Processo Nº: 5008378-11.2019.8.09.0051

1. Dados Processo

Juízo.....: Goiânia - 1ª UPJ Varas Cíveis: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 32ª
Prioridade.....: Metas CNJ
Tipo Ação.....: PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
Segredo de Justiça.....: NÃO
Fase Processual.....: Conhecimento
Data recebimento.....: 25/06/2019 00:00:00
Valor da Causa.....: R$ 41.522,83

2. Partes Processos:

Polo Ativo
ROMES GOMES E SILVA
SILMARA DE ABREU SILVA

Polo Passivo
BANCO INTER S/A
LOURENÇO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

Processo: 5008378-11.2019.8.09.0051
Movimentacao 1 : Peticão Enviada
Arquivo 1 : inicialromesesilmra.pdf

Valor: R$ 41.522,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: ANDRÉ LUIS CORTES DE SOUZA - Data: 09/07/2025 14:23:05

Adilson Gonçalves de Oliveira Filho
OAB/GO 28.688

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA ____ VARA CÍVEL DA COMARCA DE GOIÂNIA/GO.

ROMES GOMES e SILVA, brasileiro, casado, servidor público, portador do R.G n.º 1672198 – DGPC/GO e inscrito no CPF sob o n.º 378.340.531-91, e sua esposa **SILMARA DE ABREU SILVA**, brasileira, casada, portadora do R.G nº 334740505 – DGPC/GO e inscrita no CPF sob o nº 329.219.931-04, residentes e domiciliados na Rua NA-01, S/N, Quadra 10, Lotes 13, Jardim Nova Abadia, CEP: 75.345-000, Abadia de Goiás/GO, através de seus procuradores que esta subscrevem **(Doc. 01 m.j),** com escritório profissional no endereço abaixo impresso, onde receberá as comunicações judiciais de estilo, vêm mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, propor a presente

AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA C/C CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO INCIDENTAL E PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA (art. 327, § 2º, CPC)

Em face de **LOURENÇO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA,** pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 01.723.452/0001-64, com sede na **Avenida T-7, Nº 371, quadra R-34, lote 1- E, 10º andar Setor Oeste, CEP: 74.140-110, Goiânia/GO**, devidamente representada por seu sócio gerente: **Waldir Lourenço de Lima**, brasileiro, casado, empresário, portador da Carteira de Identidade n°. 785.334 SSP/GO e CPF 161.110.281-20, e **BANCO INTER S.A**, inscrito no CNPJ sob o nº. 00.416.968/0001-01, com sede na **Avenida Contorno, nº 7.777, Lourdes, Belo Horizonte/MG, CEP: 30.110-051**, cujo endereço eletrônico é www.intermedium.com.br, em vista das seguintes razões de fato e de direito:

RUA 90, n.º 1.160, Setor Marista, CEP.: 74180-015, Goiânia – GO,

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 25/06/2019 16:13:09
Assinado por ADILSON GONCALVES DE OLIVEIRA FILHO:01251690190
Localizar pelo código: 109987635432563873419069248, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5008378-11.2019.8.09.0051
Movimentacao 1 : Petição Enviada
Arquivo 1 : inicialromesesilmra.pdf

Valor: R$ 41.522,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: ANDRÉ LUIS CORTES DE SOUZA - Data: 09/07/2025 14:23:05

I – DOS FATOS

Inicialmente, forçoso se faz mencionar que conforme Certidão de Registro de Imóvel da Matrícula nº 202.461 em anexo, da referida unidade imóvel, a construtora ora primeira requerida cedeu para o banco ora segundo requerido, os direitos do contrato de alienação fiduciária outrora estabelecido entre os autores e a construtora, ora primeira requerida, assim os créditos provenientes da aludida relação jurídica, passou a ser de titularidade do banco, ora segundo requerido. Neste particular, ambos devem integrar a lide.

Em **13/01/2014**, os autores firmaram com a primeira requerida **CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E OUTRAS AVENÇAS DE IMÓVEL PARCELADO**, referente à compra do *apartamento nº 702, box de garagem nº 89 e 89-A e escaninho nº 91 do Residencial Lourenzzo Del Parco, "Edifício Lourenzzo Vicenza"*, situado na Rua Salvador esquina com Rua Cuiabá esquina com Avenida Dona Maria Cardoso, Quadra 119, Lotes 09 a 14, Parque Amazônia, nesta Capital.

O valor da compra e venda foi de **R$ 259.199,88 (Duzentos e Cinquenta e Nove Mil, Cento e Noventa e Nove Reais e Oitenta e Oito Centavos)**, conforme cláusula 06 do contrato em anexo, a serem pagas de acordo com a cláusula 07 do referido contrato, da seguinte forma:

> ***(i)*** *– R$ 29.700,00 (Vinte Nove Mil e Setecentos Reais), a título de arras sinal e principio de pagamento, nos termos e efeitos do artigo 418 do CC, com o vencimento datado para o dia 05/02/2014;*
>
> ***(ii)*** *– R$ 229.499,88 (Duzentos e Vinte e Nove Mil, Quatrocentos e Noventa e Nove Reais e Oitenta e Oito Centavos), saldo remanescente e reajustavel, que serão pagos da seguinte forma:*
>
> ***(iia)*** *– R$ 54.000,00 (Cinquenta e Quatro Mil Reais), dividido em 18 (dezoito) parcelas mensais e consecutivas de R$ 3.000,00 (Três Mil Reais) cada, sendo a primeira com vencimento em 05/03/2014, e as subequentes vencerão em igual dia dos meses e anos subsequentes;*
>
> ***(iib)*** *– R$ 40.500,00 (Quarenta Mil e Quinhentos Reais), divididos em 03 (três) parcelas intermediárias semestrais e consecutivas de R$ 13.500,00*

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 25/06/2019 16:13:09
Assinado por ADILSON GONCALVES DE OLIVEIRA FILHO:01251690190
Localizar pelo código: 109987635432563873419069248, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5008378-11.2019.8.09.0051
Movimentacao 1 : Peticão Enviada
Arquivo 1 : inicialromesesilmra.pdf

Valor: R$ 41.522,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: ANDRÉ LUIS CORTES DE SOUZA - Data: 09/07/2025 14:23:05

(Treze Mil e Quinhentos Reais) cada, sendo a primeira com vencimento datado para o dia 15/06/2014, e, as subsequentes vencerão em igual dia dos semestres e anos sequentes;

***(iic)** – R$ 134.999,88 (Cento e Trinta e Quatro Mil, Novecentos e Noventa e Nove Reais e Oitenta e Oito Centavos), divididos em 82 (oitenta e duas) parcelas mensais e consecutivas de R$ 1.646,34 (Um Mil, Seiscentos e Quarenta e Seis Reais e Trinta e Quatro Centavos), cada, sendo a primeira com vencimento datado para 15/09/2015, e as subsequentes vencerão em igual dia dos meses e anos sequentes.*

O valor das parcelas previstas acima, serão atualizadas monetariamente de acordo com a variação acumulada do I.G.P.M (Índice Geral de Preço de Mercado), apurados e publicados pela Fundação Getúlio Vargas, ocorrida entre o índice referente ao segundo mês anterior a assinatura do contrato e o índice referente ao segundo mês anterior do mês base e o índice referente ao segundo mês anterior ao vencimento de cada parcela de preço, e acrescidos juros compensatório de 1% (um por cento) ao mês cumulativamente sobre a mesma, conforme cláusula 08, item 08.01, do contrato em anexo.

Ressalta-se que, os autores mesmo com muitas dificuldades sempre honraram com as obrigações do contrato, ao decorrer dos 05 (cinco anos) de investimento do seu dinheiro na unidade imóvel, todavia, começaram a observar um aumento exagerado dos valores das parcelas.

Assim, insatisfeitos com o aumento das parcelas, procuraram os requeridos para liquidação antecipada do débito relativo a unidade imóvel, mas não obteve sucesso.

Os requeridos por sua vez sustentam que para pagamento antecipado do débito, deverá observar a estipulação contratual, no que reza a **cláusula 08 – ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E FORMA DE APLICAÇÃO, item 08.02 e cláusula 11 – ANTECIPAÇÃO DE LIQUIDAÇÃO,** sendo reajustada na mesma proporção, ou seja, não se aplicando em nenhum momento a redução proporcional do juros e demais acréscimos, que a lei consumerista prevê.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 25/06/2019 16:13:09
Assinado por ADILSON GONCALVES DE OLIVEIRA FILHO:01251690190
Localizar pelo código: 109987635432563873419069248, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5008378-11.2019.8.09.0051
Movimentacao 1 : Petição Enviada
Arquivo 1 : inicialromesesilmra.pdf

Valor: R$ 41.522,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: ANDRÉ LUIS CORTES DE SOUZA - Data: 09/07/2025 14:23:05

Vejamos:

<u>CLÁUSULA 08 – ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E FORMA DE APLICAÇÃO:</u>

08.01 – *Por pacto livre, as parcelas relacionadas na "cláusula 07" que não tiverem sido liquidadas neste ato, serão atualizadas monetariamente de acordo com a variação acumulada do I.G.P.M (Índice Geral de Preço de Mercado), apurados e publicados pela Fundação Getúlio Vargas, ocorrida entre o índice referente ao segundo mês anterior a assinatura deste instrumento e o índice referente ao segundo mês anterior do mês base e o índice referente ao segundo mês anterior ao vencimento de cada parcela de preço, e acrescidos juros compensatório de 1% (um por cento) ao mês cumulativamente sobre a mesma.*

<u>08.02 – Na eventualidade de antecipação de quitação de qualquer parcela de preço fora das datas de vencimento da mesma, fica assegurada a aplicação pactuada e descrita na "cláusula 08.01" até a data da quitação da parcela de preço, da forma pro rata die.(grifei)</u>

CLÁUSULA 11 – ANTECIPAÇÃO DE LIQUIDAÇÃO:

11.01 – *É assegurado ao COMPRADOR a faculdade de pagar por antecipação a totalidade das parcelas dos preços, opção essa que, caso venha a ser exercida pelo COMPRADOR, fica desde então aceita pela VENDEDORA sendo observado o seguinte:*

a) *O COMPRADOR não poderá pagar qualquer parcela de preço antecipada enquanto não tiverem sido quitadas aquelas vencidas anteriormente. Se tal fato ocorrer, o pagamento será imputado na liquidação ou amortização da primeira parcela de preço vencida e não paga;*

<u>b) A parcela de preço que eventualmente venha a ter seu pagamento antecipado deverá ser pago devidamente reajustada pelo indexador contratual calculado, "pro rata temporis die" apurado entre a data de sua emissão e a data do efetivo pagamento. As partes declaram que essa condição é livremente adotada como único modo de manter íntegro o equilíbrio originário ao negócio jurídico ora estimado e o próprio cumprimento da condição essencial da satisfação do preço;(grifei)</u>

c) *A antecipação será feita em ordem decrescente de vencimento, ou seja, das últimas para as primeiras parcelas vincendas, ou as próximas parcelas a vencerem;*

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 25/06/2019 16:13:09
Assinado por ADILSON GONCALVES DE OLIVEIRA FILHO:01251690190
Localizar pelo código: 109987635432563873419069248, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5008378-11.2019.8.09.0051
Movimentacao 1 : Petição Enviada
Arquivo 1 : inicialromesesilmra.pdf

Valor: R$ 41.522,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: ANDRE LUIS CORTES DE SOUZA - Data: 09/07/2025 14:23:05

> ***d)*** *A amortização extraordinária será feita somente em ordem decrescente de vencimento, ou seja, da última para a primeira parcela vincenda;*
>
> ***e)*** *A antecipação do pagamento, mesmo se realizada mais de uma vez, não implicará novação ou modificação dos critérios de reajuste monetário ou quanto à maneira de pagamento aqui estipulado.*

Digno de notas, as referidas cláusulas, são ilegais. Justamente neste ponto, vale dizer, é que se insurge a modificação, pleiteando sua revisão para que a quitação antecipada do débito seja mediante à redução proporcional dos juros e demais acréscimos, não podendo os réus se opor a essa faculdade, sob pena de responder por perdas e danos.

Ademais, o Código de Defesa do Consumidor dispõe em seu artigo 52, §2º:

> ***§2º É assegurado ao consumidor a liquidação antecipada do débito, total ou parcialmente, mediante redução proporcional dos juros e demais acréscimos.***

A quitação antecipada do débito com o desconto é direito do consumidor e as empresas não podem negar este direito, pois o Código de Defesa do Consumidor é norma de ordem pública e afasta qualquer disposição contratual que viole suas disposições, sendo indisponíveis, portanto.

Assim, quando o consumidor desejar quitar o débito, seja ele total ou parcialmente, terá direito à redução proporcional dos juros e demais acréscimos. Insere-se nesse contexto o mencionado dispositivo legal, que encerra direito inarredável ao abatimento proporcional dos encargos financeiros, no caso de pagamento antecipado, ao qual não pode o credor opor-se.

Nessa esteira, dada a possibilidade de quitação antecipada do débito, e ante aos abusos do contrato, restaram aos autores buscarem o Poder Judiciário, **com o fim de revisar as cláusulas abusivas inseridas no contrato firmado, já acima aduzidas**

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 25/06/2019 16:13:09
Assinado por ADILSON GONCALVES DE OLIVEIRA FILHO:01251690190
Localizar pelo código: 109987635432563873419069248, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5008378-11.2019.8.09.0051
Movimentacao 1 : Peticão Enviada
Arquivo 1 : inicialromesesilmra.pdf

Valor: R$ 41.522,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: ANDRÉ LUIS CORTES DE SOUZA - Data: 09/07/2025 14:23:05

e, autorizar a consignação de valores que a liquidação antecipada lhes proporcionam, sendo na importância total de R$ 41.522,83 (Quarenta e Um Mil, Quinhentos e Vinte e Dois Reais e Oitenta e Três Centavos), quitando toda a unidade imóvel e, consequentemente sanada a obrigação contratual, para que não venham a serem violados em seus direitos, sofrendo prejuizos ainda maiores. (Planilha de cálculo em anexo)

II – DO DIREITO

- DA COMPETÊNCIA E AFASTAMENTO DA CLÁUSULA ARBITRAL

O contrato entre as partes é de adesão, ou seja, as cláusulas inseridas no contrato foram impostas pela primeira requerida. Os autores se enquadram nos conceitos de consumidores bem como a construtora no conceito de fornecedora, portanto a relação estabelecida entre as partes é uma relação de consumo.

A jurisprudência é pacifica no sentido de que matérias em que se aplica o Direito do Consumidor a competência será convalidada pela parte hipossuficiente, ou seja, o consumidor, portanto a cláusula compromissória somente terá validade se o consumidor convalidar com a mesma. No caso discutido os autores resolveram propor ação Revisional na justiça comum, portanto tacitamente afastam a via arbitral para solução dos conflitos.

Em seu artigo 51, o Código de Defesa do Consumidor dispõe sobre as cláusulas abusivas contratuais que são nulas de pleno de direito. Dentre elas, destaca-se a utilização compulsória da arbitragem para solução de litígios. Vejamos:

> ***Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que:***
> ***...***
> ***VII - determinem a utilização compulsória de arbitragem;***

Coaduna do mesmo entendimento, jurisprudência pátria, inclusive o Tribunal de Justiça do Estado de Goiás:

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 25/06/2019 16:13:09
Assinado por ADILSON GONCALVES DE OLIVEIRA FILHO:01251690190
Localizar pelo código: 109987635432563873419069248, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5008378-11.2019.8.09.0051
Movimentacao 1 : Peticão Enviada
Arquivo 1 : inicialromesesilmra.pdf

Valor: R$ 41.522,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: ANDRÉ LUIS CORTES DE SOUZA - Data: 09/07/2025 14:23:05

> **EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. INCOMPETÊNCIA DO JUÍZO. JUÍZO ARBITRAL. CLÁUSULA CONTRATUAL. AFASTAMENTO. ILEGITIMIDADE PASSIVA DA 2ª AGRAVADA. NÃO OCORRÊNCIA. NÃO INCLUSÃO DO CÔNJUGE NO POLO ATIVO DA AÇÃO. DESNECESSIDADE. DIREITO REAL NÃO DEBATIDO NA DEMANDA. NULIDADE INEXISTENTE 1. Não há como opor óbice à apreciação jurisdicional do caso, pois como prevê a CF, em seu art. 5º, XXXV, a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça de direito. Ademais, a mera propositura da ação originária pelo consumidor é apta a demonstrar o seu desinteresse na adoção da arbitragem, impondo-se, a princípio, o afastamento da cláusula arbitral, sob pena de restrição ao Autor do seu direito de acesso à Justiça.** 2. Atuando a 2ª Agravante como representante da 1ª Agravante, inclusive, expedindo boletos de cobrança, deve figurar na relação processual, por fazer parte da cadeia de fornecedores atuando em prol da sociedade de propósito específico (SPE). 3. Não constituindo o contrato firmado entre as partes direito real ou relação jurídica obrigacional que envolva os dois cônjuges, desnecessária se torna a inclusão da esposa do promitente comprador no polo passivo da demanda originária, ainda mais porque trata-se apenas de direito pessoal do Agravado/Autor. AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E DESPROVIDO. DECISÃO MANTIDA. (AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5129710.35.2018.8.09.0000 - COMARCA CATALÃO - AGRAVANTES SPE - JARDIM AMÉRICA OUVIDOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. E OUTRA - AGRAVADO REGINALDO VITORINO SILVA - RELATOR DES. OLAVO JUNQUEIRA DE ANDRADE). Grifo nosso.

Ressalte-se, ainda, que a boa-fé objetiva, presente no CDC e novo CPC, trata- se de um princípio que estabelece às partes o dever de agir conforme certos parâmetros de honestidade e lealdade, almejando o equilíbrio nas relações de consumo e contratuais, devendo estar presente em todas as suas fases, o que não se verificou na presente relação entre as partes demandantes.

Embora as partes tenham pactuado cláusula compromissória, tem se que **esta somente poderia ter eficácia se os aderentes/consumidores tivessem tomados a iniciativa de instituir a arbitragem, ou se eles tivessem, expressamente, concordados com sua instituição firmando compromisso arbitral.**

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 25/06/2019 16:13:09
Assinado por ADILSON GONCALVES DE OLIVEIRA FILHO:01251690190
Localizar pelo código: 109987635432563873419069248, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5008378-11.2019.8.09.0051
Movimentacao 1 : Petição Enviada
Arquivo 1 : inicialromesesilmra.pdf

Valor: R$ 41.522,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: ANDRÉ LUIS CORTES DE SOUZA - Data: 09/07/2025 14:23:05

No caso em comento está configurada a relação consumerista nos termos acima já expostos, bem como a abusividade da cláusula compromissória arbitral inserta no contrato de adesão, portanto, Requer seu afastamento.

- DA APLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

A relação jurídica em questão trata-se de uma relação de consumo, já que os autores adquiriram o imóvel mencionado da ré (construtora - fornecedora).

Assim, a relação jurídica ora em tela é perfeitamente possível ao Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078/90), de acordo com o que se pode inferir de alguns de seus dispositivos:

> **Art. 3º - Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividades de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços.**
>
> **Art. 2º - Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final.**

Nesse sentido, fica clara a relação de consumo entres as partes, já que os réus se encaixam perfeitamente no conceito de fornecedores e os autores no de consumidores. Portanto, as regras do CDC devem ser aplicadas no presente caso.

O Superior Tribunal de Justiça possui posicionamento cerrado quanto à questão, admitindo a aplicação das regras de defesa ao consumidor nos casos de financiamento de bem imóvel, tanto quando negociado diretamente com a construtora quanto quando com a instituição financeira, senão vejamos:

> Contratos para aquisição de unidades imobiliárias. ENCOL. Gravame hipotecário. Código de Defesa do Consumidor. Pré-questionamento. 1. Já decidiu a Corte que o Código de Defesa do Consumidor incide nos contratos de compra e venda em que a incorporadora se obriga à construção das

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 25/06/2019 16:13:09
Assinado por ADILSON GONCALVES DE OLIVEIRA FILHO:01251690190
Localizar pelo código: 109987635432563873419069248, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5008378-11.2019.8.09.0051
Movimentacao 1 : Petição Enviada
Arquivo 1 : inicialromesesilmra.pdf

Valor: R$ 41.522,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: ANDRÉ LUIS CORTES DE SOUZA - Data: 09/07/2025 14:23:05

> unidades imobiliárias, mediante financiamento. 2. A identificação da abusividade da cláusula que impôs a possibilidade do gravame hipotecário sobre os imóveis vendidos tem força para impedir o conhecimento do especial, considerando a jurisprudência da Corte. 3. Sem o devido pré-questionamento da Lei n0 4.591/64, não passa o especial sobre o tema dos documentos necessários como condição prévia à negociação das unidades autônomas. 4. O dissídio, apenas com a transcrição das ementas e sem a confrontação analítica, não revelando se tratada a questão da abusividade das cláusulas, sob a égide do Código de Defesa do Consumidor, não pode colher êxito. (STJ - RESP 555763/DF; Recurso Especial 2003/0095816-4. Mm. Carlos Alberto Menezes Direito. Terceira Turma. Julgado em 18.12.2003. Publicado em DJ 22.03.2004, p. 305).

Destarte, inúmeras foram as ilegalidades cometidas pelos fornecedores, dentre as quais destacamos algumas delas, mormente no tocante à imposição de cláusulas abusivas, severamente repreendidas pela lei protetiva do consumidor:

> **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;**
>
> **§1º: Presume-se exagerada, entre outros casos, a vantagem que:**
>
> **II- restringe direitos ou obrigações fundamentais inerentes à natureza do contrato, de tal modo a ameaçar seu objeto ou o equilíbrio contratual;**
>
> **III- se mostra excessivamente onerosa para o consumidor, considerando-se a natureza e conteúdo do contrato, o interesse das partes e outras circunstâncias peculiares ao caso.**

A presente relação contratual é tipicamente de adesão, uma vez que não foi concedida aos autores a oportunidade de discussão das cláusulas contratuais.

Realmente, é da própria essência dos contratos celebrados com Construtoras a apresentação por parte desta de cláusulas já prontas, cabendo à parte contratante apenas aderir a elas, sendo que, em virtude desta característica peculiar destes

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 25/06/2019 16:13:09
Assinado por ADILSON GONCALVES DE OLIVEIRA FILHO:01251690190
Localizar pelo código: 109987635432563873419069248, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5008378-11.2019.8.09.0051
Movimentacao 1 : Petição Enviada
Arquivo 1 : inicialromesesilmra.pdf

Valor: R$ 41.522,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: ANDRE LUIS CORTES DE SOUZA - Data: 09/07/2025 14:23:05

pactos, ao CONTRATANTE não é oferecida qualquer possibilidade de manifestação de vontade quanto ao teor das cláusulas.

O Código de Defesa do Consumidor em seu art. 54 traz em seu bojo a definição de contrato de adesão:

> **Art. 54: Contrato de adesão é aquele cujas cláusulas tenham sido aprovadas pela autoridade competente ou estabelecidas unilateralmente pelo fornecedor de produtos ou serviços, sem que o consumidor possa discutir ou modificar substancialmente seu conteúdo.**

Outrossim, a repressão à desinformação sobre o cobrado, sem a devida demonstração da origem do débito, à abusividade da imposição da confissão de dívida, sua respectiva modificação para estabelecer a proporcionalidade econômico-financeira que existia no início do pacto, bem como sua reparação invocando a tutela jurisdicional e a inversão do ônus da prova constituem-se alguns dos direitos básicos do consumidor e totalmente aplicados ao presente caso, in verbis:

> **Art. 6º: São direitos básicos do consumidor:**
>
> **III - a informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços, com especificação correta de quantidade, características, composição, qualidade e preço, bem como sobre os riscos que apresentam;**
>
> **IV - a proteção contra a publicidade enganosa e abusiva, métodos comerciais coercitivos ou desleais, bem como contra práticas e cláusulas abusivas ou impostas no fornecimento de produtos e serviços;**
>
> **V - a modificação das cláusulas contratuais que estabeleçam prestações desproporcionais ou sua revisão em razão de fatos supervenientes que as tornem excessivamente onerosas;**
>
> **VI - a efetiva prevenção e reparação de danos patrimoniais e morais, individuais, coletivos e difusos;**
>
> **VIII - a facilitação da defesa de seus direitos, inclusive com a inversão do ônus da prova, a seu favor, no processo civil, quando, a critério do**

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 25/06/2019 16:13:09
Assinado por ADILSON GONCALVES DE OLIVEIRA FILHO:01251690190
Localizar pelo código: 109987635432563873419069248, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5008378-11.2019.8.09.0051
Movimentacao 1 : Petição Enviada
Arquivo 1 : inicialromesesilmra.pdf

Valor: R$ 41.522,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: ANDRE LUIS CORTES DE SOUZA - Data: 09/07/2025 14:23:05

juiz, for verossímil a alegação ou quando for ele hipossuficiente, segundo as regras ordinárias de experiência.

Ainda, há disposição expressa do CDC, no artigo 51, IV, que considera nulas de pleno direito as cláusulas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada ou sejam incompatíveis com a boa-fé e a equidade.

Por outro lado, o inciso V do artigo 6º do CDC, defere ao consumidor o direito básico de ver modificadas cláusulas contratuais que estabelecem prestações desproporcionais, ou a revisão das cláusulas em razão de fatos supervenientes, que as tornem excessivamente onerosas. A violação de tais princípios contribui para eivar de ilegalidade e imoralidade da conduta da ré.

Com efeito, o Código de Proteção e Defesa do Consumidor veio consagrar no direito positivo pátrio o princípio de há muito adotado pela teoria dos contratos, no sentido de obstar a que uma das partes obtenha vantagem exagerada às custas de injustificada oneração da outra, decaindo em prestígio excessivo, de vez que não lhe socorre o poder de negociar, com o outro impondo condições que violam, inclusive o princípio da boa-fé e da função social do contrato.

Na lição de Carlos Alberto Bittar:

> "Um dos pontos de maior alcance na teoria contratual está na influência da moral, que informa a correspondente base, suscitando a formulação de diversos institutos protetivos de interesses de contratantes atingidos por ações não compatíveis como direito, sejam internas, ou externas, as relações negociais. Conjuga-se, assim, preceitos morais e jurídicos na prossecução dos ideais de justiça que animam o grupo, invocáveis pelas partes na solução de conflitos e dissenções que se estabeleçam, como verdadeiros mecanismos jurídicos de tutelas de interesses negociais, como por exemplo: o princípio da boa-fé; a cláusula rebus; a escala móvel; a vedação do enriquecimento sem causa, e outras tantas."

Ainda, o Código de Defesa do Consumidor, em seu artigo 47 diz:

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 25/06/2019 16:13:09
Assinado por ADILSON GONCALVES DE OLIVEIRA FILHO:01251690190
Localizar pelo código: 109987635432563873419069248, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5008378-11.2019.8.09.0051
Movimentacao 1 : Peticão Enviada
Arquivo 1 : inicialromesesilmra.pdf

Valor: R$ 41.522,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: ANDRÉ LUIS CORTES DE SOUZA - Data: 09/07/2025 14:23:05

"Art. 47. As cláusulas contratuais serão interpretadas de maneira mais favorável ao consumidor."

Da interpretação deste artigo de lei exsuda-se que, todas as cláusulas contratuais, em relações de consumo, serão interpretadas de maneira mais favorável ao consumidor.

- DO DIREITO DE REVISÃO DO CONTRATO

Dispõe o artigo 6º, inciso V e artigo 52, §2º, do Código de Defesa do Consumidor:

Art. 6º. São direitos básicos do consumidor:

V- a modificação das cláusulas contratuais que estabeleçam prestações desproporcionais ou sua revisão em razão de fatos supervenientes que as tornem excessivamente onerosas.

Art. 52.

§2º É assegurado ao consumidor a liquidação antecipada do débito, total ou parcialmente, mediante redução proporcional dos juros e demais acréscimos.

De se referir, ainda, que os arts. 422 e seguintes do NCC permitem a revisão contratual em contratos de adesão, como o que ora se discute.

Daí ser possível o pleito revisional aqui pretendido.

Portanto, é perfeitamente possível revisar o contrato em questão, visto que as rés utilizam de expedientes abusivos e ilegais para tentar auferir o recebimento de seu suposto crédito, impondo-se a modificação dos valores que atribui como saldo devedor. Faz-se necessária a revisão do contrato ab initio, conforme disposições legais acima mencionadas, para que assim seja apontada a realidade econômico-financeira correta do presente contrato, para fins de quitação antecipada do débito, em consonância com a lei, a jurisprudência e a doutrina atualmente aplicáveis.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 25/06/2019 16:13:09
Assinado por ADILSON GONCALVES DE OLIVEIRA FILHO:01251690190
Localizar pelo código: 109987635432563873419069248, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5008378-11.2019.8.09.0051
Movimentacao 1 : Peticão Enviada
Arquivo 1 : inicialromesesilmra.pdf

Valor: R$ 41.522,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: ANDRÉ LUIS CORTES DE SOUZA - Data: 09/07/2025 14:23:05

Sobre a questão vejamos os julgamentos abaixo, os quais têm aplicação no caso em tela:

> "(…). **A teor do disposto no artigo 52, parágrafo 2º do Código de Defesa do Consumidor, é direito do consumidor obter redução proporcional dos juros e demais encargos no caso de pagamento antecipado de empréstimo realizado junto à instituição bancária.** (…). APELAÇÃO CONHECIDA MAS IMPROVIDA. (TJGO, APELACAO CIVEL 218596-20.2010.8.09.0051, Rel. DR(A). ROBERTO HORACIO DE REZENDE, 1A CAMARA CIVEL, julgado em 17/07/2012, DJe 1121 de 10/08/2012). Grifei.

> "(…). **Ao quitar antecipadamente a dívida o consumidor tem direito ao desconto proporcional dos juros e demais acréscimos, conforme estabelece o § 2º, do artigo 52, do CDC.** APELAÇÃO CONHECIDA E DESPROVIDA. (TJGO, APELACAO CIVEL 59126-84.2009.8.09.0051, Rel. DES. ALAN S. DE SENA CONCEICAO, 5A CAMARA CIVEL, julgado em 07/11/2013, DJe 1432 de 22/11/2013). Grifei.

