Valor: R$ 9.424.677,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSO CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 18/08/2023 16:23:57

ITAU UNIBANCO S/A

PAGAMENTO TITULOS C/ DEBITO EM CONTA
NUMERO DO BANCO: 104

IDENTIFICACAO DA OPERACAO
VALOR DO DOCUMENTO: R$112.172,25
VALOR DOS ENCARGOS: R$0,00
VALOR DO DESCONTO: R$0,00
VALOR TOTAL PAGO: R$112.172,25
DATA DO VENCIMENTO: 20/06/2022

CODIGO DE BARRAS:
10498922654 14039119848 13850000087 7
90220011217225
INSTITUICAO EMISSORA:
CAIXA ECONOMICA FEDERAL
NOME BENEFICIARIO:
GOIAS TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE G
RAZAO SOCIAL BENEFICIARIO:
GOIAS TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE G
CNPJ/CPF BENEFICIARIO: 02.292.266/0001-80
CNPJ/CPF BENEFICIARIO FINAL: 00.000.000/0000-00
NOME PAGADOR:
FERNANDA SOUZA AZEVEDO RODRIGUES
CNPJ/CPF PAGADOR: 191.410.408-05
NOME PAGADOR FINAL:
FLORIDA H PATRIMONIAL LTDA
CNPJ/CPF PAGADOR FINAL: 32.479.085/0001-29

PAGAMENTO REALIZADO EM ESPECIE: NAO
MEIO DE PAGAMENTO UTILIZADO - DEBITO EM CONTA
AGENCIA CONTA: 3935.05707-9
CTRL 0013 5671310

----------AUTENTICACAO----------
545DD02B2EC2D20D8E52BA52F47445CC93F2F408

104-0 0013 966460048 030622 112,172,25C TITDEB

CICLO: 03.06.20220043419664500000024
REALIZADO EM: 03/06/2022 as 13:10:20
AGENCIA:9664 PERSONNALITE ANAPOLIS

VIA CLIENTE

Valor: R$ 5.500.000,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 30ª VARA CÍVEL
Usuário: MICHEL QUEIROZ BOUHID DE CAMARGO - Data: 15/03/2023 16:37:33

Scanned with CamScanner

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 06/06/2022 22:00:58
Assinado por FLAVIO CESAR TEIXEIRA:25223461134
Validação pelo código: 10968766543256387324739104 2, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 24/03/2023 15:55:34
Assinado por JOAO DOMINGOS DA COSTA FILHO:24733911149
Localizar pelo código: 10938768543256387320029030 6, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Documento recebido eletronicamente da origem

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 117 : Juntada -> Petição -> Contestação
Arquivo 5 : procuracaoassinadaandrea549823850.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:37

PROCURAÇÃO POR INSTRUMENTO PARTICULAR

Pelo presente instrumento particular de procuração que assina **ANDRÉA SCODRO SOUBIHE LUCENA**, brasileira, inscrita no CPF sob o nº 693.109.711-34, residentes e domiciliados à Rua Calypso, Qd. Z1, Lt. 12, Residencial Alphaville Cruzeiro do Sul, Goiânia-Go, nomeia e constitui seus bastantes procuradores, onde necessário for e com esta se apresentarem - o **Dr. LEANDRO MARMO CARNEIRO COSTA**, inscrito na OAB/GO sob o n.º 35.021, **Dr. JOÃO DOMINGOS DA COSTA FILHO**, inscrito na OAB/GO sob o n.º 7.181, sócios proprietários do escritório **Dr. JOÃO DOMINGOS – ADVOGADOS ASSOCIADOS,** inscrito no CNPJ sob o n° 20.175.138/0001-39, estabelecido na Rua 10, Nº 127, St. Oeste, Goiânia – GO, aos quais confere poderes para pleitearem judicialmente em nome do mandante, propondo ou desistindo de ações em que sejam autores. Outorga, ainda, poderes para o foro em geral, nos termos do artigo 105 do NCPC, com poderes "Ad-Judicia", podendo confessar, reconhecer a procedência do pedido, transigir, desistir, renunciar ao direito sobre o qual se funda a ação, receber, dar quitação, firmar compromisso e assinar declaração de hipossuficiência econômica, e, praticar tudo o mais necessário ao fiel cumprimento do presente mandato, que poderá ser substabelecido com ou sem reserva de poderes **para defender seus interesses na Ação Declaratória nº 5498238-50.2022.8.09.0051 em trâmite na 15ª Vara Cível da Comarca de Goiânia-Go.**

Goiânia-Go, 20 de março de 2023.

ANDRÉA SCODRO SOUBIHE LUCENA
OUTORGANTE –

D4Sign 9b7f8a18-b106-487d-89d4-d906baaef27f - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 24/03/2023 15:55:34
Assinado por JOAO DOMINGOS DA COSTA FILHO:24733911149
Localizar pelo código: 109487625432563873200290300, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 117 : Juntada -> Petição -> Contestação
Arquivo 5 : procuracaoassinadaandrea549823850.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitoria da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:37

D4Sign

2 páginas - Datas e horários baseados em Brasília, Brasil
Sincronizado com o NTP.br e Observatório Nacional (ON)
Certificado de assinaturas gerado em 24 de March de 2023, 11:39:59

ntp.br

PROCURAÇÃO -Andréa 5498238-50 docx

Código do documento 9b7f8a18-b106-487d-89d4-d906baaef27f

Assinaturas

Andrea Scodro Soubihe Lucena
telossoubihe@gmail.com
Assinou como parte

Andrea Scodro Soubihe Lucena

Eventos do documento

20 Mar 2023, 17:51:04
Documento 9b7f8a18-b106-487d-89d4-d906baaef27f **criado** por JÉSSICA ALMEIDA DE OLIVEIRA (4f84b2f0-2537-44be-8c37-be08d1fe9314). Email:administrativo@joaodomingosadv.com. - DATE_ATOM: 2023-03-20T17:51:04-03:00

20 Mar 2023, 17:51:39
Assinaturas **iniciadas** por JÉSSICA ALMEIDA DE OLIVEIRA (4f84b2f0-2537-44be-8c37-be08d1fe9314). Email: administrativo@joaodomingosadv.com. - DATE_ATOM: 2023-03-20T17:51:39-03:00

22 Mar 2023, 08:24:19
ANDREA SCODRO SOUBIHE LUCENA **Assinou como parte** - Email: telossoubihe@gmail.com - IP: 200.9.19.3 (200.9.19.3 porta: 57462) - Documento de identificação informado: 693.109.711-34 - DATE_ATOM: 2023-03-22T08:24:19-03:00

Hash do documento original
(SHA256):7ef285597b0a77c3caadd5689d10a33b738b74845b1c9505b6d7cba0c58c7ee6
(SHA512):2701653121a218072e51565055e446207694f6ec613fc092da49c751a6ddf12f0649d8b4dc699c056cff5941c092b07f47dfb7b1ce62f86c7028a560e0e02a00

Esse log pertence **única** e **exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 24/03/2023 15:55:34
Assinado por JOAO DOMINGOS DA COSTA FILHO:24733911149
Localizar pelo código: 109487625432563873200290300, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 118 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : juntadacomp.pgto..pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:37

PAULO ROBERTO DOS SANTOS
ADVOGADOS

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 15ª VARA CÍVEL E AMBIENTAL DA COMARCA DE GOIÂNIA – GOIÁS.

PROCESSO Nº. 5498238-50.2022.8.09.0051

FLÓRIDA HOLDING PATRIMONIAL LTDA, autora já qualificada nos autos em epígrafe, da Ação de Nulidade de Ato Jurídico proposta contra Arthur Lucena Ferreira da Silva e Outros, vem, por seu advogado (m.j.), à presença de Vossa Excelência, para confirmar o pagamento dos honorários do conciliador.

Pede deferimento.

Goiânia, 24 de março de 2023

PAULO ROBERTO DOS SANTOS
OAB-GO 10.262

souza.santos.advogados@hotmail.com

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 24/03/2023 16:53:05
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109487615432563873200220182, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:37

SISBB - SISTEMA DE INFORMACOES BANCO DO BRASIL
24/03/2023 - AUTOATENDIMENTO - 15.03.07
1269601269 0012

Comprovante Pix

CLIENTE: FRANCISCO W RODRIGUES
AGENCIA: 1269-6 CONTA: 51.610-4

==========

SOBRE A TRANSACAO

ID: E00000000202303241802498006266O2
CPF DO PAGADOR: ***.351.841-**
VALOR: 480,00
DATA: 24/03/2023 - 15:03:02

PAGO PARA: Jessica Moreira
CPF: ***.008.571-**
CHAVE PIX: 75000857100
INSTITUICAO: 31872495 BCO C6 S.A.
AGENCIA: 0001 - CONTA: 000000000089317050
TIPO DE CONTA: Conta Corrente

Notificacao enviada em: 24/03/2023 - 15:03:03

==========

DOCUMENTO: 032401
AUTENTICACAO SISBB: 4.61D.5B8.ECB.529.DA8

==========

Maranhao precisa da sua ajuda.
Sua doacao faz a diferenca.
Agencia: 1607-1, Conta: 98.000-5

==========

Central de Atendimento BB
4004 0001
Consultas, informacoes e servicos transacionais.

SAC BB
0800 729 0722
Informacoes, reclamacoes, cancelamento de produtos e servicos.

Ouvidoria
0800 729 5678
Reclamacoes nao solucionadas nos canais habituais agencia, SAC e Demais canais de atendimento.

Atendimento a deficientes auditivos ou fala
0800 729 0088
Informacoes, reclamacoes, cancelamento de cartao e outros produtos e servicos de Ouvidoria.

Este documento foi gerado pelo usuário 109087635432563873200220184 em 24/03/2023 16:53:06 GMT-03:00 - Este documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 24/03/2023 16:53:06
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109087635432563873200220184, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 119 : Juntada -> Petição -> Contestação
Arquivo 1 : 1contestacaoacaodeclaratoriafernandoenataliaxfloridamarco2023.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:39

JOÃO DOMINGOS
ADVOGADOS ASSOCIADOS

AO JUÍZO DA 15ª VARA CÍVEL E AMBIENTAL DA COMARCA DE GOIÂNIA/GO.

Processo nº: 5498238-50.2022.8.09.0051.

FERNANDO GOULART DE CARVALHO e NATÁLIA VIEIRA TOLEDO CAMPOS, já qualificados nos autos em epígrafe, vêm à presença de Vossa Excelência, por seus advogados (procuração anexa), cujo escritório se localiza no endereço indicado no rodapé desta peça, com fundamento no **art. 336 do CPC/15**[1], para apresentar

CONTESTAÇÃO

à Ação Declaratória de Nulidade de Ato Jurídico c/c Pedidos de Cancelamento de Registro Imobiliário, Reintegração de Posse, Indenização por Danos Materiais, Lucros Cessantes e Concessão de Medida Liminar, ajuizada em seu desfavor por **FLORIDA HOLDING PATRIMONIAL LTDA.**, também qualificada, cabendo aos contestantes **reforçar e ratificar** os termos da **Contestação (ev. 13)** e requerer que sejam julgados **improcedentes** os pedidos da inicial, com base nos fatos e fundamentos a seguir expostos.

1. PRELIMINARMENTE.

1.1. DA TEMPESTIVIDADE DA CONTESTAÇÃO.

A teor do que dispõe o **art. 239 § 1º do CPC/15**[2], o comparecimento espontâneo da parte supre a falta da citação.

Em que pese o magistrado tenha designado o prazo de apresentação de defesa para após a audiência de conciliação a ser realizada no dia 23/03/2023, os contestantes **comparecem espontaneamente**, diante da ciência

[1] **Art. 336**. Incumbe ao réu alegar, na contestação, toda a matéria de defesa, expondo as razões de fato e de direito com que impugna o pedido do autor e especificando as provas que pretende produzir.
[2] **Art. 239.** (...) § 1º O comparecimento espontâneo do réu ou do executado supre a falta ou a nulidade da citação, fluindo a partir desta data o prazo para apresentação de contestação ou de embargos à execução.

Rua 10, nº 141, Setor Oeste, Goiânia/GO, CEP: 74.120-020.
www.joaodomingosadv.com contato@joaodomingosadv.com
Tel.: (62) 3215-9414

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 27/03/2023 15:23:56
Assinado por JOAO DOMINGOS DA COSTA FILHO:24733911149
Localizar pelo código: 109787645432563873200186122, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:39

da presente ação através do recebimento de carta pelos Correios, pautados pelo dever de cooperação, celeridade e efetividade processual, inexistindo assim intempestividade ou inadequação da medida, nos termos do **art. 218, § 4º do CPC/15**[3]**.**

1.2. DO DESINTERESSE NA AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO.

Apesar da requerente ter manifestado expressamente pelo **desinteresse na realização de audiência de conciliação**, bem como o requerido Arthur Lucena também ter manifestado desinteresse na composição amigável, este juízo designou audiência para o dia 23/03/2023.

Os contestantes não participaram de qualquer tratativa negocial com a requerente e tampouco incorreram em atos que impliquem na invalidade do negócio, portanto, partes ilegítimas para figurar na presente ação

Portanto, informam que também **não possuem interesse na realização ou participação na audiência de conciliação designada,** ou que venha a ser designada no futuro, e ainda a situação fática não admitir a autocomposição, nos termos do **art. 334 § 4º, I e II e § 5º do CPC/15**[4]**.**

2. DA SÍNTESE DA INICIAL E PRINCIPAIS ANDAMENTOS DO PROCESSO.

Trata-se de ação proposta pela empresa **Florida Holding Patrimonial Ltda**., representada pelos sócios **Francisco Weliton Rodrigues e Giovanna Azevedo Rodrigues** em desfavor de 12 partes distintas, incluindo inadvertidamente os requeridos **Fernando Goulart de Carvalho e Natália Vieira Toledo Campos** no polo passivo da ação.

[3] **Art. 218**. Os atos processuais serão realizados nos prazos prescritos em lei.
§ 4º Será considerado tempestivo o ato praticado antes do termo inicial do prazo.
[4] **Art. 334 (...)** § 4º A audiência não será realizada:
I - se ambas as partes manifestarem, expressamente, desinteresse na composição consensual;
II - quando não se admitir a autocomposição.
§ 5º O autor deverá indicar, na petição inicial, seu desinteresse na autocomposição, e o réu deverá fazê-lo, por petição, apresentada com 10 (dez) dias de antecedência, contados da data da audiência.

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 27/03/2023 15:23:56
Assinado por JOAO DOMINGOS DA COSTA FILHO:24733911149
Localizar pelo código: 109787645432563873200186122, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 119 : Juntada -> Petição -> Contestação
Arquivo 1 : 1contestacaoacaodeclaratoriafernandoenataliaxfloridamarco2023.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:39

Em Contestação **(ev. 13)** protocolada pelo requerido Arthur Lucena, é explicado com clareza a situação negocial envolvendo a empresa requerente, sua sócia e os reais compradores do **imóvel**[5]**.**

Ou seja, basta ler a exordial e a peça contestatória mencionada e o magistrado verá que os contestantes foram minimamente mencionados, pois eram somente os coproprietários de um lote cedido em pagamento para aquisição do mencionado imóvel em litígio.

