



Poder Judiciário
Justiça do Trabalho
Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região

Ação Trabalhista - Rito Ordinário **0100433-64.2019.5.01.0431**

[PARA ACESSAR O SUMÁRIO, CLIQUE AQUI](#)

Tramitação Preferencial
- Idoso

Processo Judicial Eletrônico

Data da Autuação: 29/04/2019

Valor da causa: R\$ 45.494,44

Partes:

RECLAMANTE: CRISTINA RONBOG MARTINY

ADVOGADO: EDUARDO ALBERTO MEDRADO GOMES FERREIRA QUEIROGA

RECLAMADO: CENTRO CULTURAL AMERICANO ALDEIENSE - ME

ADVOGADO: ANA CLAUDIA FARIAS PETTI ANIENTO

RECLAMADO: TRISTAN ENSINO DE IDIOMAS LTDA - EPP

ADVOGADO: ANA CLAUDIA FARIAS PETTI ANIENTO

TERCEIRO INTERESSADO: CLAUDIA MENDES DA ROCHA

ADVOGADO: RODRIGO DA FONSECA VIANNA DE MATTOS

TERCEIRO INTERESSADO: UBIRAJARA DE OLIVEIRA NEVES

TERCEIRO INTERESSADO: JOAO MARCELLO MOREIRA NEVES

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º e 4.º DISTRITO

CABO FRIO - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

REGISTRO GERAL

(De acordo com o facultado pelo § único do art. 173 da Lei 6015)

MATRÍCULA Nº 31.557

DATA 06 / 12 / 1989

IMÓVEL: Constituído de uma casa térrea coberta de telhas, situada a Rua Professor Miguel Couto, nº221, antiga Travessa Municipal nº 10, nesta cidade de Cabo Frio, Estado do Rio de Janeiro e Freguesia de Nossa Senhora d'Assunção, zona urbana, e, bem assim, do domínio útil da área de terreno onde a mesma casa se encontra construída, foreira a Prefeitura Municipal de Cabo Frio, com as dimensões e confrontações seguintes: 8,00m de frente para a Rua Professor Miguel Couto, antiga Travessa Municipal; 7,80m nos fundos que divide com propriedade de Maria Pedro Marques Rosa; 30,00m na linha lateral direita que divide com propriedade de Joaquim Antonio Guimaraes; e 30,00m na linha lateral esquerda que divide com propriedade de Manoel Borges de Almeida e Francisco Ignacio da Rosa, formando a área total de 239,00m²., imóvel este inscrito na Prefeitura Municipal de Cabo Frio sob o nº000871-4.- **Proprietário:** - JOEL SILVA DA ROCHA, brasileiro, casado pelo regime da comunhão de bens com Ivone Mendes da Rocha, contador, portador da identidade de nº80.674.785, expedida em 07/07/1977, pelo IFP, e inscrito no CPF, sob o nº014.903.707/49, residente a Rua Tambois, nº150, aptº 205, nesta cidade de Cabo Frio, neste Estado.- **Registro Anterior:** Livro 3-F, fls.78, nº1.964 de ordem, de 07/08/1951; Livro 3-F, -- fls.41, nº1.886 de ordem, de 23/10/1950; e Livro 4-E, fls.122, -- nº552 de ordem, de 1º/04/1952.- Cabo Frio, 06 de dezembro de 1989. Eu, *Sydeney Martins Corrêa* (Sydeney Martins Corrêa), Técnico Judiciário Juramentado, datilografei. O Oficial: *Sydeney*

Av.1-31.557. Data: 06/12/1989. **CONFIRMAÇÃO DE CONSTRUÇÃO COM NOVA COMPOSIÇÃO.** Procedeu-se a presente averbação, a requerimento do interessado, a fim de ficar constando desta matrícula que, o prédio supra referido, em virtude de modificação procedida no mesmo, anteriormente ao exercício de 1980, passou a se constituir de dois pavimentos, os quais assim se descrevem: **Composição do Primeiro Pavimento ou Pavimento Térreo:** sala de estar, sala de jantar, sala de estudos, dois quartos, banheiro social, cozinha, área de -- serviço e garagem. **Composição do Segundo Pavimento:** dois quartos, banheiro social e varanda, formando a área construída total de -- 179,00m²., prédio este situado à Rua Professor Miguel Couto nº221, antiga Travessa Municipal, nº10, nesta cidade de Cabo Frio, inscrito sob o nº000871-4. Tudo nos termos da Certidão de confirmação de construção e nova composição expedida pela Prefeitura Municipal de Cabo Frio, em 20/12/1988, prenotada nesta Serventia sob o nº62.691, fls.177, de livro próprio, em 05/12/1989. Cabo Frio, 06 de dezembro de 1989. Eu, *Sydeney Martins Corrêa* (Sydeney Martins Corrêa), Técnico Judiciário Juramentado, datilografei. O Oficial: *Sydeney*

Vide Protocolo nº 62.910.

Custas 89/12-Dispensadas

continua no verso

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash bc33fee5-ab71-48b3-b70b-348372536bdf

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br
SAM
Registradores
Central Registradores de Imóveis

Esse documento foi assinado digitalmente por RENATO LUIZ GONCALVES CABO - 18/05/2021 16:47 PROTOCOLO: S21050114761D



REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º e 4.º DISTRITO

CABO FRIO - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

REGISTRO GERAL

(De acordo com o facultado pelo § único do art. 173 da Lei 6015)

MATRÍCULA N.º 31.557 (Verso da Ficha "1" continuação)