> **"APELAÇÃO CÍVEL E RECURSO ADESIVO. OBRIGAÇÃO DE FAZER. CONTRATO BANCÁRIO. LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA DO DÉBITO FINANCIADO. DIREITO DO CONSUMIDOR.** DANOS MORAIS INDEVIDOS. **1- Quando o consumidor quiser quitar o débito, total ou parcialmente, terá direito à redução proporcional dos juros e demais acréscimos (CDC, §2º, art. 52), não podendo o fornecedor se opor a essa faculdade, sob pena de responder por perdas e danos. Qualquer cláusula que preveja tal restrição será, de acordo com o artigo 51 do CDC, nula de pleno direito.** (...)" (TJGO, Apelação (CPC) 0422295-64.2014.8.09.0093, Rel. KISLEU DIAS MACIEL FILHO, 4ª Câmara Cível, julgado em 16/05/2017, DJe de 16/05/2017)

> "Duplos Embargos de Declaração. Apelação Cível. Ação de indenização por danos materiais e morais. (...) **IV - Desconto dos juros.** Inexistência de previsão contratual. Desacolhimento. Em relação à tese de inexistência de previsão contratual de cobrança de juros, verifica-se que o próprio contrato entabulado entre as partes estabelece que ***"em ocorrendo antecipação do pagamento, os juros incidentes sobre a prestação e/ou parcela antecipada serão reduzidos proporcionalmente até a data da respectiva liquidação".*** (...)" (TJGO, Apelação (CPC) 0159778-65.2016.8.09.0051, Rel. CARLOS ALBERTO FRANÇA, 2ª Câmara Cível, julgado em 15/03/2018, DJe de 15/03/2018)

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 25/06/2019 16:13:09
Assinado por ADILSON GONCALVES DE OLIVEIRA FILHO:01251690190
Localizar pelo código: 109987635432563873419069248, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5008378-11.2019.8.09.0051
Movimentacao 1 : Peticão Enviada
Arquivo 1 : inicialromesesilmra.pdf

Valor: R$ 41.522,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: ANDRÉ LUIS CORTES DE SOUZA - Data: 09/07/2025 14:23:05

APELAÇÃO - REVISÃO DE CONTRATO INSTITUIÇÃO FINANCEIRA - CAPITALIZAÇÃO - COMISSÃO DE PERMANÊNCIA - COMPENSAÇÃO - HONORÁRIOS - VOTO VENCIDO. **É possível a revisão do contrato de adesão com relação aos encargos cobrados, quando se revelar excessiva a onerosidade as taxas praticadas.** Indevida a cobrança de comissão de permanência, no entanto, inexistindo recurso da parte prejudicada acerca da determinação de sua incidência limitada à taxa de juros contratada, deve ser mantida, na forma determinada pela sentença monocrática. **A capitalização dos juros é permitida, tão-somente, em periodicidade anual, desde que expressamente prevista no contrato.** Na ausência de pactuação específica, há defeito de informação capaz de afastar a sua incidência (art. 6º, III, do CDC). 'Demonstrado que todas as questões suscitadas pelas partes foram decididas, não há que se falar em prequestionamento para o órgão julgador manifestar-se expressamente a respeito de dispositivos legais e decisões judiciais.' Honorários advocatícios redimensionados e compensados. Primeira apelação provida em parte e segunda não provida. V.V.: As instituições Financeiras não estão sujeitas ao limite da taxa de juros, de 12% a.a., inexistindo qualquer texto legal a estabelecer limite às taxas de juros que são praticadas no mercado financeiro. **Com relação à reclamação referente à capitalização mensal de juros, tenho me manifestado no sentido de que sua prática, salvo exceções expressamente autorizadas por lei, é inadmissível, invocando, para tanto, a regra do Artigo 4º, do Decreto 22.626/33.** (Des. Pereira da Silva). (Apelação Cível nº 1.0672.08.300550-0/001(1), 10ª Câmara Cível do TJMG, Rel. Alberto Aluízio Pacheco de Andrade. j. 19.05.2009, maioria, Publ. 05.06.2009).

O Decreto nº 22.626/33 (Lei de Usura), em seu art. 4º dispõe:

Art. 4º É proibido contar juros dos juros: esta proibição não compreende a acumulação de juros vencidos aos saldos líquidos em conta corrente de ano a ano.

Por seu turno, a Súmula 121, do STF, sedimentou:

"È vedada a capitalização de juros, ainda que expressamente convencionada".

Pois bem, a conjunção do mandamento legal esculpido na Lei de Usura, somado ao mandamento sumular emanado de nossa Suprema Corte, revela que é vedada a capitalização mensal, mesmo na hipótese de tal estar expressamente pactuada.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 25/06/2019 16:13:09
Assinado por ADILSON GONCALVES DE OLIVEIRA FILHO:01251690190
Localizar pelo código: 109987635432563873419069248, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5008378-11.2019.8.09.0051
Movimentacao 1 : Petição Enviada
Arquivo 1 : inicialromesesilmra.pdf

Valor: R$ 41.522,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: ANDRE LUIS CORTES DE SOUZA - Data: 09/07/2025 14:23:05

Em poucas palavras, a capitalização mensal dos juros, para que ocorra, deve ter respaldo legal, e não apenas contratual.

No caso em testilha, como sói antever, não há qualquer disposição de lei que confira respaldo à capitalização mensal contratada, daí sua nulidade.

Em consonância com todo este aparato legal, nosso Código Civil também rechaça a capitalização mensal dos juros. Esta deve ocorrer de forma anual, conforme a dicção do art. 591, do CC:

> **Art. 591. Destinando-se o mútuo a fins econômicos, presumem-se devidos juros, os quais, sob pena de redução, não poderão exceder a taxa a que se refere o art. 406, permitida a capitalização anual.**

Assim, não há dúvida de que a **cláusula 08 – ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E FORMA DE APLICAÇÃO, item 08.02 e cláusula 11 – ANTECIPAÇÃO DE LIQUIDAÇÃO,** do Contrato em tela, entabulado entre as partes, ao estipular que para pagamento antecipado do débito, será reajustada na mesma proporção, ou seja, não se aplicando a redução proporcional dos juros e demais acréscimos, que a lei consumerista prevê, dispondo de forma contrária ao ordenamento jurídico, a jurisprudência pacífica dos tribunais, devendo, pois ser revisada.

De logo, portanto, requer seja revisada a referida CLÁUSULA 08 item 08.02 e CLÁUSULA 11 do Contrato, firmado entre as partes, a fim de que seja extirpada a forma de reajustamento do débito para fins de pagamento antecipado, para que a incidência da mesma seja aplicada a redução proporcional dos juros e demais acréscimos, nos termos do artigo 52, §2º, do CDC.

- DA ONEROSIDADE EXCESSIVA

A onerosidade excessiva nunca teve espeque jurídico, ao contrário, sempre foi repudiado pelo Ordenamento Jurídico Pátrio.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 25/06/2019 16:13:09
Assinado por ADILSON GONCALVES DE OLIVEIRA FILHO:01251690190
Localizar pelo código: 109987635432563873419069248, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5008378-11.2019.8.09.0051
Movimentacao 1 : Petição Enviada
Arquivo 1 : inicialromesesilmra.pdf

Valor: R$ 41.522,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: ANDRE LUIS CORTES DE SOUZA - Data: 09/07/2025 14:23:05

Ao longo desta petição restou demonstrado que há na presente relação jurídica onerosidade excessiva em detrimento dos autores. Ela se manifesta, principalmente, pela ausência de informações precisas sobre qual capitalização de juros incidiria sobre as parcelas e metodologia de cálculos utilizada para quitação antecipada do contrato. Prática abusiva descrita e vedada pelo CDC em seu artigo 51 e 51, §2º.

III – DA CONSIGNAÇÃO

Ora, MM. JUIZ, é inconteste que os autores, como devedores, tem o direito de solver suas dividas, sendo, para tanto, amparada pelo ordenamento jurídico que propugna, justamente, pelo adimplemento das obrigações, conforme se pode facilmente verificar, nas seguintes disposições do Código Civil, adiante transcritas:

> ***Art. 334. Considera-se pagamento, e extingue a obrigação, o depósito judicial ou em estabelecimento bancário da coisa devida, nos casos e forma legais.***

Estipula, ainda, o mesmo diploma legal as hipóteses em que se entende cabível o pagamento em consignação, sendo certo, a uma simples leitura do artigo 335, inciso I, que se transcreve:

> ***I - se o credor não puder, ou, sem justa causa, recusar receber o pagamento, ou dar quitação na devida forma.***

Cumpre destacar, nesta linha de pensamento, que o art. 539 do Código de Processo Civil, prevê possibilidade da pretendida consignação em pagamento, visando acautelar interesses do devedor e impedindo a evolução e constituição da *mora debendi*:

> **Art. 539. Nos casos previstos em lei, poderá o devedor ou terceiro requerer, com efeito de pagamento, a consignação da quantia ou da coisa devida.**

Desta feita, combinando as disposições do diploma processual

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 25/06/2019 16:13:09
Assinado por ADILSON GONCALVES DE OLIVEIRA FILHO:01251690190
Localizar pelo código: 109987635432563873419069248, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5008378-11.2019.8.09.0051
Movimentacao 1 : Peticão Enviada
Arquivo 1 : inicialromesesilmra.pdf

Valor: R$ 41.522,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: ANDRE LUIS CORTES DE SOUZA - Data: 09/07/2025 14:23:05

com as de direito material acima elencada, conclui-se pela total pertinência e procedência da consignação, sendo certo que neste caso, para caracterizar-se o efeito de pagamento busca-se a presente tutela judicial, mediante a consignação **de valores que a liquidação antecipada lhes proporcionam, sendo na importância total de R$ 41.522,83 (Quarenta e Um Mil, Quinhentos e Vinte e Dois Reais e Oitenta e Três Centavos),** devendo Vossa Excelência deferir este pleito consignatório *ad initio*.

Assim, como se verifica, o depósito tem o condão de liberar o devedor da dívida e demais riscos, como se houvesse pago o valor devido diretamente ao credor.

IV – DA TUTELA DE URGÊNCIA ANTECIPADA

A tutela de urgência de forma antecipada é um mecanismo criado pelo Código de Processo Civil para os casos em que a parte não pode esperar pela decisão de mérito do processo, ou seja, é necessária uma decisão durante o curso do processo para evitar danos irreparáveis para uma das partes. Para a concessão da referida tutela a parte deve comprovar nos autos que a demora da decisão poderá prejudicar a parte, bem como demonstrar a verossimilhança das alegações apresentadas e, por último, que sua reversibilidade não irá prejudicar a parte contrária.

As verossimilhanças das alegações dos autores encontram robustez no conjunto probatório por eles produzidos, uma vez que é flagrante a exorbitância e a ilegalidade dos valores cobrados pela ré relativos ao contrato encartados à presente. O direito *in limine* dos requerentes é plausível.

Assim, estando à matéria sub judice, não há que se falar em lançamento do nome dos autores nos Bancos de Dados de Consumo.

No presente caso, indubitavelmente, os pressupostos indispensáveis para a concessão da tutela antecipada para os autores, relativamente a não inscrição de seus nomes e CPFs nos cadastros de inadimplência restam presentes.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 25/06/2019 16:13:09
Assinado por ADILSON GONCALVES DE OLIVEIRA FILHO:01251690190
Localizar pelo código: 109987635432563873419069248, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5008378-11.2019.8.09.0051
Movimentacao 1 : Petição Enviada
Arquivo 1 : inicialromesesilmra.pdf

Valor: R$ 41.522,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: ANDRÉ LUIS CORTES DE SOUZA - Data: 09/07/2025 14:23:05

Conforme moderno posicionamento jurisprudencial, a saber:

> "Contrato de Arrendamento Mercantil. Ação de Consignação em Pagamento c/c Revisional de Cláusulas Contratuais. Esta é a via apropriada para dirimir discussões relativas a cláusulas contratuais. **Inadequada a inscrição do nome do consignante e seus garantes nos órgãos controladores de crédito. Antes do julgamento da ação consignatória. Assiste direito ao consignante em continuar na posse do veículo até solução da perlenga. Antecipação da tutela deferida.** Recurso provido"(TJGO, Terceira Câmara Cível, AI n.º. 18598/180, Rel. Des. Felipe Batista Cordeiro, DJ n.º. 13226, de 28/01/2000, p. 5, acórdão de 07/12/1999).

E o Art. 294, cumulado com artigo 300 do CPC, dispõe:

> **Art. 294. A tutela provisória pode fundamentar-se em urgência ou evidência.**
>
> **Parágrafo único. A tutela provisória de urgência, cautelar ou antecipada, pode ser concedida em caráter antecedente ou incidental.**
>
> **Art. 300 "A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo".**

Portanto, a prova inequívoca e a verossimilhança das alegações deduzidas na peça vestibular consubstanciam-se na planilha de cálculos e laudo técnicos acostadas à inicial, e nos ditames legais e julgados que baseiam a pretensão dos autores, e no fato de o contrato em tela ser um típico contrato de adesão, repleto de cláusulas abusivas e leoninas com valores calcados em juros, taxas e índices extorsivos e exorbitantes, que não condizem com a realidade social e com a legislação e jurisprudência própria que regem o assunto.

Quanto ao fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação, está bem nítido no presente caso, uma vez que os autores correm séria ameaça de danos irreparáveis, já que sofrerá diversas restrições creditícias até o julgamento final da lide, em virtude de um suposto débito, cuja existência e montante deverão ser apreciados com a revisão para quitação antecipada do contrato.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 25/06/2019 16:13:09
Assinado por ADILSON GONCALVES DE OLIVEIRA FILHO:01251690190
Localizar pelo código: 109987635432563873419069248, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5008378-11.2019.8.09.0051
Movimentacao 1 : Petição Enviada
Arquivo 1 : inicialromesesilmra.pdf

Valor: R$ 41.522,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: ANDRE LUIS CORTES DE SOUZA - Data: 09/07/2025 14:23:05

- DA MANUTENÇÃO DA POSSE NO IMÓVEL

O artigo 300 § 2º, do Código de Processo Civil, assevera que o juiz poderá determinar qualquer medida provisória (de urgência) que julgar adequada a fim de evitar lesão de grave e de difícil reparação, in verbis:

> **§ 2º - A tutela de urgência pode ser concedida liminarmente ou após justificação prévia.**

In casu, se verifica a necessidade de aplicar o disposto nos artigos acima transcritos, haja vista os atos das rés restam na iminência de causar danos irreparáveis aos autores, como por exemplo, a alienação do imóvel nos termos da lei 9.514/97.

- DA LIMINAR – "Periculum in mora" e "Fumus boni juris"

Frente ao exposto nas linhas acima, dos documentos colacionados, dispositivos legais citados e, bem como rege a Lei de Alienação Fiduciária (Lei nº 9.514/97), é irrefragável a existência do *"fumus boni juris" e do "periculum in mora"*, restando, pois, plenamente atendida à determinação do artigo 300 § 2º, do Código de Processo Civil.

A probabilidade do direito encontra amparo se levarmos em conta o que já fora efetivamente adimplido e ainda o que resta a ser honrado. Veja-se que existe uma discrepância significativa entre o efetivamente pago e o que ainda cabe aos autores pagarem pelo imóvel, fato que conduz a uma possível excessividade de encargos para liquidação antecipada do contrato.

O principio da efetividade dos direitos é uma das diretrizes primordiais do Código de Processo Civil, porque o legislador objetivou à busca pelo processo justo, porquanto justiça tardia é verdadeira injustiça.

Não há risco na irreversibilidade do direito à cessação da inadimplência, porque, eventual saldo credor poderá ser objeto de inscrição nos órgãos de proteção ao crédito, na fase processual oportuna, após os trabalhos do perito judicial

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 25/06/2019 16:13:09
Assinado por ADILSON GONCALVES DE OLIVEIRA FILHO:01251690190
Localizar pelo código: 109987635432563873419069248, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5008378-11.2019.8.09.0051
Movimentacao 1 : Petição Enviada
Arquivo 1 : inicialromesesilmra.pdf

Valor: R$ 41.522,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: ANDRE LUIS CORTES DE SOUZA - Data: 09/07/2025 14:23:05

probatória, a pericia concluir que não houve a capitalização de juros excessiva para a quitação antecipada do contrato.

Por essas razões, com fundamento no artigo 300, do Código de Processo Civil, requer a Vossa Excelência, em determinar que as rés se abstenham de inscrever dividas dos autores, referente ao objeto dos autos, nos órgãos de proteção ao crédito ou que proceda ao cancelamento de eventual inscrição já consubstanciada, no prazo de cinco dias, sob pena de multa diária no valor de R$ 200,00 (duzentos reais), para qualquer situação.

Ainda, como corolário da concessão de urgência, requer, a concessão aos autores o direito de manutenção na posse do imóvel e, ainda, seja deferido a consignação do valor de R$ 41.522,83 (quarenta e um mil, quinhentos e vinte e dois reais e oitenta e três centavos), para efeito de adimplemento das parcelas vincendas e a quitação antecipada de todo o contrato.

V – DO ÔNUS DA PROVA

Observe-se que o ônus da prova, em casos tais como o "sub judice", ao teor do artigo 6º, inciso VIII, da Lei nº 8.078/90, cumpre ao agente mais forte, ou seja, às rés, uma vez que os documentos probatórios do contrato e dos lançamentos escorchantes, indispensáveis à perícia, encontram-se nos seus livros e arquivos. E o agente cobrador, sem dúvida alguma, tem o dever de explicar de forma induvidosa, todos os lançamentos feitos, como, aliás, já decidido pela Colenda Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, relator o eminente Desembargador Décio Antonio Erpen, assentando que: *"a exata posição do devedor frente ao credor deve ser cristalina e apresentável a todo o momento, sem subterfúgios".*

A caracterização das rés como fornecedoras infere-se das disposições do "caput" e § 2º do artigo 3º do Código de Defesa do Consumidor. E, indiscutível a posição de consumidor, ocupada pelos autores na relação, uma vez que

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 25/06/2019 16:13:09
Assinado por ADILSON GONCALVES DE OLIVEIRA FILHO:01251690190
Localizar pelo código: 109987635432563873419069248, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5008378-11.2019.8.09.0051
Movimentacao 1 : Petição Enviada
Arquivo 1 : inicialromesesilmra.pdf

Valor: R$ 41.522,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: ANDRE LUIS CORTES DE SOUZA - Data: 09/07/2025 14:23:05

tomadora final do produto, como já referido acima. Impõe-se, desta forma, seja aplicada a norma geral contida no artigo 51, inciso IV, da mesma Lei, em benefício desses, como forma de restabelecer a equidade, a boa-fé, a justiça contratual, ante a manifesta desvantagem do consumidor.

No presente caso, ressalta-se a imposição da inversão do ônus da prova e a necessidade das rés comprovarem a origem do valor cobrado no instrumento de compra e venda, haja vista que proporcionaram uma vantagem excessiva às rés em detrimento ao patrimônio dos autores.

Por isso, deve ser invertido o ônus da prova, haja vista a hipossuficiência dos autores em relação às rés. Nesse sentido entende o Tribunal de Justiça do Paraná:

> "Decisão: acordam os desembargadores integrantes da Sexta Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do recurso. Ementa: apelação cível - ação de indenização por perdas e danos - contrato de compromisso de compra e venda - lote pertencente a terceiro - teoria da aparência - venda realizada por quem aparentava ter poderes para realizar o ato negocial - **relação de consumo - inversão do ônus da prova - inteligência do artigo 6., VIII, do Código de Defesa do Consumidor** - pagamento do imóvel realizado a vista configuração do dano - recurso não provido - decisão por maioria de votos. - **o Código de Defesa do Consumidor, em seu artigo 6, inciso VIII, estabelece uma exceção a regra geral, permitindo ao juiz inverter o ônus da prova em favor do consumidor para o fim de facilitar a defesa de seus direitos em Juízo, quando presentes seus requisitos da hipossuficiência ou verossimilhança de sua alegação.** - se firmado contrato de compra e venda de imóvel com pessoa que se apresenta como representante da construtora e que, entretanto, não tem poderes para a pratica de tal ato, mas age como se tivesse, inclusive fornecendo contrato e exercendo atividade habitual em escritório cuja fachada indica como sendo da empresa, deve ser aplicada a teoria da aparência ante a evidencia boa-fé do prejudicado. (TJ/PR. Processo n0 123467500. Acórdão n0 10118. Rei. Des. Antônio Lopes de Noronha. 6ª. Câmara Cível. Julgado em 20.11.2002) (grifos nossos).

Dessa forma, as rés tem obrigação em apresentar os cálculos que demonstrem a origem do débito cobrado em instrumento particular de compra e venda,

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 25/06/2019 16:13:09
Assinado por ADILSON GONCALVES DE OLIVEIRA FILHO:01251690190
Localizar pelo código: 109987635432563873419069248, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5008378-11.2019.8.09.0051
Movimentacao 1 : Petição Enviada
Arquivo 1 : inicialromesesilmra.pdf

Valor: R$ 41.522,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: ANDRE LUIS CORTES DE SOUZA - Data: 09/07/2025 14:23:05

apresentando as parcelas que foram pagas a menos, o índice de correção aplicado, bem como as taxas de juros embutidas.

Assim, faz-se necessária a revisão do contrato de compra e venda sub judice, para que se apure os reais valores devidos pelos autores a título de resíduos do contrato de compra e venda e antecipação de quitação.

Fica claro analisando o cálculo em anexo que o valor cobrado pelas rés é extremamente oneroso e excessivo, devendo ser revisto o contrato ab initio.

No caso em tela, não há que se falar no fato da planilha ora apresentada pelos autores ser unilateral, pois, o cálculo foi confeccionado segundo os parâmetros legais.

VI – DO VALOR DA CAUSA

Com o advento do Código de Processo Civil de 2015 a parte autora não fica obrigada a atribuir o valor da causa o valor do contrato, por se tratar de questão modificativa o valor da causa deverá ter como parâmetro o proveito econômico da ação nos termos do artigo 292, inciso II do CPC. Portanto, considerando o valor de R$ 41.522,83 (quarenta e um mil, quinhentos e vinte e dois reais e oitenta e três centavos), para quitação antecipada do contrato, o mesmo será o valor atribuído à causa.

VI – DOS PEDIDOS

ISTO POSTO, e por ser medida de imperiosa justiça, os Autores requerem:

I – RECEBER e PROCESSAR o feito, por preencher os pressupostos de admissibilidade da regularidade formal e por estar em consonância com a legislação vigente;

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 25/06/2019 16:13:09
Assinado por ADILSON GONCALVES DE OLIVEIRA FILHO:01251690190
Localizar pelo código: 109987635432563873419069248, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5008378-11.2019.8.09.0051
Movimentacao 1 : Peticão Enviada
Arquivo 1 : inicialromesesilmra.pdf

Valor: R$ 41.522,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: ANDRE LUIS CORTES DE SOUZA - Data: 09/07/2025 14:23:05

II – QUE CONCEDA LIMINAR, INALDITA ALTERA PARS, para que o autorize a **DEPOSITAR EM CONSIGNAÇÃO o valor de R$ 41.522,83 (quarenta e um mil, quinhentos e vinte e dois reais e oitenta e três centavos), para efeito de adimplemento das parcelas vincendas e a quitação antecipada de todo o contrato**, conforme laudo técnico/contábil anexo, em conta vinculada a este D. Juízo e a ser aberta para este fim;

III – A CONCESSÃO DA TUTELA DE URGÊNCIA de forma antecedente para que os autores sejam MANTIDOS NA POSSE DO IMÓVEL até o julgamento final da lide, haja vista ser o imóvel em tela, objeto de alienação fiduciária nos termos da lei 9.514/97, bem como, determinar que as rés abstenham de inscrever dividas dos autores, referente ao objeto dos autos, nos órgãos de proteção ao crédito ou que proceda ao cancelamento de eventual inscrição já consubstanciada, no prazo de 05 (cinco) dias, sob pena de multa diária no valor de R$ 200,00 (duzentos reais), para qualquer situação;

IV - CITAR as rés **(art. 246, 'I', VIA CORREIOS-AR)** no endereço constante desta peça vestibular, na pessoa de seus representantes legais, para, desejando, comparecer em audiência e caso queira, oferecer contestação aos termos desta ação, sob pena de confesso/revelia (CPC–344);

V – Ao final, JULGAR PROCEDENTE a presente Ação Revisional c/c Consignação em Pagamento, para declarar nulas as disposições contratuais abusivas, conforme dispõe o Art. 51, IV do Código de Defesa do Consumidor, inclusive a fórmula de reajuste do débito para fins de quitação antecipada do contrato, devendo aplicar a redução proporcional dos juros e demais acréscimos, nos termos do artigo 52, §2º do CDC, convalidando os cálculos ora apresentados para a devida quitação de todo o contrato, e consequentemente, que seja garantido aos autores os respectivos Direitos de Posse e Domínio sobre a unidade imóvel;

VI – PERMITIR provar o alegado por todos os meios em direito admissíveis e a **INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA**, devendo ser intimada as rés

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 25/06/2019 16:13:09
Assinado por ADILSON GONCALVES DE OLIVEIRA FILHO:01251690190
Localizar pelo código: 109987635432563873419069248, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5008378-11.2019.8.09.0051
Movimentacao 1 : Peticão Enviada
Arquivo 1 : inicialromesesilmra.pdf

Valor: R$ 41.522,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: ANDRÉ LUIS CORTES DE SOUZA - Data: 09/07/2025 14:23:05

a apresentar documentos que comprovam efetivamente a existência dos fatos, nos termos do art. 396 e segs. do CPC, sob pena de serem reputados verdadeiros os fatos que se pretende provar através da exibição dos tais, nos termos do art. 400, I, do CPC, bem como a inversão do ônus da prova no tocante a eventuais despesas periciais;

VII – CONDENAR as rés, nas custas processuais, e no ônus da sucumbência e honorários advocatícios na razão de 20% sobre o valor.

Dá-se à presente causa o valor de R$ 41.522,83 (Quarenta e Um Mil, Quinhentos e Vinte e Dois Reais e Oitenta e Três Centavos).

Nestes Termos,
Pede e Espera DEFERIMENTO.

Goiânia, 18 de junho de 2019.

Adilson Gonçalves de Oliveira Filho
OAB/GO 28.688

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 25/06/2019 16:13:09
Assinado por ADILSON GONCALVES DE OLIVEIRA FILHO:01251690190
Localizar pelo código: 109987635432563873419069248, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5008378-11.2019.8.09.0051
Movimentacao 1 : Peticão Enviada
Arquivo 2 : 1procuracaoedoc.pessoais.pdf

Valor: R$ 41.522,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: ANDRÉ LUIS CORTES DE SOUZA - Data: 09/07/2025 14:23:11

André Cortes

PROCURAÇÃO

OUTORGANTE: ROMES GOMES E SILVA, , brasileiro, servidor público, portador do RG nº 1672198 DGPC/GO e inscrito sob o CPF Nº378.340.531-91 residente e domiciliado Rua NA 01 S/N, Qd.10, Lote 13, Jardim Nova Abadia, Abadia de Goiás - Go, Goiás, outorga a

OUTORGADO: ANDRE LUIS CORTES DE SOUZA, brasileiro, casado, advogado inscrito na OAB/GO sob o n° 25.530, **ADILSON GONÇALVES DE OLIVEIRA FILHO,** brasileiro, solteiro, Advogado, regularmente inscrito na OAB/GO sob nº 28.688, todos com endereço profissional na Rua 109, nº 331, Setor Sul, Goiânia, Goiás, onde recebe as comunicações de quaisquer atos administrativos ou processuais, conforme abaixo impresso.

PODERES: amplos poderes para o foro em geral, com a cláusula *ad-judicia et extra,* para em qualquer Juízo, Instância ou Tribunal, propor, contra quem de direito as ações competentes e defendê-lo(s) nas contrárias, seguindo umas e outras, até final decisão, usando dos recursos legais e acompanhando-os, conferindo-lhes ainda, poderes especiais para confessar, desistir da ação, transigir, firmar compromissos ou acordos em audiência de conciliação ou em qualquer fase processual, administrativo ou judicialmente, receber e dar quitação, interpor recursos, pedir assistência judiciária, como se presente fosse, sem prestação de contas, levantar alvará judicial, substabelecer no todo ou em parte, com ou sem reserva de iguais poderes, **e especialmente para ajuizar**

Goiânia, 02 de maio de 2019.

Romes Gomes e Silva

ROMES GOMES E SILVA,
CPF Nº378.340.531-91

Rua 109 Nº 331 Setor Sul Goiânia – GO
e-mail andrecortesadvogado@gmail.com
(62) 3941-3201 / 98531-3201

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 25/06/2019 16:13:10
Assinado por ADILSON GONCALVES DE OLIVEIRA FILHO:01251690190
Localizar pelo código: 109887695432563873419069243, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5008378-11.2019.8.09.0051
Movimentacao 1 : Peticão Enviada
Arquivo 2 : 1procuracaoedoc.pessoais.pdf

Valor: R$ 41.522,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: ANDRE LUIS CORTES DE SOUZA - Data: 09/07/2025 14:23:11

André Cortes

PROCURAÇÃO

OUTORGANTE: SILMARA DE ABREU SILVA, brasileira, casada, portadora do RG nº 334740505 DGPC/GO e inscrita sob o CPF Nº 329.219931-04 residente e domiciliada na Rua NA 01 S/N, Qd.10, Lote 13, Jardim Nova Abadia, Abadia de Goiás - outorga a

OUTORGADO: ANDRE LUIS CORTES DE SOUZA, brasileiro, casado, advogado inscrito na OAB/GO sob o nº 25.530, **ADILSON GONCALVES DE OLIVEIRA FILHO**, brasileiro, solteiro, advogado, devidamente inscrito na OAB/GO sob nº 26.688, todos com endereço profissional na Rua 109, nº 331, Setor Sul, Goiânia-Goiás, onde recebe as comunicações de quaisquer atos administrativos ou processuais, conforme abaixo impresso.

PODERES: amplos poderes para o foro em geral, com a cláusula *ad-judicia et extra*, para em qualquer Juízo, Instância ou Tribunal, propor, contra quem de direito as ações competentes e defendê-lo(s) nas contrárias, seguindo umas e outras, até final decisão, usando dos recursos legais e acompanhando-os, conferindo-lhes ainda, poderes especiais para confessar, desistir da ação, transigir, firmar compromissos ou acordos em audiência de conciliação ou em qualquer fase processual, administrativo ou judicialmente, receber e dar quitação, interpor recursos, pedir assistência judiciária, como se presente fosse, sem prestação de contas, levantar alvará judicial, substabelecer no todo ou em parte, com ou sem reserva de iguais poderes, **e especialmente para ajuizar**

Goiânia, 07 de maio de 2019.