Assim, em **absolutamente nada** os contestantes concorreram para as fictícias nulidades do contrato a qual a requerente busca a rescisão, ou seja, afirma a requerente falaciosamente que **todos os requeridos atuaram em conluio**, seja omitindo informações ou falseando valores com intuito de lesarem a empresa.

Importante registrar Excelência, que os contestantes *sequer conhecem os sócios da empresa* requerente e somente assinaram a cessão do lote dado em pagamento para aquisição do imóvel posto em litígio, pois eram coproprietários do bem.

No que tange aos contestantes, em caso da remota procedência desta temerária ação, a requerente pugnou pela condenação ao pagamento dos danos materiais, denominados lucros cessantes no valor de **R$ 3.222.000,00**, representado pela diferença do valor pago pelo imóvel a época **(R$ 5.850.000,00)** e o atual valor de mercado **(R$ 9.072.000,00)** e demais danos apurados em cumprimento de sentença.

Em tutela de urgência a requerente requestou pela averbação da existência da ação na certidão de matrícula do imóvel.

No mérito da ação aduziu nos seguintes termos:

[5] **Residência nº 12 da quadra Z1 da Rua Calipso, localizado no Alphaville Flamboyant, em Goiânia/GO e registrado no Cartório do Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição de Goiânia sob o nº 52.092, doravante denominada "casa A" para melhor entendimento da narrativa.**

Rua 10, nº 141, Setor Oeste, Goiânia/GO, CEP: 74.120-020.
www.joaodomingosadv.com contato@joaodomingosadv.com
Tel.: (62) 3215-9414

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 27/03/2023 15:23:56
Assinado por JOAO DOMINGOS DA COSTA FILHO:24733911149
Localizar pelo código: 109787645432563873200186122, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:39

a) a declaração de inexistência e nulidade da Escritura de Compra e Venda do imóvel;
b) a anulação do registro imobiliário;
c) que os requeridos Arthur e Andrea procedam com a quitação do financiamento junto ao BRB; desocupem o imóvel com a apresentação da quitação de todas as taxas e impostos até a efetiva reintegração da posse em favor da requerente; arquem com as custas de reparos do imóvel; e finalmente devolvam a quantia de R$ 352.672,83, valor provisório referente às parcelas, saldo devedor do lote dado em pagamento, pagas pela requerente à G4 Empreendimentos Imobiliários S/A.
d) que **todos** os requeridos indenizem de forma solidária a empresa requerente pelos lucros cessantes.

Importantíssimo registrar que a requerente não trouxe qualquer prova (laudo pericial, informação de corretores, etc.) acerca do atual valor de mercado do imóvel, revelando-se uma estimativa aleatória.

O requerido Arthur Lucena compareceu espontaneamente ao processo, em 19/08/2022 **(ev. 03)**, através de advogado, por meio da juntada de instrumento procuratório.

Após longa discussão acerca do juízo competente para julgar a presente ação, o magistrado Dr. Lucas de Mendonça Lagares proferiu Decisão em 24/11/2022 **(ev. 50)** chamando o feito a ordem para receber a inicial e deferir a pretensão liminar da requerente para averbação premonitória junto à certidão de matrícula nº 52.092 do C.R.I. da 4ª Circunscrição de Goiânia/GO, e ainda designou audiência de conciliação e citação de todos os requeridos, mesmo pendente questões preliminares que impediam o regular processamento da ação.

Foi proferida Decisão em 06/12/2022 **(ev. 58)** indeferindo o pedido cautelar pretendido pelo requerido Arthur Lucena, sendo tal *decisum* objeto do Agravo de Instrumento **(proc. 5038500-65.2023.8.09.0051)** sob relatoria da Desembargadora Doraci Lamar Rosa da Silva Andrade.

A audiência de conciliação foi agendada para o dia 28/03/2023 às 13 horas **(ev. 64)** e em seguida foram expedidas as cartas de citação de todos os requeridos.

Rua 10, nº 141, Setor Oeste, Goiânia/GO, CEP: 74.120-020.
www.joaodomingosadv.com contato@joaodomingosadv.com
Tel.: (62) 3215-9414

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 27/03/2023 15:23:56
Assinado por JOAO DOMINGOS DA COSTA FILHO:24733911149
Localizar pelo código: 109787645432563873200186122, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 119 : Juntada -> Petição -> Contestação
Arquivo 1 : 1contestacaoacaodeclaratoriafernandoenataliaxfloridamarco2023.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:39

São estes os fatos processuais ocorridos até a apresentação desta peça contestatória, bastando a leitura da **Contestação (ev. 13)** apresentada pelo requerido Arthur Lucena, para verificação da verdade dos fatos, sendo que nesta defesa iremos somente **reforçar e ratificar** o que já foi apresentado.

3. DAS PRELIMINARES DA CONTESTAÇÃO. ART. 337 DO CPC/15.

Antes de adentrar na defesa de mérito, necessário apontar em preliminares dilatórias, argumentos que afetam a relação processual e impedem a regular tramitação deste feito.

3.1. DA INCORREÇÃO AO VALOR DA CAUSA.

3.1.1. DA ALTERAÇÃO PARA R$ 18.574.672,83. EVENTUALMENTE, CASO NÃO ATENDIDO O PLEITO ANTERIOR, DEVE SER ALTERADO O VALOR PARA R$ 12.646.672,83.

Cumpre anunciar que o valor atribuído à causa não corresponde ao real valor do bem objeto da presente demanda, e, portanto, ao benefício econômico almejado pela requerente.

O **art. 292, §3° do CPC/15**[6] preceitua que o valor da causa, por se tratar de matéria de ordem pública, pode ser modificada de ofício pelo magistrado quando for atribuído à causa valor manifestamente discrepante quanto ao seu real conteúdo econômico.

No caso dos autos, a requerente busca reaver para si, um imóvel que vendeu por **R$ 5.850.000,00** e, que segundo ela mesma atualmente valeria **R$ 9.072.000,00**, sem contar o valor de suas benfeitorias.

Conforme documentos e laudos de avaliação anexado previamente **(ev. 13, doc. 5)**, os requeridos Arthur Lucena e Andrea Scrodo investiram mais de **5 milhões** de reais no imóvel. E considerando a valorização de mercado e o

[6] **Art. 292.** (...) § 3º O juiz corrigirá, de ofício e por arbitramento, o valor da causa quando verificar que não corresponde ao conteúdo patrimonial em discussão ou ao proveito econômico perseguido pelo autor, caso em que se procederá ao recolhimento das custas correspondentes.

Rua 10, nº 141, Setor Oeste, Goiânia/GO, CEP: 74.120-020.
www.joaodomingosadv.com contato@joaodomingosadv.com
Tel.: (62) 3215-9414

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 27/03/2023 15:23:56
Assinado por JOAO DOMINGOS DA COSTA FILHO:24733911149
Localizar pelo código: 109787645432563873200186122, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 119 : Juntada -> Petição -> Contestação
Arquivo 1 : 1contestacaoacaodeclaratoriafernandoenataliaxfloridamarco2023.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:39

valor agregado pelas benfeitorias, a residência possui atualmente o valor atualizado de **15 milhões de reais**.

Feitas tais considerações, passemos a análise das pretensões da requerente:

> **a) Anulação e restituição do imóvel que o requerido Arthur Lucena comprova valer atualmente R$ 15.000.000,00.**
> **b) Condenação de todos os requeridos ao pagamento de lucros cessantes no valor de R$ 3.222.000,00;**
> **c) Devolução das parcelas pagas do financiamento do lote que recebeu em permuta no valor de R$ 352.672,83.**

Os **pedidos** foram realizados de **forma cumulativa**, então o valor da causa deve ser corrigido, para corresponder ao somatório dos mesmos, tal como determina o **art. 292, VI do CPC/15**[7], totalizando o valor de **R$ 18.574.672,83.**

Pela eventualidade, caso não seja acolhido o pleito anterior, o valor da causa deverá ser retificado ao menos para **R$ 12.646.672,83,** sendo que tal valor equivale a pretensão da requerente nos seguintes termos:

> **a) Anulação e restituição do imóvel que a requerente afirma valer R$ 9.072.000,00.**
> **b) Condenação dos requeridos ao pagamento de lucros cessantes no valor de R$ 3.222.000,00;**
> **c) Devolução das parcelas pagas do financiamento do lote que recebeu em permuta no valor de R$ 352.672,83.**

Novamente tais pedidos foram realizados de forma cumulativa, então o valor da causa deve ser corrigido, para corresponder ao somatório deles, tal como determina a legislação processual civil, totalizando o valor de **R$ 12.646.672,83**.

O valor da causa há de corresponder ao conteúdo econômico pretendido com a demanda e, havendo pedidos cumulativos, deve corresponder ao somatório de todos eles, conforme clara disposição legal, não sendo permitido que a parte atribua valor aleatório à causa.

[7] **Art. 292**. (...) VI - na ação em que há cumulação de pedidos, **a quantia correspondente à soma dos valores de todos eles;**

Rua 10, nº 141, Setor Oeste, Goiânia/GO, CEP: 74.120-020.
www.joaodomingosadv.com contato@joaodomingosadv.com
Tel.: (62) 3215-9414

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 27/03/2023 15:23:56
Assinado por JOAO DOMINGOS DA COSTA FILHO:24733911149
Localizar pelo código: 109787645432563873200186122, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 119 : Juntada -> Petição -> Contestação
Arquivo 1 : 1contestacaoacaodeclaratoriafernandoenataliaxfloridamarco2023.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:39

JOÃO DOMINGOS
ADVOGADOS ASSOCIADOS

3.2. DA ILEGITIMIDADE PASSIVA. APLICAÇÃO DA TEORIA DA ASSERÇÃO.

Excelência, os contestantes não possuem vinculação aos fatos, na medida em que não participaram dos atos negociais entre a empresa Florida e o requerido Arthur Lucena e seu cônjuge e muito menos em relação aos demais requeridos.

Os contestantes eram coproprietários de um **lote[8] (ev. 01, doc. 05)** em sociedade com Arthur Lucena e Andrea Scodro (cedentes), sendo o lote cedido em pagamento para aquisição do imóvel – de forma exclusiva por Arhur e Andrea – posto sob litígio pela empresa requerente (cessionário).

A cessão por ambos os casais em favor da empresa requerente decorreu de uma determinação feita por Arthur para tornar a negociação mais simplificada e evitar maiores custos transacionais com a formalização de duas cessões, sendo estas dos contestantes em favor dos outros coproprietários e destes com a empresa Florida Holding.

Exemplificando, os contestantes negociaram seus direitos sobre o lote com Arthur e Andrea, receberam a devida contraprestação e assinaram a cessão de direitos sobre o lote em favor da empresa requerente tão somente para simplificar a negociação.

A legitimidade das partes, como condição da ação, é sempre aferida in *status assertionis*, isto é, a partir da relação jurídica de direito material declinada na petição inicial e analisada em abstrato à luz da causa de pedir deduzida pelo autor.

Na hipótese dos autos, carecem os contestantes de legitimidade passiva na medida em que **inexiste qualquer relação jurídica de direito material** entre as partes que justifique o ajuizamento da presente ação, sendo certo que, ao menos a partir do exame abstrato das alegações deduzidas na inicial, quem

[8] **Lote de terras nº 02, situado na quadra 48 do Residencial Goiânia Golfe Clube (Portal do Sol Green).**

Rua 10, nº 141, Setor Oeste, Goiânia/GO, CEP: 74.120-020.
www.joaodomingosadv.com contato@joaodomingosadv.com
Tel.: (62) 3215-9414

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 27/03/2023 15:23:56
Assinado por JOAO DOMINGOS DA COSTA FILHO:24733911149
Localizar pelo código: 109787645432563873200186122, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 119 : Juntada -> Petição -> Contestação
Arquivo 1 : 1contestacaoacaodeclaratoriafernandoenataliaxfloridamarco2023.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:39

teria, em tese, ligação direta com o direito material deduzido em juízo seriam no máximo Arthur e Andrea.

A legitimidade para a causa consiste na qualidade da parte de demandar e ser demandada, ou seja, de estar em juízo. Sobre o tema ensina **Cândido Rangel Dinamarco[9]:**

> "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.**"

Com efeito, para ser parte legítima na relação jurídica processual, no que diz respeito à verificação da pertinência abstrata das partes para com o direito material controvertido, conforme a Teoria da Asserção, **a pessoa deverá receber imputação formal, na inicial, de <u>envolvimento no conflito de interesses</u>, podendo suportar, em tese, os efeitos da sentença.**

Ou seja, de modo concreto os contestantes em nada participaram na aquisição do imóvel pelo requerido Arthur Lucena e sua esposa Andrea Scodro, não podendo serem responsabilizados pela suposta nulidade alegada pela requerente.

Considerando que os requeridos não são mais coproprietários do lote cedido em pagamento, e tampouco do imóvel em litígio, porquanto cederam sua parte daquele para a requerente, **deverá ser proferida sentença extinguindo o feito sem resolução do mérito, por ilegitimidade passiva em relação aos ora contestantes, prosseguindo o feito em demérito apenas da sócia que supostamente causou prejuízo à empresa.**

[9] Instituições de direito processual civil, 4. ed., São Paulo: Malheiros Editores, vol. II, p. 306).

Rua 10, nº 141, Setor Oeste, Goiânia/GO, CEP: 74.120-020.
www.joaodomingosadv.com contato@joaodomingosadv.com
Tel.: (62) 3215-9414

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 27/03/2023 15:23:56
Assinado por JOAO DOMINGOS DA COSTA FILHO:24733911149
Localizar pelo código: 109787645432563873200186122, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 119 : Juntada -> Petição -> Contestação
Arquivo 1 : 1contestacaoacaodeclaratoriafernandoenataliaxfloridamarco2023.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:39

Diante deste contexto, a legitimidade *ad causam* tem relação subjetiva de pertinência entre a parte demandante, que formula o pedido, e a parte demandada, sobre quem recairá o provimento jurisdicional em caso de procedência da ação.

Por isso, esse liame deve ser averiguado segundo a chamada **Teoria da Asserção**, onde a verificação da legitimidade passiva é realizada *in status assertionis*, ou seja, à luz do que fora alegado na inicial, **não sendo admissível a presença no polo passivo de pessoas sem relação jurídica material com a parte requerente.**

Sendo o processo extinto, sem resolução de mérito, pelo acolhimento da preliminar de ilegitimidade passiva *ad causam* em relação aos contestantes, já decidiu o **STJ**[10] que:

> **"A fixação dos honorários advocatícios é devida mesmo em casos de extinção do processo sem resolução do mérito, mediante a verificação da sucumbência e aplicação do princípio da causalidade."**

No mesmo sentido temos julgado do **TJGO**[11]:

> APELAÇÃO CÍVEL. (...) **ILEGITIMIDADE PASSIVA DA CO-TITULAR RECONHECIDA.** HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS DEVIDOS. PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE. (...) **2. Diante do princípio da causalidade e tendo em vista a apresentação de defesa pelo procurador da Apelante, a extinção do processo, sem resolução do mérito, em relação a ela, impõe a condenação da parte Autora ao pagamento dos honorários advocatícios.** APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E PARCIALMENTE PROVIDA.

