

384

Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Central de Mandados de Cabo Frio de Cabo Frio

Comarca de Cabo Frio
Cartório da 3ª Vara Cível
Processo: 0004197-29.2001.8.19.0011
Mandado: 2018016095
Documento: 1419/2018/MND

AUTO DE AVALIAÇÃO DE TERRENO, na forma abaixo:

Ao(s) 27 dia(s) do mês de julho do ano de 2018, às 14:00, em cumprimento do Mandado de AVALIAÇÃO compareci/comparecemos na Av Teixeira e Souza, Qd 5, Lt 06, onde, após preenchidas as formalidades legais, **PROCEDI/PROCEDEMOS AO(À) AVALIAÇÃO** de uma área de terreno designada como Lote 06 da Quadra 05, resultante do remembramento dos primitivos lotes nºs 06 e 07 da mesma quadra do loteamento denominado Braga, situado na Teixeira e Souza, zona urbana do 1º distrito do Município de Cabo Frio, Estado do Rio de Janeiro, cujas características, metragens e confrontações são as constantes da Escritura de Compra e Venda, lavrada em 05/08/1991 no Cartório de Registro de Imóveis do 1º e 4º Distritos, matrícula: 34.964, cuja cópia acompanhou o mandado e faz parte integrante deste laudo, foreira a Prefeitura Municipal desta cidade, onde está inscrito sob o nº 006672-8.

IMÓVEL: Terreno plano, localizado na Av. Teixeira e Souza, uma das principais via de acesso ao município de Cabo Frio, com metragem de 900,00m², predominantemente comercial, podendo ser residencial, cercado em suas laterais por outras construções, com grade e portão para a Av. Teixeira e Souza, sendo a região atendida por redes de água potável, energia elétrica, telefone e iluminação. A via de acesso é pavimentada em asfalto, possui calçada, coleta de lixo e entrega postal, transporte coletivo, esgotamento sanitário e águas pluviais.

CONSIDERAÇÕES: Utilizando-se o método comparativo de dados do mercado imobiliário de Cabo Frio, levado-se em conta as características e localização do terreno, avalio o imóvel em:

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 2.800.000,00 (dois milhões e oitocentos mil reais). Para constar e produzir os efeitos legais, lavrei/lavramos o presente, que segue devidamente assinado. O referido é verdade e dou/damos fé.

385

Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Central de Mandados de Cabo Frio de Cabo Frio

Comarca de Cabo Frio
Cartório da 3ª Vara Cível
Processo: 0004197-29.2001.8.19.0011
Mandado: 2018016095
Documento: 1419/2018/MND

Observação:

Cabo Frio, 27 de julho de 2018.

Janilce Oliveira Teixeira - 01/30604

323

CERTIDÃO PARA O REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS

Processo 0004197-29.2001.8.19.0011 (2001.011.004065-1) Distribuído em: 02/08/2001
Classe/Assunto: Despejo por Falta de Pagamento - Despejo Por Falta de Pagamento
Autor: FABIO SIQUEIRA DE ARAUJO
Réu: SEBASTIÃO DOS SANTOS

A GRATUIDADE DE JUSTIÇA DEFERIDA NESTE PROCESSO SE ESTENDE PARA A PRÁTICA DE TODOS OS ATOS NOTARIAIS/REGISTRAIS INERENTES E NECESSÁRIOS PRA A EFETIVAÇÃO DA DECISÃO JUDICIAL PROFERIDA, NOS TERMOS DO AVISO 400/2002 e 837/2009 DA CGJ/RJ, § 2º DO ART. 134 DO PROVIMENTO 12 DA CGJ/RJ.


Fatima Maria Ferreira Pinto - Matr. 01/19242, Titular do Cartório da 3ª Vara Cível da Comarca de Cabo Frio, no uso de suas atribuições legais, **CERTIFICA**, nos termos do art. 659, parágrafo 4º do CPC, para fins de inscrição da Penhora no RGI, que foi lavrado o **TERMO DE PENHORA**, assinado pelo M.M. Juiz(a) Silvana da Silva Antunes, no dia 06 de maio de 2016 nos autos da ação de Despejo por Falta de Pagamento - Despejo Por Falta de Pagamento nº 0004197-29.2001.8.19.0011 (2001.011.004065-1), em que são partes: SIMONE PULLIG LOPES DA ROSA - OAB/RJ Nº 117.578 EM EXECUÇÃO DE HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS em face de FÁBIO SIQUEIRA DE ARAÚJO, incidindo sobre o seguinte imóvel: ÁREA DE TERRENO DESIGNADA COMO LOTE Nº 06 DA QUADRA 05 DO LOTEAMENTO DENOMINADO BRAGA - ZONA URBANA DO MUNICÍPIO DE CABO FRIO/RJ, INSCRITA NA MATRÍCULA Nº 34.964 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO 1º E 4º DISTRITO - CABO FRIO - RIO DE JANEIRO - RJ, que ficará a disposição deste Juízo para a garantia da execução da dívida no valor de R\$ 5.789,40 (Cinco mil, setecentos e oitenta e nove reais e quarenta centavos). O referido é verdade e dou fé. Dado e passado nesta cidade de Cabo Frio, em 06 de maio de 2016. Eu, _____ Fatima Maria Ferreira Pinto - Chefe de Serventia - Matr. 01/19242 a subscrevo.