Rua 120 Nº 147 Setor Sul Goiânia - GO
e-mail andrecortesadvogado@gmail.com
(62) 3941-3201 / 98531-3201

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 25/06/2019 16:13:10
Assinado por ADILSON GONCALVES DE OLIVEIRA FILHO:01251690190
Localizar pelo código: 109887695432563873419069243, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5008378-11.2019.8.09.0051
Movimentacao 1 : Peticão Enviada
Arquivo 2 : 1procuracaoedoc.pessoais.pdf

Valor: R$ 41.522,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: ANDRE LUIS CORTES DE SOUZA - Data: 09/07/2025 14:23:11

SANEAMENTO DE GOIÁS S.A.

SANEAGO

CNPJ 01.616.929/0001-02 INSC. EST 10.013.357-6
ENDEREÇO RUA GABRIEL ALVES NR 0 QD. 0 LT 0 PARQUE ISABEL
CEP 75345-000

FATURA DE AGUA/ESGOTO/SERVICOS

PROPRIETÁRIO ROMES GOMES E SILVA.
USUÁRIO
ENDEREÇO NA. 1 NI SN
BAIRRO NOVA ABADIA Q 10 L 13
CIDADE ABADIA DE GOIAS
CEP 75345-000 FATURA Nº 28/784432-8

COD: 409 76.02.1030
HEDRÔMETRO A1N4581/2

DATA DE EMISSÃO / REFERÊNCIA: 25/04/2019 ABR/2019

CONTA Nº: 1740102-0

DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS

CUSTO MINIMO FIXO	12,71
TARIFA AGUA - RESIDENCIAL	37,80
CREDITO - PAGAMENTO INDEVIDO	-50,51

VENCIMENTO: 12/05/2019 VALOR TOTAL (R$): 0,00

LEITURA ANTERIOR: 1141 DATA: 26/03/2019
LEITURA ATUAL: 1150 DATA: 25/04/2019
CONSUMO FATURADO: 9 m3

TIPO DE CONSUMO FATURADO: MEDIDO CONSUMO ESTIMADO: 14 m3

HISTÓRICO DE CONSUMO (m³/mês)

OUT	NOV	DEZ	JAN	FEV	MAR	MÉDIA:
00012	00009	00008	00013	00015	00009	11

CATEGORIA / ECONOMIA / PESO

RESIDENCIAL
001/100

MENSAGEM-1

CONF. LEI FED. 12.007/09, DECLARAMOS A QUITACAO ANUAL D E DEBITOS-2018. ESTA DECLARACAO SUBSTITUI AS FATURAS VENCIDAS E PAG ASDESTE ANO E DOS ANOS ANTERIORES.

MENSAGEM-2

AGRADECEMOS PELA PONTUALIDADE NO PAGAMENTO DE SUA FATURA DESSA FORMA VOCE CONTRIBUI PARA UM SANEAMENTO BASICO CADA VEZ MELHOR E ACESSIVEL A TODOS.

INFORMAÇÕES AO CONSUMIDOR
Cidade ABADIA DE GOIAS
Decreto Federal nº5.440/2005 - QUALIDADE DA AGUA DISTRIBUIDA

ATENDIMENTO AO CLIENTE: 0800 645 0115

Parâmetros	Cloro	Fluor	Turbidez	Cor	pH	Coliformes Totais	Coliformes Termotolerantes
[illegible]	20	0	20	10	0	20	20
[illegible]	22	11	22	13	14	22	22
[illegible] Padrão	0	2	0	0	0	0	0

Previsto: número de amostras recomendado pela Portaria nº 2914/2011 do Ministério da Saúde
Realizado: número de amostras analisadas pela SANEAGO
Fora do padrão: número de amostras fora dos padrões estabelecidos pela Portaria nº 2914/2011 do Ministério da Saúde

Tributacao aproximada: R$ 4,67

SANEAGO **SANEAMENTO DE GOIÁS S.A.**
FATURA DE AGUA/ESGOTO/SERVIÇOS

CIDADE : 409 - ABADIA DE GOIAS
BAIRRO : NOVA ABADIA
CONTA Nº : 1740102-0

FATURA Nº: 28/784432-8

REFERÊNCIA : ABR/2019
DATA VENCIMENTO : 12/05/2019
VALOR TOTAL (R$) : **********

SUB SÉRIE: A | VIA SANEAGO
(AUTENTICAÇÃO NO VERSO)

ATENCAO SR AGENTE ARRECADADOR: NAO RECEBER

NOTIFICACAO - DEBITO AUTOMATICO EM CONTA CORRENTE

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 25/06/2019 16:13:10
Assinado por ADILSON GONCALVES DE OLIVEIRA FILHO:01251690190
Localizar pelo código: 109887695432563873419069243, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5008378-11.2019.8.09.0051
Movimentacao 1 : Peticão Enviada
Arquivo 2 : 1procuracaoedoc.pessoais.pdf

Valor: R$ 41.522,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: ANDRÉ LUIS CORTES DE SOUZA - Data: 09/07/2025 14:23:11

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
MINISTÉRIO DAS CIDADES
DEPARTAMENTO NACIONAL DE TRÂNSITO
CARTEIRA NACIONAL DE HABILITAÇÃO

GO

NOME
SILMARA DE ABREU SILVA

DOC. IDENTIDADE / ÓRG. EMISSOR / UF
3347405 DGPC GO

CPF
329.219.931-04

DATA NASCIMENTO
15/01/1964

FILIAÇÃO
ARISTIDE ALMEIDA
AURELINA DE ABREU ALMEIDA

PERMISSÃO

ACC

CAT. HAB.
B

Nº REGISTRO
04443936245

VALIDADE
03/01/2023

1ª HABILITAÇÃO
01/09/2008

VÁLIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL
15688603 99

OBSERVAÇÕES
A

ASSINATURA DO PORTADOR

PROIBIDO PLASTIFICAR
15688603 99

LOCAL
GOIANIA, GO

DATA EMISSÃO
05/01/2018

ASSINATURA DO EMISSOR

26150404196
GO126873224

GOIÁS

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 25/06/2019 16:13:10
Assinado por ADILSON GONCALVES DE OLIVEIRA FILHO:01251690190
Localizar pelo código: 109887695432563873419069243, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 25/06/2019 16:13:10
Assinado por ADILSON GONCALVES DE OLIVEIRA FILHO:01251690190
Localizar pelo código: 109087625432563873419069247, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

André Cortes
& ADVOGADOS

PROCURAÇÃO

OUTORGANTE: SILMARA DE ABREU SILVA, brasileira, casada, portadora do RG nº 334740505 DGPC/GO e inscrita sob o CPF Nº 329.219931-04 residente e domiciliada na Rua NA 01 S/N, Qd.10, Lote 13, Jardim Nova Abadia, Abadia de Goiás - outorga a

OUTORGADO: ANDRE LUIS CORTES DE SOUZA, brasileiro, casado, advogado inscrito na OAB/GO sob o nº 25.530, **ADILSON GONCALVES DE OLIVEIRA FILHO,** brasileiro, solteiro, advogado, devidamente inscrito na OAB/GO sob nº 26.688, todos com endereço profissional na Rua 109, nº 331, Setor Sul, Goiânia-Goiás, onde recebe as comunicações de quaisquer atos administrativos ou processuais, conforme abaixo impresso.

PODERES: amplos poderes para o foro em geral, com a cláusula *ad-judicia et extra*, para em qualquer Juízo, Instância ou Tribunal, propor, contra quem de direito as ações competentes e defendê-lo(s) nas contrárias, seguindo umas e outras, até final decisão, usando dos recursos legais e acompanhando-os, conferindo-lhes ainda, poderes especiais para confessar, desistir da ação, transigir, firmar compromissos ou acordos em audiência de conciliação ou em qualquer fase processual, administrativo ou judicialmente, receber e dar quitação, interpor recursos, pedir assistência judiciária, como se presente fosse, sem prestação de contas, levantar alvará judicial, substabelecer no todo ou em parte, com ou sem reserva de iguais poderes, **e especialmente para ajuizar**

Goiânia, 07 de maio de 2019.

Silmara de Abreu Silva

Rua 120 Nº 147 Setor Sul Goiânia – GO
e-mail andrecortesadvogado@gmail.com
(62) 3941-3201 / 98531-3201

Valor: R$ 41.522,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: ANDRÉ LUIS CORTES DE SOUZA - Data: 09/07/2025 14:23:12

Processo: 5008378-11.2019.8.09.0051
Movimentacao 1 : Petição Enviada
Arquivo 3 : 1.1procuracaosilmara.pdf

Processo: 5008378-11.2019.8.09.0051
Movimentação 1: Petição Enviada
Arquivo 4: 2contratodecompraevendadeunidade.pdf

Valor: R$ 41.522,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: ANDRÉ LUIS CORTES DE SOUZA - Data: 09/07/2025 14:23:12

CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E OUTRAS AVENÇAS DE IMÓVEL PARCELADO

Aos **13/01/2014 (treze dias do mês de janeiro do ano de dois mil e quatorze)**, através deste instrumento, as partes contratantes, adiante mencionadas e qualificadas, após terem conhecimento prévio do texto deste instrumento e compreendido o seu sentido e alcance, têm justa, acordada e contratada a presente promessa de compra e venda de unidade imobiliária com alienação fiduciária, e outras avenças de imóvel, transação essa que regular-se-á pelos princípios da probidade e da boa-fé, tendo por objeto um financiamento de unidade imobiliária construída com recurso próprio da **VENDEDORA**, conforme abaixo consigna, mediante as cláusulas e condições seguintes, mutuamente aceitas e outorgadas.

O relacionamento jurídico entre as partes contratantes neste instrumento particular será presidido exclusivamente pelas normas legais nele mencionadas, constantes da Constituição Federal, do Código Civil Brasileiro (Lei 10.406/02), do Código de Defesa do Consumidor (Lei 8.078/90), da Lei 4.380/64 (institui a correção monetária nos contratos imobiliários) e da Lei 4.591/64.

A unidade imobiliária comprometida foi construída pela **VENDEDORA**, caracterizando-se o presente negócio, no gênero, como incorporação.

A eficácia da presente promessa é subordinada a condição de pagamento integral do preço, sob condição resolutiva expressa.

CLÁUSULA 01 - QUALIFICAÇÃO DAS PARTES:

01.01 - A **PROMITENTE VENDEDORA**, aqui chamada simplesmente de **VENDEDORA: LOURENÇO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede à Avenida T-7, N° 371, Quadra R-34, Lote 01. E, Setor Oeste - GOIÂNIA - GO, inscrita no CNPJ/MF n° 01.723.452/0001-64, representada neste ato por seu sócio gerente, WALDIR LOURENÇO DE LIMA, brasileiro, casado, empresário, portador da C.I. n° 785.334/SSP-GO e do C.P.F. n° 161.110.281-20, residente e domiciliado em Goiânia - GO, conforme contrato social devidamente registrado na JUCEG sob o n° 5220137691-4 em 1° de março de 1997, e posteriores alterações.

01.02 - **PROMITENTE(S) ADQUIRENTE(S)**, aqui chamado(s) simplesmente(s) de **COMPRADOR:**

Cliente:	**ROMES GOMES E SILVA**, brasileiro; Casado sob regime de comunhão parcial de bens; **Profissão:** Empresário; **Data de Nasc.:** 04/09/1964 – **Naturalidade:** Adelândia – GO; **Filiação:** Lazaro Gomes da Silva e Rosaria Peres Rosa; Portador da Cédula de Identidade/RG, de n° 1672198 2ª Via DGPC/GO; Inscrito no CPF/MF sob o n° 378.340.531-91.
Cônjuge:	**SILMARA DE ABREU SILVA**, brasileira; **Profissão:** Empresária; **Data de Nasc.:** 15/01/1964 – **Naturalidade:** Barra do Garças – MT; **Filiação:** Aristides Almeida e Aurelina de Abreu Almeida; Portadora da Cédula de Identidade/RG, de n° 3347405 2ª Via SSP/GO; Inscrita no CPF/MF sob o n° 329.219.931-04; Residentes à Rua NA-1, QD. 10 LT. 13, Jardim Nova Abadia, Abadia de Goiás - GO.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 25/06/2019 16:13:10
Assinado por ADILSON GONCALVES DE OLIVEIRA FILHO:01251690190
Localizar pelo código: 109287615432563873419069246, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5008378-11.2019.8.09.0051
Movimentação 1 : Petição Enviada
Arquivo 4 : 2contratodecompraevendadeunidade.pdf

Valor: R$ 41.522,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: ANDRÉ LUIS CORTES DE SOUZA - Data: 09/07/2025 14:23:12

CLÁUSULA 02 - IMÓVEL OBJETO DESTE CONTRATO:

02.01 - Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, a **VENDEDORA** promete vender e o **COMPRADOR** promete comprar, através das condições e normas estabelecidas neste contrato, as seguintes unidades do **RESIDENCIAL LOURENZZO DEL PARCO, "EDIFÍCIO LOURENZZO VICENZA"** abaixo caracterizadas:

a) **APARTAMENTO** nº. 702 **(Setecentos e Dois)**, localizado no 6º pavimento tipo;

b) **BOXE DE GARAGEM** nº. 89 **(Oitenta e Nove)** e **89-A (Oitenta e Nove "A")**, localizado no Subsolo I;

c) **ESCANINHO** nº. 91 **(Noventa e Um)**, localizado no Subsolo I.

CLÁUSULA 03 - DA CONSTRUÇÃO:

03.01 - A **VENDEDORA** é senhora e legítima possuidora dos imóveis identificados como LOTE DE TERRAS para construção urbana nº 09/10/11/12/13/14, da QUADRA 119, sito a RUA SALVADOR esquina com a RUA CUIABÁ esquina com a AV. DONA MARIA CARDOSO, no PARQUE AMAZÔNIA, nesta Capital, sobre os quais foi construído, em regime condominial, um edifício de apartamentos residencial para habitação coletiva, de acordo com as disposições da Lei nº 4.591 de 16.12.1964 e respeitadas as plantas e especificações técnicas aprovadas pela Prefeitura Municipal de Goiânia.

03.02 – O empreendimento residencial supracitado, denominado **"RESIDENCIAL LOURENZZO DEL PARCO"**, é composto de dois (02) Blocos residenciais, sendo eles:
a) Bloco "A" denominado Edifício **"Lourenzzo Caleri"**;
b) Bloco "B" denominado Edifício **"Lourenzzo Vicenza"**

03.03 – O edifício é composto de SUBSOLO 01 + SUBSOLO 02 + TÉRREO + MEZANINO + 22 PAVIMENTOS TIPO e COBERTURA, sendo, cada um dos edifícios, composto de 88 unidades residenciais (apartamentos), distribuídos em 04 (quatro) por pavimento, todos iguais entre si, possuindo, o **"RESIDENCIAL LOURENZZO DEL PARCO"**, as seguintes descrições:

a) Pavimento SUBSOLO II: destinado aos boxes de garagem para guarda de veículos e escaninhos, além de escadas, elevadores e circulação;
b) Pavimento SUBSOLO I: destinado aos boxes de garagem para guarda de veículos e escaninhos, além de escadas, elevadores e circulação;
c) Pavimento TÉRREO (PILOTIS): destinado ao acesso social, acesso de veículos, guarita, WC de serviço, hall dos elevadores, central de gás, boxes de garagem para guarda de veículos, escaninhos, além de escadas, elevadores e circulação;
d) Pavimento MEZANINO: destinado a área de lazer, além de escadas, elevadores e circulação;
e) Pavimentos TIPO (do 2º ao 23º ANDAR): Ficarão os apartamentos, sendo 04 por pavimento, numerados respectivamente em: 201, 202, 203, 204 até 2301, 2302, 2303 e 2304, além de escadas, elevadores e circulação, e cada apartamento possui a seguinte divisão interna: **SALA COM VARANDA, BANHEIRO SOCIAL, 03 (TRES) QUARTOS (SENDO UM SUÍTE), CIRCULAÇÃO, COZINHA/ÁREA DE SERVIÇO, COM DIREITO A ESCANINHO E VAGA DE GARAGEM.**

03.04 - Os apartamentos de final na numeração em 01 (um) e 02 (dois) ficarão de frente para a Rua Salvador e os de final 03 (três) e 04 (quatro) aos fundos, sendo que para um observador

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 25/06/2019 16:13:10
Assinado por ADILSON GONCALVES DE OLIVEIRA FILHO:01251690190
Localizar pelo código: 109287615432563873419069246, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5008378-11.2019.8.09.0051
Movimentação 1 : Petição Enviada
Arquivo 4: 2contratodecompraevendadeunidade.pdf

Valor: R$ 41.522,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: ANDRÉ LUIS CORTES DE SOUZA - Data: 09/07/2025 14:23:12

que posiciona na Rua Salvador, de frente para o condomínio, os apartamentos de final 01 (um) e 03 (três) ficaram à esquerda e os de final 02(dois) e 04 (quatro) ficarão à direita.

03.05 – A(s) vaga(s) de garagem do condomínio constituem unidades autônomas, e serão numeradas de acordo com a planta ora aprovada pela Prefeitura Municipal de Goiânia.

03.06 - Quadro de Áreas:

CONSTRUÇÃO	APARTAMENTO	ESCANINHO	BOX
Área Total Construída: 25.085,35 m²	Área Privativa: 74.94 m²	Área Privativa: 1,33 m²	Área Privativa: 25,04 m²

03.07 - As referidas unidades imobiliárias autônomas, citadas na "cláusula 02" retro, são agora prometidas em compra e venda "ad corpus", isto é, como coisa certa e determinada, sendo meramente enunciativa a referência às dimensões, ficando assim convencionado que não haverá repercussão de espécie alguma, seja jurídica, econômica ou financeira, por diferença de até 1/20, para mais ou para menos, nas dimensões das citadas unidades e de suas correspondentes frações ideais de terreno, em consonância com o disposto no § 3° do art. 500 do Código Civil, sem que assista a qualquer das partes direito a indenização ou compensação.

03.08 - A sobrecarga (carga inútil) máxima permitida nos edifícios é prevista pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, de modo que, em razão disso, o **COMPRADOR** obriga-se a não sobrecarregar a sua unidade com cargas superiores aos limites por estabelecida por aquela associação.

CLÁUSULA 04 - DA ORIGEM DA PROPRIEDADE:

LOTES Nº 09/10/11/12/13/14: Matriculados no Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia - GO.
TÍTULO DE AQUISIÇÕES: Escritura Pública de Compra e Venda.
ÔNUS: Não há

CLÁUSULA 05 - DA INCORPORAÇÃO:

05.01 - Certidão: Matrícula sob nº R1 – 172.455 e com os documentos exigidos pela Lei nº 6015 de 1973, conforme Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Goiânia - GO.

CLÁUSULA 06 - DO PREÇO TOTAL DA VENDA:

06.01 - O PREÇO TOTAL DO IMÓVEL OBJETO DESTE CONTRATO, nesta data é de **R$ 259.199,88 (DUZENTOS E CINQUENTA E NOVE MIL E CENTO E NOVENTA E NOVE REAIS E OITENTA E OITO CENTAVOS).**

CLÁUSULA 07 - FORMAS DE PAGAMENTO:

07.01 - O valor da venda, acertado pelas partes na cláusula anterior, deverá ser pago, pelo **COMPRADOR** da seguinte forma:

07.01.01 - **PAGAMENTO À VISTA NO VALOR TOTAL** de: **R$ 29.700,00 (VINTE E NOVE MIL E SETECENTOS REAIS)**, a título de Arras Sinal e Princípio de pagamento, nos termos e sob os efeitos do artigo 418 do Código Civil Brasileiro, com o vencimento datado para 05/02/2014 (cinco dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e quatorze).

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 25/06/2019 16:13:10
Assinado por ADILSON GONCALVES DE OLIVEIRA FILHO:01251690190
Localizar pelo código: 109287615432563873419069246, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5008378-11.2019.8.09.0051
Movimentação 1 : Petição Enviada
Arquivo 4 : 2contratodecompravendadeunidade.pdf

Valor: R$ 41.522,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: ANDRÉ LUIS CORTES DE SOUZA - Data: 09/07/2025 14:23:12

07.01.02 - SALDO DEVEDOR REMANESCENTE E REAJUSTÁVEL, conforme condições pactuadas na "cláusula 08" deste instrumento, no VALOR TOTAL, nesta data, de: R$ 229.499,88 (DUZENTOS E VINTE E NOVE MIL E QUATROCENTOS E NOVENTA E NOVE REAIS E OITENTA E OITO CENTAVOS), que serão pagos da seguinte forma:

A) R$ 54.000,00 (**Cinquenta e Quatro Mil Reais**), divididos em 18 (dezoito) parcelas mensais e consecutivas de R$ 3.000,00 (**Três Mil Reais**) cada, sendo a primeira com vencimento 05/03/2014 (cinco dias do mês de março do ano de dois mil e quatorze), e as subsequentes vencerão em igual dia dos meses e anos sequentes.

B) R$ 40.500,00 (**Quarenta Mil e Quinhentos Reais**), divididos em 03 (três) parcelas intermediárias semestrais e consecutivas de R$ 13.500,00 (**Treze Mil e Quinhentos Reais**) cada, sendo a primeira com vencimento datado para 15/06/2014 (quinze dias do mês de junho do ano de dois mil e quatorze), e, as subsequentes vencerão em igual dia dos semestres e anos sequentes.

C) R$ 134.999,88 (**Cento e Trinta e Quatro Mil e Novecentos e Noventa e Nove Reais e Oitenta e Oito Centavos**), divididos em 82 (oitenta e duas) parcelas mensais e consecutivas de R$ 1.646,34 (**Um Mil e Seiscentos e Quarenta e Seis Reais e Trinta e Quatro Centavos**) cada, sendo a primeira com vencimento datado para 15/09/2015 (quinze dias do mês de setembro do ano de dois mil e quinze), e as subsequentes vencerão em igual dia dos meses e anos sequentes.

07.02 – Todas as Parcelas acima relacionadas sejam estas mensais ou intermediarias que não forem pagas na assinatura do presente instrumento, serão representadas por 01 (uma) única via de Nota Promissória de natureza "Pró-solvendo", que será emitida pelo **COMPRADOR** em favor da **VENDEDORA**, no valor de **R$ 259.199,88 (DUZENTOS E CINQUENTA E NOVE MIL E CENTO E NOVENTA E NOVE REAIS E OITENTA E OITO CENTAVOS)**, com vencimento previsto para 05/06/2022 (cinco dias do mês de junho do ano de dois mil e dois), data de vencimento da última parcela pactuada, tendo em vista que o valor que irá constar na Nota Promissória refere-se ao montante relativo às parcelas que não estão sendo pagas no ato da assinatura do presente instrumento, as quais serão atualizadas monetariamente com a variação acumulada do **I.G.P.M.** (Índice Geral de preço de Mercado), e acrescidas de juros compensatórios à ordem de 1% (um por cento) ao mês cumulativamente, da presente data até o efetivo pagamento de cada parcela, conforme previsto na Cláusula seguinte.

07.03 - Sempre que qualquer pagamento for efetuado por cheque, a dívida só estará quitada após o efetivo pagamento do referido cheque. O não pagamento do cheque, por qualquer causa, implicará na automática aplicação das cominações para os casos de mora e inadimplência incidentes sobre o valor da obrigação considerada não paga.

07.04 - DA NOTA PROMISSÓRIA - Para garantir o pagamento das Contraprestações pactuadas, o **COMPRADOR** entrega a **VENDEDORA**, 01 (uma) única via de Notas Promissórias de sua emissão, cujo valor expresso será de **R$ 259.199,88 (DUZENTOS E CINQUENTA E NOVE MIL E CENTO E NOVENTA E NOVE REAIS E OITENTA E OITO CENTAVOS)**, com vencimento previsto para 05/06/2022 (cinco dias do mês de junho do ano de dois mil e dois), corresponde à somatória do montante de todas as contraprestações ora pactuadas, estando o **COMPRADOR** ciente de que tais valores serão devidamente atualizados nas condições expressas no item 07.02 acima, bem como na Cláusula 08 adiante acordada.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 25/06/2019 16:13:10
Assinado por ADILSON GONCALVES DE OLIVEIRA FILHO:01251690190
Localizar pelo código: 109287615432563873419069246, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5008378-11.2019.8.09.0051
Movimentacao 1 : Peticão Enviada
Arquivo 4 : 2contratodecompraevendadeunidade.pdf

Valor: R$ 41.522,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: ANDRÉ LUIS CORTES DE SOUZA - Data: 09/07/2025 14:23:12

07.05 - A Nota Promissória que se refere esta cláusula será vinculadas ao presente Contrato, sendo assim exigível para os efeitos de protesto e execução, em caso de vencimento antecipado deste Contrato, pelo valor em aberto, sem prejuízo da execução das demais garantias previstas neste Contrato, bem como e contrato originário.

07.06 - A Nota Promissória ficará à disposição do **COMPRADOR** até 60 (sessenta) dias após a quitação total deste Contrato, quando então poderá ser destruída.

CLÁUSULA 08 - ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E FORMA DE APLICAÇÃO:

08.01 - Por pacto livre, as parcelas relacionadas na "cláusula 07" que não tiverem sido liquidadas neste ato, serão atualizadas monetariamente de acordo com a variação acumulada do I.G.P.M. (Índice Geral de preço de Mercado), apurados e publicados pela Fundação Getúlio Vargas, ocorrida entre o índice referente ao segundo mês anterior a assinatura deste instrumento e o índice referente ao segundo mês anterior do mês base e o índice referente ao segundo mês anterior ao vencimento de cada parcela de preço, e acrescidos juros compensatório de 1% (um por cento) ao mês cumulativamente sobre a mesma.

08.02 - Na eventualidade de antecipação de quitação de qualquer parcela de preço fora das datas de vencimento da mesma, fica assegurada a aplicação pactuada e descrita na "cláusula 08.01" até a data da quitação da parcela de preço, da forma *pro rata die*.

08.03 - Na hipótese de não ter sido divulgado o índice convencionado para o reajustamento monetário das parcelas de preços até a data do vencimento ou do efetivo pagamento de qualquer delas, será utilizado para esse fim o último indexador disponível e procedendo-se ao correspondente acerto, para mais ou para menos, quando o mesmo for conhecido, sendo a diferença debitada ou acrescida na próxima parcela de preço a vencer, tendo caráter de dívida líquida, certa e exigível.

08.04 - Por força da avença constante na "cláusula 07", o referido saldo poderá ser satisfeito pelo **COMPRADOR** à **VENDEDORA** com recursos que irá obter em agente financeiro do S.B.P.E (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos), exclusivamente por sua conta, riscos e responsabilidade, ficando pactuado que se o valor obtido pelo **COMPRADOR** e creditado a favor da **VENDEDORA**, for menor que o valor do saldo e seu reajuste monetário, o **COMPRADOR** pagará à **VENDEDORA**, incontinentemente a diferença, com todos e quaisquer acréscimos incorridos. O mesmo tratamento de reajuste monetário será adotado na hipótese do **COMPRADOR**, tendo optado por pagar parte do preço com recursos de agente financeiro, vier a pagar o saldo com seus próprios recursos, mesmo antecipadamente. Fica ressalvado, contudo, que **EM NENHUMA HIPÓTESE**, a obtenção do uso aludido financiamento poderá ser utilizada como justificativa para prorrogação da data de vencimento de qualquer parcela.

08.05 - O **COMPRADOR** poderá pagar, parcial ou totalmente, o saldo devedor mencionado na "cláusula 07", por conta e ordem do **COMPRADOR**, com recursos oriundos do seu Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, operação essa realizada na conformidade das instruções pertinentes ao Sistema Financeiro da Habitação – SFH. Tal pagamento deverá ser efetuado nesta data, sendo rigorosamente certo que o pagamento só estará quitado na data em que a quantia correspondente for liberada para o uso imediato pela **VENDEDORA**, reajustada monetariamente nos termos do deste contrato, não importando bloqueada na conta do **COMPRADOR**. Para todos se tal quantia for apenas os efeitos deste contrato vale apenas a data em que a referida quantia, juntamente com seu reajuste monetário for realmente creditada e liberada para uso imediato pela **VENDEDORA**, de modo que, havendo descompasso entre a data do bloqueio e a data da liberação, o **COMPRADOR** pagará à

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 25/06/2019 16:13:10
Assinado por ADILSON GONCALVES DE OLIVEIRA FILHO:01251690190
Localizar pelo código: 109287615432563873419069246, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5008378-11.2019.8.09.0051
Movimentação 1 : Petição Enviada
Arquivo 4 : 2contratodecompraevendadeunidade.pdf

Valor: R$ 41.522,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: ANDRÉ LUIS CORTES DE SOUZA - Data: 09/07/2025 14:23:12

VENDEDORA, incontinentemente e de forma à vista, a diferença, igualmente reajustada monetariamente pela variação do índice no período, calculado *pró-rata die*, nos termos deste contrato. Fica ressalvado, de igual forma, que **EM NENHUMA HIPÓTESE**, a tentativa e/ou obtenção do uso aludido financiamento poderá ser utilizado como justificativa para prorrogação da data de vencimento de qualquer parcela.

08.06 - A correção monetária aqui estabelecida será devida ainda que por lei superveniente seja fixado o congelamento de preços, modificação, proibição, extinção ou suspensão de eficácia, ou restrição outra que obste ou dificulte a sua utilização, consistindo o presente ajuste em causa imprescindível à formação deste contrato.

08.07 - É direito de a VENDEDORA exigir em qualquer época a prova do correto pagamento de uma obrigação, ficando o **COMPRADOR**, a tanto obrigado.

CLÁUSULA 09 - ÍNDICES SUBSTITUTIVOS E FORMAS DE APLICAÇÃO:

09.01 - Em caso de vedação ou de impossibilidade gerada por qualquer fato ou circunstância, de aplicação de índice setorial supra pactuado, o **I.G.P.M.**, o reajuste monetário será exigido substitutiva e automaticamente segundo a variação acumulada do **C.U.B.** (Custo Unitário Básico), calculado e publicado mensalmente pelo SINDUSCON-GO, ou qualquer outro que apure a variação ponderada dos custos de produção e dos insumos utilizados no setor da construção civil.