Portanto, de rigor, reconhecer a ilegitimidade passiva dos requeridos **Fernando Goulart de Carvalho e Natália Vieira Toledo Campos**, vez que não possuem qualquer vínculo jurídico com o direito material vindicado, pugnando-se pela extinção do processo, em relação aos contestantes, sem julgamento de mérito, nos termos do **art. 485, VI do CPC/15**[12], com a condenação da requerente ao

[10] REsp 1777160/PB, Relator Ministro Og Fernandes, Segunda Turma, julgamento 12/02/2019, DJe 01/03/2019)
[11] Apelação: 0108948-32.2016.8.09.0072. Relator: Mauricio Porfirio Rosa. Data de Julgamento: 13/05/2019. 5ª Câmara Cível. Data de Publicação: 13/05/2019.
[12] **Art. 485.** O juiz não resolverá o mérito quando:
VI - verificar ausência de legitimidade ou de interesse processual;

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 27/03/2023 15:23:56
Assinado por JOAO DOMINGOS DA COSTA FILHO:24733911149
Localizar pelo código: 109787645432563873200186122, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:39

pagamento das custas e honorários advocatícios em 20% sobre o valor da causa, nos termos do **art. 85 § 6º do CPC/15**[13] com exclusão dos contestantes da lide aqui refutada.

4. DO MÉRITO DA CONTESTAÇÃO. ART. 336 DO CPC/15.

Em homenagem ao princípio da eventualidade, caso não sejam acolhidas as preliminares acima, os requeridos passam à **impugnação do mérito** da demanda e à exposição das razões de fato e de direito com que impugna os pedidos da requerente, informando desde já que somente irá **reforçar e ratificar** alguns pontos da Contestação (ev. 13), insculpidos no princípio da eficiência, cooperação e economia processual.

4.1. DA VALIDADE DO INSTRUMENTO DE CESSÃO DE DIREITOS SOBRE IMÓVEL.

Excelência, a única motivação dos contestantes estarem presentes na ação é justificada pela requerente, por serem coproprietários do lote cedido em pagamento para concretização do contrato de compra e venda do imóvel em litígio.

A cessão de direitos é instituto admitido pelo ordenamento jurídico que importa na transferência de um conjunto de direitos, em que uma das partes de um contrato (cedente) é substituída por terceiro (cessionário), o qual assume integralmente o conjunto de direitos e deveres pertencentes àquele contratante original.

No presente caso, a *requerente não imputa qualquer nulidade na cessão de direitos* (único ato/fato jurídico que liga os contestantes à lide) e tratando-se de partes capazes e tendo o requerido Arthur Lucena demonstrado a existência e regularidade do contrato, não há que se falar em nulidade da contratação posta sob litígio.

[13] **Art. 85**. (...) **§ 6º Os limites e critérios previstos nos §§ 2º e 3º aplicam-se independentemente de qual seja o conteúdo da decisão, inclusive aos casos de improcedência ou de sentença sem resolução de mérito.**

Rua 10, nº 141, Setor Oeste, Goiânia/GO, CEP: 74.120-020.
www.joaodomingosadv.com contato@joaodomingosadv.com
Tel.: (62) 3215-9414

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 27/03/2023 15:23:56
Assinado por JOAO DOMINGOS DA COSTA FILHO:24733911149
Localizar pelo código: 109787645432563873200186122, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:39

Neste sentido, o **princípio da boa-fé** impede que as partes de uma relação contratual exercitem direitos de modo a provocarem consequências lesivas à contraparte, o que se encontra presente no caso concreto, pois a suposta nulidade do contrato de compra e venda foi causado de forma exclusiva por uma das sócias da empresa, que deveria tratar a questão internamente à sociedade empresária, e não externar e atribuir dolo ou culpa aqueles que não contribuíram pelo hipotético dano.

Portanto, não se vislumbra ocorrência de qualquer mácula no negócio jurídico entabulado entre as partes, seja nas condições de pagamento, no consentimento das partes ou em sua conclusão, salvo mero arrependimento posterior, uma vez que defeitos do negócio jurídico demandam comprovação inequívoca de sua ocorrência, não ensejando sua nulidade.

4.2. DA VALIDADE DO NEGÓCIO JURÍDICO FIRMADO ENTRE A REQUERENTE E REQUERIDO ARTHUR LUCENA.

Excelência a requerente alega que o negócio jurídico (compra e venda de imóvel) seria eivado de nulidade absoluta, uma vez que a sócia da empresa alienou bem da empresa sem anuência ou ciência dos demais sócios, e para tanto invoca os arts. art. 104, I, e art. 166, III, IV, V e VII do CC/02.

A ação em comento trata de questão delicada, visto que a anulação do ato atrairia transtornos de grande monta para os contestantes, contudo, a pessoa que deu causa a suposta nulidade (a sócia Fernanda Souza) não incorreria em nenhum prejuízo, uma vez que indenizará a própria empresa a qual mantem sua condição societária e até onde se sabe também mantem sua relação matrimonial e maternal com os sócios que ajuizaram a presente ação.

Sob esse aspecto, são elementos essenciais do negócio jurídico o agente capaz, o objeto lícito e a forma, estampados no **art. 104 do CC/02**, como requisitos de validade.

Rua 10, nº 141, Setor Oeste, Goiânia/GO, CEP: 74.120-020.
www.joaodomingosadv.com contato@joaodomingosadv.com
Tel.: (62) 3215-9414

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 27/03/2023 15:23:56
Assinado por JOAO DOMINGOS DA COSTA FILHO:24733911149
Localizar pelo código: 109787645432563873200186122, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:39

Primeiramente, o negócio foi firmado por agentes plenamente capazes, em todos os aspectos da negociação, seja durante as tratativas, declarações de vontade, aceitação, pagamento, enfim, a sócia que vendeu o imóvel gozava e ainda goza de plenas faculdades mentais, bem como os sócios que ajuizaram a demanda, pois sabiam dos termos do negócio e nunca demonstram insatisfação.

Além disso possui objeto idôneo, ou seja, no contrato de compra e venda, houve a transferência da propriedade, o cumprimento das obrigações do vendedor de entregar a coisa e o pagamento do preço ajustado pelos compradores, ou seja, o negócio jurídico foi firmado seguindo à risca a norma civil pátria.

Contudo, de forma leviana, a empresa requerente através de dois sócios, comparece em juízo e alega que o outro sócio extrapolou os limites de sua atuação e desconheciam absolutamente os atos administrativos tomados pela sócia Fernanda Souza, ocorrendo então nulidade do negócio como um todo diante da inobservância do que determina o contrato social da empresa.

Comprovadamente a sócia Giovanna Azevedo é uma jovem que somente foi inserida no quadro societário pra fins de distribuição de cotas societárias e não possui qualquer ata mandamental na empresa, e o sócio Francisco Rodrigues *sabia de todos os aspectos negociais realizados por sua esposa* e sócia, recebeu em conta particular e da sociedade empresária vultuosas quantias, ***compareceu no residencial onde se localizam os lotes cedidos em pagamento, verificou a condições e aceitou os termos da negociação!***

Dessa forma, não há que se falar em nulidade sem que haja nos autos provas robustas da aludida nulidade, **referindo-se à ausência de conhecimento da negociação ou que a sócia tenha extrapolado os limites de sua atuação, pois se o fez, fez com o conhecimento e autorização de todos os sócios.**

Rua 10, nº 141, Setor Oeste, Goiânia/GO, CEP: 74.120-020.
www.joaodomingosadv.com contato@joaodomingosadv.com
Tel.: (62) 3215-9414

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 27/03/2023 15:23:56
Assinado por JOAO DOMINGOS DA COSTA FILHO:24733911149
Localizar pelo código: 109787645432563873200186122, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 119 : Juntada -> Petição -> Contestação
Arquivo 1 : 1contestacaoacaodeclaratoriafernandoenataliaxfloridamarco2023.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:39

Verificando os autos, não há em verdade documentos capazes de coadunar com os fatos lançados na inicial, mas sim que comprovam justamente o contrário, como acima argumentado.

A declaração de nulidade do negócio jurídico é **medida excepcional** e somente deve ocorrer quando constatada a ausência de algum dos requisitos de validade do negócio jurídico ou quando provada a existência de vício.

Considerando que os elementos trazidos aos autos somente comprovam a realização do negócio jurídico, **e não a existência de vício de consentimento e má-fé dos requeridos**, a não ser da sócia Fernanda Souza e dos requerentes, não há como se reconhecer sua nulidade.

Nos termos do **art. 373, I, do CPC/15**[14], é ônus do requerente demonstrar em juízo a existência do ato ou fato por ele descrito na inicial como ensejador de seu direito, pois o fato alegado e não provado é o mesmo que fato inexistente.

Diante de tal imposição, todos os pedidos da exordial devem ser julgados improcedentes, isso porque não comprovou seu desconhecimento acerca do negócio jurídico que a sócia Fernanda estava firmando com o os requeridos Arthur Lucena e Andrea Scrodo, existindo justamente provas contrárias, quais sejam: que eram cientes dos atos administrativos da sócia Fernanda, especialmente da venda do imóvel, que recebeu valores em conta bancária, que compareceu aos lotes e aceitou as propostas de negociação.

Diante deste contexto temos julgado do **TJGO**:

> APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE CONTRATO (...) **INEXISTÊNCIA DE VÍCIO DE CONSENTIMENTO.** (...) **2 -A nulidade de negócio jurídico só pode ser declarada quando plenamente demonstrada a existência de vício de consentimento das partes, ou seja, erro, dolo, coação, estado de perigo, lesão ou fraude contra credores (art. 171, II, do CC), o que não ocorreu nos presentes autos. 3 - Restando comprovado nos autos que as partes tinham plena ciência do negócio que estavam realizando,**

[14] **Art. 373.** O ônus da prova incumbe:
I - ao autor, quanto ao fato constitutivo de seu direito;

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 27/03/2023 15:23:56
Assinado por JOAO DOMINGOS DA COSTA FILHO:24733911149
Localizar pelo código: 109787645432563873200186122, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 119 : Juntada -> Petição -> Contestação
Arquivo 1 : 1contestacaoacaodeclaratoriafernandoenataliaxfloridamarco2023.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:39

> **inclusive com relação às exigências para a formalização do ato, impõe-se a improcedência do pedido**. 4 - APELO CONHECIDO E DESPROVIDO. SENTENÇA MANTIDA. (**TJ-GO** - AC: 04035040720118090011 APARECIDA DE GOIANIA, Relator: DES. KISLEU DIAS MACIEL FILHO, Data de Julgamento: 11/07/2013, 4A CAMARA CIVEL, Data de Publicação: DJ 1364 de 14/08/2013)

Assim, restou comprovado que os compradores cumpriram as obrigações contraídas, mediante o pagamento de todos os valores pactuados pelas partes, que foram pagos em conta bancária da empresa e do sócio Francisco Rodrigues

Ora, diante de tal constatação, afigura-se nítido que houve a ciência/anuência de todos os sócios, pois não é crível que receberam vultuosas quantias em conta bancária e não sabiam do que se tratava tais valores e tampouco procuraram saber, ou que a negociação tenha ocorrido sem o seu consentimento.

Ademais, deve prevalecer o princípio da boa-fé e a teoria da aparência, vez que a empresa requerente, representada por uma das sócias (que detinha conhecimento do seu contrato social), não pode agora ser beneficiada pela tese de nulidade de um pacto em razão do desrespeito de uma regra *interna corporis*, cujo condição contratual materializada foi convalidada diante da ciência inequívoca dos atos negociais de Fernanda Souza pelos demais sócios.

Portanto, se não há prova do vício de consentimento a comprometer o ato jurídico que a requerente pretende anular, impõe-se a total improcedência da ação.

4.2.1. DA IMPOSSIBLIDADE DE ANULAÇÃO DO NEGÓCIO JURÍDICO. NEGÓCIO REALIZADO EM CONFORMIDADE COM O OBJETO SOCIAL DA EMPRESA. AUSÊNCIA DE ALEGAÇÃO E COMPROVAÇÃO DE PREJUÍZO PARA A PESSOA JURÍDICA REQUERENTE.

Excelência, como destacado acima é absolutamente impossível de anulação o negócio jurídico de compra e venda do imóvel, posto que:

Rua 10, nº 141, Setor Oeste, Goiânia/GO, CEP: 74.120-020.
www.joaodomingosadv.com contato@joaodomingosadv.com
Tel.: (62) 3215-9414

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 27/03/2023 15:23:56
Assinado por JOAO DOMINGOS DA COSTA FILHO:24733911149
Localizar pelo código: 109787645432563873200186122, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:39

a) celebrado em conformidade com o objeto social da empresa,
b) com terceiro de boa-fé, e
c) em momento algum a requerente ALEGOU e muito menos comprovou a existência de qualquer prejuízo à empresa.

Diante de tais elementos, de acordo com a lei, doutrina e jurisprudência pacífica, é notória a *impertinência da pretensão da requerente*, isso, sem falar que todos os sócios tinham ciência inequívoco do negócio, não apenas deste, mas de todos os demais realizados isoladamente pela sócia Fernanda, e ainda, propuseram a presente lide temerária em flagrante conluio processual visando a obtenção de enriquecimento ilícito.

No que tange a ***ausência de prejuízo***, destaca-se que a própria requerente reconhece que o valor de mercado do imóvel à época seria de fato o valor pelo qual fora vendido, e ainda, obteve exorbitante lucro por ter adquirido o lote por **R$ 200.000,00**, e revendido para Arthur e Andrea por **R$ 5.850.000,00.**

4.2.2. DA APLICAÇÃO DA TEORIA DA APARÊNCIA.

A validade do negócio jurídico requer agente capaz, objeto lícito, possível, determinado ou determinável e forma prescrita ou não defesa em lei, nos termos da lei regencial civil, conforme afirmado outrora.

Diante do contexto apresentado, invoca-se o entendimento doutrinário e jurisprudencial, representado pela **Teoria da Aparência**, o qual preceitua que não se pode anular os atos jurídicos praticados por uma pessoa jurídica, quando o negócio foi realizado de acordo com o objeto social da empresa e cercado de circunstâncias que levem o **terceiro de boa-fé a depositar confiança de que o negócio fora celebrado de forma válida, com administrador que de fato deteria poderes para celebrar o negócio.**

Ora Excelência, trata-se de uma insanidade os sócios Francisco Rodrigues e Giovanna Rodrigues comparecerem nesta ação e alegar a nulidade em relação a ausência de sua "anuência formal" no contrato de compra e venda do imóvel, resultado de seu suposto desconhecimento da negociação, vez que em todos os contratos de compra e venda, termos de cessão de lotes, e distrato parcial,

Rua 10, nº 141, Setor Oeste, Goiânia/GO, CEP: 74.120-020.
www.joaodomingosadv.com contato@joaodomingosadv.com
Tel.: (62) 3215-9414

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 27/03/2023 15:23:56
Assinado por JOAO DOMINGOS DA COSTA FILHO:24733911149
Localizar pelo código: 109787645432563873200186122, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:39

o sócio e marido de Fernanda nunca assinou nenhum documento, **mesmo de tudo ciente**, conforme comprovado.