Cabo Frio, 06 de maio de 2016.

Fatima Maria Ferreira Pinto
Chefe de Serventia - Matr. 01/19242

372

RENATO LUIZ GONÇALVES CABO
NOTÁRIO E REGISTRADOR
1º Distrito de Cabo Frio
MARIA DO CARMO NICOLAU CABO
MARCO ANTÔNIO NAZARETH
SARA BEATRIZ PEIXOTO MOREIRA
ISABELLA GENU BRANDÃO SANTOS
SUBSTITUTOS

PE 101
Estado do Rio de Janeiro
Município de Cabo Frio


2º Ofício de Notas
Serviço Notarial e Registral


Cabo Frio, 22 de Junho de 2016.

Ofício nº 102 / 2016-RGI
Assunto : Encaminha documento.
Proc 0004197-29.2001.8.19.0011(2001.011.004065-1)

Senhor (a) Juiz(a) :

Com referência ao expediente supra aludido,
COMUNICO a Vossa Excelência que o mesmo já foi efetuado em 17/06/2016.
Segue certidão de ato praticado

Aproveito da oportunidade, para apresentar a
Vossa Excelência, os protestos de consideração e apreço.


Isabella Genu Brandão Santos
Substituta
Matrícula 94/5830

3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CABO FRIO
Rua Ministro Gama Filho s/nº
CABO FRIO/RJ – CEP:28908-090

REGISTRO GERAL

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

MATRÍCULA N.º 34.964

DATA 05 / 08 / 1991.

IMÓVEL: Domínio útil de uma área de terreno designada como lote nº06 da quadra 05, resultante do remembramento dos primitivos lotes nºs 06 e 07 da mesma quadra, do loteamento denominado Braga, zona urbana do 1º Distrito deste Município de Cabo Frio, Estado do Rio de Janeiro e Freguezia de Nossa Senhora d'Assunção zona urbana, foreira a Prefeitura Municipal de Cabo Frio, onde está inscrita - sob o nº008672-8, passando após remembramento a ter as dimensões e confrontações seguintes: 30,00m de frente para a Av. Teixeira e Souza; 30,00m nos fundos para o lotes 27 e 26; 30,00m na lateral direita para o lote 05; e 30,00m na lateral esquerda para o lote 08, formando a área de 900,00m². **Proprietário:** - DANIEL DOS SANTOS CEDRO, brasileiro, empresário, casado pelo regime da comunhão de bens com Marlene de Souza dos Santos Cedro, portador da identidade nº..... 0527878, expedida em 02/06/76, pelo IFP e do CPF nº035.378.207/63, residente na Rua Florismundo Batista Machado, nº40, nesta cidade de Cabo Frio. **Registro Anterior:** Matrículas nºs 27.929 e 27.930. Cabo Frio, 05 de agosto de 1991. Eu, Luiz Carlos (José de Arimathea da Rocha Guimarães), Emp. Juramentado, datilografei. **Oficial:** Luiz Carlos

JA

PRENOTAÇÃO n.º 116.856 Data: 30 / 12 / 84

Compra e Venda. - cancelado

De acordo com a Lei, a prenotação vale por 30 (trinta) dias. Findo esse prazo e não sendo praticado o ato, por algum tipo de exigência, cessam automaticamente os efeitos da prenotação

Vide Protocolo n.º 134.838 04/07/08 Compra e Venda

R.1-34.964. Data: 04/08/2008. **COMPRA E VENDA.** (Protocolo nº134.838, datado de 04/07/2008). **Adquirente:** FABIO SIQUEIRA DE ARAUJO, brasileiro, agricultor, casado com NILDA MANHAES CARDOSO DE ARAUJO, pelo regime da comunhão de bens, portador da carteira de identidade nº80387984-0, expedida pelo IFP/RJ, em 13/08/1937, e inscrito no CPF/MF sob o nº 189.382.567-15, residente na Rua Teixeira de Freitas, nº172, Parque São Caetano, na cidade de Campos dos Goytacazes, neste Estado. **Transmitentes:** DANIEL DOS SANTOS CEDRO, já qualificado nesta matrícula, e sua mulher MARLENE DE SOUZA DOS SANTOS CEDRO, brasileira, do lar, portadora da carteira de identidade nº1.219.925, expedida pelo IFP/RJ, em 15/07/1971, e CPF/MF sob o nº022.356.497-42, residentes na Rua Brasília, nº10-A, nesta cidade. **VALOR:** R\$60.000,00 integralmente recebidos. **FORMA DO TITULO:** Tudo conforme os termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Cartório do 4º Ofício da cidade de Campos dos Goytacazes, neste Estado, no livro nº135, fls.097/098, ato nº053, datada de 15/12/2004. **ITBI e LAUDEMIO:** Foram pagos no valor total de R\$13.521,00, conforme DAM nº01164/2008, em 30/06/2008. (Custas 2008/07-R\$547,11). Eu, Isabella Genú Brandão Santos (Isabella Genú Brandão Santos), Escrevente, conferi e digitei. **Oficial.**