09.02 - Forma de substituição:

a) Apuram-se os valores atualizados até o último índice divulgado;

b) A partir deste mês, adota-se o novo indexador, sendo que o próximo reajuste deverá refletir a variação mais recente do índice de correção.

CLÁUSULA 10 - EQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO:

10.01 - As partes contratantes, no pleno uso da liberdade contratual que lhes assegura o ordenamento jurídico do país, declaram e reconhecem que o preço avençado, assim como o critério, o índice escolhido e a periodicidade de reajuste monetário ajustados para o pagamento das parcelas do saldo devedor foram pactuados num ambiente econômico que pressupõe a declarada estabilidade da economia nacional, inclusive e especialmente no que concerne aos insumos utilizados na industria da construção civil, tudo no contexto da reforma em curso, por força do programa de estabilização e do novo sistema monetário nacional, eis porque, se não ocorrer a efetiva estabilidade de preços preconizada, será necessário revisar o preço ora pactuado para o imóvel objeto deste negócio jurídico, objetivando restabelecer o necessário equilíbrio econômico-financeiro do presente contrato, de modo a evitar o empobrecimento sem causa de uma parte em favor do enriquecimento injusto da outra, para o que se fará na menor periodicidade que a legislação permitir e também no final do contrato, a revisão do valor das obrigações pecuniárias vencidas no período, pagas ou não, para apurar qualquer eventual diferença entre o valor nominal das parcelas e o valor dessas mesmas prestações monetariamente reajustadas, desde o mês de assinatura deste contrato e até o mês da revisão, pela variação acumulada no período do indexador contratual escolhido. As diferenças assim apuradas, em cada parcela, serão consolidadas ao final do menor período que a legislação permitir e pagas pelo **COMPRADOR** de uma só vez no ato da apuração, o mesmo aplicando-se, no final do contrato, ao saldo devedor. Aplica-se também à revisão, no caso de deixar de ser apurado ou vier a ser extinto o índice escolhido, as mesmas regras de substituição automática estabelecidas na "cláusula 08".

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 25/06/2019 16:13:10
Assinado por ADILSON GONCALVES DE OLIVEIRA FILHO:01251690190
Localizar pelo código: 109287615432563873419069246, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5008378-11.2019.8.09.0051
Movimentação 1 : Petição Enviada
Arquivo 4 : Zcontratodecompravendadeunidade.pdf

10.02 - Até a data em que se verificar o restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro contratual, pelo pagamento integral das diferenças apuradas nos termos deste contrato, fica assegurado à **VENDEDORA** o direito de suspender o cumprimento de todas as suas obrigações derivadas deste contrato, sem, com isso, incorrer em qualquer penalidade, ônus ou riscos, até que obtenha a satisfação do seu crédito.

10.03 - A **VENDEDORA** e o **COMPRADOR** pactuaram regra de reajustamento monetário e de revisão de preços, porque reconhecem e, por isso, se obrigam expressamente:

a) Que a construção civil vem agindo, inclusive no empreendimento imobiliário cuja unidade é objeto deste negócio jurídico, sem inclusão nos seus preços de qualquer expectativa inflacionária;

b) Que este contrato, nos termos do art. 5º, XXXVI, da Constituição Federal, é um ato jurídico perfeito, representando sua vontade, que não poderá ser prejudicado por lei ou decisão futura;

c) Que o reajuste monetário é condição essencial do negócio ajustado, para proteger o equilíbrio econômico e financeiro contratual.

10.04 - Sendo admitida periodicidade inferior à prevista na legislação vigente nesta data, por disposição legal ou judicial, as partes contratantes concordam, desde já e em caráter irrevogável, que a revisão passará, automaticamente, a ser feita no menor prazo que for permitido.

10.05 - As partes, de comum acordo, estipulam, desde já, que, em tempo algum, as parcelas de preço deixarão de ser atualizadas monetariamente, por ser esta essencial para a manutenção do equilíbrio de relação contratual que deu origem às obrigações convencionadas neste instrumento; vez que tal atualização objetiva tão somente a preservação e restauração do valor, neste ato ajustadas para a compra e venda do imóvel.

CLÁUSULA 11 - ANTECIPAÇÃO DE LIQUIDAÇÃO:

11.01 - É assegurada ao **COMPRADOR** a faculdade de pagar por antecipação a totalidade das parcelas dos preços, opção essa que, caso venha a ser exercida pelo **COMPRADOR**, fica desde então aceita pela **VENDEDORA** sendo observado o seguinte:

a) O **COMPRADOR** não poderá pagar qualquer parcela de preço antecipada enquanto não tiverem sido quitadas aquelas vencidas anteriormente. Se tal fato ocorrer, o pagamento será imputado na liquidação ou amortização da primeira parcela de preço vencida e não paga;

b) A parcela de preço que eventualmente venha a ter seu pagamento antecipado deverá ser paga devidamente reajustada pelo indexador contratual calculado *"pro rata temporis die"* apurado entre a data de sua emissão e a data do efetivo pagamento. As partes declaram que essa condição é livremente adotada como único modo de manter íntegro o equilíbrio originário ao negócio jurídico ora estimado e o próprio cumprimento da condição essencial da satisfação do preço;

c) A antecipação será feita em ordem decrescente de vencimento, ou seja, das últimas para as primeiras parcelas vincendas, ou as próximas parcelas a vencerem;

d) A amortização extraordinária será feita somente em ordem decrescente de vencimento, ou seja, da última para a primeira parcela vincenda;

e) A antecipação do pagamento, mesmo se realizada mais de uma vez, não implicará novação ou modificação dos critérios de reajuste monetário ou quanto à maneira de pagamento aqui estipulada;

Valor: R$ 41.522,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: ANDRÉ LUIS CORTES DE SOUZA - Data: 09/07/2025 14:23:12

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 25/06/2019 16:13:10
Assinado por ADILSON GONCALVES DE OLIVEIRA FILHO:01251690190
Localizar pelo código: 109287615432563873419069246, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5008378-11.2019.8.09.0051
Movimentacao 1 : Peticão Enviada
Arquivo 4 : 2contratodecompravendadeunidade.pdf

Valor: R$ 41.522,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: ANDRÉ LUIS CORTES DE SOUZA - Data: 09/07/2025 14:23:12

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

CLÁUSULA 12 - LOCAL DE PAGAMENTO:

12.01 - Para segurança e comodidade do **COMPRADOR** todas as Notas Promissórias que representam as parcelas de preços deverão ser pagos até os respectivos vencimentos independentes de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial, através de "Bloquetos Bancários", sendo que os valores cobrados para emissão, postagem, taxas de devolução (títulos emitidos e não pagos) na rede bancária, serão de inteira responsabilidade do **COMPRADOR**, ficando a **VENDEDORA** livre de quaisquer custos operacionais da referida cobrança, bem como do extravio ou atraso do agente responsável pela entrega das mesmas, sendo que os custos de emissão estarão inclusos no valor de cada título.

12.02 - Se até 05 (cinco) dias antes da data do vencimento de alguma parcela de preço o **COMPRADOR**, diante do não recebimento do bloqueto bancário, deverá dirigir-se à sede da **VENDEDORA** para as devidas providências para efetivação do pagamento, haja vista que a falta de recebimento do bloqueto bancário não implicará no cancelamento das penalidades moratórias e conseqüências de eventual inadimplemento.

12.03 - Observado o caráter Pró-solvendo das Notas Promissórias e as suas implicações jurídicas, pode, a **VENDEDORA**, descontar, endossar, ceder, caucionar, ou por qualquer outro meio, negociar as notas promissórias representativas de parcelas do preço, sendo lícito à mesma indicar outro local para pagamento, fazer a cobrança por meio de estabelecimento de crédito de sua livre escolha, inclusive por cobrança escritural.

12.04 - A **VENDEDORA** não receberá pagamento de parcela de preço em sua sede, salvo quando expressamente autorizado o **COMPRADOR** pagar antecipadamente parcelas do preço.

12.05 - O **COMPRADOR** obriga-se a comunicar, por escrito, à **VENDEDORA**, eventual mudança de seu endereço, assumindo os ônus que derivem de sua eventual omissão e autorizando, desde já, a sua convocação, intimação, notificação ou citação, através de edital, se não fizer a possível a comunicação pessoal.

CLÁUSULA 13 - DA INEXISTÊNCIA DE ÔNUS REAL E PESSOAL:

13.01 - A **VENDEDORA** se compromete a entregar o imóvel, objeto deste instrumento, ao **COMPRADOR**, livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, legais ou convencionais, inclusive taxas de água e esgoto, condomínio, luz, imposto predial, que porventura se encontrem vencidos até a presente data, ao **COMPRADOR**.

13.02 - O **COMPRADOR** declara que não possui débito fiscal e particular, nem ações de quaisquer natureza ou espécie contra si ajuizados e se obriga, sob pena de não recebimento da unidade ora transacionada, a fornecer certidões negativas, tais como: Cartório Distribuidor do Fórum local, cartórios de protestos, cartórios criminais, fazenda: municipal, estadual, federal e da Justiça Federal, responsabilizando-se, ainda, pelas seguintes declarações que consubstanciam condições prévias à assinatura do contrato, obrigando-se a comprová-las se e quando solicitado pela **VENDEDORA**:

a) Inexistência de responsabilidade oriunda de tutela, curatela ou testamenteira, porventura a seu cargo;

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 25/06/2019 16:13:10
Assinado por ADILSON GONCALVES DE OLIVEIRA FILHO:01251690190
Localizar pelo código: 109287615432563873419069246, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5008378-11.2019.8.09.0051
Movimentacao 1 : Peticão Enviada
Arquivo 4 : 2contratodecompraevendadeunidade.pdf

Valor: R$ 41.522,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: ANDRÉ LUIS CORTES DE SOUZA - Data: 09/07/2025 14:23:12

b) Inexistência de débitos fiscais, protestos, cambiais, ou quaisquer ações contra si ajuizadas que possam afetar os direitos creditórios da **VENDEDORA**;

c) Veracidade das indicações sobre sua identidade, estado civil, nacionalidade, profissão, endereço, cadastro fiscal e econômico financeiro.

CLÁUSULA 14 - RESPONSABILIDADE PELAS DESPESAS E ENCARGOS DO IMÓVEL:

14.01 - Correrão por conta exclusiva do **COMPRADOR**, relativamente ao imóvel, objeto desta Promessa de Compra e Venda:

a) Todos os impostos, taxas, despesas de condomínio, seguro contra incêndio e outros encargos, fiscais ou não, que incidam ou venham a incidir sobre a unidade compromissada, a partir da presente data, ainda que institucionalmente atribuídos à **VENDEDORA**. Ficará, o **COMPRADOR**, obrigado a custear as despesas em questão mesmo em caso de não recebimento das unidades, objeto da presente, caso o não recebimento das chaves motive-se por sua exclusiva culpa, ocasião na qual deverá arcar com todas as despesas e encargos concernentes ao imóvel a partir da data da assinatura do presente contrato.

b) Todas as despesas necessárias à lavratura da escritura de compra e venda, tais como: Imposto de Transmissão Inter Vivos, custas e emolumentos cartoriais e de registro, serviços de despachantes, certidões negativas, quitações fiscais, emolumento de avaliação e outras.

c) laudêmio, relativo à parte do terreno foreiro, bem como as taxas de ocupação e foros, se houver.

d) As despesas de ligações definitivas dos serviços públicos, devido ao poder público ou as suas concessionárias, bem como as despesas indispensáveis à instalação, funcionamento e regulamentação do condomínio, bem como outras que eventualmente vierem a existir, mesmo que não expressas no rol supra, exceto ligações de água, energia e esgoto.

e) Os acessórios não expressamente previstos no memorial de incorporação.

14.02 - Sempre que a **VENDEDORA** cumprir qualquer das obrigações do **COMPRADOR**, citadas no item anterior, deverá o mesmo quitar cada obrigação no prazo máximo de até 30 (trinta) dias, contados a partir da data do recebimento da comunicação, sendo que, através deste instrumento, o **COMPRADOR** autoriza expressamente a **VENDEDORA** a sacar o mencionado título de cobrança bancária e que está sujeito às mesmas penalidades moratórias e conseqüências de eventual inadimplemento.

CLÁUSULA 15 - DA ENTREGA DO OBJETO:

15.01 - A unidade objeto desta promessa estará à disposição do **COMPRADOR**, a partir da assinatura do presente instrumento, desde que:

a) Firmem com a **VENDEDORA** a escritura definitiva de compra e venda das unidades imobiliárias e, no mesmo instrumento, constituam, em favor da **VENDEDORA**, a alienação fiduciária de tais imóveis, com escopo de garantia do saldo devedor do preço então existente, na forma da Lei Federal nº 9.514, de 20.11.1997, com a redação que lhe deu a MP 2.223/01, art. 38;

b) Apresentem, à **VENDEDORA**, certidão comprobatória dos registros da escritura definitiva de compra e venda que vier a ser outorgada em substituição/solução dessa promessa, bem como de constituição da alienação fiduciária dos mesmos imóveis em garantia do saldo devedor do preço, expedida pelo competente cartório de registro de imóveis;

c) Os cadastros municipais deverão ser modificados após o registro imobiliário.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Fica pactuado que a entrega do imóvel e a imissão de posse pelo **COMPRADOR**, em qualquer caso, só se dará se ele estiver quite com suas obrigações e

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 25/06/2019 16:13:10
Assinado por ADILSON GONCALVES DE OLIVEIRA FILHO:01251690190
Localizar pelo código: 109287615432563873419069246, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5008378-11.2019.8.09.0051
Movimentacao 1 : Peticão Enviada
Arquivo 4 : 2contratodecompraevendadeunidade.pdf

compromissos para com a **VENDEDORA**, pelo que o atraso no pagamento de obrigações automaticamente prorrogará o prazo de entrega do imóvel até a data em que seja pago o débito ou satisfeito o compromisso assumido, sem prejuízo para a vendedora das cominações deste contrato, porque esta é condição faz-se *sine qua non* à sua celebração.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Em qualquer caso, como condição para que ocorra a entrega, as unidades habitacionais serão objeto de prévia inspeção pelo **COMPRADOR**, para a qual a **VENDEDORA** o convocará, com a antecedência mínima de três dias, através de qualquer forma legal de convocação, devendo o **COMPRADOR** assinar no ato o "Termo de Inspeção e de Recebimento", onde fará consignar o perfeito estado em que se encontra o imóvel, declarando ter a **VENDEDORA** cumprido suas obrigações, em especial no que se relaciona com às especificações técnicas, de acabamento, equipamentos e composições da unidade e do prédio e explicitará a anuência com relação aos prazos de garantia, ou, se for o caso, anotará os defeitos visíveis eventualmente constatados, para as providências corretivas devidas pela **VENDEDORA**, o que não constituirá motivo impediente da entrega e do recebimento; E o receberá única e exclusivamente em razão do fiel cumprimento deste contrato.

PARÁGRAFO TERCEIRO - O não atendimento pelo **COMPRADOR** à convocação da **VENDEDORA** para a inspeção e recebimento da unidade habitacional que ora lhe é prometida em venda, ou a não assinatura do mencionado "Termo de Inspeção e de Recebimento", importará na aceitação do imóvel para todos os efeitos legais e contratuais.

PARÁGRAFO QUARTO - Fica ratificado que, não ocorrendo a entrega das unidades, objeto desse contrato, em razão do não cumprimento, pelo **COMPRADOR**, de todas e quaisquer obrigações que lhe incumbem para o recebimento daquelas, correrão, por conta desse todas e quaisquer despesas e encargos concernentes às unidades imobiliárias em questão (impostos, tributos, taxas, etc.).

15.02 - O laudo de inspeção a ser realizado traduz a forma aparente do imóvel, não deixando a **VENDEDORA** de responsabilizar-se, pelos vícios ocultos/estruturais do bem, os quais não foram possíveis de serem identificados pelo **COMPRADOR**.

15.03 - A **VENDEDORA** não permitirá, sob nenhuma hipótese, instalação de quaisquer equipamentos ou armários, a colocação de quaisquer bens móveis ou qualquer personalização da unidade pelo **COMPRADOR**, antes da entrega das chaves e posse da unidade.

15.04 - Havendo opção para pagamento quer parcial ou total do saldo do preço através de saldo de FGTS ou sob a forma de financiamento, se esse(s) vier(em) a ser contraído(s) pelo **COMPRADOR** junto ao Agente Financeiro do Sistema Financeiro da Habitação (SFH/S.H.), ou mesmo S.F.I., observando o limite e avaliação pelo Agente Financiador, deverão ser observadas, pelo **COMPRADOR**, as seguintes condições:

a) O **COMPRADOR** deverá providenciar o financiamento junto ao Agente Financeiro indicado pela **VENDEDORA**.

b) O **COMPRADOR** deverá providenciar toda a documentação exigida pelo Agente Financeiro dentro de um prazo de 15 (quinze) dias contados da data em que receber a respectiva comunicação da **VENDEDORA**.

c) Caso o **COMPRADOR**, por motivo de que ordem for (recusa, omissão, não preencha as condições do Agente Financeiro, etc.), não possa filiar-se ao S.F.H. ou a qualquer outro sistema que viabilizaria a disponibilização do recurso, e, em razão de tal, não obtenha a concessão do financiamento do total previsto (já que o Agente Financeiro pode por alguma razão diminuir o valor prometido de avaliação para o financiamento da unidade), fica, aquele, obrigado a pagar diretamente a **VENDEDORA**, de uma só vez e num só ato a importância

Valor: R$ 41.522,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: ANDRÉ LUIS CORTES DE SOUZA - Data: 09/07/2025 14:23:12

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 25/06/2019 16:13:10
Assinado por ADILSON GONCALVES DE OLIVEIRA FILHO:01251690190
Localizar pelo código: 109287615432563873419069246, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5008378-11.2019.8.09.0051
Movimentação 1 : Petição Enviada
Arquivo 4 : 2contratodecompraevendadeunidade.pdf

não financiada, devidamente atualizada de acordo com a "cláusula 08", num prazo máximo de 30 (trinta) dias após o vencimento da prestação.

d) O **COMPRADOR** declara por si e seus herdeiros saber desde já, de modo formal e inequívoco, e expressa a sua concordância de que só estará coberto pelo seguro compreensivo especial após a assinatura e anuência supra mencionada, se fazendo necessária a apresentação, por parte do **COMPRADOR**, de toda documentação exigida pelo S.F.H/S.H. ou S.F.I..

e) O referido financiamento não poderá em nenhuma hipótese acarretar ônus de qualquer natureza para a **VENDEDORA.**

f) Todas as despesas de escritura de Compra e Venda, como também todas as despesas de financiamento junto ao Agente Financiador (taxa de abertura de Crédito, FUNDHAB, etc.) e todos os tributos incidentes sobre a transmissão dos imóveis ora prometidos à venda (taxas da Prefeitura, Cartório, etc.) serão de responsabilidade única e exclusiva do **COMPRADOR.**

g) O **COMPRADOR** declara estar ciente de que no preço acordado na "cláusula 06" não está incluído nenhuma despesa, citada ou não, no "inciso f" desta cláusula, como também reconhece que, ainda que imputadas à **VENDEDORA**, pelo Agente Financeiro, em razão da sistemática operacional vigente à época, todas as despesas, impostos, taxas e outros encargos decorrentes do financiamento caberão exclusivamente ao **COMPRADOR.**

CLÁUSULA 16 - A PROMESSA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA:

16.01 - O **COMPRADOR** obriga-se a constituir, em favor da **VENDEDORA**, na mesma escritura definitiva de compra e venda pública em solução desta promessa, a alienação fiduciária do imóvel, objeto deste negócio jurídico, em garantia do saldo devedor do preço, como condição para o recebimento da unidade imobiliária, alienação fiduciária essa que observará as disposições da Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, a qual o **COMPRADOR** declara conhecer e não ter dúvidas quanto ao seu sentido e alcance.

16.02 - Considerando a promessa de alienação fiduciária em garantia, o **COMPRADOR**, por prometer aliená-lo fiduciariamente em garantia, não poderá constituir ônus sobre o objeto deste contrato, que por tal razão, não será objeto de penhora ou outros gravames;

CLÁUSULA 17 - IMISSÃO NA POSSE:

17.01 - O **COMPRADOR** somente entrará na posse definitiva do imóvel após a quitação da integralidade de seu débito, junto à **VENDEDORA.** A imissão da posse provisória dar-se-á pela entrega das chaves da unidade, contra recibo, ressalvando ainda, para a entrega das chaves, a cobrança de quaisquer obrigações pecuniárias vencidas, as avenças das "cláusulas 15 e 16" e a cobrança de quaisquer outras despesas que por ventura constatar-se, de modo que, em caso de recusa do **COMPRADOR**, a **VENDEDORA** terá o direito de retenção da unidade até o cumprimento da obrigação, cabendo àquele a responsabilidade de todos os impostos, que venham a incidir sobre o mesmo.

17.02 - A **VENDEDORA** **poderá** conceder autorização, por escrito, ao **COMPRADOR**, a imitir-se na posse precária, no período compreendido entre a assinatura do presente instrumento e antes da outorga da escritura, desde que esteja ele em dia com suas obrigações, fica desde então ressalvado que tal posse será exercida em caráter precário e temporário, sempre em nome da **VENDEDORA**, devendo manter, por sua própria conta, o imóvel segurado contra incêndio e outros danos, tendo como beneficiária a **VENDEDORA.**

17.03 - A posse precária, assim tolerada, cessará de pleno direito em caso de inadimplemento do **COMPRADOR** ou de rescisão do contrato, qualquer que seja a sua causa, hipótese em que deverá restituir o imóvel no prazo de 15 (quinze) dias após a sua notificação, através do Cartório de Registro de Títulos e Documentos, sob pena de constituir-se em possuidor de má

Valor: R$ 41.522,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: ANDRÉ LUIS CORTES DE SOUZA - Data: 09/07/2025 14:23:12

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 25/06/2019 16:13:10
Assinado por ADILSON GONCALVES DE OLIVEIRA FILHO:01251690190
Localizar pelo código: 109287615432563873419069246, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5008378-11.2019.8.09.0051
Movimentação 1 : Petição Enviada
Arquivo 4 : 2contratodecompraevendadeconstrução.pdf

fé e caracterizar-se o esbulho possessório, sujeito à reintegração liminar, independentemente de qualquer outra ação ou procedimento cautelar visando ao cumprimento ou execução deste Contrato.

CLÁUSULA 18 - DA QUITAÇÃO:

18.01 - Fica esclarecido que a quitação do presente negócio só ocorrerá se não se apurar nenhum saldo credor a favor da **VENDEDORA**, a qualquer título.

18.02 - No prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data da liquidação da dívida, compensação de todos os cheques e não havendo nenhum saldo residual a favor da **VENDEDORA**, a mesma fornecerá o "termo de quitação" do presente instrumento.

18.03 - À vista deste "termo de quitação" será averbado o cancelamento do registro de propriedade fiduciária, consolidando na pessoa do **COMPRADOR** a plena propriedade do imóvel.

CLÁUSULA 19 - DISPOSIÇÕES CONDOMINAIS:

19.01 - O **COMPRADOR** obriga-se, por si e por seus dependentes, empregados, locatários, usuários ou visitantes, a cumprir e a fazer cumprir as regras da Convenção de Condomínio e do Manual do Proprietário, posto que concorda expressamente com todos os seus termos, sem exceção ou oposição de qualquer espécie ou natureza, cujos instrumentos receberá na entrega da unidade.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O **COMPRADOR** obriga-se, expressamente, a incluir em qualquer instrumento de alienação, ou de locação, ou de cessão de uso de unidade objeto deste contrato particular cláusula que obrigue o futuro **COMPRADOR**, locatário ou usuário a cumprir e a fazer cumprir a Convenção de Condomínio e as normas do Manual do Proprietário.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Após a assinatura do presente instrumento as taxas de condomínio, ordinárias e extraordinárias, referentes às unidades imobiliárias autônomas pertencentes à **VENDEDORA** serão por ela pagas à razão de 30% (trinta por cento) do valor normal e isenta de rateio e outras despesas de condomínio, até que ocorra a correspondente comercialização, ou ocupação a qualquer título;

PARÁGRAFO TERCEIRO: Enquanto não for instalado formalmente o condomínio do edifício, a **VENDEDORA**, face à sua condição de incorporadora, administrará o prédio, diretamente ou através de empresa especializada por ela contratada para esse fim, rateando previamente entre as unidades dele integrantes as despesas correspondentes, na proporção de suas respectivas frações ideais de terreno, observado o disposto no parágrafo anterior;

PARÁGRAFO QUARTO: Com a assinatura do Contrato de Compra e Venda do apartamento, o **COMPRADOR** obriga-se a satisfazer as taxas de condomínio a ele referente, tenha ou não recebido as suas chaves;

19.02 - Sem prejuízos de seus direitos de comparecer pessoalmente à assembléia geral da instalação do condomínio, o **COMPRADOR** constitui e nomeia a **VENDEDORA** como sua bastante procuradora, para representá-lo(a) naquele evento, podendo votar sobre todas as matérias, ordinárias e/ou extraordinárias, que forem levadas à apreciação da mesma assembléia, autorizando o substabelecimento.

Valor: R$ 41.522,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: ANDRÉ LUIS CORTES DE SOUZA - Data: 09/07/2025 14:23:12

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 25/06/2019 16:13:10
Assinado por ADILSON GONCALVES DE OLIVEIRA FILHO:01251690190
Localizar pelo código: 109287615432563873419069246, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5008378-11.2019.8.09.0051
Movimentação 1 : Petição Enviada
Arquivo 4 : 2contratodecompraevendadeimovel.pdf

Valor: R$ 41.522,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: ANDRÉ LUIS CORTES DE SOUZA - Data: 09/07/2025 14:23:12

CLÁUSULA 20 - DAS BENFEITORIAS:

20.01 - Depois de assumida a posse do bem, fica facultado ao **COMPRADOR** realizar benfeitorias no imóvel, ressalvando-se que as mesmas incorporarão ao mesmo até a efetiva quitação do imóvel, sem que o **COMPRADOR** faça jus a qualquer espécie de direito de indenização ou retenção na hipótese de rescisão do presente contrato.

20.02 - Na hipótese de uma rescisão contratual, com a conseqüente retomada do imóvel, objeto deste instrumento, o **COMPRADOR** perderá, em benefício da **VENDEDORA**, todas e quaisquer benfeitorias que porventura tenham sido feitas no imóvel, sem ressarcimento, e, ocorrendo danos, estes deverão ser reparados pelo **COMPRADOR**.

CLÁUSULA 21 - CESSÃO DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES:

21.01 - É vedado ao **COMPRADOR** ceder, prometer ou transferir, gratuitamente ou onerosamente, ou a qualquer título, os direitos e obrigações derivados deste negócio jurídico, sem a anuência prévia e por escrito da **VENDEDORA**, sob pena de vencimento antecipado e compulsório das parcelas então vincendas à época da cessão, da promessa de cessão ou transferência.

21.02 - A **VENDEDORA** não é obrigada a permitir a cessão, a promessa de cessão ou transferência e, se permitir, o que somente ocorrerá se o **COMPRADOR** estiver em dia com as obrigações por ele assumidas, deverá, além de constar o valor atualizado deste contrato, o cessionário ou o promitente cessionário avalizar os títulos de créditos aqui emitidos pelo **COMPRADOR**, ou emitir, a critério de escolha único da **VENDEDORA**, notas promissórias em substituição às emitidas pelo **COMPRADOR**, ficando, ademais, sub-rogado em todas as obrigações e em todos os compromissos aqui contraídos e assumidos pelo **COMPRADOR**.

21.03 - Fica certo e ajustado que, por ocasião da referida cessão, o **COMPRADOR** pagará a **VENDEDORA** uma taxa equivalente a 3% (três por cento) sobre o valor atualizado do contrato, o qual será atualizado monetariamente de acordo com o pactuado no reajuste do objeto deste contrato, vez que tal operação gera custos administrativos, registros contábeis, análise cadastral e outras providências a título de compensação e indenização pelos serviços de a título de transferência.

21.04 - Fica o **COMPRADOR** no total direito, após a quitação do imóvel, fazer a transferência do imóvel tais como transferir e permutar o imóvel.

CLÁUSULA 22 - MORA E INADIMPLEMENTO:

22.01 - O atraso no pagamento de parcela do preço ou mesmo de qualquer parcela do mesmo sujeitará o **COMPRADOR** a pagar à **VENDEDORA**:

a) O valor da dívida vencida e reajustada monetariamente de acordo com os critérios previstos neste contrato e, a partir da data do seu vencimento, calculada *pro rata die* mediante incidência diária de 1/30 da última variação percentual do índice pactuado entre a data do vencimento da obrigação e o dia em que efetivarem o pagamento;

b) Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, a serem incididos a partir da data da do vencimento de cada parcela de preço, contados dia-a-dia;

c) Multa de 2,00 % (dois por cento) sobre o valor da dívida atualizada;

22.02 - Em caso de atraso no pagamento de qualquer parcela em período superior a 10 (dez) dias, estará, o **COMPRADOR**, sujeito, além do pagamento dos encargos supra, também ao custeio de honorários de advogado na base de 10% (dez por cento) e, em caso de necessidade

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 25/06/2019 16:13:10
Assinado por ADILSON GONCALVES DE OLIVEIRA FILHO:01251690190
Localizar pelo código: 109287615432563873419069246, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5008378-11.2019.8.09.0051
Movimentação 1 : Petição Enviada
Arquivo 4 : 2contratodecompravendadeunidade.pdf

de interposição para cobrança judicial, na base de 20% (vinte por cento), além de outras cominações previstas, bem como ao pagamento de despesas e custos administrativos e judiciais que se tenham tornado necessários ao recebimento;

22.03 - As sanções supras serão automaticamente aplicadas tão somente pela mora "ex re" sem dependência de notificação ou interpelação e sem prejuízo de cominações outras deste contrato. Fica certo que o recebimento de parcelas em atraso não constituirá novação ou renúncia às garantias previstas.