Sempre sua esposa e sócia, se apresentou perante toda a sociedade e as partes envolvidas no negócio, como única representante legal, transparecendo a ideia de que de fato negociava de acordo nos interesses dessa.

Além disso, conforme noticiado pelo requerido Arhur Lucena em sua Contestação, após devida apuração dos fatos em Inquérito Policial, o Delegado verificou que **o sócio era ciente de toda a negociação e nunca manifestou contrariedade**, conforme demonstrado no tópico de esclarecimento de fatos (Tópico 2.2), entendimento este adotado igualmente pelo Ministério Público ao proferir o parecer pelo arquivamento.

Extrai-se ainda da Contestação que o **requerido Arthur** Lucena ***transferiu valores para o sócio Francisco Rodrigues***, em ***conta bancária particular***, quantias vultuosas para concretizar negociações existentes entre as partes contratantes **(ev. 13, doc. 06).**

Tal fato comprova que o sócio e marido estava ciente das negociações realizados por sua esposa e concordava com o modo de administração da empresa e que entendia que a negociação foi perfeitamente válida e sem qualquer nulidade, **pois continuou negociando e recebendo quantias consideráveis seja em conta corrente própria e da empresa.**

Além disso, existentes provas documentais em que a esposa e sócia informava aos corretores que iria prestar informações ao seu sócio e marido e informava a conta bancária de titularidade de ambos para recebimento de quantias de outras negociações.

Noutro contexto, conforme extrai-se das conversas entre a sócia Fernanda Souza e o corretor Augusto Mascarenhas, datadas de 2018 até 2022, a **mesma sempre se apresentou como a única responsável pela administração da empresa e aos atos de alienação de outros imóveis**, e em nenhum momento, seja

Rua 10, nº 141, Setor Oeste, Goiânia/GO, CEP: 74.120-020.
www.joaodomingosadv.com contato@joaodomingosadv.com
Tel.: (62) 3215-9414

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 27/03/2023 15:23:56
Assinado por JOAO DOMINGOS DA COSTA FILHO:24733911149
Localizar pelo código: 109787645432563873200186122, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:39

nas negociações ou quando deveria informar os dados da empresa para confecção de contratos se opôs ao fato de que seu sócio e marido não constava nos contratos.

Assim, a pessoa jurídica age por seus administradores, que são os interlocutores e autores dos atos empresariais, nos limites dos poderes que lhe foram atribuídos, estando interligados os atos dos administradores (pessoas físicas) com os atos da empresa (pessoa jurídica), sendo que o Contrato Social determina quem são os administradores e quais os atos podem praticar e aqueles em que é defeso o ato isolado, nos termos do **art. 47 do CC/02**[15]**.**

A aplicação da teoria da aparência é consequência lógica da situação dos autos, devendo ser reconhecida a higidez do negócio jurídico levado a efeito por sócio que se apresentou como representante da pessoa jurídica requerente e que, possuía poderes para fazê-lo.

Visando proteger o indivíduo de boa-fé que negocia com uma empresa, temos o Enunciado nº 145, III Jornada de Direito Civil – CJF/STJ, que ensina o seguinte: ***"O art. 47 não afasta a aplicação da teoria da aparência."***

Inobstante haja parte da cláusula oitava do contrato social da empresa que dá a entender haver uma vedação da venda de imóveis da sociedade quando não assinadas por ambos os sócios administradores. Fica evidente que à época dos fatos o sócio Francisco estava ciente da negociação e concordava com as condições, inclusive recebendo consideráveis quantias em conta corrente, **e nunca se opôs ao fato de não estar presente no contrato de compra e venda do imóvel em litígio.**

Aliás, o mesmo contrato social determina que os sócios devem prestar contas de sua administração, elaborando parecer contábil e balanço financeiro e financeiro, sempre no dia 31 de dezembro de cada ano.

[15] **Art. 47**. Obrigam a pessoa jurídica os atos dos administradores, exercidos nos limites de seus poderes definidos no ato constitutivo.

Rua 10, nº 141, Setor Oeste, Goiânia/GO, CEP: 74.120-020.
www.joaodomingosadv.com contato@joaodomingosadv.com
Tel.: (62) 3215-9414

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 27/03/2023 15:23:56
Assinado por JOAO DOMINGOS DA COSTA FILHO:24733911149
Localizar pelo código: 109787645432563873200186122, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:39

Ora, o contrato discutido nestes autos foi firmado em **29/03/2021** e a escritura definitiva outorgada em **29/06/2021**, prazo mais que suficiente para a apresentação do balanço anual pelos administradores, momento em que o sócio poderia verificar que o imóvel foi vendido sem a sua anuência e naquela época suscitar a nulidade. Contudo o sócio Francisco manteve-se silente, concordando com os termos negociados e inclusive dando continuidade na negociação que resultou na venda de outros dois imóveis.

O depósito realizado em favor do sócio Francisco Rodrigues foi realizado em **31/01/2022**, após a conclusão do negócio posto sob litígio, momento em que este poderia opor o recebimento, indagar do que se tratava o depósito, **contudo manteve-se silente, pois sabia do que se tratava o valor recebido.**

Diante de todo este contexto, o agente capaz de realização do contrato, como requisito de validade dos negócios jurídicos, deve ser analisado, seguindo os ditames do princípio da boa-fé, sob o prisma da **Teoria da Aparência**, por meio da qual se tutelam os interesses daquele que contrata com outrem que, aparentemente, detinha os poderes e as condições necessárias a pactuar.

Nesta senda, a nulidade arguida pela requerente inexiste no presente caso, estando a tese sustentada pelo requerido em conformidade com a jurisprudência do **STJ e TJGO**:

> RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DECLARATÓRIA C.C. INDENIZATÓRIA. NULIDADE DE NEGÓCIO JURÍDICO. (...) **TERCEIROS ADQUIRENTES. BOA-FÉ. TEORIA DA APARÊNCIA. APLICABILIDADE.** (...) **A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que é possível a aplicação da teoria da aparência para afastar suposto vício em negociação realizada por pessoa que se apresenta como habilitada para tanto, desde que o terceiro tenha firmado o ato de boa-fé. 3. O Tribunal de origem, a partir do exame dos elementos de prova e da interpretação das cláusulas contratuais, reconheceu a boa-fé dos adquirentes e, considerou válido o negócio jurídico celebrado.** (...) RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E DESPROVIDO. (**STJ** - AgInt no REsp: 1698175 ES 2017/0234287-6, Relator: Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Data de Julgamento: 22/10/2019, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 28/10/**2019**)

Rua 10, nº 141, Setor Oeste, Goiânia/GO, CEP: 74.120-020.
www.joaodomingosadv.com contato@joaodomingosadv.com
Tel.: (62) 3215-9414

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 27/03/2023 15:23:56
Assinado por JOAO DOMINGOS DA COSTA FILHO:24733911149
Localizar pelo código: 109787645432563873200186122, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:39

> APELAÇÃO CÍVEL. **ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. (...) TEORIA DA APARÊNCIA. POSSIBILIDADE**. (...) 4. **Conforme acertada fundamentação do magistrado, os documentos foram assinados pelo representante da empresa em nome dela, de maneira que o terceiro de boa-fé não pode ser prejudicado, impondo-se a aplicação da teoria da aparência**. (...)6. APELAÇÃO CONHECIDA E DESPROVIDA. (**TJGO** – Apelação Cível: 01820362620198090100 LUZIÂNIA, Relator: Des(a). GUILHERME GUTEMBERG ISAC PINTO, Data de Julgamento: 08/02/2021, 5ª Câmara Cível, Data de Publicação: DJ de 08/02/**2021**)

O julgado a seguir, proferido pelo **TJGO**, aplica-se em perfeição a este caso, vez que não pode se exigir do comprador a verificação de todos os atos regenciais das empresas, o que tornaria impossível a concretização de qualquer transação comercial. Vejamos:

> APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE NULIDADE DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA C/C CANCELAMENTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO. (...) **TEORIA DA APARÊNCIA. TERCEIRO DE BOA-FÉ.** 1. (...) **2. Sabido que o ato jurídico, lavrado por escritura pública em cartório, goza de presunção *iuris tantum* de validade e somente pode ser elidido por prova robusta em contrário, o que não ocorreu no presente caso. 3. Pela teoria da aparência são considerados válidos os atos praticados em nome da sociedade, mesmo quando quem os executa apenas aparenta possuir os poderes para tal, não se podendo exigir do comprador - terceiro de boa-fé - fiscalizar, em cada situação, todas as restrições contratuais sobre poderes de gerência nas Juntas Comerciais, contratos ou estatutos das empresas com as quais negocia, sob pena de se inviabilizar a concretização dos negócios comerciais.** APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E DESPROVIDA. (**TJ-GO** - AC: 02422852720048090044 FORMOSA, Relator: DES. STENKA I. NETO, Data de Julgamento: 29/10/2013, 3A CAMARA CIVEL, Data de Publicação: DJ 1425 de 12/11/2013)

Portanto, tendo os cessionários, compradores e todos os demais envolvidos no litígio terem agido de boa-fé e alicerçados na Teoria da Aparência, que legitima a representação social por quem se apresentava como habilitado à negociação empreendida, deve ser considerado válido o contrato entabulado entre as partes e, portanto, afastada a pretensão da requerente.

4.3. DAS DEMAIS QUESTÕES MERITÓRIAS DEFENDIDAS NA CONTESTAÇÃO (EV. 13).

4.3.1. DA RATIFICAÇÃO PELOS CONTESTANTES.

Rua 10, nº 141, Setor Oeste, Goiânia/GO, CEP: 74.120-020.
www.joaodomingosadv.com contato@joaodomingosadv.com
Tel.: (62) 3215-9414

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 27/03/2023 15:23:56
Assinado por JOAO DOMINGOS DA COSTA FILHO:24733911149
Localizar pelo código: 109787645432563873200186122, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:39

Excelência, a fim de evitar repetição excessiva de argumentações, a bem da economia e da instrumentalidade processual, e especialmente no sentido de efetivar o direito à razoável duração do processo **(art. 5º, LXXVIII, da CF/88)**, devemos prestigiar os fins em detrimento da forma, cabendo aos contestantes somente **ratificar as demais defesas meritórias,** nos seguintes termos:

a) Da legitimidade da administradora para representar a sociedade em relação à venda do imóvel, que acarreta a impossibilidade de observância da Teoria da ***Ultra Vires Societatis***, sendo inaplicável imputar a nulidade a terceiros de boa-fé, acarretando absoluta indiscutibilidade quanto a validade e responsabilidade da empresa requerente, pelo negócio de compra e venda de imóvel, objeto desta lide, celebrado em seu interesse, por sua sócia-administradora.

b) Da ***Supressio***, decorrente do princípio da responsabilidade pela confiança, uma das vertentes da boa-fé objetiva, ensejando a superveniente inexigibilidade da assinatura dos dois sócios para venda de imóveis, pelo fato de todos os negócios de compra e venda, preliminar ou definitiva e distrato sempre terem sido realizados isoladamente pela sócia Fernanda Souza, quando determinadas relações jurídicas deixam de ser observadas com o passar do tempo e, em decorrência, surge para a outra parte da relação à expectativa de que aquele direito ou aquela obrigação originariamente acordado/acordada não será exercido na sua forma original, o que aconteceu no presente caso.

c) Da vedação ao comportamento contraditório, pois é inquestionável a incidência de ***venire contra factum proprium***, isto é, uma postura de má-fé da requerente já que busca invalidar negócio perfeitamente pactuado e, ainda, busca indenização por perdas e danos que se funda na busca de enriquecimento sem causa em detrimento da boa-fé dos compradores e dos demais requeridos.

d) Da vedação ao comportamento malicioso, aplicando-se ao caso o corolário estampado do instituto da ***nemo auditur propriam turpitudinem allegans***, conservando o negócio jurídico celebrado entre as partes, diante da vedação ao comportamento contraditório da requerente, notadamente quanto a inequívoca malícia, torpeza e dolo, de sua pretensão.

e) Do **mero arrependimento do negócio e tentativa de enriquecimento ilícito**, não autorizam a anulação do negócio jurídico, celebrado por vontade livre e consciente das partes, pois a lei civil permite aos contratantes estabelecerem relações contratuais conforme livre manifestação de vontade, observando, desde a conclusão até a execução da avença, os princípios de probidade e boa-fé

Rua 10, nº 141, Setor Oeste, Goiânia/GO, CEP: 74.120-020.
www.joaodomingosadv.com contato@joaodomingosadv.com
Tel.: (62) 3215-9414

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 27/03/2023 15:23:56
Assinado por JOAO DOMINGOS DA COSTA FILHO:24733911149
Localizar pelo código: 109787645432563873200186122, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 119 : Juntada -> Petição -> Contestação
Arquivo 1 : 1contestacaoacaodeclaratoriafernandoenataliaxfloridamarco2023.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:39

Portanto, ratificadas tais alegações de mérito, bem como diante das argumentações reforçadas nesta Contestação requer-se a improcedência dos pedidos iniciais, e condenação da requerente ao pagamento do ônus sucumbencial.

5. DOS PEDIDOS.

Ante tais fatos e fundamentos ora expostos, os requeridos m pelo acolhimento das alegações contestatórias, nos seguintes termos:

a) Que sejam reconhecidas as **preliminares** arguidas, para:

a.1.) readequar o valor da causa para **R$ 12.646.672,83 ou R$18.574.672,83,** conforme fundamentos já delineados;

a.2) reconhecer a ilegitimidade passiva dos contestantes **Fernando Goulart de Carvalho e Natália Vieira Toledo Campos**, vez que não possuem vínculo material com os termos deduzidos na inicial, com a extinção do feito sem resolução de mérito com base no art. 485, VI, do CPC/15 em relação aos contestantes e prosseguimento da ação somente em face da sócia Fernanda Souza;

b) No mérito, seja declarada a validade do negócio de Cessão de Direitos de Imóvel, bem como do Contrato de Compra e Venda entre a requerente e os requeridos Arthur Lucena e Andrea Scodro mantendo-o na esfera patrimonial destes;

c) Diante da manutenção do negócio jurídico deve ser julgado improcedente a pretensão indenizatória da requerente em desfavor dos contestantes;

d) Condenar a requerente ao pagamento dos **honorários sucumbenciais** no importe de **20% sobre o valor da causa atualizada;**

Rua 10, nº 141, Setor Oeste, Goiânia/GO, CEP: 74.120-020.
www.joaodomingosadv.com contato@joaodomingosadv.com
Tel.: (62) 3215-9414

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 27/03/2023 15:23:56
Assinado por JOAO DOMINGOS DA COSTA FILHO:24733911149
Localizar pelo código: 109787645432563873200186122, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:39

e) Protestam os requeridos por todos os meios legais e legítimos para comprovar a veracidade de suas alegações, notadamente depoimento pessoal dos sócios da empresa requerente, oitiva da requerida Fernanda Souza, juntada de documentos novos, e oitiva de testemunhas, em consonância com o **art. 369 e 370 do CPC/15**[16]**.**

Termos em que, pede deferimento.

Goiânia, 27 de março de 2023.