(R). 1 ato
RMF58292 HVZ

339

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

(Verso da Ficha

continuação)

REGISTRO DE IMÓVEIS SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL 2.º OFÍCIO DE CABO FRIO

CERTIDÃO - Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da MATRÍCULA a que se refere, extraída nos termos do Art. 19, § 1.º da Lei 6.015/73, contendo o inteiro teor do(s) ato(s) praticado(s) pelo título anexo, **NÃO COMPROVANDO** a existência de Ônus Reais ou gravames. - Cabo Frio 14/09/09
Eu, [assinatura], procedia as buscas. - E eu [assinatura] Oficial, subscrevo e assino.

Marco Antônio Nazareth
Escrivente Substituto.

SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL
DO 2º OFÍCIO DE CABO FRIO

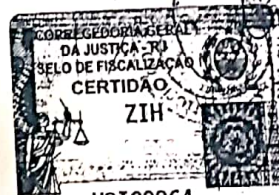
RENATO LUIZ GONÇALVES CABO
Notário e Registrador
1º Distrito

ISABELLA GENÚ BRANDÃO SANTOS
MARIA THEREZINHA BATISTA CABO
SARA BEATRIZ PEIXOTO MOREIRA
MARIZA SIQUEIRA

MARCO ANTÔNIO NAZARETH
MARIA DO CARMO NICOLAU CABO
Notários e registradores substitutos

Rua Jorge Losslo, 751 - Cx Postal 111.411
CEP 28907-010 - TEL (22) 2647-4000
Cabo Frio - Estado do Rio de Janeiro

CUSTAS
R\$ 36,01



UQI29864



SEGUNDO SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL DE CABO FRIO
COMARCA DE CABO FRIO - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Rua Jorge Lossio, nº 751, Centro, Cabo Frio-RJ - CEP 28907-013
CNPJ. 30.590.335/0001-78

374

Renato Luiz Gonçalves Cabo
Oficial Registrador

CERTIDÃO DE PRENOTAÇÃO

Título : Judicial (06/05/2016), DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO, referente a
AVERBACAO

CERTIFICO e dou fé que nos termos dos artigos 174, 182 e 193 da Lei nº 6015, de
31/12/1973, que o título foi prenotado no dia **30/05/2016**, sob o Nº **186452**, no livro 1-U.

Tipo do Ato	Qtde.	Emolumentos	Lei 6370	FETJ	FUNDPERJ	FUNPERJ	FUNARPEN	Total
Certidão de Prenotação	1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
----- Total -----		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

ISS: 0,00

IMPORTANTE: Esta certidão não comprova o registro de propriedade do imóvel.

Cabo Frio, 30/05/2016.

Isabella Genu Brandão Santos
Substituta
Mat. 94/5830

Marco Antonio Nazareth
Notario e Registrador Substituto
Mat. 94/93

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EBNN 05123 KWY
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

**SEGUNDO SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL DE CABO FRIO
COMARCA DE CABO FRIO - ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

Rua Jorge Lossio, nº 751 Centro Cabo Frio-RJ - CEP 28907-013
CNPJ 30 590 335/0001-78



Renato Luiz Gonçalves Cabo
Oficial Registrador

CERTIDÃO DE ATO PRATICADO

Título : Judicial (06/05/2016). DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO, referente a AVERBACAO

CERTIFICO que sobre o presente título prenotado sob o Nº 186452 , no livro 1-U, folha 118, foi registrado/averbado em 17/06/2016 com os seguintes atos

Poder Judiciário - TJERJ - Corregedoria Geral da Justiça
Matrícula Nº 34964 - Avenida Teixeira e Souza LOTEAMENTO BRAGA, Qd 05, Lt. 06
Seio de Fiscalização Eletrônico Nº EBNN 05603 ZFU R.2 - Penhora
Consulte a validade do(s) seio(s) em www3.tjrj.jus.br/sitepublico

Tipo do Ato	Qtde.	Emol.	Lei 6370	FETJ	FUNDPERJ	FUNPERJ	FUNARPEN	Mútua	Acoterj	Total
Arquivamento / Desarquivamento	1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baixa RGJ	1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Certidão de Prenotação	1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Registro em Geral	1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ISS										0,00
Total		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

OBSERVAÇÃO: Qualquer emenda / rasura / elementos estranhos, sem ressalva nesta certidão é considerada como indicio de adulteração ou tentativa de fraude.