22.04 - Sempre que o **COMPRADOR** pagar qualquer parcela de preço, vencida ou vincenda, e inclusive em Cartório de protestos de títulos, sem o pagamento das respectivas cominações contratuais, quaisquer que sejam as circunstâncias, o fato, mesmo se reiterado, não impedirá a **VENDEDORA** de corrigir a omissão, a qualquer tempo, persistindo sempre em mora para todos os efeitos legais e contratuais, devendo o valor relativo ser pago no escritório da **VENDEDORA** no horário comercial, de segunda a sexta-feira, conforme local de pagamento estabelecido neste contrato, por recibo, no prazo de 03 (três) dias do pagamento da parcela, sob pena das sanções prevista neste contrato, de modo que, não cumprindo a obrigação, fica autorizado, à **VENDEDORA**, incluir a diferença devida, sob critério da mesma, em quaisquer parcelas de preços vincendas.

22.05 - Se a **VENDEDORA** não exigir o pagamento, será tal atitude tida, para todos os efeitos, como ato de simples tolerância, não induzindo liberalidade, novação, renúncia ou mesmo alteração de qualquer avença, permanecendo todas íntegras e exigíveis.

22.06 - Apesar de condição resolutiva, a **VENDEDORA**, se lhe convier, poderá tolerar a mora do **COMPRADOR**, sem que tal fato implique novação ou renúncia.

22.07 - O recibo de pagamento de qualquer parcela de preço não presume quitação anterior, que deverá ser sempre comprovada, quando exigido.

CLÁUSULA 23 - VENCIMENTO ANTECIPADO DA DIVIDA:

23.01 - O atraso no pagamento de 01 (Uma) parcela por um período de 90 (noventa) dias consecutivos, ou o atraso no pagamento de 03 (três) parcelas cumulativa e consecutivamente, implicará no vencimento antecipado de todas as parcelas do saldo devedor do contrato, conforme artigo 1.425, III, do Código Civil Brasileiro, bem como será tido, para todos os efeitos, como rompida a avença, se operando, em razão de tal, **CONDIÇÃO RESOLUTIVA EXPRESSA.**

23.02 - Para todos os efeitos de direito, o saldo devedor do preço vencer-se-á antecipadamente na sua totalidade, atualizado monetariamente e acrescido de juros, multa e outros estabelecidos na "cláusula 22.01", podendo, a **VENDEDORA**, exigir seu pronto pagamento mediante prévio aviso, notificação, interpelação judicial ou extra judicial, quando da incidência das seguintes hipóteses:

a) Se o **COMPRADOR** ceder ou transferir, prometer ceder/transferir para terceiros os direitos e obrigações do presente contrato, sem prévia e expressa anuência da **VENDEDORA**;

b) Se o **COMPRADOR** constituir sobre o imóvel objeto do presente contrato quaisquer ônus reais ou pessoais;

c) Se contra qualquer das partes for decretada medida judicial que afete a unidade compromissada, demais unidades do condomínio ou os direitos deste contrato;

d) Insolvência de qualquer das partes.

Home: www.lourencoconstrutora.com.br E-mail: contato@lourencoconstrutora.com.br

Valor: R$ 41.522,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: ANDRÉ LUIS CORTES DE SOUZA - Data: 09/07/2025 14:23:12

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 25/06/2019 16:13:10
Assinado por ADILSON GONCALVES DE OLIVEIRA FILHO:01251690190
Localizar pelo código: 109287615432563873419069246, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5008378-11.2019.8.09.0051
Movimentação 1 : Petição Enviada
Arquivo 4 : 2contratodecompraevendadeunidade.pdf

Valor: R$ 41.522,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: ANDRÉ LUIS CORTES DE SOUZA - Data: 09/07/2025 14:23:12

23.03 - No caso de vencimento antecipado de todas as parcelas do saldo devedor do contrato, após interpelação judicial ou extrajudicial com o prazo de 15 (quinze) dias, na resolução desta promessa de compra e venda, conforme dispõem o artigo 127 do Código Civil Brasileiro, o não pagamento das mesmas, implicará na rescisão desta promessa de compra e venda, aplicando as condições pactuadas no presente contrato.

CLÁUSULA 24 - DA RESCISÃO CONTRATUAL:

24.01 - O **COMPRADOR** poderá evitar a rescisão desde que, no prazo da notificação, pague o valor de seu débito, com o reajuste e encargos previstos neste contrato bem como todas as despesas relativas a honorários advocatícios, cartório, notificação e demais despesas processuais, caso essas existam.

24.02 - Caracterizado a rescisão do presente contrato, o **COMPRADOR** se obriga a devolver o imóvel independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, constituindo a sua recusa em esbulho, sujeitando-se à ação de reintegração, com liminar, independentemente da ação de rescisão contratual, podendo, então, ser transferido a terceiros, os direitos e obrigações independente do consentimento do **COMPRADOR**, sendo devolvidas a este as importâncias que tiver pago, após serem abatidas as seguintes despesas:

a) O valor da dívida vencida e reajustada monetariamente pelo indexador contratual, acrescida da variação pró-rata-die do índice pactuado entre a data do vencimento da obrigação e o dia em que efetivar o pagamento;

b) Multa contratual de 20% (vinte por cento) a ser pago pela parte infratora que der causa a rescisão, motivadamente ou não, à parte inocente sobre o valor do contrato devidamente atualizado;

c) O valor pago a título de Sinal e Princípio de pagamento, nos termos e sob os efeitos do artigo 418 do Código Civil Brasileiro;

d) Honorários de advogado que tenha promovido intervenção de cobrança, na base de 20% (vinte por cento), além de outras cominações previstas.

e) Taxa de 1,0% (um por cento) ao mês ou fração de mês de permanência no imóvel, do preço reajustado monetariamente deste imóvel, calculado a partir da sua respectiva imissão até a data da retomada da posse do imóvel, pela sua fruição ou uso;

f) O valor das despesas de Corretagem Imobiliária, calculada a base de 5% (cinco por cento) sobre o preço corrigido do imóvel, segundo os índices previstos neste contrato, à época da rescisão;

g) O valor das despesas de publicidade, calculadas em 2% (dois por cento) sobre o preço corrigido do imóvel, segundo os índices previstos neste contrato, à época da rescisão;

h) Encargos tributários incidentes sobre as parcelas efetivamente pagas;

i) Caracterizada a depredação do imóvel por parte do **COMPRADOR**, este deverá arcar por todo vício, defeitos e danos, na falta deste com a **VENDEDORA** os reparos serão, também, objeto de ressarcimento;

j) Despesas e custas administrativas e judiciais que se tenha tornado necessários;

k) Despesas relativas à unidade, relativas ao período em que o **COMPRADOR** estiver na posse do bem;

24.03 - A importância será devolvida pela **VENDEDORA** ao **COMPRADOR**, nos termos acima, no mesmo número de parcelas de preços pagas pelo **COMPRADOR**, vencendo-se a primeira em 30 (trinta) dias após a rescisão do contrato, deduções previstas na cláusula 24.02 e transferência dos direitos e deveres deste contrato a terceiros e as demais.

24.04 - Procedendo a rescisão contratual, depois de decorridos 15 (quinze) dias de sua notificação, por intermédio do Cartório de Registro de Títulos e Documentos, poderá, a

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 25/06/2019 16:13:10
Assinado por ADILSON GONCALVES DE OLIVEIRA FILHO:01251690190
Localizar pelo código: 109287615432563873419069246, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5008378-11.2019.8.09.0051
Movimentação 1 : Petição Enviada
Arquivo 4 : 2contratodecompraevendadeunidade.pdf

Valor: R$ 41.522,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: ANDRÉ LUIS CORTES DE SOUZA - Data: 09/07/2025 14:23:12

VENDEDORA, usar e dispor da unidade comprometida, transferindo-a a terceiros, conforme dispõe o Art. 474 do Código Civil e art. 1, VII, da lei 4864 de 29/11/1965.

24.05 - Caso ocorra à rescisão o **COMPRADOR** deverá fornecer à **VENDEDORA**, para a efetivação da rescisão da Promessa de Compra e Venda, todos os comprovantes de quitações em que se obriga o **COMPRADOR** na "cláusula 14":

CLÁUSULA 25 - REINTEGRAÇÃO NA POSSE:

25.01 - Na hipótese de resolução por inadimplemento quando o **COMPRADOR** já estiver na posse do imóvel deverão ser obedecidas as seguintes regras:

a) As parcelas do preço já desembolsadas serão devolvidas de conformidade com o estabelecido na "cláusula 24.03";

b) Reconhecendo, de logo, a precariedade da posse, o **COMPRADOR** deverá devolver a **VENDEDORA** em perfeitas condições de utilização o imóvel limpo, pintado e conservado, tal como lhe foi entregue pela **VENDEDORA**, sem ônus ou despesas, ficando esta autorizada a reter do valor referido no item "a" acima as importâncias suficientes à recomposição do imóvel ao estado em que lhe foi entregue;

c) A devolução do imóvel deverá ser efetuada à **VENDEDORA** quando do término do prazo da interpelação que constituiu em mora o comprador. A não entrega configurará esbulho, que permitirá à **VENDEDORA** obter mediante instituto processual adequado, a sua reintegração liminar na posse do imóvel, conforme artigos 1.210 e 1.212 do Código Civil.

CLÁUSULA 26 - CLÁUSULA RESOLUTÓRIA ESPECIAL:

26.01 - Fica estabelecido que decorridos 90 (noventa) dias consecutivos, após o vencimento de qualquer obrigação, ou de 03 (três) parcelas cumulativa e consecutivamente será facultado à **VENDEDORA** de cobrá-las através de todos os meios admitidos em direito, independente de interpelação ou qualquer medida judicial ou extrajudicial prévia, nos termos e condições citados na "cláusula 22 e 23" retro.

26.02 - Será o **COMPRADOR** notificado e/ou interpelado, tácita ou expressamente, entre a rescisão ou a manutenção do contrato, cuja opção última será via então da obrigatória purga da mora, dentro de 10 (dez) dias. A purga da mora é sobre o débito total, ou seja, sobre toda quantia devida pelo faltoso. Fica estabelecido que a purga da mora incluirá o principal e acessórios, mais o reajuste pelo índice contratado de correção estabelecida *"pro rata die"*, custas processuais e honorários de advogado, na base de 20% (vinte por cento) sobre o débito e tudo o mais devido na conformidade deste contrato.

26.03 - A purga da mora realizar-se-á no local contratual de pagamento.

PARÁGRAFO 1º- Não purgada a mora *"ex persona"*, proceder-se-á da seguinte forma:

a.) Sem recursos estará rescindido, *"pleno iure"*, o contrato de promessa de compra e venda com o faltoso;

b.) Realizar-se-á o leilão público dos direitos a quota parte até então do faltoso.

PARÁGRAFO 2° - O leilão da unidade rescindida: "quota do terreno, parte construída, direitos e sub-rogação do contrato de construção", obedecerá a **VENDEDORA** por si ou por leiloeiro oficial fará publicar 03 (três) vezes em jornal de boa circulação, em Goiânia-GO, um Edital-Aviso para a venda, promessa de venda ou cessão, ou a cessão da quota de terreno e correspondente parte construída, e direitos sobre a unidade em disponibilidade, constando as discriminações que a individualizem, especifique bem como a forma do leilão, em primeira e segunda praça, conforme as condições abaixo e da seguinte maneira:

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 25/06/2019 16:13:10
Assinado por ADILSON GONCALVES DE OLIVEIRA FILHO:01251690190
Localizar pelo código: 109287615432563873419069246, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5008378-11.2019.8.09.0051
Movimentação 1 : Petição Enviada
Arquivo 4 : 2contratodecompraevendadeunidade.pdf

a) No dia, hora e local marcado abrir-se-á o leilão, pedindo que os presentes dêem os lances, verbalmente ou por escrito, vencendo, dentro da regulamentação do art. 63 da Lei 4591/64, o maior deles, quando possível, sendo que do fato far-se-á a correspondente ata que será transcrita no livro próprio, assinada pelos presentes;

b) O arrematante pagará, em imediato, o preço correspondente a sua aquisição e ao lance vitorioso, o que lhe valerá recibo;

c) Caso não haja licitantes ou o maior lance não cubra o desembolso do inadimplente, despesas acarretadas e percentagens expressa no art. 63 e parágrafos, far-se-á a segunda praça que será realizada no mesmo dia da primeira, convocada pelo mesmo edital, e, 30 (trinta) minutos, após a praça inicial;

d) Na segunda praça será aceito o maior lance apurado, ainda que inferior ao desembolsado pelo faltoso, despesas e percentagens expressa;

e) O arrematante assumirá todas as obrigações e direitos até então pertencentes ao faltoso;

f) Quando o valor do lance dado em leilão e recolhido ultrapassar: o débito mais os encargos; despesas ocorridas; honorários de advogado na base de 20% (vinte por cento); valores correspondentes aos anúncios e publicidades; 5% (cinco por cento) correspondente a comissão de serviço de corretagem da transação de compra e venda da unidade; mais 5% (cinco por cento) a título de comissão do leiloeiro; taxa de 1% (um por cento) ao mês de permanência do imóvel, ou fração de mês, do preço atualizado do imóvel, pela sua fruição ou uso; depredação do imóvel por parte do COMPRADOR, este deverá arcar por todo vício, defeitos e danos; devolver-se-á o saldo ao excluído e contratante infiel;

g) Se o valor da arrematação for inferior a soma de todos os débitos mais os encargos estabelecidos, o arrematante assume tais débitos e encargos que a critério da **VENDEDORA** poderão ser distribuídos, nas prestações vincendas, ficando o arrematante com a obrigação de liquidar, em imediato, as custas processuais, despesas efetuadas, honorários de advogado na base de 20% (vinte por cento), 5% (cinco por cento) da comissão do leiloeiro, referidas no art. 63, § 4º, da lei 4.591;

h) Caso não haja acordo entre a **VENDEDORA** e o arrematante no novo contrato, que será continuação do desfeito, o vínculo, em formação, será dado como impossível por fato superveniente a expedição pelo leiloeiro da "carta de arrematação", efetivando-se a "adjudicação", retornando-se os direitos a **VENDEDORA**, nos termos do art. 63 da Lei 4.591/64 c/c. o n. VII do art. 1. da Lei 4.864/.65 e dispositivos atinentes. No caso, a **VENDEDORA** poderá compromissar ou escriturar terceiro, a seu critério, finalizando o procedimento.

PARÁGRAFO 3º - No prazo de 24 (vinte e quatro) horas, após a realização do leilão final, a **VENDEDORA** em condições de igualdade com terceiro, terá preferência na aquisição dos bens, caso em que ser-lhe-ão adjudicados.

PARÁGRAFO 4º - Em qualquer hipótese, o faltoso e excluído fará jus a um reembolso, de 3% (três por cento) sobre as prestações pagas por parte do arrematante, adjudicante, ou adquirente.

26.04 - Na hipótese de o imóvel já estar no uso precário do **COMPRADOR** inadimplente, este pagará à **VENDEDORA**, 1,0% (um por cento) ao mês, ou fração de mês, do preço atualizado do imóvel, pela sua fruição ou uso. O **COMPRADOR** autoriza, ainda à **VENDEDORA**, a retomar a posse do imóvel, hipótese em que o último poderá usar e dispor livremente da unidade comprometida, transferindo-a para terceiros, nos termos do art. 1. n. VII da Lei 4.864/.65.

26.05 - Poderá a **VENDEDORA**, no entanto, optar, ao invés do procedimento de rescisão do contrato, pelo vencimento antecipado de todas notas promissórias e parcelas representativas do preço, caso em que estas tornar-se-ão imediatamente exigíveis. A não liquidação, pelo

Valor: R$ 41.522,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: ANDRÉ LUIS CORTES DE SOUZA - Data: 09/07/2025 14:23:12

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 25/06/2019 16:13:10
Assinado por ADILSON GONCALVES DE OLIVEIRA FILHO:01251690190
Localizar pelo código: 109287615432563873419069246, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5008378-11.2019.8.09.0051
Movimentação 1 : Petição Enviada
Arquivo 4 : 2contratoobrecompraevendadeunidade.pdf

COMPRADOR, do débito, assim, vencido devolve à **VENDEDORA** o direito do resolver a promessa de compra e venda, se não preferir a execução judicial.

CLÁUSULA 27 - PRAZO DE GARANTIAS E RESPONSABILIDADES:

27.01 - O **COMPRADOR** se obriga a prover a conservação do imóvel, ressalvados seus direitos de garantias, que a partir da data do presente contrato tais medidas afetem a assistência ao edifício no prazo abaixo previsto ou importem na redução ou prorrogação do prazo de assistência.

Tabela de Prazos e Garantias da Construção Civil:

ANOMALIAS	EXEMPLOS	PRAZOS
Defeitos Visíveis ou de Fácil Constatação	* Fechaduras, trincos e dobradiças * Portas, marcos e alisares * Pinturas * Esquadrias de alumínio ou ferro * Metais e louças sanitárias * Válvulas de descarga * Interruptores, tomadas e disjuntores * Pisos e revestimentos cerâmicos * Pias e bancadas	**90 (noventa) dias,** a partir da data da entrega da unidade habitacional.
Vícios Redibitórios ou Defeitos Ocultos	* Funcionamento das instalações de água fria ou quente * Funcionamento das instalações sanitárias * Funcionamento das instalações elétricas e telefônicas * Vazamento em geral * Impermeabilizações * Instalações de gás	**01 (um) ano,** a partir da data do "habite-se".
Defeitos quanto à Solidez e Segurança da Obra	* Problemas com fundação * Problemas estruturais	**05 (cinco) anos,** a partir da data do "habite-se".

27.02 – As partes estabelecem que, para os fins dos prazos de decadência convencionados no Código Civil Brasileiro são os mesmos fixados no item anterior desta cláusula.

27.03 - O não cumprimento das orientações, por parte dos condôminos e do síndico, ocasionando má conservação ou o uso inadequado das unidades mencionadas neste contrato, em destonância do preconizado e detalhado no MANUAL DO PROPRIETÁRIO e MANUAL DO SÍNDICO, que receberão no ato da entrega do empreendimento, configurará negligência, acarretando, por aqueles, perda de suas prerrogativas.

27.04 - No que se relaciona a possíveis defeitos existentes na data da entrega da unidade e que venham surgir dentro do prazo, serão observados, obrigatoriamente, as seguintes regras:

a) A **VENDEDORA** deverá ser comunicada por carta protocolada, conforme modelo próprio, especificando com detalhes a natureza e a origem do defeito, contido no MANUAL DO PROPRIETÁRIO, especificando com detalhes a natureza e a origem do possível defeito;

b) O **COMPRADOR** fará uma caução equivalente à 1/5 (um quinto) do salário mínimo, para possibilitar a ida de funcionários ao local a fim de analisar o problema;

c) Comprovado que o defeito decorrer de mau uso da unidade ou das suas instalações, equipamentos componentes, ou de atos praticados por terceiros, a caução reverter-se-á em

Valor: R$ 41.522,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: ANDRÉ LUIS CORTES DE SOUZA - Data: 09/07/2025 14:23:12

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 25/06/2019 16:13:10
Assinado por ADILSON GONCALVES DE OLIVEIRA FILHO:01251690190
Localizar pelo código: 109287615432563873419069246, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5008378-11.2019.8.09.0051
Movimentação 1 : Petição Enviada
Arquivo 4 : 2contratodecompraevendadeunidade.pdf

Valor: R$ 41.522,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: ANDRE LUIS CORTES DE SOUZA - Data: 09/07/2025 14:23:12

favor da **VENDEDORA** automaticamente, a título de pagamento pelos serviços prestados, se puderem ser feitos pelo valor a caução, se o valor do serviço for superior ao valor da caução o **COMPRADOR** pagará a diferença no ato do serviço; se não decorrer de má utilização, será respeitado os prazos de garantia, e a **VENDEDORA**, fará os serviços e restituirá a caução depositada.

27.05 - Os serviços para consertos de vícios e defeitos verificados só poderão ser feitos pela **VENDEDORA**, pela assistência técnica ou pessoas autorizadas do fabricante, conforme descriminado no MANUAL DO PROPRIETARIO, constituindo o descumprimento das regras, deste e do mencionado instrumento, a perda de suas prerrogativas contra a **VENDEDORA**. O **COMPRADOR** obriga-se a fazer constar, nos instrumentos de transferência de posse direta ou alienação da unidade, cláusula que obrigue o futuro usuário ao cumprimento das regras deste item, sob pena de responder pela omissão.

27.06 - O **COMPRADOR** fica responsável pelo zelo, conservação, manutenção e toda e quaisquer modificação em seu imóvel, obedecendo rigorosamente as plantas, a estética exterior da edificação e as normas de engenharia, podendo caracterizar, seu descumprimento a tal disposição, perda de garantia do imóvel, conforme o Código Civil Brasileiro e Código de Defesa do Consumidor e demais legislações competentes.

CLÁUSULA 28 - DA RESPONSABILIDADE PELA INTERMEDIAÇÃO:

28.01 - Por força dos artigos 722 a 729, da Lei 10.406/2002, em razão da responsabilidade da intermediação imobiliária, é obrigado, o corretor, a executar a mediação com diligência e prudência, deve, ainda sob pena de responder por perdas e danos, prestar ao cliente todos os esclarecimentos que estiverem ao seu alcance, acerca da segurança ou risco do negócio, das alterações de valores e do mais que possa influir o risco nos resultados de incumbência, sendo que a **VENDEDORA** não responde pelo cumprimento das obrigações assumidas pela parte intermediante.

CLÁUSULA 29 - DISPOSIÇÕES GERAIS:

29.01 - A tolerância por qualquer das partes, quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra parte no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretando o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

29.02 - Qualquer tolerância da **VENDEDORA**, quanto a cobrança de multas e outras penalidades, ou exigências de cumprimento de qualquer obrigação do contrato, não implicará em renuncia ao respectivo direito nem induzirá em novação, precedente ou alteração do Contrato.

29.03 - Até a comercialização da última unidade do prédio, fica assegurado a **VENDEDORA** o direito de manter no hall do edifício os corretores que bem desejar. Os referidos vendedores poderão: transitar pelas partes comuns do edifício para atender aos candidatos a aquisição das unidades; utilizar todas as coisas e partes de uso comum; e colocar no prédio, em lugar visível a sua escolha, faixas promocionais, placas, anúncios, luminosos ou não, do empreendimento, desde que não prejudiquem ou impeçam o fluxo de pessoas e/ou veículos.

29.04 - Fica aqui também pactuado que, sem nenhum ônus para a **VENDEDORA**, terá esta o direito de colocação em caráter definitivo, de um marco ou placa alusiva ao empreendimento

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 25/06/2019 16:13:10
Assinado por ADILSON GONCALVES DE OLIVEIRA FILHO:01251690190
Localizar pelo código: 109287615432563873419069246, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5008378-11.2019.8.09.0051
Movimentação 1 : Petição Enviada
Arquivo 4 : 2contratodecompraevendadeunidade.pdf

e a sua construção em cima da caixa d'água superior do edifício ou em qualquer outro lugar por ela escolhido após o término da obra sem ônus algum para a **VENDEDORA.**

29.05 – Ficam as partes desde então cientes que algumas unidades têm os seus acessos mais difíceis que outras, razão pela qual o **COMPRADOR** exclui de si qualquer direito no sentido de exigir ou reclamar da **VENDEDORA**, no futuro, local de melhor acesso, se o destinado a sua(s) respectiva(s) unidade(s) for reputado difícil.

29.06 - A **VENDEDORA** fica autorizada a substituir qualquer dos materiais especificados no memorial descritivo, na hipótese de os mesmos não serem encontrados na praça, desde que de qualidade e função equivalentes.

29.07 - O **COMPRADOR** autoriza a **VENDEDORA** a incluir seu nome na listagem de clientes entregues aos fornecedores de equipamentos, móveis, acessórios ou materiais de decoração utilizados na unidade imobiliária que é montada a título de amostra.

29.08 - O **COMPRADOR** declara-se ciente que não existe da parte da **VENDEDORA** nenhum compromisso ou obrigação pela colocação de qualquer tipo de armários, guarda-roupas, aparelhos de iluminação, Boxe de banheiro, decoração de gesso, jardinamento e quaisquer outros acessórios, que não sejam aqueles descritos no Memorial de Especificações, sendo que o folder tem caráter meramente ilustrativo.

29.09 - A **VENDEDORA** "não colocará e nem se responsabiliza pelos acessórios", tais como:

a) Ducha e Chuveiros nos apartamentos e área comum, sendo os locais entregues com a tubulação, conexões e acabamentos;

b) Lustres e luminárias nos apartamentos, sendo os locais entregues com tubulação, fiação, interruptores e tomadas;

c) Equipamentos, Máquinas e Outros para sala de ginástica, salão de festas, sauna, piscinas e vestiários; sendo que a sala de ginástica e o salão de festas serão entregues com trabalho em gesso e acabamento.

29.10 - O presente contrato passa a vigorar entre as partes a partir da data da assinatura.

CLÁUSULA 30 – DO PROCURADOR

30.01 - Caso o **COMPRADOR** resida ou venha a residir em outro país no período de execução do presente contrato de Compra e Venda, obriga-se o mesmo a constituir procurador, via de instrumento público, para representá-lo junto a **VENDEDORA** em todo e qualquer ato que se fizer necessário, com amplos e ilimitados poderes, podendo inclusive receber notificações e citações, caso necessário, pelo que apresentará no ato da assinatura do presente instrumento a procuração retro mencionada, sob pena de não fazer, não ser configurada a presente Compra e Venda.

30.02 - **O COMPRADOR** em caráter irrevogável, como condição do negócio, na forma o art. 684 do Código Civil Brasileiro, nomeia e constitui a **VENDEDORA** sua bastante procuradora, até a solução total da dívida, com amplos, gerais e irrevogáveis poderes para em juízo ou fora dele, no caso de desapropriação total ou parcial do imóvel objeto da garantia, representá-lo(s) no respectivo processo, recebendo inclusive a primeira citação, receber e dar quitação da indenização correspondente, concordar ou não com o valor de avaliação do imóvel, efetuar levantamento de depósitos judiciais, representá-lo(s), onde for necessário, constituir advogados com a cláusula *"ad judicia"*, para agir em qualquer juízo, instância ou tribunal, com todos os poderes para o foro em geral, podendo substabelecer o presente no

Valor: R$ 41.522,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: ANDRÉ LUIS CORTES DE SOUZA - Data: 09/07/2025 14:23:12

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 25/06/2019 16:13:10
Assinado por ADILSON GONCALVES DE OLIVEIRA FILHO:01251690190
Localizar pelo código: 109287615432563873419069246, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5008278-11.2019.8.09.0051
Movimentação 1 : Petição Enviada
Arquivo 4 : 2contratodecompraevendadeunidade.pdf

Valor: R$ 41.522,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: ANDRÉ LUIS CORTES DE SOUZA - Data: 09/07/2025 14:23:12

todo em parte. O **COMPRADOR(ES)** constitui(em) também a **VENDEDORA** sua bastante procuradora, com poderes irrevogáveis até a solução da dívida, para representá-lo(s) nas repartições públicas federais, estaduais e municipais, cartórios em geral e de registros imobiliários, autarquias, bancos, companhias de seguro, instituições financeiras em geral, inclusive Banco Central do Brasil e Caixa Econômica Federal e demais entidades públicas ou privadas e sociedades de economia mista, e ainda para assinar escritura de re-ratificação, tudo relacionado com o presente instrumento e com a Alienação Fiduciária nele contida, registros, taxas, desapropriações, recuos ou investiduras, retificações na descrição do imóvel, podendo pagar, receber seguros no caso de sinistro, receber impostos e taxas quando devolvidos pelas repartições, passar recibos, dar quitação, requerer, impugnar, concordar, recorrer, desistir, enfim praticar todo e qualquer ato necessário ao desempenho deste mandato, inclusive substabelecer.

30.03 - Sendo mais de um o(s) **COMPRADOR(ES)**, ou ainda marido e mulher, um constitui o outro seu bastante procurador, para o fim especial de receber citação, intimação, interpelação, notificações e avisos de cobrança oriundos de processo de execução judicial ou extrajudicial, bem como para representação em re-ratificações, alterações e/ou reformulações contratuais, sendo este mandato outorgado em caráter irrevogável, nos termos do art. 684 do Código Civil, como condição dos negócios aqui pactuados, até solução final da dívida.

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

CLÁUSULA 31 - DECLARAÇÃO DE CONHECIMENTO INTEGRAL DO CONTRATO:

31.01 - O **COMPRADOR** declara, neste ato:

a) Que recebeu previamente da **VENDEDORA** a minuta do presente instrumento, a fim de que a mesma fosse examinada, inclusive com a liberdade de se assessorar por advogado de sua confiança, tendo permanecido com a referida minuta em seu poder;

b) Que as cláusulas e condições doravante descritas neste Contrato são de inteira e integral compreensão e alcance dos objetivos do presente negócio, pelo que nada poderá ser alegado, futuramente, pelo **COMPRADOR** sobre não ter tido conhecimento ou ter sido surpreendido;

c) Que as obrigações assumidas por ele neste instrumento estão de acordo com a sua capacidade econômico-financeira;

d) Que obriga-se a guardar, tanto na execução como na conclusão do presente contrato os princípios de probidade e de boa-fé;

e) Que a presente promessa recíproca de compra e de venda é firmada em caráter irrevogável e irretratável, não comportando, portanto, arrependimento de qualquer dos contratantes, que, assim, renunciam expressamente a essa faculdade, prevista no art. 420 do Código Civil, e que obriga e vincula não só aos contratantes, mas também aos seus herdeiros e sucessores, a qualquer título;

f) Que examinou as plantas, projetos e demais elementos constitutivos do Memorial de Incorporação e inteirou-se dos documentos que o instruem, especialmente, o título de propriedade com suficiente antecipação, para o prévio conhecimento e que, neste ato, os aceita integralmente;

g) Que leu, entendeu e que está de pleno acordo com o preço e as condições da operação, pela qual se declara proprietário da unidade objeto deste instrumento;

h) Que este contrato, nos termos do Art 5°, inciso XXXVI da Constituição Federal/88, é um ato jurídico perfeito, representando a vontade das partes, que não poderá ser prejudicada por lei ou decisão futura.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 25/06/2019 16:13:10
Assinado por ADILSON GONCALVES DE OLIVEIRA FILHO:01251690190
Localizar pelo código: 109287615432563873419069246, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5008378-11.2019.8.09.0051
Movimentação 1 : Petição Enviada
Arquivo 4 : 2contratodecompraevendadeunidade.pdf

Valor: R$ 41.522,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: ANDRÉ LUIS CORTES DE SOUZA - Data: 09/07/2025 14:23:12

CLÁUSULA 32 - DA CLAUSULA COMPROMISSÓRIA:

32.01 - "TODAS AS QUESTÕES EVENTUALMENTE ORIUNDAS DO PRESENTE CONTRATO, SERÃO RESOLVIDAS DE FORMA DEFINITIVA VIA CONCILIATÓRIA OU ARBITRAL NA 2ª CORTE DE CONCILIAÇÃO DE ARBITRAGEM DE GOIÂNIA, COM SEDE NESTA CAPITAL À AVENIDA "D", Nº 354, SETOR OESTE - GOIANIA - GOIÁS, CONSOANTE OS PRECEITOS DITADOS PELA LEI Nº 9.307 DE 23 DE SETEMBRO DE 1996."