JOÃO DOMINGOS DA COSTA FILHO
OAB/GO. 7.181

LEANDRO MARMO CARNEIRO COSTA
OAB/GO. 35.021

[16] **Art. 369.** As partes têm o direito de empregar todos os meios legais, bem como os moralmente legítimos, ainda que não especificados neste Código, para provar a verdade dos fatos em que se funda o pedido ou a defesa e influir eficazmente na convicção do juiz.
Art. 370. Caberá ao juiz, de ofício ou a requerimento da parte, determinar as provas necessárias ao julgamento do mérito.

Rua 10, nº 141, Setor Oeste, Goiânia/GO, CEP: 74.120-020.
www.joaodomingosadv.com contato@joaodomingosadv.com
Tel.: (62) 3215-9414

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 27/03/2023 15:23:56
Assinado por JOAO DOMINGOS DA COSTA FILHO:24733911149
Localizar pelo código: 109787645432563873200186122, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 119 : Juntada -> Petição -> Contestação
Arquivo 2 : procuracaoassinadafernandoenatalia.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:39

PROCURAÇÃO POR INSTRUMENTO PARTICULAR

Pelo presente instrumento particular de procuração que assina **NATÁLIA VIEIRA TOLEDO CAMPOS**, brasileira, inscrita no CPF sob o nº 001.283.041-03 e **FERNANDO GOULART DE CARVALHO**, brasileiro, inscrito no CPF sob o nº 013.079.841-00, ambos residentes e domiciliados à Rua Nova América, Qd. L2, Lt. 10, Residencial Alphaville Flamboyant, Goiânia-Go, nomeia e constitui seus bastantes procuradores, onde necessário for e com esta se apresentarem - o **Dr. LEANDRO MARMO CARNEIRO COSTA**, inscrito na OAB/GO sob o n.º 35.021, **Dr. JOÃO DOMINGOS DA COSTA FILHO**, inscrito na OAB/GO sob o n.º 7.181, sócios proprietários do escritório **Dr. JOÃO DOMINGOS – ADVOGADOS ASSOCIADOS,** inscrito no CNPJ sob o nº 20.175.138/0001-39, estabelecido na Rua 10, Nº 127, St. Oeste, Goiânia – GO, aos quais confere poderes para pleitearem judicialmente em nome do mandante, propondo ou desistindo de ações em que sejam autores. Outorga, ainda, poderes para o foro em geral, nos termos do artigo 105 do NCPC, com poderes "Ad-Judicia", podendo confessar, reconhecer a procedência do pedido, transigir, desistir, renunciar ao direito sobre o qual se funda a ação, receber, dar quitação, firmar compromisso e, praticar tudo o mais necessário ao fiel cumprimento do presente mandato, que poderá ser substabelecido com ou sem reserva de poderes **para defender seus interesses na Ação Declaratória nº 5498238-50.2022.8.09.0051 em trâmite na 15ª Vara Cível da Comarca de Goiânia-Go.**

Goiânia-Go, 21 de março de 2023.

NATÁLIA VIEIRA TOLEDO CAMPOS
OUTORGANTE –

FERNANDO GOULART DE CARVALHO
OUTORGANTE –

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 27/03/2023 15:23:57
Assinado por JOAO DOMINGOS DA COSTA FILHO:24733911149
Localizar pelo código: 109387665432563873200186124, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 120 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : interlocutoriajuntadaprocuracaofernanda.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:39

OLIVEIRA & GODOY
Advogados Associados
OAB-GO 4.911

AO COLENDO JUIZO DA 4ª UPJ DAS VARAS CIVEIS DA COMARCA DE GOIÂNIA – GO.

Processo nº 5498238-50.2022.8.09.0051

FERNANDA SOUZA AZEVEDO RODRIGUES, brasileira, casada, empresaria, portadora do CPF nº 191.410.408-05 e RG nº 3108070 – 2ª via PCII-GO, residente e domiciliada na Alameda Sebastião Fleury, nº 201, Setor Marista, CEP 74.180-060, Goiânia – GO; vem pela presente, REQUERER A JUNTADA da procuração em anexo.

Nestes Termos,

Pede Deferimento.

Goiânia, 27 de março de 2023.

Fabiane Baptista de Godoy

OAB/GO nº 22.927

Av. T-63 nº 1296 – Sl. 504 – Ed. New World – St. Bueno - CEP 74.230-100 – Goiânia – GO.
fbg_adv@hotmail.com

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 27/03/2023 18:52:30
Assinado por FABIANE BAPTISTA DE GODOY:69608229120
Localizar pelo código: 109687605432563873200587033, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 120 : Juntada - > Petição
Arquivo 2 : procuracaofernandaass.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:40

OLIVEIRA & GODOY
Advogados Associados
OAB-GO 4.911

PROCURAÇÃO

OUTORGANTE: FERNANDA SOUZA AZEVEDO RODRIGUES, brasileira, casada, empresária, portadora do CPF nº 191.410.408-05 e RG. nº 3108070 2ª. via PCII-GO, residente e domiciliada na Alameda Sebastião Fleury nº. 201, CEP 74.180-060, em Goiânia – GO.

OUTORGADA: FABIANE BAPTISTA DE GODOY, brasileira, casada, advogada inscrita na OAB-GO sob o nº 22.927, e-mail fbg_adv@hotmail.com, sócia da **Oliveira & Godoy Sociedade de Advogados** inscrita na OAB-GO sob o nº. 4.911 e CNPJ(MF) 45.989.536/0001-10, com sede na Av. T-63 nº 1296, Sala 504, Ed. New Word, Setor Bueno, CEP 74.230-100, em Goiânia – GO.

PODERES: Para o em geral, com cláusula *ad judicia et extra,* especialmente para representar a outorgante na **Ação Declaratória de Nulidade de Ato Jurídico c.c. Pedidos de Cancelamento de Registro Imobiliário, Reintegração de Posse, Indenização por Danos Materiais e Lucros Cessantes e Concessão de Medida Liminar** proposta pela **FLÓRIDA HOLDING PATRIMONIAL LTDA**, com tramitação na 4ª. UPJ das Vara Cíveis da Comarca de Goiânia – GO, Processo nº. 5498238-50.2022.8.09.0051, conferindo-lhe ainda, poderes especiais para transigir em audiência de conciliação, assinar declaração de hipossuficiência conforme estabelecido no artigo 105, do Código de Processo Civil, exceto receber citação, podendo usar das prerrogativas e dos poderes constantes do Provimento nº 188/2018 da Ordem dos Advogados do Brasil, e ainda, substabelecer esta em outrem, com ou sem reservas de iguais poderes, enfim, poderá praticar todos os atos processuais necessários, oportunos e convenientes para o bom e fiel cumprimento deste mandato, dando-o por firme e valioso.

Goiânia, 15 de março de 2023.

Fernanda Rodrigues
FERNANDA SOUZA AZEVEDO RODRIGUES

Obs: Esta procuração poderá ser assinada por certificação digital.

Av. T-63 nº 1296 – Sl. 504 – Ed. New World – St. Bueno - CEP 74.230-100 – Goiânia – GO.
fbg_adv@hotmail.com

Scanned with CamScanner

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 27/03/2023 18:52:30
Assinado por FABIANE BAPTISTA DE GODOY:69608229120
Localizar pelo código: 109087665432563873200587031, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 121 : Juntada -> Petição -> Habilitação Requerida
Arquivo 1 : habilitacaospacereaugusto.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:40

AVELAR & HUXLEY
ADVOGADOS ASSOCIADOS

AO JUIZO DE DIREITO DA 15ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GOIÂNIA – GO

Processo nº: **5498238-50.2022.8.09.0051**.
Requerente: **Florida Holding Patrimonial Ltda**.
Requerido: **MASCARENHAS PARTICIPAÇÕES LTDA** e **Augusto Mascarenhas**

MASCARENHAS PARTICIPAÇÕES LTDA (SPACER PARTICIPAÇÕES LTDA) e **AUGUSTO ALVES VELLOSO MASCARENHAS**, anteriormente melhor qualificado nos autos em epígrafe, vem à presença de Vossa Excelência, com os costumeiros votos de estima, por seu advogado, que assina eletronicamente no feito, vinculado ao endereço constante no rodapé deste documento, dizer e requerer o que segue:

a. Requesta a **habilitação do patrono das partes**, de forma tempestiva, a fim de que participem da audiência definida para a data de 28/03/2022, com uso da **procuração anexa ao feito**, neste ato.

b. Por seu turno, requer que todas as notificações e intimações sejam direcionadas ao patrono da causa, qual seja **ALEFF HUXLEY DE SOUSA OLIVEIRA**, vinculada à **OAB/GO** nº **53.442.**

Por fim, pugna por provar todo o alegado, pelos meios admitidos em lei.

Nestes termos, pede e espera deferimento.

Goiânia, datado e assinado eletronicamente.

ALEFF HUXLEY DE SOUSA OLIVEIRA
OAB/GO nº 53.442

LUCAS MACHADO DE SOUSA AVELAR
OAB/GO nº 53.832

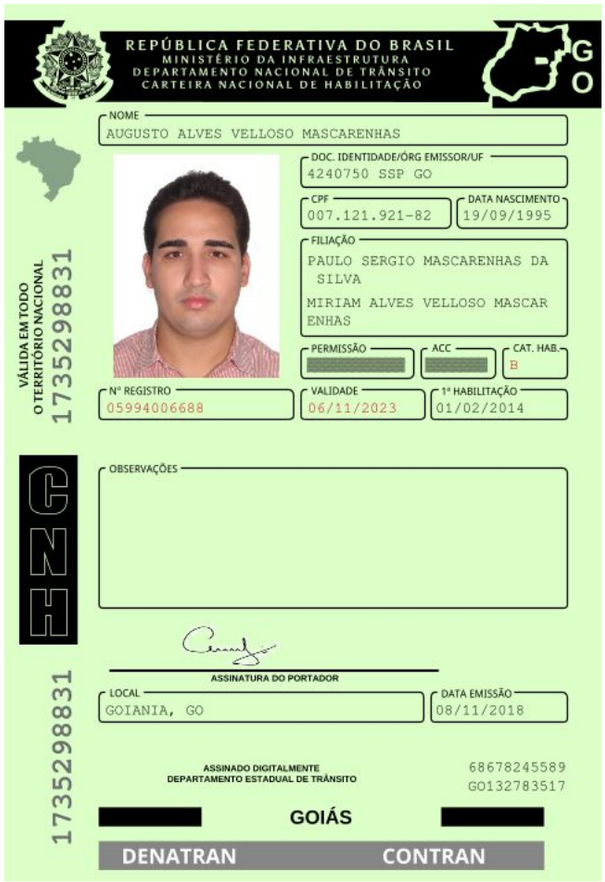
Rua 10, nº 250 Sala 1.607, Ed. Trade Center, St. Oeste Goiânia - GO | CEP: 74.120-020
Fone: (62) 99203-5540 | (62) 99299-9009 | E-mail: avelar.huxleyadv@gmail.com

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 28/03/2023 11:18:29
Assinado por ALEFF HUXLEY DE SOUSA OLIVEIRA:04170492188
Localizar pelo código: 109087695432563873200820896, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

CNH Digital

Departamento Nacional de Trânsito



QR-CODE

Documento assinado com certificado digital em conformidade com a Medida Provisória nº 2200-2/2001. Sua validade poderá ser confirmada por meio da comparação deste arquivo digital com o arquivo de assinatura (.p7s) no endereço: < http://www.serpro.gov.br/assinador-digital >.

SERPRO / DENATRAN

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:40

Documento recebido eletronicamente da origem

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:40

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA

NÚMERO DE INSCRIÇÃO	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA
28.438.507/0001-40 **MATRIZ**		**17/08/2017**

NOME EMPRESARIAL
MASCARENHAS PARTICIPACOES LTDA

TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA)	PORTE
********	**ME**

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL
64.63-8-00 - Outras sociedades de participação, exceto holdings

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS
20.13-4-02 - Fabricação de adubos e fertilizantes, exceto organo-minerais
46.14-1-00 - Representantes comerciais e agentes do comércio de máquinas, equipamentos, embarcações e aeronaves
46.93-1-00 - Comércio atacadista de mercadorias em geral, sem predominância de alimentos ou de insumos agropecuários
47.51-2-01 - Comércio varejista especializado de equipamentos e suprimentos de informática
47.89-0-02 - Comércio varejista de plantas e flores naturais
62.02-3-00 - Desenvolvimento e licenciamento de programas de computador customizáveis
62.04-0-00 - Consultoria em tecnologia da informação
62.09-1-00 - Suporte técnico, manutenção e outros serviços em tecnologia da informação
64.62-0-00 - Holdings de instituições não-financeiras
85.50-3-02 - Atividades de apoio à educação, exceto caixas escolares
95.11-8-00 - Reparação e manutenção de computadores e de equipamentos periféricos

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA
206-2 - Sociedade Empresária Limitada

LOGRADOURO	NÚMERO	COMPLEMENTO
AV OLINDA	**960**	**QUADRAH4 LOTE 01/03 EDIF LOZANDES BUSNESS T 1SALA 1310-C**

CEP	BAIRRO/DISTRITO	MUNICÍPIO	UF
74.884-120	**LOT PARK LOZANDES**	**GOIANIA**	**GO**

ENDEREÇO ELETRÔNICO	TELEFONE
	(62) 3092-7148/ (62) 8563-3749

ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR)
*****

SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL
ATIVA	**17/08/2017**

MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL

SITUAÇÃO ESPECIAL	DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL
********	********

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 1.863, de 27 de dezembro de 2018.

Emitido no dia **26/10/2022** às **14:19:45** (data e hora de Brasília). Página: **1/1**

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 28/03/2023 11:18:29
Assinado por ALEFF HUXLEY DE SOUSA OLIVEIRA:04170492188
Localizar pelo código: 109287685432563873200820895, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 121 : Juntada -> Petição -> Habilitação Requerida
Arquivo 4 : espelhocnpj.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:40

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA

NÚMERO DE INSCRIÇÃO	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA
28.438.507/0001-40 **MATRIZ**		**17/08/2017**

NOME EMPRESARIAL
MASCARENHAS PARTICIPACOES LTDA

TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA)	PORTE
********	**ME**

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL
64.63-8-00 - Outras sociedades de participação, exceto holdings

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS
20.13-4-02 - Fabricação de adubos e fertilizantes, exceto organo-minerais
46.14-1-00 - Representantes comerciais e agentes do comércio de máquinas, equipamentos, embarcações e aeronaves
46.93-1-00 - Comércio atacadista de mercadorias em geral, sem predominância de alimentos ou de insumos agropecuários
47.51-2-01 - Comércio varejista especializado de equipamentos e suprimentos de informática
47.89-0-02 - Comércio varejista de plantas e flores naturais
62.02-3-00 - Desenvolvimento e licenciamento de programas de computador customizáveis
62.04-0-00 - Consultoria em tecnologia da informação
62.09-1-00 - Suporte técnico, manutenção e outros serviços em tecnologia da informação
64.62-0-00 - Holdings de instituições não-financeiras
85.50-3-02 - Atividades de apoio à educação, exceto caixas escolares
95.11-8-00 - Reparação e manutenção de computadores e de equipamentos periféricos

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA
206-2 - Sociedade Empresária Limitada

LOGRADOURO	NÚMERO	COMPLEMENTO
AV OLINDA	**960**	**QUADRAH4 LOTE 01/03 EDIF LOZANDES BUSNESS T 1SALA 1310-C**

CEP	BAIRRO/DISTRITO	MUNICÍPIO	UF
74.884-120	**LOT PARK LOZANDES**	**GOIANIA**	**GO**

ENDEREÇO ELETRÔNICO	TELEFONE
	(62) 3092-7148/ (62) 8563-3749

ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR)
*****

SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL
ATIVA	**17/08/2017**

MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL

SITUAÇÃO ESPECIAL	DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL
********	********

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 1.863, de 27 de dezembro de 2018.