A presente certidão integra o documento nela identificado, substituindo o carimbo previsto no Artigo 211 da Lei Federal Nº 6015/73. Destina-se a certificar a prática do(s) ato (s) indicado(s) acima. A comprovação de ônus reais ou gravames é feita através de certidão específica.

Cabo Frio, 17 de Junho de 2016.

Marco Vinícius P. da Fonseca
Escritor
Matrícula 94/14256

Eu,

Marco Vinícius P. da Fonseca
Escrevente, conferi e digitei.

Renato Luiz Gonçalves Cabo
Notário e Registrador / Mat. 06/1811



EXMO SR DR JUIZ DE DIRIETO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CABO FRIO, RJ.

PROCESSO Nº 0004197-29.2001.8.19.0011

SIMONE PULLIG LOPES DA ROSA, Exequite nos autos em epígrafe, na fase de Execução de Honorários Sucumbenciais, que move em face de FABIO SIQUEIRA DE ARAÚJO, em trâmite nesse R. Juízo, em causa própria, vem respeitosamente perante V. Exa., em cumprimento ao despacho de fl. 422, expor para ao final requerer:

DOS FATOS

Inobstante o manifestado pelo Ilustre Leiloeiro Josimar, às fls. 407 a 420, do qual esta causídica teve apreço e respeito pelo trabalho que sempre o indicou e executou com zelo e profissionalismo, ao contrário no caso destes autos, há de notar que às fls. 401 e 403, o mesmo foi intimado por duas vezes corretamente para iniciar seus trabalhos ficando inerte ao chamado, motivo que levou a indicação de outra leiloeira, em cumprimento ao r. despacho de fl. 404.

Observa-se Exa., que o Ilustre Perito, inicialmente requer a concordância do pagamento dos futuros gastos com o Leilão e ao final, requer contraditoriamente o reembolso de supostas despesas das quais não apresentou, com um simples compulsar dos autos verificará.

Por outro lado, não observou o Ilustre Perito que a Exequite é beneficiária da Justiça Gratuita e a legislação é **CLARA** ao dizer que quem arca com as despesas e quaisquer ônus de um leilão e arrematação, é o arrematante e o Executado, cabendo ao Leiloeiro, aceitar ou não no encargo quando indicado, avaliar se há interesse ou não, o que não fez em duas oportunidades, atrasando o andamento dos autos, inclusive neste momento com a petição de fls. 407 a 420, após observar que houve indicação de outro leiloeiro.

FRJCFR CU03 202201219423 23/02/22 17:42:19124671 01/25965



PULLIG & RUBIM
ADVOCACIA

Contudo, diante da atitude do Ilustre Perito, contrariando todos os princípios basilares da boa fé e profissionalismo, da relação entre Perito e Exequente, Perito e advogado, não há mais interesse desta causídica/Exequente de manter a indicação do mesmo pelos próprios motivos e provas já apresentadas.

Sem mais delongas, a fim de dar **célere prosseguimento ao feito**, assim, com base nos termos do artigo 883 do CPC, para que atue nestes autos pela excussão do bem penhorado **INDICAR A LEILOEIRA PÚBLICA OFICIAL**, cujos dados seguem:

Leiloeira Aline Marques – Jucerja nº 219

Telefones: (21) 97920-9288 / 2509-2147 / 2508-7007

E-mail: alinemarquesleiloeira@gmail.com

Endereço: Avenida Rio Branco, 151, ala 502, Centro, RJ, CEP 20040-006

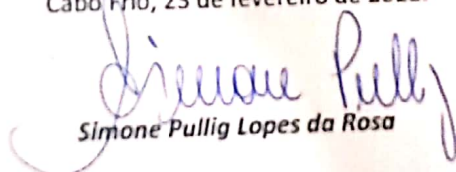
Cadastrada no TJRJ sob o processo SEI 2021-0644439

Por oportuno, apresenta a planilha do débito atualizado que se encontra no valor de R\$ 15.278,19 (quinze mil, duzentos e setenta e oito reais e dezenove centavos), em anexo.

Nestes Termos,

Pede Deferimento.

Cabo Frio, 23 de fevereiro de 2022.