R.2-31.557. Data: 28/12/1989. **DOAÇÃO.** Adquirente: CLÁUDIA MENDES-DA ROCHA, brasileira, solteira, maior, médica, portadora da identidade nº05320730-4, expedida em 27/04/1979, pelo IFP, e inscrita no CPF. sob o nº678.003.607/25, residente à Rua Tamóios nº195, -- aptº205, Edifício Praia do Forte, nesta cidade de Cabo Frio, neste Estado.- Transmitedores: JOEL SILVA DA ROCHA e sua mulher IVONE MENDES DA ROCHA, já qualificados nesta matrícula. Anuentes: JOSÉ-ROBERTO MENDES DA ROCHA, brasileiro, desquitado, médico, portador da identidade nº741.529, expedida em 17/10/1974, pelo IFP, e inscrito no CPF. sob o nº233.971.017/00, residente à Av. do Contorno nº500, aptº101, nesta cidade de Cabo Frio; e VICTOR MENDES DA ROCHA, engenheiro, portador da identidade nº830.435, expedida em -- 02/02/1967, pelo IFP, e inscrito no CPF. sob o nº248.824.027/34, -- e sua mulher MARIA HELENA MILAZZO DA ROCHA, do lar, portadora da identidade nº2.732.141, expedida em 30/01/1974, pelo IFP, e inscrita no CPF. sob o nº008.989.047/73, ambos brasileiros, casados-pelo regime da comunhão de bens, residentes à Rua José Bonifácio, nº79, aptº302, Edifício Niterói, nesta cidade de Cabo Frio, neste Estado.- Os transmitedores doaram a adquirente, o imóvel objeto da presente, matrícula, mas, para efeitos fiscais, atribuem ao referido imóvel o valor de NCz\$1.300,00.- Tudo nos termos da Escritura de Doação com Reserva de Usufruto Vitalício de 22/12/1989, lavrada no Cartório do 2º Ofício de Justiça de Cabo Frio, no livro nº312, fls.056/058, Ato nº26, e prenotada em livro próprio sob o nº62.910, fls.179, em 27/12/1989. Cabo Frio, 28 de dezembro de -- 1989. Eu, *Sydney Martins Corrêa* (Sydney Martins Corrêa), Técnico Judiciário Jura-mento, datilografei. O Oficial: *Sydney Martins Corrêa*

Custas 89-12/Dispensadas

R.3-31.557. Data: 28/12/1989. **USUFRUTO.** Adquirentes: JOEL SILVA DA ROCHA e sua mulher IVONE MENDES DA ROCHA, já qualificados nesta matrícula. Transmitedora: CLÁUDIA MENDES DA ROCHA, também já -- qualificada nesta matrícula. A transmitedora reservou em favor dos adquirentes, um Usufruto Vitalício referente ao imóvel objeto desta matrícula, mas, para efeitos fiscais atribuíram ao mesmo o valor de NCz\$1.300,00. Tudo nos termos da Escritura já mencionada - no R.2- desta matrícula. Cabo Frio, 28 de dezembro de 1989. Eu, *Sydney Martins Corrêa* (Sydney Martins Corrêa), Técnico Judiciário Jura-mento, datilografei. O Oficial: *Sydney Martins Corrêa*

Custas 89-12/Dispensadas

SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL
- 2º OFÍCIO DE CABO FRIO -
CERTIDÃO DE ÔNUS REAIS

Certifico que esta cópia corresponde a ficha da Matrícula nº 31557 cujo original se encontra arquivada neste Cartório, bem como revendo seus indicadores, deles não consta nenhuma outra indicação de ÔNUS REAIS, AÇÕES REAIS E AÇÕES PESSOAIS REPERSECUTÓRIAS gravando o(s) imóvel(eis) objeto desta, à não ser o CONSTANTE da presente.

Poder Judiciário- TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico

EDSI 66267 AKV

Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>



Emolumentos	R\$ 82,54
Lei 6.370/12	R\$ 1,65
Lei 3.217/99	R\$ 16,50
FUNDPERJ	R\$ 4,12
FUNPERJ	R\$ 4,12
FUNARPEN	R\$ 3,30
ISS	R\$ 2,48
TOTAL	R\$114,71

SAM

SAM

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registradores
Central Registradores de Imóveis

Esse documento foi assinado digitalmente por RENATO LUIZ GONCALVES CABO - 18/05/2021 16:47 PROTOCOLO: S21050114761D

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash bc33fee5-ab71-48b3-b79b-3d8372536bdf



CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA, NA FORMA ABAIXO:-

Pelo presente Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda, de um lado, na qualidade de **OUTORGANTE PROMITENTE VENDEDORA, CLAUDIA MENDES DA ROCHA.**, brasileira, solteira, maior, médica, portadora da carteira de identidade n. RG-05320730-4, expedida pelo IFP, inscrita no CPF sob o n. 678.003.607/25, residente na Rua Tambois, n. 195/205, Edifício Praia do Forte, nesta cidade de Cabo Frio, Estado do Rio de Janeiro, adiante denominada simplesmente **OUTORGANTE** e ainda como intervenientes anuentes, **JOEL SILVA DA ROCHA**, contador, portador da carteira de identidade n*274.785, expedida em 07/07/1.977, pelo IFP, inscrito no CPF sob o n*014.903.707-49, e sua mulher, **IVONE MENDES DA ROCHA**, do lar, portadora da carteira de identidade n*186.214, expedida em 30/06/1970, pelo IFP, inscrita no CPF sob o n*638.831.987/49, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, residentes nesta cidade de Cabo Frio, e, de outro lado, na qualidade de **OUTORGADO PROMITENTE COMPRADOR**, a firma **CCAA-CENTRO CULTURAL AMERICANO ALDEENSE**, inscrita no CBC-MF sob o n. 27.792.563/0001-16, estabelecida na Rua Teixeira Brandão, n. 528, São Pedro da Aldeia, Estado do Rio de Janeiro, neste ato representada pelos seus diretores **UBIRAJARA DE OLIVEIRA NEVES**, brasileiro, divorciado, professor, portador da carteira de identidade n. 80810471-5, expedida pelo IFP, inscrito no CPF sob o n. 046.783.037-15 e **JOÃO MARCELO MOREIRA NEVES**, brasileiro, solteiro, maior, gerente administrativo, portador da carteira de identidade n. 09079965-1, expedida pelo IFP, inscrito no CPF sob o n. 018.953.227-07, ambos residentes na Rua Roberto Nogueira Machado, n. 60, Cabo Frio, Estado do Rio de Janeiro, doravante designado simplesmente **OUTORGADA**, têm justos e contratados o que adiante livremente estipulam, aceitam e outorgam.