VENDEDORA, de acordo:

LOURENÇO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

COMPRADORES, de acordo:

ROMES GOMES E SILVA

SILMARA DE ABREU SILVA

32.02 - E por estarem justos e contratados, firmam o presente impresso e computadorizado em 02 (duas) vias de igual teor e forma, no escritório da **VENDEDORA**, assinando a última página e rubricando as demais expressando, desde já que as partes deste instrumento têm pleno conhecimento e que não poderá, em tempo algum alegar nenhuma ignorância dos seus termos, na presença de 02 (duas) testemunhas adiante qualificadas, que também assinam e rubricam.

Goiânia/GO, 13 de Janeiro de 2014.

Assinaturas:

LOURENÇO CONST. E INCORPORADORA LTDA
VENDEDORA

ROMES GOMES E SILVA
COMPRADOR

SILMARA DE ABREU SILVA
COMPRADOR

Testemunhas:

1. Nome: CPF nº 633.324.851-72

2. Nome: Ivellen Silva Batista CPF nº 747.333.111-68

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 25/06/2019 16:13:10
Assinado por ADILSON GONCALVES DE OLIVEIRA FILHO:01251690190
Localizar pelo código: 109287615432563873419069246, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5008378-11.2019.8.09.0051
Movimentacao 1 : Peticão Enviada
Arquivo 5 : 3certidaodeimovelromes.pdf

Valor: R$ 41.522,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: ANDRÉ LUIS CORTES DE SOUZA - Data: 09/07/2025 14:23:12

República Federativa do Brasil
Estado de Goiás
Comarca da Capital

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1º CIRCUNSCRIÇÃO DE GOIÂNIA

Av. T-9, esquina com R. C-211, n. 2.322, Edifício Inove Inteligent Place, Térreo, Salas 5, 6 e 7
Jardim América, Goiânia-GO CEP 74.255-220
E-mail: contato@1rigo.com.br
Telefone: (62) 3956-7600

IGOR FRANÇA GUEDES
OFICIAL DE REGISTRO

ESTADO DE GOIÁS — COMARCA DE GOIÂNIA

Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição

202.461	01
Matrícula	Ficha

Livro **2** - Registro Geral - _____ Oficial

Goiânia, 28 de junho de 2010

IMÓVEL: Um Apartamento nº **702**, **"TORRE B - LOURENZZO VICENZA"** do "RESIDENCIAL LOURENZZO DEL PARCO", com a seguinte divisão interna: SALA DE ESTAR, SACADA, 03(TRÊS) QUARTOS, SENDO 01(UM) TIPO SUÍTE, BANHEIRO SOCIAL, CIRCULAÇÃO, COZINHA e ÁREA DE SERVIÇO, com área total de 116,2008m², sendo 76,14m² de área total privativa (74,94m² do Apt° e 1,20m² do Escaninho) e 40,0608m² de área comum, correspondendo-lhe a fração ideal de 12,6446m² ou 0,4982% da área do lote de terras nº 09/10/11/12/13/14, da quadra 119, sito a Rua Cuiabá, no PARQUE AMAZÔNIA, com 2.538,20m². **PROPRIETÁRIA: LOURENÇO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**, firma inscrita no CNPJ/MF sob nº 01.723.452/0001-64, com sede nesta Capital. **REGISTRO ANTERIOR:** R1-172.455 desta Serventia. Dou fé. O Suboficial.

R1-202.461 - Goiânia, 07 de julho de 2010. Por Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel, com Alienação Fiduciária e Outras Avenças, lavrada no 7º Tabelionato de Notas desta Capital, Livro 1571, fls. 137/145 em 13/05/2010, protocolada sob nº 435.558 em 28/06/2010, a proprietária acima qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula e o matriculado sob nº 202.462, para **EULER ROSA DA SILVA**, engenheiro eletricista, portador da CI nº 10.164/D CREA-GO e do CPF nº 816.150.511-04, e para s/m **JORDANNE MARQUES GONZAGA DE CASTRO ROSA**, arquiteta, portadora da CI nº 4.594.487 DGPC-GO e do CPF nº 006.242.241-39, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados nesta Capital, pelo preço de R$ 147.900,00 sendo R$ 16.170,67 pago com recursos oriundos do FGTS dos outorgados. Foi pago o ISTI, conforme notícia Laudo de Avaliação nº 410.9013-8 de 18/06/2010. Consta da escritura a apresentação ao tabelião das certidões fiscais exigidas pela legislação. Dou fé. O Suboficial.

R2-202.461 - Goiânia, 07 de julho de 2010. Consta ainda da escritura, que os proprietários acima qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel desta matrícula e o matriculado sob nº 202.462, à **LOURENÇO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**, já qualificada, para garantir o mútuo em dinheiro na importância de R$ 145.984,82 o qual deverá ser pago da seguinte forma: 06(seis) parcelas anuais, vencida a primeira no dia 01/07/2010; 88(oitenta e oito) parcelas mensais, vencida a primeira no dia 20/09/2010; 05(cinco) parcelas mensais, vencida a primeira no dia 20/04/2010; e 01(uma) parcela, vencida 31/05/2010; as quais sofrerão reajuste monetário na forma prevista na escritura. Consta mais ainda da escritura o prazo de carência de 30(trinta) dias para efeito de intimação em caso de inadimplência dos ora devedores fiduciantes. Demais condições constam da escritura. Dou fé. O Suboficial.

Confirme a autenticidade do selo via QR code

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 25/06/2019 16:13:10
Assinado por ADILSON GONCALVES DE OLIVEIRA FILHO:01251690190
Localizar pelo código: 109387665432563873419069240, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5008378-11.2019.8.09.0051
Movimentacao 1 : Peticão Enviada
Arquivo 5 : 3certidaodeimovelromes.pdf

Valor: R$ 41.522,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: ANDRÉ LUIS CORTES DE SOUZA - Data: 09/07/2025 14:23:12

ESTADO DE GOIÁS COMARCA DE GOIÂNIA

Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição

Continuação da Matrícula n.º

202.461

Av-3-202461 - Protocolo n. 606077, de 30/06/2016. **DESIGNAÇÃO CADASTRAL.** Por Escritura Pública lavrada às fls. 142/145 do Livro 00649-N, em 11/03/2015, no 4º Registro Civil e Tabelionato de Notas da Comarca de Goiânia-GO, e Laudo de Avaliação n. 61773878 de 06/07/2016, procedo a esta averbação para consignar, que o imóvel desta matrícula possui a designação cadastral sob n. **32304101851100**. Emolumentos: R$ 24,55. Selo Digital n. 01911601080840105407657. Goiânia, 06 de julho de 2016. Dou fé.

Av-4-202461 - Protocolo n. 606077, de 30/06/2016. **RESCISÃO DE COMPRA E VENDA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** Por Escritura Pública lavrada às fls. 142/145 do Livro 00649-N, em 11/03/2015, no 4º Registro Civil e Tabelionato de Notas da Comarca de Goiânia-GO, Procedo a esta averbação para consignar que as partes que figuram no **R-1 e R-2** acima, de comum acordo, resolveram rescindir o instrumento alí objetivado, para torná-los sem efeito, ficando cancelados aqueles registros, voltando o imóvel objeto desta matrícula ao domínio pleno de **LOURENÇO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, CNPJ n. 01.723.452/0001-64, com sede na Avenida T-07, n. 371, Lote 01-E, Quadra R-34, Setor Oeste, Goiânia-GO. Pago o ISTI, conforme noticia Laudo de Avaliação n. 61773878 de 06/07/2016. Emolumentos: R$ 316,72. Selo Digital n. 01911606060757105000074. Goiânia, 06 de julho de 2016. Dou fé.

R-5-202461 - Protocolo n. 606075, de 30/06/2016. **COMPRA E VENDA.** Por Escritura Pública lavrada às fls. 112/127 do Livro 00627-N, em 17/12/2014, no 4º Registro Civil e Tabelionato de Notas da Comarca de Goiânia-GO, a proprietária LOURENÇO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, já qualificada, vendeu este imóvel para **SILMARA DE ABREU SILVA**, brasileira, professora, RG n. 3347405/DGPC-GO, CPF n. 329.219.931-04, e **ROMES GOMES E SILVA**, brasileiro, empresário, RG n. 1672198/DGPC-GO, CPF n. 378.340.531-91, casados entre si pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/1977, residentes e domiciliados na Rua NA-1, Lote 13, Quadra 10, Nova Abadia, Abadia de Goiás/GO, pelo preço de R$ 239.199,88 (duzentos e trinta e nove mil e cento e noventa e nove reais e oitenta e oito centavos), sendo R$ 188.999,88 através de financiamento, garantido pela alienação fiduciária a seguir registrada. Avaliação Fiscal: R$ 239.199,88. Pago o ISTI, conforme Laudo de Avaliação n. 60263752 de 27/06/2016. Emolumentos: R$ 1.689,53. Selo Digital n. 01911509241549098102705. Goiânia, 06 de julho de 2016. Dou fé.

R-6-202461 - Protocolo n. 606075, de 30/06/2016. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** Por Escritura Pública descrita no **R-5**, os proprietários, já qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel desta matrícula e o matriculado sob o n. 202462 do Livro 2 - Registro Geral, desta Serventia, à **LOURENÇO CONSTRUTORA E**

Continua na página 03

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 25/06/2019 16:13:10
Assinado por ADILSON GONCALVES DE OLIVEIRA FILHO:01251690190
Localizar pelo código: 109387665432563873419069240, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5008378-11.2019.8.09.0051
Movimentacao 1 : Peticão Enviada
Arquivo 5 : 3certidaodeimovelromes.pdf

Valor: R$ 41.522,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: ANDRÉ LUIS CORTES DE SOUZA - Data: 09/07/2025 14:23:12

República Federativa do Brasil
Estado de Goiás
Comarca da Capital

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1º CIRCUNSCRIÇÃO DE GOIÂNIA

Av. T-9, esquina com R. C-211, n. 2.322, Edifício Inove Inteligent Place, Térreo, Salas 5, 6 e 7
Jardim América, Goiânia-GO CEP 74.255-220
E-mail: contato@1rigo.com.br
Telefone: (62) 3956-7600

IGOR FRANÇA GUEDES
OFICIAL DE REGISTRO

ESTADO DE GOIÁS — COMARCA DE GOIÂNIA

Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição

202.461	02
Matrícula	Ficha

Livro **2** - Registro Geral - Oficial

Goiânia, 06 de julho de 2016

INCORPORADORA LTDA, CNPJ n. 01.723.452/0001-64, com sede na Avenida T-07, Lote 01-E, Quadra R-34, Setor Oeste, Goiânia/GO, para garantir o mútuo em dinheiro na importância de R$ 188.999,88 (cento e oitenta e oito mil novecentos e noventa e nove reais e oitenta e oito centavos), o qual deverá ser pago em 93 prestações, representadas por uma única Nota Promissória, sendo 82 parcelas mensais e sucessivas no valor de R$ 1.646,34, vencida em 05/09/2015 e as demais em igual dia dos meses e anos subsequentes; 09 parcelas mensais e sucessivas no valor de R$ 3.000,00, vencida em 05/12/2014 e as demais em igual dia dos meses e ano subsequente e 02 parcelas semestrais e sucessivas no valor de R$ 13.500,00, vencida em 15/12/2014 e as demais em igual dia do semestre e ano subsequente, à taxa de juros conforme consta na escritura. Emolumentos: R$ 845,58. Selo Digital n. 01911510011142097902986. Goiânia, 06 de julho de 2016. Dou fé.

Av-7-202461 - Protocolo n. 613272, de 11/10/2016. **CESSÃO DE CRÉDITO**. Por Instrumento Particular, datado de 13/09/2016, a credora fiduciária LOURENÇO CONSTRUTORA E INCOPORADORA LTDA., já qualificada, cedeu para **BANCO INTERMEDIUM S/A**, CNPJ n. 00.416.968/0001-01, com sede na Avenida do Contorno, n. 777, Bairro Lourdes, Belo Horizonte-MG, os direitos do contrato de alienação fiduciária registrado no R-6 desta matrícula e do matriculado sob o n. 202462 do Livro 2 - Registro Geral, desta Serventia, pelo preço de R$ 184.897,40 (cento e oitenta e quatro mil, oitocentos e noventa e sete reais e quarenta centavos). Emolumentos: R$ 253,67. Selo Digital n. 01911512010802104901571. Goiânia, 14 de outubro de 2016. Dou fé.

Av-8-202461 - Protocolo n. 670733, de 21/08/2018. **ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL**. Por requerimento firmado em 13/08/2018, e Ata de Assembleia Extraordinária datada de 08/06/2017, registrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais em 06/10/2017, sob o n. 6338662, procedo a esta averbação para consignar a alteração da razão social do BANCO INTERMEDIUM S.A para **BANCO INTER S/A**. Emolumentos: R$ 26,40. Selo Digital n. 01911807121732105403865. Goiânia, 27 de agosto de 2018. Dou fé.

Continua no verso.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 25/06/2019 16:13:10
Assinado por ADILSON GONCALVES DE OLIVEIRA FILHO:01251690190
Localizar pelo código: 109387665432563873419069240, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5008378-11.2019.8.09.0051
Movimentacao 1 : Peticão Enviada
Arquivo 5 : 3certidaodeimovelromes.pdf

Valor: R$ 41.522,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: ANDRÉ LUIS CORTES DE SOUZA - Data: 09/07/2025 14:23:12

República Federativa do Brasil
Estado de Goiás
Comarca da Capital

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1º CIRCUNSCRIÇÃO DE GOIÂNIA

Av. T-9, esquina com R. C-211, n. 2.322, Edifício Inove Inteligent Place, Térreo, Salas 5, 6 e 7
Jardim América, Goiânia-GO CEP 74.255-220
E-mail: contato@1rigo.com.br
Telefone: (62) 3956-7600

IGOR FRANÇA GUEDES
OFICIAL DE REGISTRO

CERTIFICA que, a presente é reprodução autêntica da Matrícula n. **202461**, e que foi extraída por meio reprográfico, nos termos do art. 19, § 1º, da Lei n. 6.015/1973, e item 80, incisos I e II, da Tabela XIV do Regimento de Custas e Emolumentos do Estado de Goiás.

Emolumentos.....:	R$ 57,45	Taxa Judiciária.:	R$ 14,06
Fundesp.....:	R$ 5,74	ISSQN.....:	R$ 2,86
Funesp.....:	R$ 4,57	Estado.....:	R$ 1,70
Fesemps.....:	R$ 2,32	Funemp.....:	R$ 1,70
Funcomp.....:	R$ 1,70	Fepadsaj.....:	R$ 1,16
Funproge.....:	R$ 1,16	Fundepeg.....:	R$ 1,16
Fundaf.....:	R$ 1,15	**Total.....:**	**R$ 96,73**

Selo Digital n. **01911904101219106401380**
Consulte o selo em: https://extrajudicial.tjgo.jus.br/selo

Goiânia/GO, 20 de maio de 2019.

Joanne Belém Lourenço de Matos
JOANNE BELÉM LOURENÇO DE MATOS
Escrevente de Atendimento

Atenção: para fins de transmissão imobiliária (compra e venda, permuta, doação etc.), essa certidão possui validade de 30 (trinta) dias, conforme estabelece o art. 1º, IV, b, do Decreto n. 93.240/1986, que regulamenta a Lei n. 7.433/1985.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 25/06/2019 16:13:10
Assinado por ADILSON GONCALVES DE OLIVEIRA FILHO:01251690190
Localizar pelo código: 109387665432563873419069240, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5008378-11.2019.8.09.0051
Movimentacao 1 : Peticão Enviada
Arquivo 6 : 4laudotecnicocontabil.pdf

Valor: R$ 41.522,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: ANDRÉ LUIS CORTES DE SOUZA - Data: 09/07/2025 14:23:13

CONTRATO DE COMPRA E VENDA

LAUDO TÉCNICO CONTÁBIL

GIMP CONTABILIDADE

CONTRATANTE: **ROMES GOMES E SILVA**

CONTRATADO: **LOURENÇO CONSTRUTORA**

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 25/06/2019 16:13:11
Assinado por ADILSON GONCALVES DE OLIVEIRA FILHO:01251690190
Localizar pelo código: 109087665432563873419069242, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5008378-11.2019.8.09.0051
Movimentacao 1 : Peticão Enviada
Arquivo 6 : 4laudotecnicocontabil.pdf

Valor: R$ 41.522,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: ANDRÉ LUIS CORTES DE SOUZA - Data: 09/07/2025 14:23:13

GMR CONTABILIDADE

SINOPSE

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 25/06/2019 16:13:11
Assinado por ADILSON GONCALVES DE OLIVEIRA FILHO:01251690190
Localizar pelo código: 109087665432563873419069242, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5008378-11.2019.8.09.0051
Movimentacao 1 : Peticão Enviada
Arquivo 6 : 4laudotecnicocontabil.pdf

Valor: R$ 41.522,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: ANDRÉ LUIS CORTES DE SOUZA - Data: 09/07/2025 14:23:13

GIMR CONTABILIDADE

SINOPSE

O Contrato de Compra e Venda firmado entre ROMES GOMES SILVA e LOURENÇO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA foi calculado com os encargos nele previstos, ou seja, para a ADIMPLÊNCIA, cobrança pelo SAC, com correção monetária pela variação do IGPM/FGV e taxa de juros remuneratórios de 1,0%am, capitalizada mensalmente; para a INADIMPLÊNCIA, foram prescritos os encargos acima citados acrescidos de 1,0%am, sem capitalização, a título de juros moratórios e multa de 2,0%.

Foram apresentadas as seguintes planilhas:

A. Cálculo do primeiro parcelamento, R$ 54.000,00 (cinquenta e quatro mil reais) em 18 (dezoito) parcelas mensais de R$ 3.000,00 (três mil reais);
B. Cálculo do segundo parcelamento, R$ 40.500,00 (quarenta mil e quinhentos reais) em *03 (três) parcelas semestrais de R$ 13.500,00 (treze mil e quinhentos reais)*; a cobrança feita pela construtora não seguiu os termos do contrato, antecipando a cobrança em 30 (trinta) dias o prazo definido para quitação de todas as parcelas;
C. Cálculo do terceiro parcelamento, R$ 134.999,88 (cento e trinta e quatro mil, novecentos e noventa e nove reais e oitenta e oito centavos) em 82 (oitenta e duas) parcelas de R$ 1.646,34 (um seiscentos e quarenta e seis reais e trinta e quatro centavos);

O saldo do contrato em **15/06/19**, demonstrado nas planilhas C SAC ADIMPLÊNCIA e DIFERENÇAS INADIMPLÊNCIA, é de **R$ 41.522,83** (quarenta e um mil, quinhentos e vinte e dois reais e oitenta e três centavos), ou seja, este é o valor a ser pago para quitação do mesmo.

GILMAR RIBEIRO
Eng. Civil CREA/GO 3.827/D
Contador CRC/GO 14.144/O-0

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 25/06/2019 16:13:11
Assinado por ADILSON GONCALVES DE OLIVEIRA FILHO:01251690190
Localizar pelo código: 109087665432563873419069242, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5008378-11.2019.8.09.0051
Movimentacao 1 : Peticão Enviada
Arquivo 6 : 4laudotecnicocontabil.pdf

Valor: R$ 41.522,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: ANDRÉ LUIS CORTES DE SOUZA - Data: 09/07/2025 14:23:13

GM CONTABILIDADE

PLANILHA A
1º PARCELAMENTO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 25/06/2019 16:13:11
Assinado por ADILSON GONCALVES DE OLIVEIRA FILHO:01251690190
Localizar pelo código: 109087665432563873419069242, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5008378-11.2019.8.09.0051
Movimentação : Petição Enviada
Arquivo 6 : 4laudotecnicocontail.pdf

GM CONTABILIDADE
CREA/GO 3.827/D - CRC/GO 14.144/O-0
Rua T-62 Q 142 L 01 nº 589 apto 701 Setor Bueno Goiânia/GO CEP 74.223-180
pericia.go@gmail.com - 62 9 9288-9090

PLANILHA A - CONTRATO 012.792-2 SAC PARCELAS

Valor do Bem:	259.199,88	Método de Cálculo:	SAC	Cobrança (TEC):	0,00	Taxa de Juros:	1,00 % am
(-) Valor da Entrada:	205.199,88	Data do Contrato:	13/01/2014	Taxa de Administração:	0,00	(12,000000 % a.a. nominal / 12,682503 % a.a. efetivo)	
Valor da TAC:	0,00	Nº de Prestações:	18 (Mensais)	F.C.V.S.:	0,00 %	Correção do Saldo:	IGPM
Outros Valores:	0,00	Data 1ª Prestação:	05/03/2014	Seguro em Valor:	0,00	Correção das Prestações:	Sem Correção
		Data do Cálculo:	15/09/2018	Taxa do Seguro MIP:	0,000000 %		
Capital Financiado:	54.000,00	Carência:	0 mes(es) e 23 dia(s)	Taxa do Seguro DFI:	0,000000 %		

Nº	Vencimento	Correção (%)	Saldo Atualizado	Valor dos Juros	Valor da Amortização	Correção (%)	Prestação Atualizada	Taxa de Administração	Cobrança (TEC)	Seguro(s)	F.C.V.S.	Encargo Total	Saldo Amortizado
-1	13/01/2014	0,000000	54.000,00									0,00	
0	05/02/2014	0,368000	54.198,72	415,52									
1	05/03/2014	0,380000	54.821,77	548,22	3.045,65	0,000000	3.593,87	0,00	0,00	0,00	0,00	3.593,87	51.776,12
2	05/04/2014	1,670000	52.640,78	526,41	3.096,52	0,000000	3.622,92	0,00	0,00	0,00	0,00	3.622,92	49.544,26
3	05/05/2014	0,780000	49.930,71	499,31	3.120,67	0,000000	3.619,98	0,00	0,00	0,00	0,00	3.619,98	46.810,04
4	05/06/2014	-0,130000	46.749,19	467,49	3.116,61	0,000000	3.584,10	0,00	0,00	0,00	0,00	3.584,10	43.632,58
5	05/07/2014	-0,740000	43.309,70	433,10	3.093,55	0,000000	3.526,65	0,00	0,00	0,00	0,00	3.526,65	40.216,15
6	05/08/2014	-0,610000	39.970,83	399,71	3.074,68	0,000000	3.474,39	0,00	0,00	0,00	0,00	3.474,39	36.896,15
7	05/09/2014	-0,270000	36.796,53	367,97	3.066,38	0,000000	3.434,34	0,00	0,00	0,00	0,00	3.434,34	33.730,15
8	05/10/2014	0,200000	33.797,61	337,98	3.072,51	0,000000	3.410,49	0,00	0,00	0,00	0,00	3.410,49	30.725,10
9	05/11/2014	0,280000	30.811,13	308,11	3.081,11	0,000000	3.389,22	0,00	0,00	0,00	0,00	3.389,22	27.730,02
10	05/12/2014	0,980000	28.001,77	280,02	3.111,31	0,000000	3.391,33	0,00	0,00	0,00	0,00	3.391,33	24.890,46
11	05/01/2015	0,620000	25.044,78	250,45	3.130,60	0,000000	3.381,05	0,00	0,00	0,00	0,00	3.381,05	21.914,18
12	05/02/2015	0,760000	22.080,73	220,81	3.154,39	0,000000	3.375,20	0,00	0,00	0,00	0,00	3.375,20	18.926,34
13	05/03/2015	0,270000	18.977,44	189,77	3.162,91	0,000000	3.352,68	0,00	0,00	0,00	0,00	3.352,68	15.814,53
14	05/04/2015	0,980000	15.969,52	159,70	3.193,90	0,000000	3.353,60	0,00	0,00	0,00	0,00	3.353,60	12.775,62
15	05/05/2015	1,170000	12.925,09	129,25	3.231,27	0,000000	3.360,52	0,00	0,00	0,00	0,00	3.360,52	9.693,82
16	05/06/2015	0,410000	9.733,56	97,34	3.244,52	0,000000	3.341,86	0,00	0,00	0,00	0,00	3.341,86	6.489,04
17	05/07/2015	0,670000	6.532,52	65,33	3.266,26	0,000000	3.331,59	0,00	0,00	0,00	0,00	3.331,59	3.266,26
18	05/08/2015	0,690000	3.288,80	32,89	3.288,80	0,000000	3.321,69	0,00	0,00	0,00	0,00	3.321,69	0,00
		Totais: R$		5.729,38	56.551,64		61.865,48	0,00	0,00	0,00	0,00	61.865,48	

CLIENTE Romes Gomes e Silva - CPF 378.340.531-91 - VENDEDORA Lourenço Construtora e Incorporadora Ltda - CNPJ 01.723.452/0001-64

Gilmar Ribeiro
Eng. Civil CREA/GO 3827/D
Contador CRC/GO 14144/O-0

Software Ábacus 6.0 - Cálculos Financeiros

Valor: R$ 41.522,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: ANDRÉ LUIS CORTES DE SOUZA - Data: 09/07/2025 14:23:13

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 25/06/2019 16:13:11
Assinado por ADILSON GONCALVES DE OLIVEIRA FILHO:01251690190
Localizar pelo código: 109087665432563873419069242, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5008378-11.2019.8.09.0051
Movimentacao 1 : Peticão Enviada
Arquivo 6 : 4laudotecnicocontabil.pdf

Valor: R$ 41.522,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: ANDRÉ LUIS CORTES DE SOUZA - Data: 09/07/2025 14:23:13

GMC CONTABILIDADE

PLANILHA B
2º PARCELAMENTO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 25/06/2019 16:13:11
Assinado por ADILSON GONCALVES DE OLIVEIRA FILHO:01251690190
Localizar pelo código: 109087665432563873419069242, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5008378-11.2019.8.09.0051
Movimentacao 1 : Peticão Enviada
Arquivo 6 : 4laudotecnicocontabe.pdf

GM CONTABILIDADE
CREA/GO 3.827/D - CRC/GO 14.144/O-0
Rua T-62 Q 142 L 01 nº 589 apto 701 Setor Bueno Goiânia/GO CEP 74.223-180
pericia.go@gmail.com - 62 9 9288-9090

PLAANILHA B - CONTRATO 012.792-2 BALÕES

Valor do Bem:	259.199,88	Método de Cálculo:	SAC	Cobrança (TEC):	0,00	Taxa de Juros:	1,00 % am
(-) Valor da Entrada:	218.699,88	Data do Contrato:	13/01/2014	Taxa de Administração:	0,00		(6,000000 % a.s. nominal / 6.152015 % a.s. efetiva)
Valor da TAC:	0,00	Nº de Prestações:	3 (Semestrais)	F.C.V.S.:	0,00 %	Correção do Saldo:	IGPM
Outros Valores:	0,00	Data 1ª Prestação:	15/07/2014	Seguro em Valor:	0,00	Correção das Prestações:	Sem Correção
		Data do Cálculo:	15/07/2015	Taxa do Seguro MIP:	0,000000 %		
Capital Financiado:	40.500,00	Carência:	0 mes(es) e 2 dia(s)	Taxa do Seguro DFI:	0,000000 %		

Nº	Vencimento	Correção (%)	Saldo Atualizado	Valor dos Juros	Valor da Amortização	Correção (%)	Prestação Atualizada	Taxa de Administração	Cobrança (TEC)	Seguro(s)	F.C.V.S.	Encargo Total	Saldo Amortizado
-1	13/01/2014	0,000000	40.500,00									0,00	
0	15/01/2014	0,000000	40.500,00	27,00									
1	15/07/2014	2,447960	41.519,08	2.491,14	13.839,69	0,000000	16.330,84	0,00	0,00	0,00	0,00	16.330,84	27.679,39
2	15/01/2015	1,197605	28.010,88	1.680,65	14.005,44	0,000000	15.686,09	0,00	0,00	0,00	0,00	15.686,09	14.005,44
3	15/07/2015	4,333392	14.612,35	876,74	14.612,35	0,000000	15.489,09	0,00	0,00	0,00	0,00	15.489,09	0,00
		Totais: R$		5.075,53	42.457,48		47.506,02	0,00	0,00	0,00	0,00	47.506,02	

CLIENTE Romes Gomes e Silva - CPF 378.340.531-91 - VENDEDORA Lourenço Construtora e Incorporadora Ltda - CNPJ 01.723.452/0001-64.