Simone Pullig Lopes da Rosa

OAB/RJ n.º 117.578



Cálculo de Débitos Judiciais

Valor a ser atualizado	R\$ 1.320,00
Período de atualização monetária	de 01/08/2001 até 23/02/2022 (7402 dias)
Tipo de juros	Juros Simples (360 dias no ano)
Taxa de juros	12%
Período dos Juros	de 18/04/2008 até 23/02/2022 (5705 dias)
Honorários (% sobre valor corrigido + juros)	10,00%
Índice de correção monetária	3,62625188
Valor corrigido	R\$ 4.786,65
Valor dos juros	R\$ 9.102,61
Valor corrigido + Juros	R\$ 13.889,26
Total de honorários	R\$ 1.388,93
Total	R\$ 15.278,19
Total em UFIR	3.734,13

Esta ferramenta de cálculo não se aplica a débitos judiciais da Fazenda Pública
 O cálculo acima não possui valor legal. Trata-se apenas de
 uma ferramenta de auxílio na elaboração de contas.

Calculado em 23/02/2022

VOLTAR

Processo: 0004197-29.2001.8 19.0011 (2001.011.004065-1)

Fls. 429

Classe/Assunto: Despejo por Falta de Pagamento - Locação de Imóvel - Inadimplemento

Autor: FABIO SIQUEIRA DE ARAUJO
Réu: SEBASTIÃO DOS SANTOS

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Silvana da Silva Antunes

Em 17/05/2022

Despacho

- 1) Fls.426/428: Nomeio em substituição a leiloeira Aline Marques.
- 2) Previamente à intimação da Sra. Leiloeira, certifique, o cartório, quanto à regular intimação do cônjuge do executado acerca da penhora levada a efeito.
- 3) Considerando o teor de fl. 388, deve a serventia certificar, também, quanto à regular intimação do executado acerca da avaliação do bem.
- 3) Regularmente intimados e inertes, intime-se a Sra. Leiloeira para as providências necessárias.

Cabo Frio, 25/05/2022.

Silvana da Silva Antunes - Juiz Titular

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Silvana da Silva Antunes

Em ___/___/___

Código de Autenticação: **4Q3I.Z1TJ.P2FS.KSC3**
Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos



Processo : 0004197-29.2001.8.19.0011 (2001.011.004065-1)

Fls: 430

Classe/Assunto: Despejo por Falta de Pagamento - Locação de Imóvel - Inadimplemento

Atos Ordinatórios

CERTIFICO que foi expedido mandado de intimação para ciência da penhora apenas para o executado, que recebeu a contrafé, porém não assinou por problemas de saúde, conforme fl. 354/355, tendo sua esposa exarado o ciente. Outrossim, CERTIFICO que, à fl. 365, há despacho considerando inequívoca a ciência do cônjuge virago.
CERTIFICO, ainda, quanto à intimação do executado sobre o mandado de avaliação de fls. 383/385, que houve a intimação por Diário Oficial, conforme fl. 386, sem manifestação do mesmo.

Cabo Frio, 01/06/2022.


Jerusa de Melo Martins Braga - Técnico de Atividade Judiciária - Matr. 01/24840

Processo: 0004197-29.2001.8.19.0011 (2001.011.004065-1)

Fls. 431

Classe/Assunto: Despejo por Falta de Pagamento - Locação de Imóvel - Inadimplemento

Autor: FABIO SIQUEIRA DE ARAUJO

Réu: SEBASTIÃO DOS SANTOS

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Silvana da Silva Antunes

Em 01/06/2022

Despacho

Cumpra-se fl.429, item 4. Intime-se a Leiloeira.

Cabo Frio, 02/06/2022.

Silvana da Silva Antunes - Juiz Titular

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Silvana da Silva Antunes

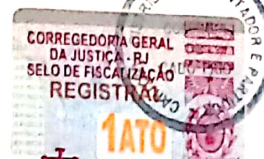
Em ___/___/___

Código de Autenticação: 4S9W.WK1C.57YY.Y3D3

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



MM. JUIZ DE DIREITO



2001.011.004065-1

(Tombo: 4564/09/08/2001 - 16:37)

3 Vara Cível - Cível

Despejo Por Falta de Pagamento

Autor:

FABIO SIQUEIRA DE ARAUJO

Adv.:

(RJ002138) Geraldo dos Santos Machado

R.éu:

SEBASTIAO DA SILVA

Adv.:

Sort.

Protoc. nº 02082001
Horas

Alto. Téc. Judiciário
MATR 01/2310

FÁBIO SIQUEIRA DE ARAUJO,

brasileiro, casado, lavrador, residente e domiciliado na cidade de Campos, neste estado, rua Teixeira de Freitas, 172, por seu advogado e procurador bastante (com escritórios na rua Treze de Maio, 110, gr. 502, Campos), vem propor

Ação de Despejo por Falta de Pagamento cumulada com Cobrança de Alugueres

contra **SEBASTIÃO DA SILVA**, brasileiro, casado, do comércio, inscrito no CPF/MF sob n.º 056.490.397-39, residente e domiciliado nesta cidade, com estabelecimento na quadra 05 (cinco), lote de terreno de número 06 (seis), resultante do remembramento dos primitivos lotes de N.ºs. 06 e 07, da mesma quadra, do loteamento denominado "Braga", no 1º distrito deste município, pelos motivos de fato e de direito seguintes :

Requerente e requerido são vinculados por locação, ajustada verbalmente entre este e o antigo proprietário do imóvel acima referido, tendo como objeto o imóvel aqui referenciado.