PRIMEIRA: -A **OUTORGANTE** é senhora e legítima possuidora, livre e desembaraçada de quaisquer ônus ou encargos judiciais ou extra-judiciais, inclusive hipotecas legais ou convencionais, arresto, sequestro, penhora ou outro qualquer gravame, com exceção apenas da reserva de usufruto vitalício em favor dos intervenientes anuentes acima e o foro devido à Prefeitura Municipal de Cabo Frio, , senhoria direta da Área de terreno, onde acha-se construído um prédio residencial assobradado, com área construída de 179,00m², situado na Rua Professor Miguel Couto, 221, nesta cidade de Cabo Frio, Estado do Rio de Janeiro e freguesia de Nossa Senhora da Assunção, zona urbana, e, bem assim, do domínio útil e direito da área de terreno, foreira à Prefeitura Municipal de Cabo Frio, que tem as dimensões e confrontações seguintes: 8,00m de frente para Rua Professor Miguel Couto; 7,80m nos fundos que divide com propriedade de Mario Pedro Marques Rosa; 30,00m na linha lateral direita que divide com propriedade de Joaquim Antonio Guimarães; e 30,00m na linha lateral esquerda que divide com propriedade de Manoel Borges de Almeida e Francisco Ignácio da Rosa, formando área total de 239,00m², imóvel este inscrito na Prefeitura Municipal de Cabo Frio, para efeito de pagamento de Imposto Predial, sob o n*000871-4, e que foi adquirido pela outorgante através de Escritura de Doação com Reserva de Usufruto Vitalício de Joel Silva da Rocha e sua mulher Ivone Mendes da Rocha, nos termos



a Escritura lavrada no Cartório do 2º Ofício de Justiça desta Comarca devidamente registrada sob a matrícula nº R.2 e R.3-31.557, em 28/12/1989, no Cartório de Registro, anexo ao Cartório 2º Ofício de Justiça desta Comarca.

SEGUNDA: - Assim como possui, pelo presente Instrumento Particular e na melhor forma de direito, a **OUTORGANTE** com a intervenção dos usufrutuários promete e se obriga a vender, como efetivamente o tem vendido e na melhor forma de direito a **OUTORGADA** o imóvel acima caracterizado nas seguintes condições constante da cláusula seguinte:

TERCEIRA: - a) - A **OUTORGADA** pagará à **OUTORGANTE** R\$46.000,00 (quarenta e seis mil reais), através de 15 (quinze) Notas Promissórias, numeradas de 01/15 à 15/15, sendo 14 (quatorze) delas no valor de R\$3.000,00 (três mil reais) cada e 1 (uma) no valor de R\$4.000,00 (quatro mil reais), vencendo a primeira no dia 15/06/1.996 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, pagável na data de seu vencimento no endereço da **OUTORGANTE** ou onde esta vier a indicar acrescida de 1% (um por cento) de juros ao mês sobre o saldo devedor; b) - a **OUTORGADA** pagará ainda à **OUTORGANTE** o apartamento n.403 do bloco "B" do Edifício Leonardo da Vinci, que se encontra em construção, no lote 15 da quadra 01 do Loteamento Algodão, situado na Rua Francisco Paranhos, sn., nesta cidade de Cabo Frio; Estado do Rio de Janeiro, ficando ainda responsável por todas as despesas de construção, taxas extras, reajustamentos e tudo mais que vier a incidir sobre o imóvel citado. Devendo a **OUTORGADA** entregar a **OUTORGANTE** o imóvel livre e desembaraçado de qualquer ônus.

§ PRIMEIRO: - Em caso de falência ou incapacidade da construtora em concluir o Edifício e o apartamento citado, fica a **OUTORGADA** responsável pela quitação da casa objeto da venda, tomando como referência o valor R\$94.000,00 (noventa e quatro mil reais), acrescido das correções mensais do Índice da Construção Civil.

§ SEGUNDO: - Caso a inflação retorne a patamar elevado acima de 10% (dez por cento) os valores das prestações serão reajustadas, tomando essa base.

QUARTA: - A **OUTORGADA** se obriga a cumprir fielmente os compromissos transcrito neste instrumento particular de Compra e Venda, não o fazendo estará sujeito as seguintes penalidades: a) - débito referente a letra (a) da cláusula terceira: - o não pagamento de qualquer das parcelas acima, no seu exato vencimento, ficará a **OUTORGADA** sujeito a multa de 10% (dez) por cento ao mês e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, contados dia a dia.

QUINTA: - Fica pactuado entre as partes contratante os seguintes: a) - A **OUTORGADA** se obriga a pagar o aluguel referente a locação do Imóvel objeto do presente instrumento, situado na cláusula primeira e suas obrigações que encontra-se transcrita no contrato de locação, enquanto não for entregue as chaves da unidade 403B do Edifício Leonardo da Vinci; b) - que a **OUTORGADA** Escritura definitiva de Compra e Venda referente ao imóvel constante da cláusula Primeira, dar-se-á após o cumprimento das obrigações contratada pela mesma, nos termo do Contrato Particular, de Promessa de Compra e Venda firmado com a construtora Minas Realizações



Imobiliárias Ltda., quando da aquisição da unidade 403B do Edifício Leonardo da Vinci.

SEXTA: - A OUTORGADA receberá a posse provisória do imóvel citado na cláusula primeira, tão logo seja entregue as chaves da unidade 403B do Edifício Leonardo da Vinci, nesta posse permanecendo até que seja cumprida todas as responsabilidades assumida neste instrumento particular de Promessa de Compra e Venda.

SETIMA: - O presente compromisso é feito em caráter irrevogável e irretratável entre as partes, seus herdeiros ou sucessores, excluída que fica a hipótese de arrependimento.

oitava: - A OUTORGADA desde já assume todas as responsabilidades com os pagamentos necessários a efetivação da Escrituras de Compra e Venda referente aos imóveis objeto da presente transação.