Gilmar Ribeiro
Eng. Civil CREA/GO 3827/D
Contador CRC/GO 14144/O-0

Valor: R$ 41.522,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: ANDRÉ LUIS CORTES DE SOUZA - Data: 09/07/2025 14:23:12

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 25/06/2019 16:13:11
Assinado por ADILSON GONCALVES DE OLIVEIRA FILHO:01251690190
Localizar pelo código: 109087665432563873419069242, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5008378-11.2019.8.09.0051
Movimentacao 1 : Peticão Enviada
Arquivo 6 : 4laudotecnicocontabil.pdf

GTM CONTABILIDADE

Valor: R$ 41.522,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: ANDRÉ LUIS CORTES DE SOUZA - Data: 09/07/2025 14:23:13

PLANILHA C
3º PARCELAMENTO
DIFERENÇAS

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 25/06/2019 16:13:11
Assinado por ADILSON GONCALVES DE OLIVEIRA FILHO:01251690190
Localizar pelo código: 109087665432563873419069242, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5008378-11.2019.8.09.0051
Movimentação 1 : Petição Enviada
Arquivo 6 : Laudotecnicocontabil.pdf

GM CONTABILIDADE
CREA/GO 3.827/D - CRC/GO 14.144/O-0
Rua T-62 Q 142 L 01 nº 589 apto 701 Setor Bueno Goiânia/GO CEP 74.223-180
pericia.go@gmail.com - 62 9 9288-9090

PLANILHA C - SAC ADIMPLÊNCIA

Valor do Bem:	259.199,88	Método de Cálculo:	SAC	Cobrança (TEC):	0,00	Taxa de Juros:	1,00 % am
(-) Valor da Entrada:	124.200,00	Data do Contrato:	13/01/2014	Taxa de Administração:	0,00	(12,000000 % a.a nominal / 12,682503 % a.a. efetiva)	
Valor da TAC:	0,00	Nº de Prestações:	82 (Mensais)	F.C.V.S.:	0,00 %	Correção do Saldo:	IGPM
Outros Valores:	0,00	Data 1ª Prestação:	15/09/2014	Seguro em Valor:	0,00	Correção das Prestações:	Sem Correção
		Data do Cálculo:	15/06/2019	Taxa do Seguro MIP:	0,000000 %		
Capital Financiado:	134.999,88	Carência:	8 mes(es) e 2 dia(s)	Taxa do Seguro DFI:	0,000000 %		

Nº	Vencimento	Correção (%)	Saldo Atualizado	Valor dos Juros	Valor da Amortização	Correção (%)	Prestação Atualizada	Taxa de Administração	Cobrança (TEC)	Seguro(s)	F.C.V.S.	Encargo Total	Saldo Amortizado
-9	13/12/2013	0,000000	134.999,88	0,00									
-8	15/12/2013	0,019333	135.025,98	90,02									
-7	15/01/2014	0,600000	135.926,70	1.359,27									
-6	15/02/2014	0,480000	137.944,94	1.379,45									
-5	15/03/2014	0,380000	139.853,82	1.398,54									
-4	15/04/2014	1,670000	143.611,27	1.436,11									
-3	15/05/2014	0,780000	146.178,75	1.461,79									
-2	15/06/2014	-0,130000	147.448,61	1.474,49									
-1	15/07/2014	-0,740000	147.821,07	1.478,21									
0	15/08/2014	-0,610000	148.388,55	1.483,89									
1	15/09/2014	-0,270000	149.467,78	1.494,68	1.822,78	0,000000	3.317,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00 3.317,46	147.645,00
2	15/10/2014	0,200000	147.940,29	1.479,40	1.826,42	0,000000	3.305,83	0,00	0,00	0,00	0,00	3.305,83	146.113,87
3	15/11/2014	0,280000	146.522,99	1.465,23	1.831,54	0,000000	3.296,77	0,00	0,00	0,00	0,00	3.296,77	144.691,45
4	15/12/2014	0,980000	146.109,43	1.461,09	1.849,49	0,000000	3.310,58	0,00	0,00	0,00	0,00	3.310,58	144.259,94
5	15/01/2015	0,620000	145.154,36	1.451,54	1.860,95	0,000000	3.312,50	0,00	0,00	0,00	0,00	3.312,50	143.293,41
6	15/02/2015	0,760000	144.382,44	1.443,82	1.875,10	0,000000	3.318,92	0,00	0,00	0,00	0,00	3.318,92	142.507,34
7	15/03/2015	0,270000	142.892,11	1.428,92	1.880,16	0,000000	3.309,08	0,00	0,00	0,00	0,00	3.309,08	141.011,95
8	15/04/2015	0,980000	142.393,87	1.423,94	1.898,58	0,000000	3.322,52	0,00	0,00	0,00	0,00	3.322,52	140.495,29
9	15/05/2015	1,170000	142.139,08	1.421,39	1.920,80	0,000000	3.342,19	0,00	0,00	0,00	0,00	3.342,19	140.218,28
10	15/06/2015	0,410000	140.793,18	1.407,93	1.928,67	0,000000	3.336,61	0,00	0,00	0,00	0,00	3.336,61	138.864,51
11	15/07/2015	0,670000	139.794,90	1.397,95	1.941,60	0,000000	3.339,54	0,00	0,00	0,00	0,00	3.339,54	137.853,30
12	15/08/2015	0,690000	138.804,49	1.388,04	1.954,99	0,000000	3.343,04	0,00	0,00	0,00	0,00	3.343,04	136.849,50
13	15/09/2015	0,280000	137.232,68	1.372,33	1.960,47	0,000000	3.332,79	0,00	0,00	0,00	0,00	3.332,79	135.272,21
14	15/10/2015	0,950000	136.557,30	1.365,57	1.979,09	0,000000	3.344,66	0,00	0,00	0,00	0,00	3.344,66	134.578,21
15	15/11/2015	1,890000	137.121,74	1.371,22	2.016,50	0,000000	3.387,71	0,00	0,00	0,00	0,00	3.387,71	135.105,24
16	15/12/2015	1,520000	137.158,84	1.371,59	2.047,16	0,000000	3.418,74	0,00	0,00	0,00	0,00	3.418,74	135.111,69
17	15/01/2016	0,490000	135.773,74	1.357,74	2.057,18	0,000000	3.414,92	0,00	0,00	0,00	0,00	3.414,92	133.716,56
18	15/02/2016	1,140000	135.240,93	1.352,41	2.080,63	0,000000	3.433,04	0,00	0,00	0,00	0,00	3.433,04	133.160,30
19	15/03/2016	1,290000	134.878,07	1.348,78	2.107,47	0,000000	3.456,25	0,00	0,00	0,00	0,00	3.456,25	132.770,60
20	15/04/2016	0,510000	133.447,73	1.334,48	2.118,22	0,000000	3.452,70	0,00	0,00	0,00	0,00	3.452,70	131.329,51
21	15/05/2016	0,330000	131.762,90	1.317,63	2.125,21	0,000000	3.442,84	0,00	0,00	0,00	0,00	3.442,84	129.637,69

Software Ábacus 6.0 - Cálculos Financeiros

Valor: R$ 41.522,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: ANDRÉ LUIS CORTES DE SOUZA - Data: 09/07/2025 14:23:13

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 25/06/2019 16:13:11
Assinado por ADILSON GONCALVES DE OLIVEIRA FILHO:01251690190
Localizar pelo código: 109087665432563873419069242, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5008378-11.2019.8.09.0051
Movimentacao 1 : Peticão Enviada
Arquivo 6 : 4laudotecnicocontabil.pdf

GM CONTABILIDADE
CREA/GO 3.827/D - CRC/GO 14.144/O-0
Rua T-62 Q 142 L 01 nº 589 apto 701 Setor Bueno Goiânia/GO CEP 74.223-180
pericia.go@gmail.com - 62 9 9288-9090

PLANILHA C - SAC ADIMPLÊNCIA

Nº	Vencimento	Correção (%)	Saldo Atualizado	Valor dos Juros	Valor da Amortização	Correção (%)	Prestação Atualizada	Taxa de Administração	Cobrança (TEC)	Seguro(s)	F.C.V.S.	Encargo Total	Saldo Amortizado
22	15/06/2016	0,820000	130.700,72	1.307,01	2.142,63	0,000000	3.449,64	0,00	0,00	0,00	0,00	3.449,64	128.558,09
23	15/07/2016	1,690000	130.730,72	1.307,31	2.178,85	0,000000	3.486,15	0,00	0,00	0,00	0,00	3.486,15	128.551,87
24	15/08/2016	0,180000	128.783,27	1.287,83	2.182,77	0,000000	3.470,60	0,00	0,00	0,00	0,00	3.470,60	126.600,50
25	15/09/2016	0,150000	126.790,40	1.267,90	2.186,04	0,000000	3.453,95	0,00	0,00	0,00	0,00	3.453,95	124.604,36
26	15/10/2016	0,200000	124.853,57	1.248,54	2.190,41	0,000000	3.438,95	0,00	0,00	0,00	0,00	3.438,95	122.663,16
27	15/11/2016	0,160000	122.859,42	1.228,59	2.193,92	0,000000	3.422,51	0,00	0,00	0,00	0,00	3.422,51	120.665,50
28	15/12/2016	-0,030000	120.629,30	1.206,29	2.193,26	0,000000	3.399,55	0,00	0,00	0,00	0,00	3.399,55	118.436,04
29	15/01/2017	0,540000	119.075,59	1.190,76	2.205,10	0,000000	3.395,86	0,00	0,00	0,00	0,00	3.395,86	116.870,49
30	15/02/2017	0,640000	117.618,46	1.176,18	2.219,22	0,000000	3.395,40	0,00	0,00	0,00	0,00	3.395,40	115.399,24
31	15/03/2017	0,080000	115.491,56	1.154,92	2.220,99	0,000000	3.375,91	0,00	0,00	0,00	0,00	3.375,91	113.270,57
32	15/04/2017	0,010000	113.281,90	1.132,82	2.221,21	0,000000	3.354,03	0,00	0,00	0,00	0,00	3.354,03	111.060,69
33	15/05/2017	-1,100000	109.839,02	1.098,39	2.196,78	0,000000	3.295,17	0,00	0,00	0,00	0,00	3.295,17	107.642,24
34	15/06/2017	-0,930000	106.641,17	1.066,41	2.176,35	0,000000	3.242,76	0,00	0,00	0,00	0,00	3.242,76	104.464,82
35	15/07/2017	-0,670000	103.764,91	1.037,65	2.161,77	0,000000	3.199,42	0,00	0,00	0,00	0,00	3.199,42	101.603,14
36	15/08/2017	-0,720000	100.871,60	1.008,72	2.146,20	0,000000	3.154,92	0,00	0,00	0,00	0,00	3.154,92	98.725,40
37	15/09/2017	0,100000	98.824,12	988,24	2.148,35	0,000000	3.136,59	0,00	0,00	0,00	0,00	3.136,59	96.675,77
38	15/10/2017	0,470000	97.130,15	971,30	2.158,45	0,000000	3.129,75	0,00	0,00	0,00	0,00	3.129,75	94.971,70
39	15/11/2017	0,200000	95.161,65	951,62	2.162,76	0,000000	3.114,38	0,00	0,00	0,00	0,00	3.114,38	92.998,89
40	15/12/2017	0,520000	93.482,48	934,82	2.174,01	0,000000	3.108,84	0,00	0,00	0,00	0,00	3.108,84	91.308,47
41	15/01/2018	0,890000	92.121,11	921,21	2.193,36	0,000000	3.114,57	0,00	0,00	0,00	0,00	3.114,57	89.927,75
42	15/02/2018	0,760000	90.611,20	906,11	2.210,03	0,000000	3.116,14	0,00	0,00	0,00	0,00	3.116,14	88.401,17
43	15/03/2018	0,070000	88.463,05	884,63	2.211,58	0,000000	3.096,21	0,00	0,00	0,00	0,00	3.096,21	86.251,47
44	15/04/2018	0,640000	86.803,48	868,03	2.225,73	0,000000	3.093,77	0,00	0,00	0,00	0,00	3.093,77	84.577,75
45	15/05/2018	0,570000	85.059,84	850,60	2.238,42	0,000000	3.089,02	0,00	0,00	0,00	0,00	3.089,02	82.821,42
46	15/06/2018	1,380000	83.964,36	839,64	2.269,31	0,000000	3.108,95	0,00	0,00	0,00	0,00	3.108,95	81.695,05
47	15/07/2018	1,870000	83.222,75	832,23	2.311,74	0,000000	3.143,97	0,00	0,00	0,00	0,00	3.143,97	80.911,01
48	15/08/2018	0,510000	81.323,65	813,24	2.323,53	0,000000	3.136,77	0,00	0,00	0,00	0,00	3.136,77	79.000,12
49	15/09/2018	0,700000	79.553,12	795,53	2.339,80	0,000000	3.135,33	0,00	0,00	0,00	0,00	3.135,33	77.213,32
50	15/10/2018	1,520000	78.386,96	783,87	2.375,36	0,000000	3.159,23	0,00	0,00	0,00	0,00	3.159,23	76.011,60
51	15/11/2018	0,890000	76.688,10	766,88	2.396,50	0,000000	3.163,38	0,00	0,00	0,00	0,00	3.163,38	74.291,60
52	15/12/2018	-0,490000	73.927,57	739,28	2.384,76	0,000000	3.124,04	0,00	0,00	0,00	0,00	3.124,04	71.542,81
53	15/01/2019	-1,080000	70.770,15	707,70	2.359,01	0,000000	3.066,71	0,00	0,00	0,00	0,00	3.066,71	68.411,15
54	15/02/2019	0,010000	68.417,99	684,18	2.359,24	0,000000	3.043,42	0,00	0,00	0,00	0,00	3.043,42	66.058,75
55	15/03/2019	0,880000	66.640,07	666,40	2.380,00	0,000000	3.046,40	0,00	0,00	0,00	0,00	3.046,40	64.260,07
56	15/04/2019	1,260000	65.069,74	650,70	2.409,99	0,000000	3.060,69	0,00	0,00	0,00	0,00	3.060,69	62.659,75
57	15/05/2019	0,920000	63.236,22	632,36	2.432,16	0,000000	3.064,52	0,00	0,00	0,00	0,00	3.064,52	60.804,06
58	15/06/2019	0,450000	61.077,68	610,78	2.443,11	0,000000	3.053,88	0,00	0,00	0,00	0,00	3.053,88	58.634,57

Valor: R$ 41.522,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: ANDRÉ LUIS CORTES DE SOUZA - Data: 09/07/2025 14:23:13

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 25/06/2019 16:13:11
Assinado por ADILSON GONCALVES DE OLIVEIRA FILHO:01251690190
Localizar pelo código: 109087665432563873419069242, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5008378-11.2019.8.09.0051
Movimentacao 1 : Peticão Enviada
Arquivo 6 : 4laudotecnicocontabil.pdf

GM CONTABILIDADE
CREA/GO 3.827/D - CRC/GO 14.144/O-0
Rua T-62 Q 142 L 01 nº 589 apto 701 Setor Bueno Goiânia/GO CEP 74.223-180
pericia.go@gmail.com - 62 9 9288-9090

PLANILHA C - SAC ADIMPLÊNCIA

Nº	Vencimento	Correção (%)	Saldo Atualizado	Valor dos Juros	Valor da Amortização	Correção (%)	Prestação Atualizada	Taxa de Administração	Cobrança (TEC)	Seguro(s)	F.C.V.S.	Encargo Total	Saldo Amortizado
		Totais: R$		76.536,12	124.405,70		189.380,07	0,00	0,00	0,00	0,00	189.380,07	

CLIENTE Romes Gomes e Silva - CPF 378.340.531-91 - VENDEDORA Lourenço Construtora e Incorporadora Ltda - CNPJ 01.723.452/0001-64 - Saldo a vencer do CONTRATO DE COMPRA E VENDA em 15/06/19 R$ 41.522,83 (quarenta e um mil, quinhentos e vinte e dois reais e oitenta e três centavos), favorável a LIC - LOURENÇO CONTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

OBS SALDO PLANILHA ADIMPLÊNCIA + SALDO DIFERENÇAS INADIMPLÊNCIA = SALDO DO CONTRATO (R$ 58.634,57 - R$ 17.111,74) em 15/06/19.

Gilmar Ribeiro
Eng. Civil CREA/GO 3827/D
Contador CRC/GO 14144/O-0

Valor: R$ 41.522,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: ANDRÉ LUIS CORTES DE SOUZA - Data: 09/07/2025 14:23:13

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 25/06/2019 16:13:11
Assinado por ADILSON GONCALVES DE OLIVEIRA FILHO:01251690190
Localizar pelo código: 109087665432563873419069242, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5008378-11.2019.8.09.0051
Movimentacao 1 : Peticão Enviada
Arquivo 6 : 4laudotecnicocontabil.pdf

GM CONTABILIDADE
CREA/GO 3.827/D - CRC/GO 14.144/O-0
Rua T-62 Q 142 L 01 nº 589 apto 701 Setor Bueno Goiânia/GO CEP 74.223-180
pericia.go@gmail.com - 62 9 9288-9090

DIFERENÇAS INADIMPLÊNCIA

Forma do Cálculo:
De 13/01/2014 a 15/06/2019 p/ IGPM
Pró-Rata Nominal no 1º mês e Pró-Rata Nominal no último mês
De 13/01/2014 a 15/06/2019 juros Moratórios de 1,00 % ao mês sem capitalização
Juros de mora por atraso de 1,00 % ao mês
Multa por atraso de 2,00 %

Nº	Vencimento	Valor da Prestação	Data do Pagamento	Dias de Atraso	Valor da Multa	Juros de Mora	Valor Devido	Valor Pago	Diferença	Correção (%)	Valor Corrigido	Juros	Total
1	15/09/2014	3.317,46	15/09/2014	0	0,00	0,00	3.317,46	3.317,46	0,00	33,907202	0,00	0,00	0,00
2	15/10/2014	3.305,83	15/10/2014	0	0,00	0,00	3.305,83	3.305,83	0,00	33,595844	0,00	0,00	0,00
3	15/11/2014	3.296,77	15/11/2014	0	0,00	0,00	3.296,77	3.296,77	0,00	32,786903	0,00	0,00	0,00
4	15/12/2014	3.310,58	15/12/2014	0	0,00	0,00	3.310,58	3.310,58	0,00	31,728888	0,00	0,00	0,00
5	15/01/2015	3.312,50	15/01/2015	0	0,00	0,00	3.312,50	3.312,50	0,00	30,835331	0,00	0,00	0,00
6	15/02/2015	3.318,92	15/02/2015	0	0,00	0,00	3.318,92	3.318,92	0,00	30,116885	0,00	0,00	0,00
7	15/03/2015	3.309,08	15/03/2015	0	0,00	0,00	3.309,08	3.309,08	0,00	29,371950	0,00	0,00	0,00
8	15/04/2015	3.322,52	15/04/2015	0	0,00	0,00	3.322,52	3.322,52	0,00	27,985926	0,00	0,00	0,00
9	15/05/2015	3.342,19	15/05/2015	0	0,00	0,00	3.342,19	3.342,19	0,00	26,957698	0,00	0,00	0,00
10	15/06/2015	3.336,61	15/06/2015	0	0,00	0,00	3.336,61	3.336,61	0,00	26,279460	0,00	0,00	0,00
11	15/07/2015	3.339,54	15/07/2015	0	0,00	0,00	3.339,54	3.339,54	0,00	25,440413	0,00	0,00	0,00
12	15/08/2015	3.343,04	15/08/2015	0	0,00	0,00	3.343,04	3.343,04	0,00	24,809970	0,00	0,00	0,00
13	15/09/2015	3.332,79	15/09/2015	0	0,00	0,00	3.332,79	3.332,79	0,00	24,071343	0,00	0,00	0,00
14	15/10/2015	3.344,66	15/10/2015	0	0,00	0,00	3.344,66	3.344,66	0,00	22,411759	0,00	0,00	0,00
15	15/11/2015	3.387,71	15/11/2015	0	0,00	0,00	3.387,71	3.387,71	0,00	20,309502	0,00	0,00	0,00
16	15/12/2015	3.418,74	15/12/2015	0	0,00	0,00	3.418,74	3.418,74	0,00	19,079231	0,00	0,00	0,00
17	15/01/2016	3.414,92	15/01/2016	0	0,00	0,00	3.414,92	3.414,92	0,00	18,155580	0,00	0,00	0,00
18	15/02/2016	3.433,04	15/02/2016	0	0,00	0,00	3.433,04	3.433,04	0,00	16,699567	0,00	0,00	0,00
19	15/03/2016	3.456,25	15/03/2016	0	0,00	0,00	3.456,25	3.456,25	0,00	15,660411	0,00	0,00	0,00
20	15/04/2016	3.452,70	15/04/2016	0	0,00	0,00	3.452,70	3.452,70	0,00	15,160801	0,00	0,00	0,00
21	15/05/2016	3.442,84	15/05/2016	0	0,00	0,00	3.442,84	3.442,84	0,00	14,536220	0,00	0,00	0,00
22	15/06/2016	3.449,64	15/06/2016	0	0,00	0,00	3.449,64	3.449,64	0,00	13,139161	0,00	0,00	0,00
23	15/07/2016	3.486,15	15/07/2016	0	0,00	0,00	3.486,15	3.486,15	0,00	12,037524	0,00	0,00	0,00
24	15/08/2016	3.470,60	15/08/2016	0	0,00	0,00	3.470,60	3.470,60	0,00	11,851333	0,00	0,00	0,00
25	15/09/2016	3.453,95	15/09/2016	0	0,00	0,00	3.453,95	3.453,95	0,00	11,655301	0,00	0,00	0,00
26	15/10/2016	3.438,95	15/10/2016	0	0,00	0,00	3.438,95	3.438,95	0,00	11,455864	0,00	0,00	0,00
27	15/11/2016	3.422,51	09/12/2016	24	68,45	27,38	3.518,34	3.055,22	-463,12	11,237178	-515,16	-155,58	-670,74
28	15/12/2016	3.399,55	19/10/2017	308	67,99	344,49	3.812,03	3.625,16	-186,87	13,056970	-211,27	-42,04	-253,31
29	15/01/2017	3.395,86	19/10/2017	277	67,92	310,16	3.773,94	3.589,15	-184,79	13,056970	-208,92	-41,58	-250,50
30	15/02/2017	3.395,40	19/10/2017	246	67,91	276,16	3.739,47	3.556,03	-183,44	13,056970	-207,39	-41,27	-248,66
31	15/03/2017	3.375,91	19/10/2017	218	67,52	240,81	3.684,24	3.529,72	-154,52	13,056970	-174,70	-34,77	-209,47
32	15/04/2017	3.354,03	08/02/2018	299	67,08	328,69	3.749,80	3.513,19	-236,61	10,527038	-261,52	-42,45	-303,97
33	15/05/2017	3.295,17	08/03/2018	297	65,90	319,63	3.680,70	3.500,79	-179,91	10,310411	-198,46	-30,23	-228,69

Valor: R$ 41.522,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: ANDRÉ LUIS CORTES DE SOUZA - Data: 09/07/2025 14:23:13

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 25/06/2019 16:13:11
Assinado por ADILSON GONCALVES DE OLIVEIRA FILHO:01251690190
Localizar pelo código: 109087665432563873419069242, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5008378-11.2019.8.09.0051
Movimentacao 1 : Peticão Enviada
Arquivo 6 : 4laudotecnicocontabil.pdf

GM CONTABILIDADE
CREA/GO 3.827/D - CRC/GO 14.144/O-0
Rua T-62 Q 142 L 01 nº 589 apto 701 Setor Bueno Goiânia/GO CEP 74.223-180
pericia.go@gmail.com - 62 9 9288-9090

DIFERENÇAS INADIMPLÊNCIA

Nº	Vencimento	Valor da Prestação	Data do Pagamento	Dias de Atraso	Valor da Multa	Juros de Mora	Valor Devido	Valor Pago	Diferença	Correção (%)	Valor Corrigido	Juros	Total
34	15/06/2017	3.242,76	08/02/2018	238	64,86	252,94	3.560,56	3.500,33	-60,23	10,527038	-66,57	-10,81	-77,38
35	15/07/2017	3.199,42	08/02/2018	208	63,99	217,56	3.480,97	3.500,66	19,69	10,527038	21,76	3,53	25,29
36	15/08/2017	3.154,92	08/02/2018	177	63,10	182,99	3.401,01	3.500,48	99,47	10,527038	109,94	17,85	127,79
37	15/09/2017	3.136,59	08/02/2018	146	62,73	150,56	3.349,88	3.499,75	149,87	10,527038	165,65	26,89	192,54
38	15/10/2017	3.129,75	08/02/2018	116	62,60	118,93	3.311,28	3.500,07	188,79	10,527038	208,66	33,87	242,53
39	15/11/2017	3.114,38	08/02/2018	85	62,29	87,20	3.263,87	3.496,05	232,18	10,527038	256,62	41,66	298,28
40	15/12/2017	3.108,84	08/02/2018	55	62,18	55,96	3.226,98	3.570,19	343,21	10,527038	379,34	61,58	440,92
41	15/01/2018	3.114,57	19/02/2018	35	62,29	35,30	3.212,16	3.570,19	358,03	10,496659	395,61	62,90	458,51
42	15/02/2018	3.116,14	12/03/2018	25	62,32	25,97	3.204,43	3.427,45	223,02	10,219765	245,81	37,12	282,93
43	15/03/2018	3.096,21	12/03/2018	0	0,00	0,00	3.096,21	3.457,07	360,86	10,219765	397,74	60,06	457,80
44	15/04/2018	3.093,77	31/08/2018	138	61,88	140,25	3.295,90	4.113,29	817,39	4,438885	853,67	81,10	934,77
45	15/05/2018	3.089,02	31/08/2018	108	61,78	109,15	3.259,95	4.065,81	805,86	4,438885	841,63	79,95	921,58
46	15/06/2018	3.108,95	31/08/2018	77	62,18	78,76	3.249,89	4.022,69	772,80	4,438885	807,10	76,67	883,77
47	15/07/2018	3.143,97	31/08/2018	47	62,88	48,21	3.255,06	3.983,40	728,34	4,438885	760,67	72,26	832,93
48	15/08/2018	3.136,77	17/09/2018	33	62,74	33,46	3.232,97	4.108,90	875,93	3,581521	907,30	81,35	988,65
49	15/09/2018	3.135,33	12/06/2019	270	62,71	280,09	3.478,13	4.534,94	1.056,81	0,000000	1.056,81	1,06	1.057,87
50	15/10/2018	3.159,23	12/06/2019	240	63,18	250,63	3.473,04	4.506,36	1.033,32	0,000000	1.033,32	1,03	1.034,35
51	15/11/2018	3.163,38	12/06/2019	209	63,27	219,33	3.445,98	4.506,56	1.060,58	0,000000	1.060,58	1,06	1.061,64
52	15/12/2018	3.124,04	12/06/2019	179	62,48	185,36	3.371,88	4.507,24	1.135,36	0,000000	1.135,36	1,14	1.136,50
53	15/01/2019	3.066,71	12/06/2019	148	61,33	151,29	3.279,33	4.506,61	1.227,28	0,000000	1.227,28	1,23	1.228,51
54	15/02/2019	3.043,42	12/06/2019	117	60,87	119,71	3.224,00	4.505,65	1.281,65	0,000000	1.281,65	1,28	1.282,93
55	15/03/2019	3.046,40	12/06/2019	89	60,93	89,36	3.196,69	4.508,83	1.312,14	0,000000	1.312,14	1,31	1.313,45
56	15/04/2019	3.060,69	12/06/2019	58	61,21	59,17	3.181,07	4.507,51	1.326,44	0,000000	1.326,44	1,33	1.327,77
57	15/05/2019	3.064,52	12/06/2019	28	61,29	28,60	3.154,41	4.507,75	1.353,34	0,000000	1.353,34	1,35	1.354,69
58	15/06/2019	3.053,88	13/06/2019	0	0,00	0,00	3.053,88	4.521,36	1.467,48	0,000000	1.467,48	0,98	1.468,46
	Totais:	**189.380,07**			**1.907,88**	**4.768,10**	**196.056,03**	**212.636,38**	**16.580,35**		**16.761,91**	**349,83**	**17.111,74**
												Total Geral:	**17.111,74**

Gilmar Ribeiro
Eng. Civil CREA/GO 3827/D
Contador CRC/GO 14144/O-0

Software Ábacus 6.0 - Cálculos Financeiros

Valor: R$ 41.522,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: ANDRÉ LUIS CORTES DE SOUZA - Data: 09/07/2025 14:23:13

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 25/06/2019 16:13:11
Assinado por ADILSON GONCALVES DE OLIVEIRA FILHO:01251690190
Localizar pelo código: 109087665432563873419069242, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5008378-11.2019.8.09.0051
Movimentacao 1 : Peticão Enviada
Arquivo 7 : 5espelhodaguiainicial_numero_01711152850150095178540 2.pdf

Requerente: ROMES GOMES e SILVA e Outra (100%)
Requerido: LOURENÇO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA e Outro

Comarca: 39 - GOIÂNIA Serventia: Goiânia - Varas Cíveis com Custas
Natureza: - Procedimento Comum
Processo: Valor: 41.522,83

Cód.	Descrição	Qtd.	Valor
1023	PROTOCOLO(Reg.15)	1	20,59
1041	CUSTAS(Reg.5)	1	1.768,76
1031	DISTRIBUIDOR(Reg.11)	1	28,83
1198	DESPESAS POSTAIS(Reg.16.VI)	2	34,68
2011	TAXA JUDICIÁRIA(CTE Artigo 114-B)(Reg.2011)	1	207,62
1015	CONTADOR(Reg.13)	1	72,07

Cód.	Descrição	Qtd.	Valor
	Total:		**2.132,55**

Para gerar o boleto clique AQUI
https://projudi.tjgo.jus.br/GerarBoleto

Valor: R$ 41.522,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: ANDRÉ LUIS CORTES DE SOUZA - Data: 09/07/2025 14:23:13

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 25/06/2019 16:13:11
Assinado por ADILSON GONCALVES DE OLIVEIRA FILHO:01251690190
Localizar pelo código: 109687605432563873419069244, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5008378-11.2019.8.09.0051
Movimentacao 1 : Peticão Enviada
Arquivo 8 : 5.1comprovantedepagamentodascustas.pdf

Valor: R$ 41.522,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: ANDRÉ LUIS CORTES DE SOUZA - Data: 09/07/2025 14:23:13

CAIXA

COBRANÇA BANCÁRIA CAIXA

1094 55,127,2.....0000 0003 619052 2091965300015

PHOTO-2019-06-24-11-03-59.jpg

Scanned by CamScanner

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 25/06/2019 16:13:11
Assinado por ADILSON GONCALVES DE OLIVEIRA FILHO:01251690190
Localizar pelo código: 109187615432563873419069238, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 41.522,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: ANDRÉ LUIS CORTES DE SOUZA - Data: 09/07/2025 14:23:14

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Comarca de Goiânia

Gabinete da 32ª Vara Cível

Processo n.: 5008378-11.2019.8.09.0051

SENTENÇA

ROMES GOMES E SILVA e SILMARA DE ABREU SILVA propuseram a presente Ação Revisional de Contrato de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária c/c Consignação em Pagamento Incidental em face de **LOURENÇO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA e BANCO INTER S/A**, todos devidamente qualificados nos autos.

Em síntese, os autores aduzem que firmaram, em 13/01/2014, contrato de promessa de compra e venda de um imóvel com a primeira requerida, Lourenço Construtora.

Alegam que, posteriormente, os direitos creditórios do contrato foram cedidos ao segundo requerido, Banco Inter S/A.

