentemente arbitrado por Vossa Excelência.

A declaração de nulidade das cláusulas abusivas e ilegais o qual se pautou o negócio jurídico, principalmente a cláusula que permite a retenção de valores acima de limites que desequilibrem a relação contratual.

A condenação da ré para que efetue a devolução do montante de **R\$15.000,00**, valor mais que razoável tendo em vista a motivação do distrato, o qual a ré deu causa.

A procedência de todos os pedidos em todos os seus termos.

Protesta a produção de todas as provas em direito admitido, em especial a documental.

Dá-se o valor da causa em R\$22.000,00 (vinte e dois mil reais).

Nestes Termos,

Pede Deferimento.

Recife, 26 de junho de 2015.

ULYSSES VERÇOSA

OAB/PE 36.247