§ UNICO: - Os pagamentos de que se trata a cláusula acima, são concernete a lavratura e registro das Escrituras, ITBI, Laudêmio, Certidões negativas pessoal e do imóvel, impostos e taxas e honorários despachante.

NONA: - Elegem as partes contratantes o Foro desta cidade de Cabo Frio com renúncia expressa de qualquer outro por mais privilegiado que seja ou se torne para dirimir toda e qualquer dúvida oriunda do presente contrato.

E por estarem assim justos e contratados, firmam as partes contratantes o presente contrato em três (3) vias de igual teor e forma para um só efeito, juntamente com as testemunhas abaixo.

Cabo Frio, 16 de maio de 1996

OUTORGANTE:

Claudia Mendes da Rocha
Claudia Mendes da Rocha

INTERVENIENTES:

Joel Silva da Rocha
Joel Silva da Rocha

Ivone Mendes da Rocha
Ivone Mendes da Rocha


OUTORGADA:

CCAA-Centro Cultural Aldeense
Ubirajara de Oliveira Neves

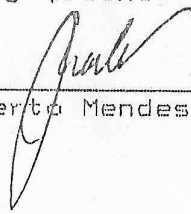
João Marcelo Moreira Neves
CCAA-Centro Cultural Aldeense
João Marcelo Moreira Neves



ESTEMUNHAS:



Alcir Francesconi



José Roberto Mendes da Rocha



Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Processo: 0005276-47.2018.8.19.0011

Distribuição do Processo

Serventia	Cartório do Juizado Especial Cível
Tipo de Distribuição	Sorteio
Data de Distribuição	05/04/2018
Hora de Distribuição	13:46:08
Data de Cadastramento	05/04/2018
Hora de Cadastramento	13:46:08
Serventia de Distribuição	Cartório do Juizado Especial Cível
Vara de Distribuição	Juizado Especial Cível
Classe do Processo	Procedimento do Juizado Especial Cível
Processo Distribuído como Urgente	Não
Processo com Mudança de Acervo	Não
Serventia do Ofício de Registro	Distribuidor de Cabo Frio
Situação da Distribuição	Ativa



JUÍZO DE DIREITO DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DA COMARCA
DE CABO FRIO/RJ.

CLÁUDIA MENDES DA ROCHA, brasileira, divorciada, médica, portadora da CI. nº 05.320.730-4, expedida pelo IFP - RJ e inscrita no CIC sob o nº 678.003.607-25, com endereço à Rua Francisco Paranhos, nº 659, aptº 403, Vila Nova, Cabo Frio/RJ, com endereço eletrônico: claudiacfrio@gmail.com, vem, através de sua advogada infrafirmada, com escritório na Rua Raul Veiga, nº. 290, sala 203, Centro, Cabo Frio/RJ, CEP. 28.907-090, propor

AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C DANOS MORAIS

E

TUTELA DE URGÊNCIA

em face de **CCAA – Centro Cultural Americano Aldeense**, inscrita no CNPJ sob o nº 27.792.563/0001-16, estabelecido na Rua Miguel Couto, nº 221, Centro, Cabo Frio/RJ, representado por seu sócio João Marcelo Moreira Neves, pelos fatos e fundamentos que passa a expor:

Em 1996 a requerente firmou promessa de compra e venda com o requerido, envolvendo a sede atual da empresa na Rua Miguel Couto, nº 221, Centro, Cabo Frio/RJ, devidamente registrado na matrícula nº R.2 e R.3-31557, no Cartório de Registro imobiliário da Comarca de Cabo Frio/RJ. (doc.j.)



Naquele documento ficou estabelecido a imissão na posse da empresa requerida e a responsabilidade por todos os impostos e taxas provenientes do uso do imóvel, tendo sido determinada data para transferência junto ao RGI.

Ocorre que, sem qualquer justo motivo, o requerido não efetuou a transferência no folio imobiliário, como também não se comprometeu com o pagamento devido de impostos, tais como IPTU do imóvel, o que gerou a EXECUÇÃO FISCAL autuada sob o nº 0015510-59.2016.8.19.0011, em tramite nesta comarca.

Como se não bastasse o nome da requerente constar indevidamente junto ao cartório distribuidor por culpa exclusiva da requerida, ainda teve seu nome protestado pela Prefeitura Municipal de Cabo Frio/RJ (exequente).(doc.j.)

Não pode a requerente ter seu nome maculado por culpa exclusiva de terceiros sem que o devido dano não lhe seja reparado, posto que não mais detém a posse do imóvel.

A requerente NOTIFICOU EXTRAJUDICIALMENTE a requerida da situação existente e de nada adiantou, uma vez que até a presente data nenhuma providencia foi tomada para reparar o dano causado por sua inercia em quitar seus próprios tributos.(doc.j.)

De acordo com toda a documentação que ora juntamos, fica cristalina a verossimilhança dos fatos narrados, pelo que necessária a TUTELA DE URGÊNCIA requerida para determinar que a reclamada providencie a escritura pública de compra e venda do imóvel em tela, com seu respectivo registro no RGI da cidade de Cabo Frio/RJ, arcando com todos os custos, conforme determinado em contrato de promessa



de compra e venda (doc.j.), no prazo máximo de 30 dias da intimação da presente, sob pena de multa diária de R\$ 1.000,00 (hum mil reais) até o cumprimento da obrigação, uma vez que trata-se de uma empresa de renome, estabelecida no imóvel há aproximadamente 20 anos, se utilizando publicamente do imóvel e mantendo a proprietária anterior com seu nome maculado por débitos da reclamada – IPTU EM ATRASO.

Conseqüentemente e concomitantemente, em **TUTELA DE URGÊNCIA**, que a reclamada efetue o pagamento de todo o débito do IPTU do imóvel no prazo máximo de 48 horas, sob pena de pagamento de multa diária no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) até o cumprimento da obrigação.