Sustentam a abusividade de cláusulas contratuais, notadamente a 08 e a 11, que tratam da atualização monetária e da liquidação antecipada do débito, ao argumento de que impedem a redução proporcional dos juros e demais encargos em caso de pagamento antecipado, em violação ao Código de Defesa do Consumidor.

Pleitearam, em sede de tutela de urgência, a autorização para depositar em juízo o valor que entendem devido para quitação, no montante de R$ 41.522,83, a manutenção na posse do imóvel e que os requeridos se abstivessem de inscrever seus nomes em cadastros de inadimplentes. Ao final, pugnaram pela declaração de nulidade das cláusulas reputadas abusivas, com a consequente confirmação da quitação do contrato pelo valor consignado, além da inversão do ônus da prova e a condenação dos réus aos ônus sucumbenciais.

A inicial (mov. 1) veio acompanhada de documentos.

Conforme determinado no despacho da mov. 4, a parte autora emendou a inicial para sanar as irregularidades apontadas (mov. 8).

Na mov. 12, foi proferida decisão que deferiu parcialmente a tutela de urgência, autorizando o depósito do valor incontroverso, ressalvando, contudo, que tal ato não elidiria os efeitos da mora, bem como deferiu a manutenção dos autores na posse do imóvel. Na mesma decisão, foi designada audiência de conciliação e determinada a citação dos requeridos.

A parte autora comprovou o depósito judicial no valor de R$ 41.522,83 (mov. 18).

A audiência de conciliação restou infrutífera (mov. 39).

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 07/07/2025 10:35:01
Assinado por LEONYS LOPES CAMPOS DA SILVA
Localizar pelo código: 109087625432563873748124177, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 41.522,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: ANDRÉ LUIS CORTES DE SOUZA - Data: 09/07/2025 14:23:14

A requerida LOURENÇO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA apresentou contestação (mov. 41), arguindo, em sede de preliminar: a) sua ilegitimidade passiva, por ter cedido a integralidade dos direitos creditórios ao Banco Inter S/A; b) a existência de coisa julgada material, em razão de sentença arbitral que já teria rescindido o contrato; c) a perda superveniente do objeto; e d) a inépcia da inicial, por inadequação da via eleita. No mérito, defendeu a legalidade das cláusulas contratuais, o princípio do pacta sunt servanda e a inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor, pugnando pela total improcedência dos pedidos.

O requerido BANCO INTER S/A também contestou o feito (mov. 45), arguindo, preliminarmente, a inépcia da petição inicial por não cumprimento dos requisitos do art. 330, § 2º e 3º do CPC. No mérito, defendeu a validade do negócio jurídico, a legalidade dos encargos pactuados, o princípio do pacta sunt servanda e a impossibilidade de inversão do ônus da prova, requerendo a improcedência da ação.

A parte autora apresentou impugnação às contestações (mov. 49), rechaçando as preliminares e reiterando os termos da exordial.

Instadas as partes a especificarem as provas que pretendiam produzir, a parte autora pugnou pela produção de prova pericial contábil (mov. 56), o que foi deferido pelo juízo (mov. 59), que nomeou o primeiro perito.

Após debates acerca dos honorários periciais, o primeiro perito foi substituído (mov. 86). As partes apresentaram seus quesitos (mov. 74 e 75). O laudo pericial foi colacionado aos autos na mov. 119, ao qual se seguiram manifestações das partes (mov. 124 e 125).

Diante da impugnação da parte ré, o juízo determinou o retorno dos autos ao perito para esclarecimentos (mov. 128), os quais foram prestados na mov. 138.

Novas manifestações das partes se seguiram, culminando em sucessivos retornos dos autos ao *expert* para complementações e retificações (mov. 151, 155, 161, 165 e 170), que apresentou os laudos complementares e retificados.

Após a última manifestação do perito (mov. 165), as partes foram intimadas a se manifestar. A parte autora requereu dilação do prazo (mov. 171), o que foi deferido (mov. 174). Decorrido o prazo sem manifestação (mov. 192), foi determinado o prosseguimento do feito (mov. 194).

A parte autora, na mov. 209, requereu nova dilação de prazo e designação de audiência conciliatória. O feito foi suspenso por 60 dias para tentativa de acordo (mov. 211). Após o decurso do prazo, a parte autora pugnou pela designação de audiência de conciliação (mov. 220), que foi agendada (mov. 228) e realizada sem êxito (mov. 249).

Novas petições foram juntadas com pedidos de suspensão para tratativas de acordo (mov. 251 e 257), que, por fim, restaram infrutíferas.

É o relatório. **DECIDO.**

Comporta os presentes autos ao julgamento do pedido, vez que o conjunto probatório coligido aos autos se mostra suficiente para prolação da sentença.

I - DA PRELIMINAR - Da ilegitimidade passiva da segunda ré *(Lourenço Construtora e Incorporadora Ltda)*

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 07/07/2025 10:35:01
Assinado por LEONYS LOPES CAMPOS DA SILVA
Localizar pelo código: 109087625432563873748124177, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 41.522,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: ANDRÉ LUIS CORTES DE SOUZA - Data: 09/07/2025 14:23:14

Impende destacar que a legitimidade para a causa consiste na qualidade da parte de demandar e ser demandada em juízo.

Sobre o tema ensina Cândido Rangel Dinamarco, em Instituições de Direito Processual Civil, 4a ed., São Paulo: Malheiros Editores, vol. II, p. 306:

> "Legitimidade *ad causam* é qualidade para estar em juízo, como demandante ou demandado, em relação a determinado conflito trazido ao exame do juiz. Ela depende sempre de uma necessária relação entre o sujeito e a causa e traduz-se na relevância que o resultado desta virá a ter sobre sua esfera de direitos, seja para favorecê-la ou para restringi-la. Sempre que a procedência de uma demanda seja apta a melhorar o patrimônio ou a vida do autor, ele será parte legítima; sempre que ela for apta a atuar sobre a vida ou patrimônio do réu, também esse será parte legítima. Daí conceituar-se essa condição da ação como relação de legítima adequação entre o sujeito e a causa."

Dessarte, legitimados ao processo são os sujeitos da lide, isto é, os titulares dos interesses em conflito. A legitimação ativa caberá ao titular do interesse reafirmado na pretensão, e a passiva ao titular do interesse que se opõe ou resiste à pretensão" (*Curso de Direito Processual Civil, vol. I, 38ª ed., p. 54*).

Partindo de tais pressupostos, tem-se que o contrato em discussão foi entabulado pelos autores com a segunda ré (Lourenço Construtora e Incorporadora), no entanto, esta cedeu os créditos em favor da primeira ré (Banco Inter).

Denota-se que a parte autora detinha conhecimento da cessão, inclusive propôs a presente ação em face de ambos e propriamente narrou tal condição na exordial.

Desse modo, a parte recebedora do crédito (cessionário) sub-roga todos os direitos e deveres do contrato que foi cedido, ao passo que o cedente não mais possui legitimidade para figurar na lide em que discute o referido pacto. Assim, eventuais questões que envolvam o crédito cedido, em que haja eventual distinção do pactuado na cessão, devem ser resolvidas entre os pactuantes, sem eventual repasse de possíveis alterações ao consumidor.

A propósito:

> APELAÇÃO CÍVEL. AGRAVO RETIDO. AÇÃO DE COBRANÇA. CONTRATO DE PARCERIA AGRÍCOLA . CESSÃO. TRANSFERÊNCIA NEGOCIAL A TERCEIRO. CIÊNCIA DOS CONTRATANTES. ILEGITIMIDADE PASSIVA DO CEDENTE . EXTINÇÃO DO FEITO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO. 1. A cessão de contrato ocorre quando uma parte em um contrato sede a sua posição contratual a um terceiro, ocorrendo a transferência de todos os direitos e obrigações decorrentes do pacto negocial. 2 . Efetivada a cessão de contrato, o cedente não tem legitimidade para figurar no polo passivo da ação de cobrança, tendo em vista que os direitos e deveres foram transferidos ao cessionário, com o conhecimento do outro contratante, em conformidade com as regras gerais da legislação civil. 3. Reconhecida a ilegitimidade passiva da parte, faz-se necessária a extinção do processo sem resolução de mérito. Inteligência do artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil . 4. AGRAVO RETIDO CONHECIDO E PROVIDO. APELAÇÃO CÍVEL PREJUDICADA. (TJ-GO - Apelação Cível (CPC): 01749246220148090134, Relator.: SEBASTIÃO LUIZ FLEURY, Data de Julgamento: 11/10/2018, 4ª Câmara Cível, Data de Publicação: DJ de 11/10/2018) (Grifei)

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 07/07/2025 10:35:01
Assinado por LEONYS LOPES CAMPOS DA SILVA
Localizar pelo código: 109087625432563873748124177, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 41.522,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: ANDRÉ LUIS CORTES DE SOUZA - Data: 09/07/2025 14:23:14

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA - CESSÃO DE CRÉDITO - ILEGITIMIDADE PASSIVA RECONHECIDA - MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. - Considerando que antes do ajuizamento da ação revisional de contrato a instituição financeira cedeu o crédito a terceiro, e não tendo o autor impugnado a alegação de que foi notificado a respeito da cessão, há de ser acolhida a preliminar de ilegitimidade passiva suscitada em sede de contestação pelo banco cedente, com a extinção do processo, nos termos do art. 485, inciso VI, do CPC. (TJ-MG - Apelação Cível: 50028903820218130231, Relator.: Des .(a) Adriano de Mesquita Carneiro, Data de Julgamento: 16/10/2024, Câmaras Especializadas Cíveis / 21ª Câmara Cível Especializada, Data de Publicação: 17/10/2024) (Grifei)

Partindo de tais pressupostos, **RECONHEÇO** a ilegitimidade da segunda ré (Lourenço Construtora e Incorporadora) para compor a presente lide.

Ausentes outras preliminares, constato que foram observadas as formalidades legais exigíveis para a espécie, bem como ausentes nulidades ou irregularidades a serem sanadas, restando presentes os pressupostos processuais e condições da ação, motivo que **passo ao mérito da ação.**

A. **Da aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor**

Reputo aplicável ao presente caso, visto que são notoriamente aplicáveis às relações de compra e venda de imóveis perante fornecedoras que exercem a atividade imobiliária.

Logo, deve ser analisada a concepção de hipossuficiência do consumidor, com base em princípios constitucionais e dispositivos protetivos no CDC, no sentido de se estabelecer o real equilíbrio entre as partes, em obediência aos ditames legais.

B. **Da inversão do ônus da prova**

Apesar de o caso ser de típica relação de consumo, na qual é possível aplicar a inversão do ônus da prova, consoante previsto no artigo 6º, inciso VIII da Lei Consumerista, o Magistrado também deve observar as regras de distribuição do ônus da prova, conforme o artigo 373 e incisos do Código de Processo Civil, de forma que incumbe à parte autora produzir a prova quanto aos fatos constitutivos do seu direito e à ré, produzir a prova quanto aos fatos modificativos, impeditivos ou extintivos.

C**. Da Revisão Contratual**

Tecidas tais considerações iniciais, à luz do CDC e também do Código Civil, a parte contratante tem direito de revisar as cláusulas que se mostrem iníquas e abusivas, dado que há muito tempo a doutrina e jurisprudência vêm acatando entendimento de que o princípio do *pacta sunt servanda* não mais se posta plenamente aplicável, mormente quando estão em litígio pessoas físicas de um lado e jurídicas do outro, com clara evidência de desequilíbrio entre as mesmas, dado a hipossuficiência das primeiras.

Prevalecendo os interesses do poder econômico sobre os interesses do particular, a interferência do Judiciário nessas relações se torna impositiva, tendo em vista a necessidade de fazer valer o equilíbrio e a boa-fé entre as partes, pois, com o advento do Código de Defesa do Consumidor e, mais tarde, com o atual Código Civil, a teoria da lesão se sedimentou, afastando a teoria da intangibilidade da vontade contratual, a saber: *o pacta sunt servanda*; limitando o

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 07/07/2025 10:35:01
Assinado por LEONYS LOPES CAMPOS DA SILVA
Localizar pelo código: 109087625432563873748124177, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 41.522,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: ANDRÉ LUIS CORTES DE SOUZA - Data: 09/07/2025 14:23:14

princípio de que o contrato somente poderá ser modificado pela vontade das partes.

Especificamente, o CDC, em seu artigo 6°, inciso V, estatui que é direito básico do consumidor a modificação das cláusulas contratuais que estabeleçam prestações desproporcionais ou sua revisão em razão de fatos supervenientes que as tornem excessivamente onerosas.

Já o artigo 51, inciso IV, estabelece que são nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade.

É cediço que os contratos constituem acordo pelo qual as pessoas assumem obrigações entre si, mas nem sempre são elaborados e redigidos pelos contratantes e, sim, unilateralmente por quem o apresenta e muitas vezes o impõe a outrem, os quais denominam-se de “adesão”.

Tal conclusão, porém, não significa que as cláusulas nele inseridas sejam abusivas, devendo a circunstância ser analisada caso a caso; aliás, vedado ao julgador conhecê-las de ofício, de acordo com a Súmula nº 381 do STJ.

D. **Da Alegação de Abusividade nos Valores Cobrados**

Nesses moldes, adentrando-se à análise de eventual abusividade e nulidade de cláusulas contidas no contrato firmado entre as partes ou, ainda, desrespeito aos cálculos mediante cobrança de valores indevidos, no intuito de quitação antecipada do contrato, foram apontadas as seguintes cláusulas:

> CLÁUSULA 08 – ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E FORMA DE APLICAÇÃO:
>
> 08.01 – Por pacto livre, as parcelas relacionadas na “cláusula 07” que não tiverem sido liquidadas neste ato, serão atualizadas monetariamente de acordo com a variação acumulada do I.G.P.M (Índice Geral de Preço de Mercado), apurados e publicados pela Fundação Getúlio Vargas, ocorrida entre o índice referente ao segundo mês anterior a assinatura deste instrumento e o índice referente ao segundo mês anterior do mês base e o índice referente ao segundo mês anterior ao vencimento de cada parcela de preço, e acrescidos juros compensatório de 1% (um por cento) ao mês cumulativamente sobre a mesma.
>
> 08.02 – Na eventualidade de antecipação de quitação de qualquer parcela de preço fora das datas de vencimento da mesma, fica assegurada a aplicação pactuada e descrita na “cláusula 08.01” até a data da quitação da parcela de preço, da forma pro rata die.(grifei)
>
> [...]
>
> CLÁUSULA 11 – ANTECIPAÇÃO DE LIQUIDAÇÃO:
>
> 11.01 – É assegurado ao COMPRADOR a faculdade de pagar por antecipação a totalidade das parcelas dos preços, opção essa que, caso venha a ser exercida pelo COMPRADOR, fica desde então aceita pela VENDEDORA sendo observado o seguinte:
>
> a) O COMPRADOR não poderá pagar qualquer parcela de preço antecipada enquanto

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 07/07/2025 10:35:01
Assinado por LEONYS LOPES CAMPOS DA SILVA
Localizar pelo código: 109087625432563873748124177, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 41.522,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: ANDRÉ LUIS CORTES DE SOUZA - Data: 09/07/2025 14:23:14

> não tiverem sido quitadas aquelas vencidas anteriormente. Se tal fato ocorrer, o pagamento será imputado na liquidação ou amortização da primeira parcela de preço vencida e não paga;
>
> b) A parcela de preço que eventualmente venha a ter seu pagamento antecipado deverá ser pago devidamente reajustada pelo indexador contratual calculado, "pro rata temporis die" apurado entre a data de sua emissão e a data do efetivo pagamento. As partes declaram que essa condição é livremente adotada como único modo de manter íntegro o equilíbrio originário ao negócio jurídico ora estimado e o próprio cumprimento da condição essencial da satisfação do preço;
>
> c) A antecipação será feita em ordem decrescente de vencimento, ou seja, das últimas para as primeiras parcelas vincendas, ou as próximas parcelas a vencerem;

Em análise das cláusulas supracitadas, não reputo demonstrada abusividade, porquanto consta que - na hipótese de antecipação - haverá o cálculo devidamente reajustado pelo indexador *"pro rata temporis die"* apurado entre a data de sua emissão e a data do efetivo pagamento.

Ocorre que, noutro vértice, constata-se diferença nos valores a que se discute a lide, porquanto os autos foram submetidos a conhecimento especial técnico, no qual foram feitos dois apêndices, sendo um conforme pleiteado pela parte autora, e o segundo, conforme os parâmetros indicados pelo requerido. Veja-se (mov. 119):

> "No primeiro cenário foi elaborada a planilha em Apêndice I, conforme solicitado em quesitos pela parte requerente, **onde foi considerado a evolução do débito conforme o contrato original** onde a evolução do débito [...]"
>
> [...] No segundo cenário este perito considerou o contrato de cessão de crédito conforme Anexo II onde a Lourenço Construtora e Incorporadora LTDA cede um crédito ao Banco Intermedium S/A no importe de R$ 190.615,88 (cento e noventa mil seiscentos e quinze reais e oitenta e oito centavos), o qual, conforme o referido contrato consiste em o valor residual devido pela parte requerente à construtora que foi transferido para o Banco [...]"

Reputo que não resta admitida a forma contida no Apêndice II, porquanto partiu-se de valores constantes em cessão de créditos, no entanto, em decorrência da referida cessão, não se admite alterações ou renovações de cálculos, visto que o valor devido pelos autores devem ser calculados de forma direta, sem interrupção, sem consideração de valor constante como cedido ou, ainda, com separação (como pleiteado pelo requerido), parte calculada perante a construtora e parte após a cessão.

Do mesmo modo, as inclusões que o fez impugnar o laudo e acarretar diversas retificações não possuem guarida, inclusive o perito acabou por incluir o **SEGURO** em seu último cálculo, no entanto, em mais este ponto, sem respaldo legal e contratual.

Inobstante a alegação do assistente técnico da ré quanto à obrigatoriedade de contratação de seguro quando se trata de financiamento imobiliário, sabe-se que deve, ao menos oportunizar à parte contratar o seguro de sua preferência para não caracterizar "venda casada", vedação contida no artigo 39, inciso I, do CDC.

A imposição unilateral de contratação de seguro específico, sem que seja oferecida ao consumidor a faculdade de escolher a seguradora de sua preferência, caracteriza típica venda casada, prática comercial abusiva expressamente vedada pelo ordenamento jurídico

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 07/07/2025 10:35:01
Assinado por LEONYS LOPES CAMPOS DA SILVA
Localizar pelo código: 109087625432563873748124177, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 41.522,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: ANDRÉ LUIS CORTES DE SOUZA - Data: 09/07/2025 14:23:14

consumerista.

Ao contrário, no presente caso, além de não oportunizar a escolha dos autores à época da contratação, não consta previsão contratual expressa quanto à referida adesão, violando frontalmente os princípios basilares do direito contratual e consumerista **ao tentar - tão somente - embutir nos cálculos, pela simples alegação de contratação obrigatória.**

Com efeito, o artigo 46 do Código de Defesa do Consumidor estabelece que *"os contratos que regulam as relações de consumo não obrigarão os consumidores, se não lhes for dada a oportunidade de tomar conhecimento prévio de seu conteúdo, ou se os respectivos instrumentos forem redigidos de modo a dificultar a compreensão de seu sentido e alcance.*".

Nessa esteira, a inclusão de encargos não previstos expressamente no instrumento contratual configura manifesta violação ao princípio da transparência e da informação adequada, consagrados no artigo 6º, inciso III, do CDC, que assegura ao consumidor "*a informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços, com especificação correta de quantidade, características, composição, qualidade, tributos incidentes e preço, bem como sobre os riscos que apresentem*".

Dessarte, a inclusão do valor do seguro nos cálculos apresentados pelo assistente técnico da parte requerida revela-se manifestamente indevida, devendo ser afastada por carecer de amparo legal e contratual, bem como por configurar cobrança abusiva em flagrante desrespeito aos direitos básicos do consumidor.

A propósito:

> EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO REVISIONAL C/C CONSIGNATÓRIA C/C REPETIÇÃO DE INDÉBITO. LAUDO PERICIAL . HIGIDEZ. CERCEAMENTO DE DEFESA. AUSÊNCIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL . JUROS REMUNERATÓRIOS. CAPITALIZAÇÃO ANUAL. ÍNDICE IGPM. VALIDADE . REPETIÇÃO EM DOBRO. MÁ-FÉ. MODULAÇÃO. SEGURO . VENDA CASADA. AFASTAMENTO. TUTELA ANTECIPADA. REQUISITOS PRESENTES . ÔNUS SUCUMBENCIAIS. REPARTIÇÃO. HONORÁRIOS. MAJORAÇÃO . 1. O mero descontentamento da parte em relação às conclusões do expert não é fundamento idôneo para se postular a confecção de novo laudo, dada a higidez da prova produzida, o que afasta a alegação de cerceamento de defesa. 2. A capitalização mensal de juros em contratos de compra e venda de imóvel, firmado com pessoa jurídica que não integra o Sistema Financeiro Nacional, constitui prática vedada em nosso ordenamento jurídico, sendo permitida em tal caso, apenas a capitalização anual . 3. É inaplicável a Teoria da Imprevisão visando a alteração do índice de correção (IGP-M) do contrato celebrado, por conta da crise econômica provocada pelo cenário pandêmico. 4. A má-fé é exigida como requisito apenas para as cobranças indevidas realizadas até a data de publicação do EAREsp 676 .608/RS, que sofreu modulação de efeitos, de modo que a partir de 30.03.2021, exige-se para tanto, apenas a violação à boa-fé objetiva. 5 . A cobrança do seguro imposto como condição para a realização do financiamento, sem oportunizar à parte a contratação de terceiros, caracteriza venda casada, prática abusiva e vedada pelo ordenamento jurídico. 6. Presentes os requisitos legais, mister se mostra manter a tutela antecipada deferida na sentença. 7 . Havendo equilíbrio no grau de sucumbência das partes, mister se mostra a repartição igualitária dos ônus sucumbenciais. 8. Em razão do não provimento da 2ª Apelação Cível, mister se mostra a majoração da verba honorária devida pelo 2º Apelante. 1ª APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E PARCIALMENTE PROVIDA . 2ª APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E DESPROVIDA. SENTENÇA REFORMADA. Acorda o Tribunal de Justiça do Estado de

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 07/07/2025 10:35:01
Assinado por LEONYS LOPES CAMPOS DA SILVA
Localizar pelo código: 109087625432563873748124177, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 41.522,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: ANDRÉ LUIS CORTES DE SOUZA - Data: 09/07/2025 14:23:14

> Goiás, pela Quinta Turma Julgadora de sua Quarta Câmara Cível, à unanimidade de votos, em CONHECER E DAR PARCIAL PROVIMENTO À 1ª APELAÇÃO CÍVEL e CONHECER E NEGAR PROVIMENTO À 2ª APELAÇÃO CÍVEL, tudo nos termos do voto do Relator. (TJ-GO - Apelação Cível: 50368063220218090051 GOIÂNIA, Relator: Des(a) . DESEMBARGADOR DELINTRO BELO DE ALMEIDA FILHO, 4ª Câmara Cível, Data de Publicação: (S/R) DJ de 19/02/2024) (Grifei)

Ressalto que o juiz não está adstrito apenas ao laudo pericial, podendo formar a sua convicção com outros elementos ou fatos provados nos autos, a teor do disposto nos artigos 479 e 371 do Código de Processo Civil, sendo que o referido laudo foi considerado em seu contexto e demais informações e conclusões destrinchados acima, que corroborou com a análise de mérito em conjunto com as demais provas colacionadas, especialmente o contrato que se encontra acostado e os valores cobrados pela ré que não demonstram destoar do que se encontra previsto e dos ditames legais.

Desse modo, reputo sem amparo legal e contratual os parâmetros impostos pela parte ré na perícia judicial, ao passo que considero como **corretos os parâmetros utilizados e consequente cálculo apresentado no Apêndice I,** visto que tão somente utiliza os índices contratuais, *pro rata die,* considerando as condições de antecipação do contrato, cuja quantia continuará sendo atualizada (saldo remanescente ao depósito consignado em Juízo) até o efetivo pagamento.

POSIÇÃO DO CÁLCULO: 30/04/2021

Resumo das Planilhas 01 a 04	
QUADRO RESUMO DO VALOR DEVIDO AO REQUERIDO	
(+)Evolução do Débito até o pagamento da última Parcela (planilha 03)	58.634,55
(-)Diferença de Parcelas conforme cálculo do Requerente (planilha 04)	17.447,16
(=) Valor devido ao banco:	41.187,39
(=) Valor Devido ao Banco Atualizado até 16/10/2019:	43.234,41
(-) Pagamento Efetuado pelo Requerente em 16/10/2019:	41.522,83
(=) Diferença em Favor do Banco em 16/10/2019:	1.711,58
(=) Diferença em favor do banco atualizado até 30/04/2021:	2.891,60
Saldo devedor na marcha de cálculos:	**2.891,60**

Como bem corretamente considerou o *expert*, a quantia depositada judicialmente deixa de ser atualizada, nos moldes contratuais, porquanto os autores já adimpliram a quantia e não mais respondem pelos efeitos decorrentes desse valor já desembolsado e disponibilizado em Juízo, cabendo ao requerido os devidos rendimentos próprios do depósito judicial, nos termos que regula a matéria, a fim de recompor o valor da moeda em seu favor.

Dessa forma, os cálculos pretendidos pelos autores tiveram considerável acolhimento, visto que a quantia - à época da propositura da ação - restou em pequena diferença do total em R$ 1.711,58, cujo valor é devido aos requeridos, devidamente aplicadas as incidências previstas contratualmente até a data do efetivo pagamento, o que - até 30/04/2021 - se dava em R$ 2.891,60.

É o quanto basta.

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 07/07/2025 10:35:01
Assinado por LEONYS LOPES CAMPOS DA SILVA
Localizar pelo código: 109087625432563873748124177, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 41.522,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: ANDRÉ LUIS CORTES DE SOUZA - Data: 09/07/2025 14:23:14

Ante o exposto:

A - Quanto à ré LOURENÇO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, **JULGO EXTINTO** o processo SEM resolução do mérito, com fundamento no art. 485, inciso VI, do CPC, ante a ilegitimidade passiva *ad causam*.

No tocante à extinção, condeno a parte autora ao pagamento de honorários de sucumbência em favor da ré ilegítima, os quais fixo em 3% (três por cento) do valor da causa, dada a natureza da demanda, o tempo transcorrido da lide e o labor dela decorrente, bem como houve exclusão apenas de um litisconsortes passivos, nos termos do artigo 85, §2º e incisos I a IV c/c art. 338, parágrafo único, do CPC.

B - Quanto ao réu BANCO INTER, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pleitos exordiais, ao passo que extingo o feito **com** resolução do mérito, com fulcro no art. 487, inciso I, do CPC, a fim de reconhecer a antecipação do contrato pelo valor total de R$ 43.234,41 (quarenta e três mil duzentos e trinta e quatro reais e quarenta e um centavos), atualizado até 16/10/2019, admitindo a quantia consignada em pagamento por meio do depósito judicial de R$ 41.522,83, o qual - fica autorizado o levantamento pela parte ré. Ainda, reconhecer a dívida remanescente de R$ 2.891,60 (dois mil oitocentos e noventa e um reais e sessenta centavos), atualizada até 30/04/2021, admitindo-se a aplicação dos devidos encargos contratuais, a partir de então, até o efetivo pagamento.

Corolário da presente, **condeno** a parte ré ao pagamento de honorários advocatícios, os quais, **fixo** no importe de 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação (valor total reconhecido como devido para antecipação), nos termos do §2º do art. 85 do CPC.

Na hipótese de oposição de embargos de declaração protelatórios, sobretudo visando à rediscussão da matéria, por mero inconformismo, a parte embargante será condenada à MULTA prevista nos §§ 2° e 3° do art. 1.026 da Lei Adjetiva Civil, bem como condicionada a interposição de qualquer recurso ao depósito prévio do valor correlato.

Com o propósito de garantir o acesso aos Tribunais Superiores, relevante ponderar que nossa legislação consagra o princípio do livre convencimento motivado, dando ao julgador a plena liberdade de analisar as questões trazidas à sua apreciação, desde que fundamentado o seu posicionamento (TJGO. Apelação Cível (CPC) 5424492-28.2017.8.09.005, Rel. Des. REINALDO ALVES FERREIRA, 1ª Câmara Cível, DJ de 02/12/2020). Portanto, evitando-se a oposição de embargos de declaração única e exclusivamente voltados ao prequestionamento, tenho por expressamente prequestionada toda a matéria discutida nos autos. Em sendo manifestamente protelatórios, repita-se, aplicar-se-á a multa prevista no art. 1.026, §§ 2º e 3º, do CPC.

Interposto recurso de apelação, INTIME-SE a parte contrária para apresentar contrarrazões no prazo legal, e, não arguindo o(s) apelado(s) questão referida no §1º, art. 1.009, CPC, ou recorrendo adesivamente, REMETAM-SE os autos ao Egrégio Tribunal de Justiça com as cautelas de praxe e homenagens deste juízo.

Incidindo custas e despesas processuais pendentes e não estando sob o pálio da gratuidade da justiça, independentemente do trânsito em julgado DETERMINO a remessa à Contadoria Judicial para emissão de Guia de Custas, com subsequente INTIMAÇÃO do devedor para efetuar o recolhimento no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de penhora online do valor respectivo ou, caso inexitosa a constrição, protesto cambial na forma do Decreto Judiciário n° 1.932/2020, conforme Provimento n° 58/2021 da CGJ, restando autorizada, desde já, a remessa dos autos à CENOPES com o nome da parte e sua filiação para consulta de CPF, caso

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 07/07/2025 10:35:01
Assinado por LEONYS LOPES CAMPOS DA SILVA
Localizar pelo código: 109087625432563873748124177, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 41.522,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: ANDRÉ LUIS CORTES DE SOUZA - Data: 09/07/2025 14:23:14

necessário.

Cumpridas eventuais determinações pela UPJ, ARQUIVEM-SE.

Intimem-se. Cumpra-se.

Goiânia, datado e assinado digitalmente.

Leonys Lopes Campos da Silva
Juiz de Direito

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 07/07/2025 10:35:01
Assinado por LEONYS LOPES CAMPOS DA SILVA
Localizar pelo código: 109087625432563873748124177, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p