O suplicante, ao adquirir o imóvel acima descrito, o que se materializou através da Escritura de Compra e Venda, devidamente registrada no Cartório do Registro de Imóveis dos 1º e 4º distritos municipais, Matrícula 34.964, ali já encontrou o suplicado, como inquilino, na exploração de negócio de lavagem e serviços gerais para veículos automotores "Lavajato Ducha Car".

Desde então o suplicado vem em débito, débito tal que, em data de 5 de junho do corrente ano de 2001, alcançava a soma de R\$ 28.815,00 (vinte e oito mil, oitocentos e quinze reais), como se demonstra com as planilhas em anexo.

O aluguer mensal é de R\$ 1.100,00 (um mil e cem reais).

Eis que está o locatário sem pagar o preço da locação, portanto, desde os idos de 199 até os dias que correm.

O que, a teor da aplicação do art. 9º da Lei 8345/91, autoriza ao autor a propositura da presente ação de despejo, ao mesmo passo em que



objetiva o recebimento de seu crédito (art. 62, I, da citada lei), o que se efetiva por este meio.

Isto posto, requer de V. Exa.. seja determinada a citação do réu para vir purgar a mora, relativamente ao primeiro pedido ou contestar ambos, no prazo legal, ficando de logo ciente, quanto à presunção de veracidade das alegações aqui expendidas, prosseguindo-se nos ulteriores de direito até final sentença que a ação julgará inteiramente procedente, declarada rescindida a locação e estabelecido o prazo para a desocupação do imóvel, pena de despejo, assim como o condene no pagamento do valor de seu débito demonstrado até a pretérita data de 5 de junho de de 2001, acrescido de juros moratórios, custas processuais e honorários advocatícios (demonstrativo em anexo).

Protesta-se pelas provas admitidas em Direito.

Valor – R\$ 13.200,00

Termos em que

Espera deferimento.

CABO FRIO, 02 / agosto / 2.001

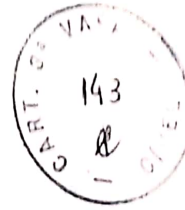

Geraldo dos Santos Machado



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO

Registro nº 233
fls. 491/493
Cabo Frio, 17 / 02 / 06

CAANT.
51



**PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
COMARCA DE CABO FRIO
3º JUÍZO CÍVEL**

Autos nº 01.4065-1

Sentença
Relatório

Fábio Siqueira de Araújo deflagrou processo de conhecimento e exigiu que Sebastião dos Santos (emenda à fl. 124) se subordinasse a sua vontade, qual seja, rescisão contratual, desocupação do imóvel e recebimento dos valores devidos. A inicial foi amparada pelos documentos (fls.04-12) e narra, em síntese, que as partes estão vinculadas por contrato de locação verbal, celebrada entre o réu e o antigo proprietário do imóvel em questão. Ao celebrar o contrato de compra e venda, o autor encontrou o réu na condição de inquilino do imóvel, e que, desde então, não lhe paga os aluguéis.

Mandado de verificação à fl. 44.

A parte ré ofereceu contestação às fls. 62-65, alegando, em preliminar, inépcia da inicial e litigância de má-fé. No mérito, aduziu que ocupa há mais de 10 anos o terreno a título de comodato, no qual lhe foi permitida a construção do lava-jato, bem como a exploração comercial por tempo indeterminado.

Manifestação do autor às fls. 71-74.

Audiência conciliatória realizada à fl.81.

Petição da parte autora noticiando a prisão do réu (fls.105-120).

Decisão à fl.124.

Petição do autor acompanhada de declaração e escritura às fls. 138-

141

Fundamentação

Quanto à preliminar de inépcia, deve se afastada. É que a não comprovação do contrato celebrado acarreta a improcedência do pedido, e não o indeferimento da inicial. Afasta-se, pois, a preliminar.

Ao prolatar a sentença no estado em que se encontra o processo (exigência da parte autora às fls. 134-135) é preciso se manifestar acerca das graves acusações proferidas pelo autor e seu advogado às fls. 131-135.



De início, é preciso dizer que o autor, desde 04/04/02 (fl. 21), tenta assumir as rédeas do processamento. Em 12/06/02 começou a extrapolar em suas manifestações (levantou dúvida acerca da lisura do ato do Sr. Oficial de Justiça) e não se deu conta de que a dificuldade de citação era decorrência de sua absoluta desinformação acerca da qualificação do réu (!!), o que, aliás, se comprovou à fl. 105. Quase 4 anos após a deflagração do processo, o autor se apercebeu que o nome de seu locatário estava errado!