Ainda e também concomitante, em **TUTELA DE URGÊNCIA**, que a reclamada providencie a baixa do protesto em nome da reclamante, porque assim foi determinado por culpa exclusiva da reclamada, no prazo máximo de 48 horas, sob pena de multa diária no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) até o cumprimento da obrigação.

Não é razoável que uma empresa adquira um bem, não o transfira para o seu nome no RGI e, conseqüentemente junto ao Município e ainda deixe de pagar os impostos sobre ele – IPTU, e admita que o nome do promitente vendedor fique **CHAFURDADO NA LAMA** por sua culpa exclusiva.

A reclamante é médica militante na cidade de Cabo Frio e não pode ter seu nome protestado por atitude irresponsável de uma empresa de renome – CCAA, porque não honra seus pagamentos de impostos em dia – IPTU.



A reclamante encontra-se em situação constrangedora por culpa exclusiva da reclamada.

Diante dos fatos acima descritos, **REQUER:**

1. A citação da reclamada no endereço expresso neste exórdio para comparecer à audiência de conciliação a ser determinada por esse juízo, sob pena de revelia, alertando-a que esta poderá ser convalidada em AIJ, ocasião em que poderá ofertar, caso queira, defesa escrita ou oral;

2. Seja concedida a **TUTELA DE URGENCIA** para determinar que a reclamada: **a)** providencie a escritura definitiva de compra e venda do imóvel da Rua Miguel Couto, nº 221 e seu respectivo registro, arcando com todos os custos para o ato, inclusive com as certidões da vendedora (conforme expresso no contrato particular de promessa de compra e venda do imóvel – doc.j.), no prazo máximo de 30 dias da intimação da presente, sob pena de multa diária de R\$ 1.000,00 até o cumprimento da obrigação; **b)** efetue o pagamento de todo o débito do IPTU no prazo máximo de 48 horas, sob pena de pagamento de multa diária no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) até o cumprimento da obrigação e **c)** providencie a baixa do protesto em nome da reclamante, porque assim foi determinado por culpa exclusiva da reclamada, no prazo máximo de 48 horas, sob pena de multa diária no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) até o cumprimento da obrigação.





3. Ao final seja confirmada a TUTELA DE URGÊNCIA PLEITEADA e

4. A condenação da reclamada a pagar o valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais) a título de compensação pelos danos morais sofridos por sua culpa exclusiva, levando-se em consideração os motivos alhures fincados no decorrer desta peça de abertura, notadamente os transtornos e frustrações sofridas em decorrência de ver seu nome protestado sem que desse causa ao fato, bem como o stress sofrido pelos aborrecimentos em função do fato há alguns anos.

Protesta pela produção de todos os meios de provas em direito permitidos, especialmente documental e depoimento pessoal do representante da reclamada, sob pena de confesso, dando-se à causa o valor de R\$ 6.000,00.

Termos em que
Pede deferimento.

Cabo Frio/RJ, 04 de abril de 2018.

MONICA TEIXEIRA RODRIGUES BATISTA

OAB/RJ - 78.927



Aditamento à promessa de compra e venda

Instrumento Particular

1ª Contratante: Cláudia Mendes da Rocha, na qualidade de outorgante promitente vendedora, brasileira, solteira, médica, portadora da carteira de identidade nº RG-05320730-4, expedida pelo IFP, inscrita no CPF sob o nº 678.003.607/25, residente na rua Tamoios, nº 195, ap. 205, Edifício Praia do Forte, no Município de Cabo Frio-RJ.

2º Contratante: CCAA - Centro Cultural Americano Aldeense, na qualidade de outorgante promitente comprador, inscrita no C.N.P.J. sob o nº 27.792.563/0001-16, estabelecida na rua Teixeira Brandão, nº 528, São Pedro D'Aldeia, Estado do Rio de Janeiro, neste ato representada pelo seu sócio-gerente **João Marcelo Moreira Neves**, brasileiro, solteiro, maior, gerente administrativo, portador da carteira de identidade nº 09079965-1, expedida pelo IFP, inscrito no CPF sob o nº 018.953.227-07, residente e domiciliado na rua Roberto Nogueira Machado, nº 60, no Município de Cabo Frio-RJ.

1º Interveniente: Joel Silva da Rocha, brasileiro, casado, contador, portador da carteira de identidade nº 274.785, expedida pelo IFP, inscrita no CPF sob 014.903.707-49, residente e domiciliado na Avenida Nilo Peçanha, nº 318 - apto 103 - Centro - Cabo Frio - RJ.

2º Interveniente: Ivone Mendes da Rocha, brasileira, casada, do lar, portadora da carteira de identidade nº 186.214, expedida pelo IPF, inscrita no CPF sob o

Handwritten signatures and initials:
P. Sen
CMB
J

Handwritten signature:
Ivone Rocha



n° 638.831.987/49, residente e domiciliado na rua Senador Euzébio, n° 40 - apto 1.302 - Flamengo - Rio de Janeiro.

Fiador: João Marcelo Moreira Neves, brasileiro, solteiro, maior, gerente administrativo, portador da carteira de identidade n° 09079965-1, expedida pelo IFP, inscrito no CPF sob o n° 018.953.227-07, residente e domiciliado na rua Roberto Nogueira Machado, n° 60, no Município de Cabo Frio-RJ.