Emitido no dia **07/02/2023** às **11:18:50** (data e hora de Brasília). Página: **1/1**

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 28/03/2023 11:18:29
Assinado por ALEFF HUXLEY DE SOUSA OLIVEIRA:04170492188
Localizar pelo código: 109587615432563873200820899, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 121 : Juntada -> Petição -> Habilitação Requerida
Arquivo 5 : procuracaoaugusto.assinada.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:41

AVELAR & HUXLEY
ADVOGADOS ASSOCIADOS

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROCURAÇÃO

OUTORGANTE: **AUGUSTO ALVES VELLOSO MASCARENHAS,** brasileiro, solteiro, empresário, inscrito no CPF/MF sob o nº 007.121.921-82, bem como titular da CI nº 4240750, expedida pela SSP-GO, este residente e domiciliado à Rua Pandora, quadra. S-1, lote 12, Residencial Alphaville Flamboyant, CEP 74.884-666, Goiânia Goiás – e-mail: augustoveloso19@gmail.com.

OUTORGADO: **ALEFF HUXLEY DE SOUSA OLIVEIRA**, brasileiro, casado, advogado regularmente inscrito a OAB/GO sob o nº 53.442, seccional de Goiás, e **LUCAS MACHADO DESOUSA AVELAR**, brasileiro, solteiro, regularmente inscrito na OAB/GO sob o nº 53.832 com o seguinte endereço eletrônico avelar.huxleyadv@gmail.com, estes vinculados ao endereço profissional constante no rodapé, onde recebe intimações e notificações.

PODERES: A OUTORGANTE constitui e nomeia o OUTORGADO seu bastante procurador nos termos dos artigos 103, 105 e seguintes Código de Processo Civil, com os poderes contidos nas cláusulas "ad judicia" e "et extra", para representá-la no foro em geral ou fora dele, tendo representatividade e poderes de representação em quaisquer órgãos do poder judiciário, em qualquer grau recursal, para propor, contra quem de direito, as ações competentes e, representa-la nas demandas contrárias, até a decisão final, usando dos recursos legais, acompanhando-o e praticando todos os atos que se fizerem necessários ao bom e fiel cumprimento do mandato ora outorgado, podendo mesmo outrossim, substabelecê-lo, com ou sem reserva de poderes,e, ainda, confessar, transigir, desistir, fazer acordo, reconhecer a procedência do pedido, receber intimações **(EXCETO CITAÇÃO)**, receber e dar quitação, firmar compromisso, oferecer recurso, praticar todos os atos perante as repartições públicas Federais e Estaduais, e Municipais, e órgãos da Administração pública direta e indireta, assinar declaração de hipossuficiência econômica, renunciar ao valor excedente ao teto dos juizados, pedir justiça gratuita, praticar quaisquer atos perante particulares ou empresas privadas, recorrer a quaisquer instâncias e tribunais, podendo atuar em conjunto ou separadamente, dando tudo por bom e valioso, e, em especial,para REPRESENTAR o outorgante em questões envolvendo **AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ATO JURÍDICO CUMULADA COM PEDIDOS DE CANCELAMENTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO, REINTEGRAÇÃO DE POSSE, INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E LUCROS CESSANTES,E CONCESSÃO DE MEDIDA LIMINAR,** proposta sob o nº **5498238-50.2022.8.09.0051**, podendo, em qualquer juízo ou Tribunal, requerer, confessar, desistir, firmar acordos, enfim, praticar todos os atos necessários ao bom e fiel desempenho do presente.

Mister se faz ressaltar que as intimações deverão ser realizadas exclusivamente em nome de **ALEFF HUXLEY DE SOUSA OLIVEIRA,** regularmente inscrito na **OAB/GO** sob o nº **53.442,** seccional de Goiás, nos termos do artigo 272, §5, código de processo civil.

Goiânia, 08 de fevereiro de 2022.

AUGUSTO ALVES VELLOSO MASCARENHAS
CPF/MF nº 007.121.921-82

Rua 10, nº 250 Sala 1.607, Ed. Trade Center, St. Oeste Goiânia - GO | CEP: 74.120-020
Fone: (62) 99203-5540 | (62) 99299-9009 | E-mail: avelar.huxleyadv@gmail.com

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 28/03/2023 11:18:29
Assinado por ALEFF HUXLEY DE SOUSA OLIVEIRA:04170492188
Localizar pelo código: 109887655432563873200820892, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 121 : Juntada -> Petição -> Habilitação Requerida
Arquivo 6 : procuracaospacer.assinada.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:41

AVELAR & HUXLEY
ADVOGADOS ASSOCIADOS

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROCURAÇÃO

OUTORGANTE: **SPACER PARTICIPAÇÕES LTDA**, pessoa jurídica de direito privado com CNPJ/MF nº 28.438.507/0001-40, com sede na Av. Olinda nº 960, Ed. Lozandes Business Sala 1.310, Parque Lozandes, CEP 74.884-120, em Goiânia – GO.

OUTORGADO: **ALEFF HUXLEY DE SOUSA OLIVEIRA**, brasileiro, casado, advogado regularmente inscrito a OAB/GO sob o nº 53.442, seccional de Goiás, e **LUCAS MACHADO DE SOUSA AVELAR**, brasileiro, solteiro, regularmente inscrito na OAB/GO sob o nº 53.832 com o seguinte endereço eletrônico avelar.huxleyadv@gmail.com, estes vinculados ao endereço profissional constante no rodapé, onde recebe intimações e notificações.

PODERES: A OUTORGANTE constitui e nomeia o OUTORGADO seu bastante procurador nos termos dos artigos 103, 105 e seguintes Código de Processo Civil, com os poderes contidos nas cláusulas "ad judicia" e "et extra", para representá-la no foro em geral ou fora dele, tendo representatividade e poderes de representação em quaisquer órgãos do poder judiciário, em qualquer grau recursal, para propor, contra quem de direito, as ações competentes e, representa-la nas demandas contrárias, até a decisão final, usando dos recursos legais, acompanhando-o e praticando todos os atos que se fizerem necessários ao bom e fiel cumprimento do mandato ora outorgado, podendo mesmo outrossim, substabelecê-lo, com ou sem reserva de poderes, e, ainda, confessar, transigir, desistir, fazer acordo, reconhecer a procedência do pedido, receber intimações **(EXCETO CITAÇÃO)**, receber e dar quitação, firmar compromisso, oferecer recurso, praticar todos os atos perante as repartições públicas Federais e Estaduais, e Municipais, e órgãos da Administração pública direta e indireta, assinar declaração de hipossuficiência econômica, renunciar ao valor excedente ao teto dos juizados, pedir justiça gratuita, praticar quaisquer atos perante particulares ou empresas privadas, recorrer a quaisquer instâncias e tribunais, podendo atuar em conjunto ou separadamente, dando tudo por bom e valioso, e, em especial, para REPRESENTAR o outorgante em questões envolvendo **AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ATO JURÍDICO CUMULADA COM PEDIDOS DE CANCELAMENTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO, REINTEGRAÇÃO DE POSSE, INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E LUCROS CESSANTES, E CONCESSÃO DE MEDIDA LIMINAR,** proposta sob o nº **5498238-50.2022.8.09.0051**, podendo, em qualquer juízo ou Tribunal, requerer, confessar, desistir, firmar acordos, enfim, praticar todos os atos necessários ao bom e fiel desempenho do presente.

Mister se faz ressaltar que as intimações deverão ser realizadas exclusivamente em nome de **ALEFF HUXLEY DE SOUSA OLIVEIRA,** regularmente inscrito na **OAB/GO** sob o nº **53.442,** seccional de Goiás, nos termos do artigo 272, §5, código de processo civil.

Goiânia, 08 de fevereiro de 2022.

SPACER PARTICIPAÇÕES LTDA
CNPJ/MF nº 28.438.507/0001-40

Rua 10, nº 250 Sala 1.607, Ed. Trade Center, St. Oeste Goiânia - GO | CEP: 74.120-020
Fone: (62) 99203-5540 | (62) 99299-9009 | E-mail: avelar.huxleyadv@gmail.com

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 28/03/2023 11:18:30
Assinado por ALEFF HUXLEY DE SOUSA OLIVEIRA:04170492188
Localizar pelo código: 109487675432563873200820894, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:41

Consulta Quadro de Sócios e Administradores - QSA

CNPJ:	28.438.507/0001-40
NOME EMPRESARIAL:	MASCARENHAS PARTICIPACOES LTDA
CAPITAL SOCIAL:	R$30.000,00 (Trinta mil reais)

O Quadro de Sócios e Administradores(QSA) constante da base de dados do Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) é o seguinte:

Nome/Nome Empresarial:	AUGUSTO ALVES VELLOSO MASCARENHAS
Qualificação:	49-Sócio-Administrador

Para informações relativas à participação no QSA, acessar o e-CAC com certificado digital ou comparecer a uma unidade da RFB.

Emitido no dia **07/02/2023** às **11:19** (data e hora de Brasília).

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 28/03/2023 11:18:30
Assinado por ALEFF HUXLEY DE SOUSA OLIVEIRA:04170492188
Localizar pelo código: 109987665432563873200820818, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 122 : Juntada -> Petição -> Habilitação Requerida
Arquivo 1 : habilitacaopatrick.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:41

ANA PAULA RIBEIRO
ADVOGADA

AO JUÍZO DA 15º VARA CÍVEL DA COMARCA DE GOIÂNIA, ESTADO DE GOIÁS.

PROCESSO Nº 5498238-50.2022.8.09.0051

PATRICK GUIMARÃES RODRIGUES, já qualificado nos autos em epígrafe, vem, por meio de sua patrona que ao final subscreve, devidamente constituída conforme procuração em anexo, para requerer a habilitação da advogada ANA PAULA DIAS RIBEIRO (OAB/GO 64.607), devendo as intimações processuais ser dirigidas exclusivamente à esta, sob pena de nulidade.

Nesses termos, pede deferimento.

GOIÂNIA/GO, 28 de março de 2023.

ANA PAULA DIAS RIBEIRO
OAB/GO 64.607

advogadaanaribeiro@gmail.com
(62) 99969-4226

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 28/03/2023 13:11:23
Assinado por ANA PAULA DIAS RIBEIRO:03367033170
Localizar pelo código: 109087615432563873200858170, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 122 : Juntada -> Petição -> Habilitação Requerida
Arquivo 2 : procuracaopatrick.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:41

ANA PAULA RIBEIRO
ADVOGADA

PROCURAÇÃO *AD JUDICIA ET EXTRA*

OUTORGANTE: PATRICK GUIMARÃES RODRIGUES, brasileiro, solteiro, corretor de imóveis, CRECI/GO nº 19.391, inscrito no CPF sob o nº940.860.791-00, residente e domiciliado à Rua 66, nº 84, Apto. 502, Torre Class, CEP 74.810-330, endereço eletrônico: patrick.developer@gmail.com.

OUTORGADA: ANA PAULA DIAS RIBEIRO, brasileira, solteira, advogada inscrita na OAB/GO sob o nº 64.607, com endereço na Rua T-30, nº 1860, Setor Bueno, Goiânia-GO.

PODERES: Nos termos do artigo 105 do CPC, para, em nome do OUTORGANTE, em qualquer juízo, instância ou Tribunal, ou fora deles, defender seus interesses, podendo propor contra quem de direito as ações competentes e defender seus interesses do OUTORGANTE nas contrárias, seguindo umas e outras, até final decisão, usando dos recursos legais cabíveis, desistir, transigir, prestar primeiras declarações, firmar compromissos ou acordos, receber, dar quitações, realizar levantamento de quantias via alvará, reconhecer procedência de pedido, renunciar direito no qual funda ação, agindo em conjunto ou separadamente, podendo substabelecer esta em outrem, com ou sem reservas de iguais poderes, dando tudo por bom, firme e valioso, **em especial para promover defesa nos autos de nº 5498238-50.2022.8.09.0051, em trâmite na justiça estadual de Goiás, e todos os demais atos que se fizerem necessários no processo.**

GOIÂNIA/GO, 08 de fevereiro de 2023.

Patrick Guimarães Rodrigues

PATRICK GUIMARÃES RODRIGUES

advogadaanaribeiro@gmail.com
(62) 99969-4226

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 28/03/2023 13:11:28
Assinado por ANA PAULA DIAS RIBEIRO:03367033170
Localizar pelo código: 109187675432563873200858166, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 123 : Audiência de Conciliação CEJUSC Artigo 334 CPC
Arquivo 1 : termo_processo_549823850.2022.8.09.0051.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:41

PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Secretaria Unificada do 1º e 2º CEJUSC da Comarca de Goiânia

PROCESSO N.º: **5498238-50.2022.8.09.0051**

ASSUNTO: **AÇÃO DECLARATÓRIA C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E LUCROS CESSANTES**

REQUERENTE: **FLORIDA HOLDING PATRIMONIAL LTDA (DADOS ATUALIZADOS NO PROCESSO).**

REQUERIDOS: **ARTHUR LUCENA FERREIRA DA SILVA, ANDRÉA SCODRO SOUBIHE LUCENA, ALFA CENTER IMÓVEIS LTDA, WILDES MARCOS FAUSTINO, PATRICK GUIMARÃES RODRIGUES, SPACER PARTICIPAÇÕES LTDA, AUGUSTO ALVES VELLOSO MASCARENHAS, RONALDO RIBEIRO DE FARIA, BRB – BANCO REGIONAL DE BRASÍLIA S.A, FERNANDO GOULART DE CARVALHO, NATÁLIA VIEIRA TOLEDO CAMPOS E FERNANDA SOUZA AZEVEDO RODRIGUES**

DATA: 28/03/2023 **HORA: 13h** **BANCA: 19**

TERMO DE AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO

Em **28 de março de 2023**, nesta cidade e Comarca de Goiânia, na Secretaria Unificada do 1ª e 2º Centro Judiciário de Solução de Conflitos e Cidadania, presente a conciliadora judicial **Jéssica Moreira Martiniano Rocha Porto**. Esta Audiência foi iniciada às 13h, realizada pela plataforma digital Zoom Cloud Meetings, em conformidade com o disposto no art. 2° do Decreto Judiciário n° 970/2020 TJGO e nos Decretos 585/2020, 632/2020, 865/2020 e 866/2020, da Presidência do Poder Judiciário de Goiás, bem como art. 6°,§2°, da Resolução n° 314/2020, do Conselho Nacional de Justiça.