Depois, ainda não entendeu o autor que o processo, quando é moroso, muitas das vezes, a maior parcela de culpa não é do Judiciário. Por exemplo, neste processo, o autor alegou, na inicial, que adquiriu o imóvel do antigo proprietário e disse que a escritura estava registrada no RGI.

Mas qual documento juntou aos autos acerca da compra e venda e, efetivamente, do registro do imóvel?

Fls. 07-08 e 140-141. Este último, inclusive, data do ano de 2004, enquanto o processo foi deflagrado em 2001. O documento particular originário data de 03/01/2000 (fls. 07-08).

Registro no RGI?

Nenhum documento neste sentido foi apresentado.

O autor, então, se ainda não sabia, para fins deste processo, não é proprietário do imóvel!! Insiste e persiste no erro com a declaração à fl. 139. Logo se vê que ao confundir conceitos jurídicos elementares tornou ainda mais penosa a atuação judicial, que só não extinguiu o processo antes por atenção ao princípio da instrumentalidade das formas e da instrumentalidade.

Mas agora, com a petição de fls. 134-135, não mais se justifica.

Com absoluto desconhecimento, e ignorância retumbante, diz que a certificação realizada pelo cartório "é ato de jurisdição".

Não merece resposta.

Menciona o autor, desde a inicial, a existência de contrato de locação, mas nenhum elemento de prova trouxe aos autos naquela oportunidade. Posteriormente, violando a norma do artigo 396 do CPC, trouxe aos autos as anotações de fls. 89-91 (como tais documentos estavam em seu poder?), que foram contestadas pelo réu (fls. 94-95). Houve alegação, inclusive, de falso, o que demandaria prova pericial. Depois, ainda, fez juntar aos autos declaração do suposto antigo proprietário (fl. 139), noticiando a celebração do contrato de locação.

Essas são as provas com as quais o autor quer fazer valer o seu suposto direito de ter a posse de imóvel no centro de Cabo Frio.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO

CART. 147 22/02/06

CART. 145
R

Até hoje se tentou, de forma ou de outra – e isso não percebeu o autor aqui, uma melhor instrução, um elemento mais convincente, mas o autor quer parar por aqui, no que deve ser atendido.

Mas sem o reconhecimento de seu direito, pois, nestes autos, não está comprovado sequer o contrato aludido.

Também é bem estranho o preço pelo qual o imóvel foi “adquirido”. Ao que se constata, o autor não é proprietário do imóvel e recebeu, tão-só, a posse, como se fosse possível alienar o futo da posse.

E se os termos da “promessa de compra e venda” não foram observadas, não se pode utilizar o Judiciário para legitimar situação jurídica insustentável.

Não há prova da locação.

O autor não é proprietário.

Não conhece o suposto inquilino.

Desconhece, especificamente, o imóvel.

Não sabe dizer, efetivamente, quem é o réu.

“Adquiriu” imóvel em preço abaixo do mercado.

Deixou transcorrer quase 18 meses para deflagrar o processo que agora exige urgência.

São os elementos que conduzem à improcedência.

Por fim, diga-se que, realmente, há mesmo coisas estranhas neste processo conforme mencionado às fls. 124 (e repetido, pelo autor, à fl. 131).

Dispositivo

À conta do exposto, os pedidos são julgados improcedentes, na forma do artigo 269, I do CPC

Custas e taxa pelo autor.

Condena-se, ainda, o autor ao pagamento de honorários advocatícios, fixados em 10%, tendo como base o valor dado à causa.

P. R. I.

Cabo Frio, 10 de fevereiro de 2006

Alexandre Corrêa Leite
Juiz de Direito

CARTÓRIO
3
Arquivo
16 / 02 / 06



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO



DÉCIMA CÂMARA CÍVEL
APELAÇÃO CÍVEL N.º 2006.001.26233
APELANTE : FABIO SIQUEIRA DE ARAUJO
APELADO: SEBASTIÃO DOS SANTOS
RELATORA: DES. WANY COUTO

Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de aluguéis.

Autor fez inúmeras acusações, inclusive, ao réu.

Precariedade de provas e fatos não comprovados.

Inexistência de contrato de locação e prova de que o autor é proprietário do imóvel.

O autor afirma que desconhece o seu suposto inquilino.

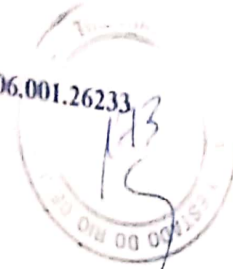
Decisão monocrática de improcedência que ora se mantém.

Desprovimento do apelo.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos da Apelação Cível 2006.001.26233, em que são partes as acima referidas,

ACORDAM os Desembargadores da Décima Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade, em conhecer e negar provimento ao apelo



VOTO

Integra este voto o relatório de fls.