Cláusulas e Condições

CLÁUSULA 1ª: DO OBJETO

O objeto do presente contrato vem a ser o aditamento do contrato particular de promessa de compra e venda assinado em 16 de maio de 1996, que determina a permuta entre dois imóveis, a saber:

O primeiro de **propriedade** da **1ª Contratante** caracterizado por área de terreno, onde se acha construído um prédio residencial assobradado, com área construída de 179,00m², situado na rua Professor Miguel Couto, n° 221, nesta cidade de Cabo Frio, Estado do Rio de Janeiro e freguesia de Nossa Senhora da Assunção, zona urbana, e, bem assim, do domínio útil e direto da área de terreno, foreira a Prefeitura Municipal de Cabo Frio, que tem as dimensões e confrontações seguintes; 8,00m de frente para rua Professor Miguel Couto; 7,80m nos fundos que divide com propriedade de Mario Marques Rosa; 30,00m na linha lateral direita que divide com propriedade de Joaquim Antonio Guimarães; e 30,00m na linha lateral esquerda que divide com propriedade de Manoel Borges de Almeida e Francisco Ignácio da Rosa, formando área total de 239,00m², imóvel este inscrito na Prefeitura Municipal de Cabo Frio, para

fg

COMP

J

Juiz



efeito de pagamento de Imposto Predial, sob o n° **000871-4**, e que foi adquirido pela outorgante através de escritura de Doação com Reserva de usufruto vitalício de Joel Silva da Rocha e sua mulher Ivone Mendes da Rocha, ora **intervenientes**, nos termos da escritura lavrada no cartório do 2° Ofício de justiça desta Comarca devidamente **registrada sob a matricula n° R.2 e R.3-31.557, em 28/12/1989, no Cartório de registro, anexo ao Cartório 2° ofício de Justiça desta Comarca, em prol do segundo contratante; e,**

o segundo de direitos pessoais pertencentes a 2ª Contratante, estando na fase inicial de pagamento do imóvel caracterizado por apartamento, n° 403 do bloco "B" do edifício Leonardo da Vinci, que se encontra em construção, no lote 15 da quadra 01 do Loteamento Algodoal, situado na rua Francisco Paranhos, s/n°, neste Município de Cabo Frio, Estado do Rio de Janeiro, ficando ainda responsável por todas as despesas de construção, prestações de aquisição de fração ideal, taxas extras, reajustamentos e tudo mais que vier a incidir sobre o imóvel citado até a quitação, em prol do primeiro contratante.

Condição primeira: A motivação do presente aditamento é pelo fato de que o **2° Contratante** estar em débito com a construtora **Minas Realizações Imobiliárias no valor de R\$ 65.150,00 (sessenta e cinco mil, cento e cinquenta reais), isto em 18 de maio de 2005.** Tal débito é referente ao imóvel caracterizado por apartamento 403, do Bloco do Ed. *Leonardo Da Vinci.*

Condição segunda: Pelo fato da **2° Contratante** não poder honrar com tais pagamentos de sua obrigação, o **1° Contratante** assumirá a dívida com a construtora acima referida, ficando este imóvel desvinculado do contrato anteriormente realizado.



Condição terceira: O contrato anterior ora aditado, transmuta-se de contrato essencialmente de permuta para contrato de confissão de dívida, figurando a **Primeira Contratante na qualidade de credora e a Segunda Contratante na qualidade de devedora.**

Condição quarta: Após o cumprimento total do referido contrato a primeira contratante se obrigará a transferir a propriedade do imóvel descrito nesta cláusula para a segunda. No caso de inadimplência da segunda contratada, esta perderá os direitos sobre o imóvel caracterizado por prédio residencial assobradado, com área construída de 179,00m², situado na rua Professor Miguel Couto, n° 221, nesta cidade de Cabo Frio, mediante as cláusulas que se seguem.

Cláusula 2ª: DO PREÇO

Em razão dos gastos realizados pelo 1º **Contratante** nos ajustes para a assunção da dívida da 2º **Contratante**, este pagará aquele o valor de **R\$ 66.000,00 (sessenta e seis mil reais) em 44 (quarenta e quatro) parcelas de R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais).**

Condição primeira: A primeira será vincenda no dia 15 de junho de 2005 e as demais em iguais dias dos meses subseqüentes.

Condição segunda: O não pagamento na data aprazada sujeitará o 2º **Contratante** em multa equivalente a 10% (dez por cento) sobre o valor devidamente corrigido pelo CUB-RJ. Caso tal índice seja extinto, aplicar-se-á o IPDI. No caso de extinção deste o substituto legal.

Condição terceira: A correção será aplicada mensalmente, incidindo juros compensatórios de 1% (um



M. Rocha

por cento ao mês), aplicando-se a selic no caso de juros moratórios.

Condição quarta: O atraso superior a 60(sessenta) dias caracterizará inadimplência absoluta, sendo motivador da resolução do presente contrato, tendo o **2º Contratante** o prazo de 60(sessenta) dias para entrega do imóvel, tudo independente de notificação.

Condição quinta: Se o **2º Contratante** tornar-se inadimplente por sessenta dias, será conferido prazo para emenda da mora não superior a 15(quinze) dias.

CLÁUSULA 3ª: DA FIANÇA

O fiador declara não ser casado, nem estar em regime de união estável, renunciando ao benefício de ordem, tornando-se devedor solidário da **2ª Contratante**, pactuando a **reciprocidade de citação entre ambos**.

Condição única: O fiador ficará vinculado como garantidor da obrigação da **2ª Contratante** até o seu efetivo cumprimento, abdicando de qualquer forma de exoneração.

[Handwritten signature]

CLÁUSULA 4ª: DAS DESPESAS DECORRENTE DO PRESENTE ADITAMENTO.

Em virtude da contratação de profissional do direito para composição da presente transação e confecção deste aditamento ficará obrigado o **2º Contratante e o fiador** a realizar o pagamento de **R\$ 3.500,00(três mil e quinhentos reais) em prol do advogado ALEXANDRE FERNANDES FELIX**, no ato de assinatura do presente instrumento.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



Condição única: O não pagamento na data aprazada sujeitará a **multa de 10%(dez por cento)**, sobre o valor devidamente corrigido pelo CUB-RJ, com juros de mora calculados sobre a selic.

CLÁUSULA 5ª: DAS DESPESAS DE REALIZAÇÃO DA COMPRA E VENDA E SEUS REGISTROS

A **2ª Contratante** desde já assume todas as responsabilidades com os pagamentos necessários à efetivação da escritura de compra e venda referente ao imóvel objeto da presente transação.