Insta salientar que, pelo Princípio da Decisão Informada, foram comunicado às Partes, a seu Preposto, aos Advogados, aos assessores técnicos e a outras pessoas que tenham, direta ou indiretamente, participado deste procedimento por chamada de áudio e/ou vídeo, as regras de confidencialidade aplicáveis, segundo o art. 30, § 1º, da Lei 13.140/2015.

Neste ato, não foi possível consultar os documentos pessoais das Partes e as habilitações dos seus respectivos Patronos, razão pela qual foi feito o print da tela de vídeo, para posterior conferência com os dos documentos juntados neste processo.

Neste ato, o espelhamento deste Termo de Audiência de Conciliação Virtual/Híbrida foi compartilhado em PDF para as Partes, aos Advogados e elas e/ou eles conferiram seus dados pessoais e o teor deste Termo.

Comparecimento: PRESENTE o advogado da parte requerente, Dr. Paulo Roberto dos Santos, inscrito na OAB/GO sob o n.º 10262. **PRESENTE** a parte requerida, **FERNANDA SOUZA AZEVEDO RODRIGUES,** acompanhada de sua advogada, Dra. Fabiane Baptista de Godoy, inscrita na OAB/GO sob o n.º 22.927. **PRESENTE** a advogada da parte requerida, **PATRICK GUIMARÃES RODRIGUES,** Dra. Ana Paula Dias Ribeiro, inscrita na OAB/GO sob o n.º 64607. **PRESENTE** o preposto da parte requerida, **BRB BANCO REGIONAL DE BRASÍLIA S.A**, Sr. Bruno Mendonça Gonçalves, inscrito no CPF sob o n.º 855.190.491-49, acompanhado de seu advogado, Dr. Sergio Barreto Coutinho, inscrito na OAB/BA sob o n.º 9407. **PRESENTE** a parte requerida, **RONALDO RIBEIRO DE FARIA,** acompanhado de seu advogado, Dr. Carlos Sidney de Oliveira, inscrito na OAB/DF sob o n.º 3338. **PRESENTE** a parte requerida, **WILDES MARCOS FAUSTINO**, acompanhado de seu advogado, Dr. Rafael Ribeiro Bueno Fleury de Passos, inscrito na OAB/GO sob o n.º 37665 que está representando a parte requerida**, ALFA CENTER IMÓVEIS LTDA. PRESENTE** o advogado das partes requeridas, **ARTHUR LUCENA FERREIRA DA SILVA, ANDRÉA SCODRO SOUBIHE LUCENA, FERNANDO GOULART DE CARVALHO e NATÁLIA VIEIRA TOLEDO CAMPOS,** Dr. João Domingos da Costa Filho, inscrito na OAB/GO sob o n.º 7181. **PRESENTE** o advogado das partes requeridas, **SPACER PARTICIPAÇÕES LTDA e AUGUSTO ALVES VELLOSO MASCARENHAS,** Dr. Aleff Huxley de Sousa Oliveira, inscrito na OAB/GO sob o n.º 53.442.

Acordo: Não houve êxito. **Os advogados requerem o prazo de 05 (cinco) dias para juntar procuração, substabelecimento e carta de preposição**.

Dos honorários da conciliadora judicial: Já foi realizado o pagamento dos honorários, conforme comprovante juntado nos autos.

Discordância do termo de audiência: Os advogados que estiveram presentes na audiência virtual poderão juntar aos autos eletrônicos, no prazo de 24 horas contados da data da inclusão da ata no sistema, petição de discordância do seu teor, e decorrido o prazo sem manifestação em sentido contrário a respeito do teor da ata, esta será considerada perfeita e acabada (art. 12º, §2o e §3o, do Decreto Judiciário TJGO no 970/2020).

Nada mais havendo para constar, encerra-se o presente termo, que digitei e assino digitalmente.

E, por derradeiro, faço constar neste Termo o término desta Audiência, às 13h28min.

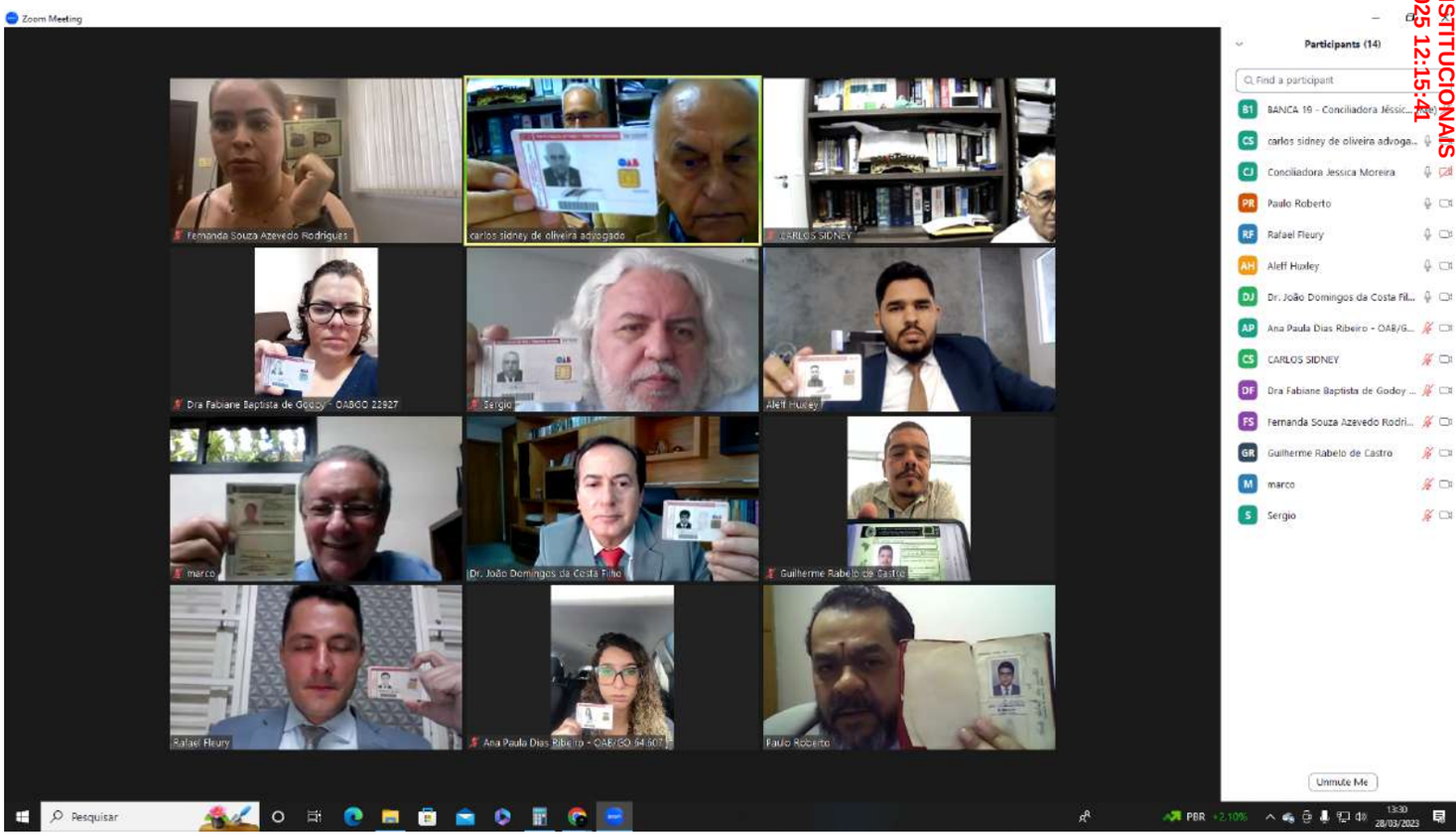
Goiânia, 28 de março de 2023.

Jéssica Moreira Martiniano Rocha Porto

Este documento foi gerado pelo usuário 109.087.625.432.563.873.204.338.849 em 30/03/2023 12:44:54 GMT-03:00 Número do documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 30/03/2023 12:44:54
Assinado por ANA CAROLINA JESUS CORREA
Localizar pelo código: 109087625432563873204338849, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

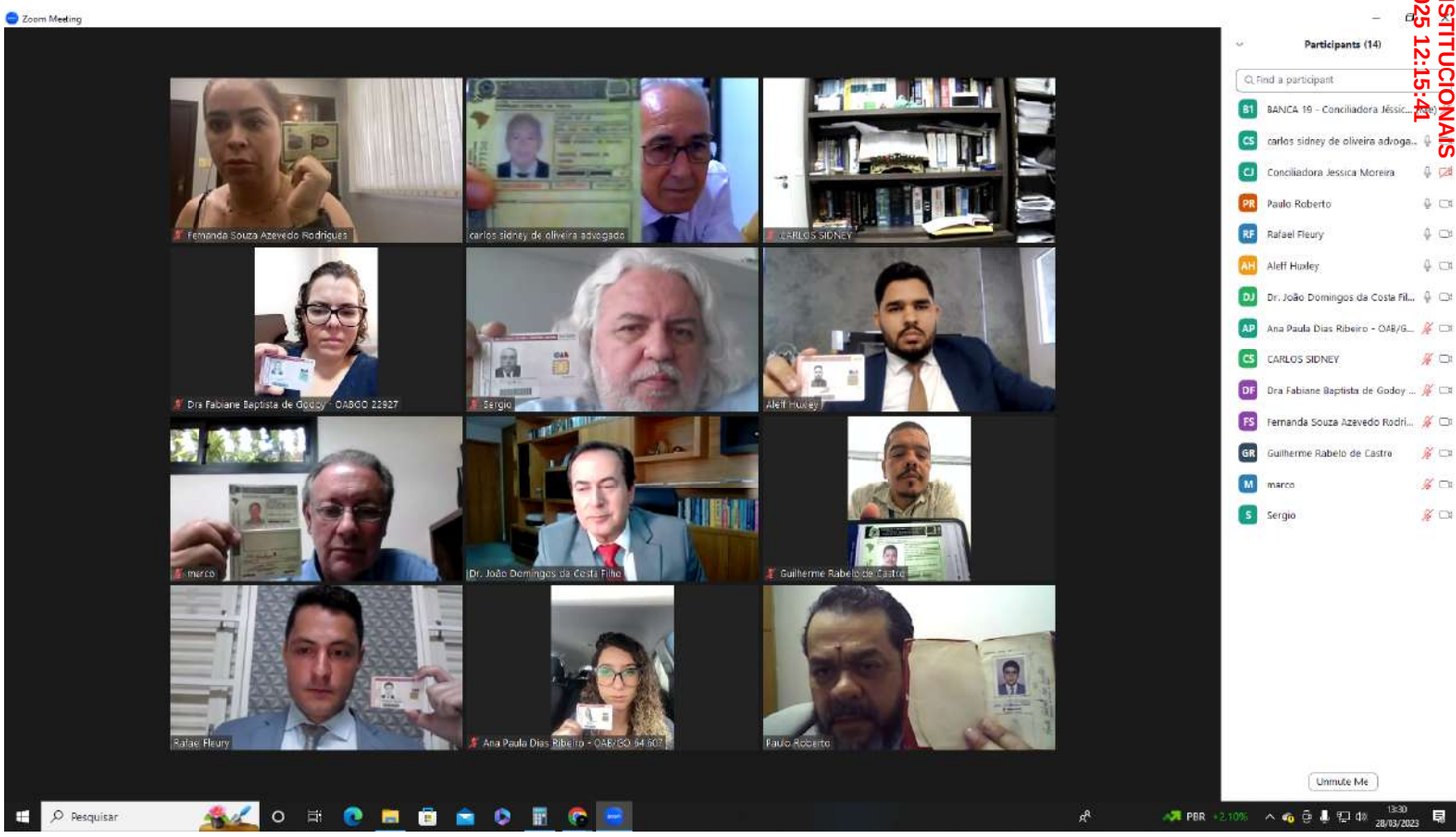
Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:41



Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 30/03/2023 12:44:54
Assinado por ANA CAROLINA JESUS CORREA
Localizar pelo código: 109087625432563873204338849, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:41



Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 30/03/2023 12:44:54
Assinado por ANA CAROLINA JESUS CORREA
Localizar pelo código: 109087625432563873204338849, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:42

Poder Judiciário
Avenida Olinda, Esquina com Avenida PL 3, Qd. G, Lt. 04, 8º andar, sala 813, Pq. Lozandes, Goiânia GO, CEP: 74.884-120
Telefone: (62) 3018-6776

Processo nº: 5498238-50.2022.8.09.0051
Natureza: PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
Autor(a): FLORIDA HOLDING PATRIMONIAL LTDA
Requerido(a): ARTHUR LUCENA FERREIRA DA SILVA

ATO ORDINATÓRIO

(PROVIMENTO Nº 26/2018 DA CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA)

Manifeste a parte autora sobre AR (aviso de recebimento) devolvido, juntado no evento 107, no prazo de 15 dias. Caso indique endereço(s), efetuar o recolhimento da(s) respectiva(s) despesa(s) (locomoção ou postagem), no mesmo prazo, salvo se beneficiária(o) da assistência judiciária.

Intime-se também a parte autora para manifestar sobre todas as contestações e documentos apresentados nos autos, no prazo de 15 (quinze) dias.

Goiânia, 30 de março de 2023.

Wendy Lima Andrade
Técnico Judiciário

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 30/03/2023 14:27:39
Assinado por WENDY LIMA ANDRADE
Localizar pelo código: 109687605432563873204358439, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:42

Intimação Efetivada

1. A movimentação: (Intimação Efetivada - Disponibilizada no primeiro e publicada no segundo dia útil (Lei 11.419/2006, art. 4º, §§ 3º e 4º) - Adv(s). de FLORIDA HOLDING PATRIMONIAL LTDA (Referente à Mov. Ato Ordinatório (CNJ:11383) -)) do dia 30/03/2023 14:27:40 não possui "Arquivos".

Documento recebido eletronicamente da origem

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:42

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER JUDICIÁRIO

MALOTE DIGITAL

Tipo de documento: Informações Processuais

Código de rastreabilidade: 80920239089427

Nome original: Of. 840-2023.pdf

Data: 16/03/2023 10:13:01

Remetente:

Rodrigo Esperança Borba

Goiânia - Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição do Município de Goiânia

TJGO

Assinado por:

Não foi possível recuperar a assinatura

Prioridade: Normal.

Motivo de envio: Para conhecimento.

Assunto: Exmo. Sr. Juiz, segue em anexo resposta ao Ofício nº 53 2023 Processo n° 598238-50.2022.8.09.0051

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 30/03/2023 14:31:20
Assinado por WENDY LIMA ANDRADE
Localizar pelo código: 109987615432563873204351125, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 126 : Juntada de Documento
Arquivo 1 : oficio.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:42

Serviço Extrajudicial do Estado de Goiás
Serviço de Registro de Imóveis da 4ª. Circunscrição,
Rua 72 esquina com a rua 14, Qd.C-16, Lt.12/15, n° 48, 4° andar,
Ed. QS Tower Office, Jardim Goiás, Goiânia/GO CEP: 74.810-180
Telefone: (062) 3995-0444 E-mail: atendimento@4registro.com.br

Ofício n° 840/2023

Goiânia 15/03/2023

Excelentíssimo Senhor,
Dr. Lucas de Mendonça Lagares - Juiz de Direito
Poder Judiciário do Estado de Goiás
15ª Vara Cível e Ambiental de Goiânia
Goiânia-GO

Ref: Ofício nº 53/2023
Processo n° 598238-50.2022.8.09.0051

Exmo. Sr. Juiz,

Em atenção ao processo supracitado, informa-se respeitosamente, que a ordem expedida por esse r. juízo, foi devidamente cumprida, com o devido **AVERBAÇÃO DA EXISTÊNCIA DE AÇÃO JUDICIAL**, na(s) matrícula(s) de nº **AV-14-52.092**, protocolado sob o nº **299.171**.