Pretende o autor a reforma integral da decisão monocrática de improcedência, todavia, não lhe assiste melhor sorte, vez que nada há a reparar naquela.

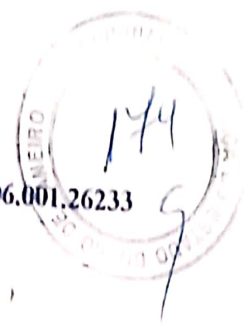
Estamos diante de ação de despejo por falta de pagamento c/c cobrança de aluguéis, na qual o autor – ora apelante – faz sérias acusações, inclusive, ao réu, de dupla identidade.

Chama bastante atenção a precariedade destes autos, em especial, a enorme confusão realizada pelo autor, que nada provou.

Não restou comprovada nem a existência de contrato de locação e nem mesmo que o autor é proprietário do imóvel.

Os fatos trazidos causam bastante

W or pall




Estranheza, principalmente, o de o autor desconhecer o seu suposto inquilino e o imóvel que alega ter adquirido, diga-se de passagem, por preço nitidamente abaixo do mercado.

Ante o exposto, correta a decisão monocrática de improcedência prolatada pelo Culto e Laborioso Magistrado Dr. ALEXANDRE CORRÊA LEITE, cujas razões integram este voto na forma regimental.

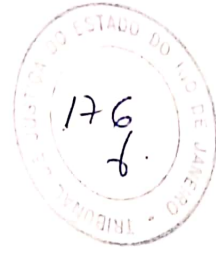
Conhece-se e nega-se provimento ao recurso.

Rio de Janeiro, 21 de novembro de 2006.


DES. WANY COUTO
Presidente - Relatora

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
TRIBUNAL DE JUSTICA
PODER JUDICIARIO

VARA



C E R T I D A O,

Certifico que nao houve interposicao de recurso
contra o(a) acordao/decisao de fls 571/174, no(a)
APELACAO CIVEL 2006.001.26233.

Em, 25/01/2007

cu

R E M E S S A

Nesta data faco remessa dos presentes autos a
CABO FRIO 3 VARA CIVEL atraves da Divisao de Protocolo -
DIPRO.

Em, 25/01/2007

cu

Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Comarca de Cabo Frio
3ª Vara Cível

123
W

Processo nº 200 _____ 011 _____

CERTIDÃO / INTIMAÇÃO

CERTIFICO, nos termos do art. 235 do CPC e do aviso nº 95/97, de 16/05/1997 da E. Corregedoria Geral da Justiça que nesta data remeti para publicação o despacho ordinatório abaixo:

✓
|
|
|
|
|
|
|
|
|
|
|

Cumpra-se o venerando acórdão
Ao autor para que se manifeste sobre fl. _____
Ao réu para que se manifeste sobre fl. _____
As partes para que se manifestem sobre fl. _____
Ao executado para que efetue o cumprimento da sentença
na forma do art. 475-J do CPC.


Pedro Paulo da Costa Pragana
Arº Judiciário - Matr 01-23.482

CERTIDÃO

Certifico que nesta data remeti gabarito ao DO, para a publicação do despacho ordinatório supra.

Cabo Frio, _____ de _____ de 200 _____


Pedro Paulo da Costa Pragana
Arº Judiciário - Matr 01-23.482



Simone Pullig Lopes da Rosa

132
103

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Cabo Frio, RJ.

Processo nº 2001.011.004065-1

CARTÓRIO
3ª Vara Cível
Recobimento
08/05/07

SIMONE PULLIG LOPES DA ROSA,

patrona do Réu nos autos da Ação de Despejo, vem respeitosamente perante V. Exa., face a r. decisão prolatada às fls. 143/145, onde foi agraciada com honorários sucumbenciais, por esta melhor forma de direito, nos próprios autos requerer a

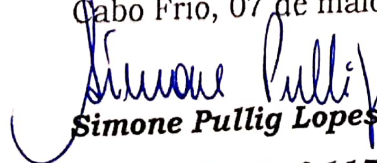
EXECUÇÃO DE HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS

Em face de **FABIO SIQUEIRA DE ARAUJO**, devendo cita-lo para pagar o valor de R\$ 2.244,00 (dois mil, duzentos e quarenta e quatro reais), planilha em anexo, no prazo estabelecido no art. 475-J do CPC, sob pena de acréscimo da multa de 10%, seguindo-se a execução nos seus trâmites ulteriores.

Nestes Termos,

Pede Deferimento.

Cabo Frio, 07 de maio de 2007.


Simone Pullig Lopes da Rosa

OAB/RJ nº 117.578

Rua Zulmira Mendes n° 431, 16º andar, Barra, Cabo Frio, CEP 28.908-105
Tel/Fax: 22-2647-7408 / Cel.: 9217-9305
E-mail: simonepullig@hotmail.com

ESTRUCFR 200701587364 07/05/07 171706 CU03 09280 01/22726