Deverá ainda pagar todas as despesas concernentes à lavratura e registro das escrituras, ITBI, IPTU, laudêmio, certidões negativas pessoais e do imóvel, impostos, taxas e honorários de profissionais liberais, dentre eles despachantes e advogados.

CLÁUSULA 6ª: DO SEGURO

O segundo contratante se obriga a realizar anualmente seguro sobre o bem imóvel descrito por prédio residencial assobradado, com área construída de 179,00m², situado na rua Professor Miguel Couto, n° 221, nesta cidade de Cabo Frio, tendo a obrigação de pagar o prêmio, determinando na apólice que será a primeira contratante a pessoa competente para receber o valor segurado no advento de sinistro. O valor segurado será o valor mercadológico do referido bem, tem a cobertura ao menos no advento de incêndio, explosão, vendaval, raios e curto circuito, com aniversário de renovação no mês de assinatura do presente contrato. É conferido o prazo de 15 dias após a assinatura do presente instrumento para a realização do seguro.

J. K.

CM

J

Luiz Becker



CLÁUSULA 7ª:

DO FORO

O presente compromisso e feito em caráter irrevogável e irretratável entre as partes, seus herdeiros ou sucessores, excluída que fica a hipótese de arrependimento.

Elegem as partes contratantes o foro do Município de Cabo Frio com renúncia expressa de qualquer outro por mais privilegiado que seja ou se torne para dirimir toda e qualquer dúvida oriunda do presente contrato.

E por estarem assim justos e contratados, firmam as partes contratantes o presente contrato em 03 (três) vias de igual teor e forma para um só efeito, juntamente com as testemunhas abaixo.

Cabo Frio, 18. 11. de 2005.

1ª Contratante:

Cláudia Mendes da Rocha

2ª Contratante:

João

1º Interveniente:

Joel Silva da Rocha

2º Interveniente:

Ivone Mendes da Rocha

Fiador:

João

Serviço Notarial e Registral do 2º Ofício - Cabo Frio - RJ
So Vale com Selo de Fiscalização - Reconheço por Semelhança a
firma de: JOEL SILVA DA ROCHA
IVONE MENDES DA ROCHA
C. Frio, 02/01/2006 Conferido por
Custo: R\$ 7,78

Maria do Carmo Nicolau da
Notária e Registradora Substituta
Mat. 94/2058

SYDNEY MARTINE CORREA - TAB. SUBSTITUTO - M



TESTEMUNHAS:



Nome: VICTOR MENDES DA ROCHA
R.G./C.P.F.: 8304351PE- 248824027-34
Endereço: RUA MESTRE VIVIM 81/402
MARLIN-CABO Frio - RJ CEP 28906-150



Nome: ANA CLAUDIA DE OLIVEIRA FONTES MOREIRA
R.G./C.P.F.: 08659129-4 SSP/RJ O31.275.767-06
Endereço: Rua Paracicalva, 20 - Jardim Olinda II
Cabo Frio - RJ





Prefeitura Municipal de Cabo Frio

Estado do Rio de Janeiro
28.549.483/0001-05
Secretaria Municipal de Fazenda
Departamento de Controle e Arrecadação



Certidão Positiva

Código de Controle de Autenticidade: {5704660B-9E94-4A72-8A6C-FCA148F789C1}

Número: 07207/2018

Validade: 05/03/2018

Dados do Contribuinte:

Nome: CLAUDIA MENDES DA ROCHA

Endereço: RUA FRANCISCO PARANHOS, 659 - APTO.403 - VILA NOVA - CABO FRIO - 28.907-320 - RJ

Dados do Imóvel:

Inscrição Cadastral: 0008714-001

Endereço do Imóvel: RUA PROFESSOR MIGUEL COUTO, 000221 - CENTRO

Ref./Quadra/Lote: 00039/0819

A Secretaria Municipal de Fazenda

Certifica que o **Imóvel** supra citado, encontra-se em situação **IRREGULAR** junto a Fazenda Municipal.

Tipo de Imposto	Exercício	Valor do Débito
DIV. IPTU	2003	1762,58
DIV. IPTU	2004	1633,07
DIV. IPTU	2005	1518,76
DIV. IPTU	2011	2296,06
DIV. IPTU	2012	2144,74
DIV. IPTU	2013	1422,00
DIV. IPTU	2015	575,87
DIV. IPTU	2016	1668,70
DIV. IPTU	2017	1750,57
DIV. TSU	2012	214,44
DIV. TSU	2013	142,12
IPTU do Ano	2018	156,78
	*** Total Geral	15285,69

Obs:Iptu do Ano: Parcela: 00 de 11 a quitar em 20/02/2018

Obs: ***

Cabo Frio, 23 de Fevereiro de 2018.

Certidão Isenta de Assinatura. Este documento perderá sua validade se contiver qualquer emenda ou rasura e aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na internet, no endereço: .

Matriz - Rua Major Belegard, 395 - Centro - Cabo Frio/RJ - 28.906-330
Telefone: (22) 2645-3000



Assinado eletronicamente por: EDUARDO ALBERTO MEDRADO GOMES FERREIRA QUEIROGA - 17/06/2021 14:18:53 - 40f36f6

<https://pje.trt1.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=21061714161444400000133664641>

Número do processo: 0100433-64.2019.5.01.0431

ID. 40f36f6 - Pág. 6

Número do documento: 21061714161444400000133664641

NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL

NOTIFICADO: CCAA – Centro Cultural Americano Aldeense**Representante legal: JOÃO MARCELO MOREIRA NEVES****NOTIFICANTE: CLÁUDIA MENDES DA ROCHA**

As partes firmaram contrato particular de promessa de compra e venda assinado em 16 de maio de 1996, que determina a permuta entre dois imóveis, devidamente aditado em 18/11/2005, envolvendo os imóveis da Rua Professor Miguel Couto, nº 221, Centro, Cabo Frio/RJ e o apartamento 403, do Ed. Leonardo Da Vinci, na Rua Francisco Paranhos, nº 659, Vila Nova, Cabo Frio/RJ.

Ocorre que, apesar do **NOTIFICADO** estar imitado na posse do imóvel de longa data, se furtou de escriturar definitivamente o imóvel com a transferência junto ao RGI e, como consequência permanecendo o imóvel junto ao Município em nome da notificante.

Há de ressaltar que além do imóvel continuar em nome da notificante, **o notificado ainda deixou de honrar o pagamento do IPTU** do imóvel, o que veio a causar transtornos na vida da notificante, uma vez que geraram **03 (três) EXECUÇÕES FISCAIS** em seu nome.

Assim, além do débito inscrito em seu nome junto à Fazenda Pública Municipal, é devido pelo **NOTIFICADO** custas e honorários advocatícios advindos deste, como também honorários de contratação desta profissional que ora subscreve, no valor de R\$ 1.000,00 (hum mil reais).



Diante do acima exposto, requer que o NOTIFICADO:

1. efetue o pagamento do débito de IPTU acrescido de custas e honorários lançados nas Execuções Fiscais em nome da NOTIFICANTE, **em até 48 horas** do recebimento deste, desde já informando o número dos processos distribuídos: 0015111-30.2016.8.19.0011, 0015510-59.2016.8.19.0011 e 0023498-97.2017.8.19.0011, isentando assim qualquer despesa ou ônus em nome da NOTIFICANTE;
2. proceda a transferência de titularidade do imóvel da Rua Professor Miguel Couto, 221, Centro, Cabo Frio/RJ, **em até 60 dias** do recebimento deste junto ao RGI, providenciando a escritura definitiva de compra e venda do imóvel, com seu competente registro;
3. proceda a transferência de titularidade do imóvel da Rua Professor Miguel Couto, 221, Centro, Cabo Frio/RJ, **em até 48 horas** do recebimento da escritura pública de compra e venda devidamente registrada, junto à Secretaria de Fazenda do Município de Cabo Frio/RJ e
4. proceda o reembolso dos honorários advocatícios desta profissional no importe de R\$ 1.000,00 (hum mil reais) à NOTIFICANTE para propor a presente notificação em até 48 horas do recebimento desta.

O não atendimento a presente NOTIFICAÇÃO nos prazos estabelecidos da azo a NOTIFICANTE em tomar todas as medidas jurídicas pertinentes, inclusive em relação aos danos morais.

Atenciosamente,

Cabo Frio, 27 de fevereiro de 2018.

RECEBIDO
em 27/02/18
CABO FRIO

Monica Telma Rodrigues Batista
OAB/RJ 78.927





PODER JUDICIÁRIO
 JUSTIÇA DO TRABALHO
 TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1ª REGIÃO
ATOrd 0100433-64.2019.5.01.0431
 RECLAMANTE: CRISTINA RONBOG MARTINY
 RECLAMADO: CENTRO CULTURAL AMERICANO ALDEIENSE - ME E OUTROS
 (2)

CERTIDÃO DE DEVOLUÇÃO DE MANDADO

ID do mandado: fef47ec

Destinatário: CENTRO CULTURAL AMERICANO ALDEIENSE - ME

Certifico e dou fé que, em 22/10/2021, dirigi-me à Rua Miguel Couto, 221, Centro, Cabo Frio, local em que estabelecido CENTRO CULTURAL AMERICANO ALDEIENSE – ME, e, sendo aí, procedi a penhora do imóvel, consoante auto aqui anexado, ficando bem ciente e de posse do mandado Antonio Mesquita Nascimento, empregado por quem fui atendido. Certifico, ainda, que na diligência, apurei que o imóvel atualmente tem característica de escola, não me deparando com quartos, mas sim com salas de aula. Apurei, ainda, que a benfeitoria foi edificada em todo o lote de terreno, portando, ficando claro, na perspectiva deste subscritor, que a área construída de 179,00 metros quadrados, registrada na Av. 1-31.557 na averbação do ano de 1989, encontra-se desatualizada. Em razão disso, estimei a área em 340 metros quadrados, restando claro tratar-se de mera estimativa, portanto, imprecisa.

, 05 de novembro de 2021

PAULO ROBERTO VIANNA DE SOUZA

Oficial de Justiça Avaliador Federal



Assinado eletronicamente por: PAULO ROBERTO VIANNA DE SOUZA - Juntado em: 05/11/2021 09:57:06 - bdf143f
<https://pje.trt1.jus.br/pjekz/validacao/21110509552703400000142417707?instancia=1>
 Número do processo: 0100433-64.2019.5.01.0431
 Número do documento: 21110509552703400000142417707

1VT CABO FRIO

PJE 0100433-64.2019.5.01.0431

AUTO DE PENHORA AVALIAÇÃO

Aos 22 dias do mês de outubro de 2021, na Rua Professor Miguel Couto, 221, Centro, Cabo Frio, em cumprimento ao mandado expedido pelo MM Dr. Juiz do Trabalho da 1 Vara do Trabalho de Cabo Frio, na ação movida por CRISTINA RONBOG MARTINY contra CENTRO CULTURAL AMERICANO ALDEIENSE – ME E OUTROS, para a cobrança da dívida de R\$ 97.359,12, procedi a penhora e avaliação do bem a seguir discriminado:

- imóvel situado na Rua Professor Miguel Couto, 221, Centro, Cabo Frio, matriculado no RGI de Cabo Frio sob o número 31.557, com área de terreno de 239 metros quadrados, e benfeitoria nele construída composta de: primeiro pavimento - salão central; ante-sala; escritório; três salas de aula; um banheiro; uma cozinha; um depósito; uma área externa com telha de amianto; e, o segundo pavimento composto de: sala; três salas de aula; um banheiro e uma varanda fechada. Tudo em bom estado, com piso de granito e cerâmica, o qual avalio no importe de R\$ 1.700.000,00 (hum milhão e setecentos mil reais).

PAULO ROBERTO V.DE SOUZA
OFICIAL DE JUSTIÇA AVAL.