Sendo o que tínhamos para o momento, colocamo-nos à disposição para quaisquer outros esclarecimentos que se fizerem necessários.

Respeitosamente,

Josimar José da Silva
Oficial Substituto
ASSINADO DIGITALMENTE EM 16/03/2023 POR JOSIMAR JOSÉ DA SILVA - 408.286.972-72

ASSIANADO DIGITALMENTE EM $(cheklist.ASSINATURA_OFICIO)

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 30/03/2023 14:31:20
Assinado por WENDY LIMA ANDRADE
Localizar pelo código: 109987615432563873204351125, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:42

Intimação Efetivada

1. A movimentação: (Intimação Efetivada - Disponibilizada no primeiro e publicada no segundo dia útil (Lei 11.419/2006, art. 4º, §§ 3º e 4º) - Adv(s). de FLORIDA HOLDING PATRIMONIAL LTDA (Referente à Mov. Juntada de Documento (CNJ:581) -)) do dia 30/03/2023 14:31:20 não possui "Arquivos".

Documento recebido eletronicamente da origem

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:42

Intimação Efetivada

1. A movimentação: (Intimação Efetivada - Disponibilizada no primeiro e publicada no segundo dia útil (Lei 11.419/2006, art. 4º, §§ 3º e 4º) - Adv(s). de ARTHUR LUCENA FERREIRA DA SILVA (Referente à Mov. Juntada de Documento (CNJ:581) -)) do dia 30/03/2023 14:31:20 não possui "Arquivos".

Documento recebido eletronicamente da origem

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:42

Intimação Efetivada

1. A movimentação: (Intimação Efetivada - Disponibilizada no primeiro e publicada no segundo dia útil (Lei 11.419/2006, art. 4º, §§ 3º e 4º) - Adv(s). de ANDRÉA SCODRO SOUBIHE LUCENA (Referente à Mov. Juntada de Documento (CNJ:581) -)) do dia 30/03/2023 14:31:20 não possui "Arquivos".

Documento recebido eletronicamente da origem

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:42

Intimação Efetivada

1. A movimentação: (Intimação Efetivada - Disponibilizada no primeiro e publicada no segundo dia útil (Lei 11.419/2006, art. 4º, §§ 3º e 4º) - Adv(s). de PATRICK GUIMARÃES RODRIGUES (Referente à Mov. Juntada de Documento (CNJ:581) -)) do dia 30/03/2023 14:31:20 não possui "Arquivos".

Documento recebido eletronicamente da origem

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:42

Intimação Efetivada

1. A movimentação: (Intimação Efetivada - Disponibilizada no primeiro e publicada no segundo dia útil (Lei 11.419/2006, art. 4º, §§ 3º e 4º) - Adv(s). de SPACER PARTICIPAÇÕES LTDA (Referente à Mov. Juntada de Documento (CNJ:581) -)) do dia 30/03/2023 14:31:20 não possui "Arquivos".

Documento recebido eletronicamente da origem

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:42

Intimação Efetivada

1. A movimentação: (Intimação Efetivada - Disponibilizada no primeiro e publicada no segundo dia útil (Lei 11.419/2006, art. 4º, §§ 3º e 4º) - Adv(s). de RONALDO RIBEIRO DE FARIA (Referente à Mov. Juntada de Documento (CNJ:581) -)) do dia 30/03/2023 14:31:20 não possui "Arquivos".

Documento recebido eletronicamente da origem

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:42

Intimação Efetivada

1. A movimentação: (Intimação Efetivada - Disponibilizada no primeiro e publicada no segundo dia útil (Lei 11.419/2006, art. 4º, §§ 3º e 4º) - Adv(s). de BRB BANCO REGIONAL DE BRASÍLIA S.A (Referente à Mov. Juntada de Documento (CNJ:581) -)) do dia 30/03/2023 14:31:21 não possui "Arquivos".

Documento recebido eletronicamente da origem

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:42

Intimação Efetivada

1. A movimentação: (Intimação Efetivada - Disponibilizada no primeiro e publicada no segundo dia útil (Lei 11.419/2006, art. 4º, §§ 3º e 4º) - Adv(s). de AUGUSTO ALVES VELLOSO MASCARENHAS (Referente à Mov. Juntada de Documento (CNJ:581) -)) do dia 30/03/2023 14:31:21 não possui "Arquivos".

Documento recebido eletronicamente da origem

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:42

Intimação Efetivada

1. A movimentação: (Intimação Efetivada - Disponibilizada no primeiro e publicada no segundo dia útil (Lei 11.419/2006, art. 4º, §§ 3º e 4º) - Adv(s). de FERNANDA SOUZA AZEVEDO RODRIGUES (Referente à Mov. Juntada de Documento (CNJ:581) -)) do dia 30/03/2023 14:31:21 não possui "Arquivos".

Documento recebido eletronicamente da origem

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 136 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replica.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:42

PAULO ROBERTO DOS SANTOS
ADVOGADOS

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 15ª. VARA CÍVEL GOIÂNIA – GO.

PROCESSO Nº. 5498238-50.2022

FLÓRIDA HOLDING PATRIMONIAL LTDA, já qualificada, por seu advogado e procurador infra-assinado, nos autos da **AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ATO JURÍDICO CUMULADA COM PEDIDOS DE CANCELAMENTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO, REINTEGRAÇÃO DE POSSE, INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E LUCROS CESSANTES, E CONCESSÃO DE MEDIDA LIMINAR** que perante esse douto Juízo promove em face de **ANDRÉA SCODRO SOUBIHE LUCENA**, sobejamente qualificada, vem, mui respeitosamente à presença de V. Exa., para apresentar **RÉPLICA** em face às divagações e ilações lançadas em contestação (evento 117), pelas razões de direito a seguir:

1. SÍNTESE DA EXTENSA CONTESTAÇÃO.

A contestante compareceu espontaneamente alegando desinteresse na realização de audiência de conciliação, e inovando, ratificou intempestivamente e de má-fé a contestação apresentada por seu marido Arthur Lucena Ferreira da Silva (evento 13).

Acusa os sócios da autora e seus advogados de artimanhas espúrias, e de conluio fraudulento por ter incluído a sócia Fernanda Souza Azevedo Rodrigues no polo passivo da ação.

Falsamente se refere a uma inexistente ação apensada (fl. 05); Aduz que o valor da causa está incorreto e que deve ser alterada para R$18.574.672,83 ou R$12.646.672,83 (fl. 06/08); sustenta a ilegitimidade passiva de todos os requeridos, com exceção da sócia da autora, Fernanda Souza Azevedo Rodrigues.

souza.santos.advogados@hotmail.com

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/04/2023 11:10:43
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109987625432563873204833724, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 136 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replica.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:42

No mérito, divaga afirmando que o ato praticado pela sócia se trata de matéria *interna corporis* inoponível a terceiros de boa-fé.

Sustenta que a contestada tenta se valer da ação de nulidade para enriquecer, e que a vedação expressa constante da cláusula oitava do Contrato Social não é motivo para nulidade do ato. Para isso, avoca a Teoria da Aparência (fls. 09/11); afirma que não há provas robustas da nulidade e nem há vício demonstrado nos autos, e reconhece que há requisitos para o reconhecimento da validade do negócio jurídico (fls. 13/15).

Afirma que é impossível a anulação do negócio jurídico em razão do "objeto social" da contestada e por ser terceira de boa-fé; dissimulada, diz que a contestada adquiriu o LOTE por R$200 mil e revendeu o LOTE para a contestante por R$5.850 milhões (fls. 15/16). Apega-se à Teoria da Aparência (fls. 16/21) sustentando ser terceiro de boa-fé, e que a ausência de anuência formal no contrato não é motivo para nulidade.

Ao mesmo tempo **se contradiz**, e reconhece que *"a pessoa jurídica age por seus administradores, que são os interlocutores e autores dos atos empresariais,* ***nos limites que lhe foram atribuídos****, e que* ***o contrato social determina quem são os administradores e quais os atos que podem praticar e aqueles em que é defeso o ato isolado****".*

Tentando se passar por desavisada, alega que a cláusula oitava do Contrato Social somente "dá a entender haver uma vedação da venda de imóveis da sociedade", dando ares de que a vedação não está expressa na dita cláusula;

De forma ininteligível, afirma que o negócio foi realizado em **29.03.2021** e a escritura pública outorgada em **29.06.2021 (lapso temporal de 90 dias)**, e que o prazo foi mais que suficiente para **apresentação de balanço anual** pelos administradores, alega a existência de conversas entre 2018 e 2022, mas, não juntou documentos probantes.

Se refere a outra ação que não tem nenhuma correlação com esta; faz referência ao Inquérito Policial como se já estivesse arquivado, e tenta se fazer mal entendida quanto a independência dos sócios da contestada para a contratação de

souza.santos.advogados@hotmail.com

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/04/2023 11:10:43
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109987625432563873204833724, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 136 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replica.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:42

advogados, e se passando por neófita, tenta dar a entender que não sabe a diferença entre pessoas física e jurídica (fls. 18/22).

Acusa falsamente que há relação patronal entre o advogado da empresa em outras ações e o subscritor da presente, e trata a comum indicação entre colegas de falta de ética, lisura e honestidade.

Em pífia reconvenção alega danos morais, patrimoniais e psíquicos; reclama de abuso do processo pela contestada, e requereu danos morais de R$50.000,00.

2. PRELIMINARMENTE.

2.1 – Da inclusão de intempestivas defesas em nome do seu marido Arthur Lucena Ferreira da Silva e da ratificação da contestação apresentada em 08.09.2022 (ev. 13) inseridas de má-fé pela impugnada.

Sem entender os motivos da apresentação da contestação em separado (evento 13) já impugnada (evento 35), de má-fé e tentando levar este juízo ao erro, a impugnada entremeia despropositadas contestações em nome do seu marido.

A impugnante feriu o **princípio da impugnação específica dos fatos**. Vejamos:

O processo é pessoal, é dirigido para o fato, à cada indivíduo há uma situação personalíssima, e segundo o art. 341, do CPC, serão presumidos verdadeiros todos os fatos que não sejam impugnados especificamente pelo réu em sua contestação, sendo a impugnação específica um ônus do réu, o qual tem a obrigação de debater pontualmente, todos os fatos narrados pela autora, com os quais discorda, tornando-os controvertidos e em consequência fazendo com que componham o objeto de prova.

Porém, em respeito à Vossa Excelência, a impugnante rebate ponto-a-ponto da inusitada ratificação, na qual a contestação abusou de institutos que confrontam com a realidade dos presentes autos. Abusou, também, do já caduco e em desuso latim. Vejamos:

souza.santos.advogados@hotmail.com

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/04/2023 11:10:43
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109987625432563873204833724, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 136 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replica.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:42

a)- A sócia Fernanda Souza Azevedo Rodrigues é administradora juntamente com seu marido Francisco Weliton Rodrigues, contudo, ultrapassou os limites publicamente expressos e descritos na Cláusula Oitava do Contrato Social, atropelando a **vedação** existente e celebrando negócio sem interesse da sociedade;

b) - Descabe alegação da *supressio; primeiro*, porque a impugnada fez uma salada de raciocínio completamente ilógico e alienígena à realidade dos autos; *segundo*, não houve negócios e compra e venda anteriores ao objeto desta ação, nem ocorreu distrato no presente negócio; *terceiro,* não há nos autos nenhuma renúncia de direito pela impugnante.

c)- Não há comportamento contraditório, pois, a impugnante busca seu lídimo direito de discutir negócio eivado de nulidade absoluta, intermediado sob a **responsabilidade exclusiva da Alfa Center Imóveis e seus corretores**.

d)- Descabe qualquer acusação de malícia, torpeza e dolo na pretensão constante da inicial. Tais acusações não passam de má-fé e completa ausência de raciocínio lógico da impugnada.

e)- A razão da nulidade é exatamente a ausência de manifestação de vontade ou a anuência pelos demais sócios da impugnante ao negócio realizado. Ademais, desinteressa o valor do imóvel e os possíveis investimentos nele realizados (todos devem ser objeto de perícia), o que interessa é que **negócio nulo de pleno direito não se discute. Anula-se e retorna à situação *status quo ante.***

f) - Quanto a falsa narrativa de má-fé e acusação de ato atentatório a dignidade da justiça, sem razão a impugnada. A impugnada não provou qualquer alteração da verdade dos fatos pela impugnante; a lide não é temerária, e a impugnada não provou qualquer liame entre a propositura da ação com possível enriquecimento ilícito da impugnante; não provou onde está o ajuizamento de várias ações com o mesmo objetivo, portanto, falta com a verdade.

souza.santos.advogados@hotmail.com

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/04/2023 11:10:43
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109987625432563873204833724, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 136 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replica.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:42

Ademais, até para alegar litigância de má-fé a contestação falta com a verdade e se refere a outras demandas completamente alienígenas a esta ação de nulidade. Isso sim é brincar com o judiciário, isso é ato atentatório à justiça!

Também, não há qualquer razão para alegação de abusos de direito material e processual. Não há exercício desenfreado, repetitivo e nem desprovido de fundamentação séria e idônea, portanto, não há que tentar se socorrer na doutrina *Sham litigation*, que nada mais é que litigância simulada, modelo usado nos Estados Unidos da América e aplicado pela Corte norte-americana em julgamentos de processos sobre direito concorrencial, em nada se assemelhando ao presente caso.

Observe-se ainda, que não há nos autos qualquer dano ou inconveniência perpetrada em desfavor da impugnada, e nem há desafio à justiça. Pelo contrário, a impugnante reforça padrões de lealdade e moralidade, comportamento que a impugnada e seus procuradores passam largo. Na realidade, nenhum direito pode ser exercido de maneira abusiva.

Destaque-se ainda, que a atuação da impugnante se trata de ato lícito, exercido de maneira respeitosa e sem desvio de finalidade, dentro das normas de legalidade, pois, expôs os fatos conforme a verdade, não produziu provas inúteis, age com lisura, respeito e ética, contrário aos devaneios da impugnada.

Por isso, não há que se falar em abuso processual e nem em litigância de má-fé por parte da impugnante, não cabendo qualquer condenação.

Portanto, **requer** sejam riscadas da peça de contestação ora impugnada, todas as citações e defesas em nome de Arthur Lucena Ferreira da Silva (evento 117), em especial, as constantes nas páginas 25/27 da contestação, vez que preclusas e completamente intempestivas, incluídas somente para levar esse juízo ao erro.

souza.santos.advogados@hotmail.com

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/04/2023 11:10:43
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109987625432563873204833724, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 136 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replica.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:42

2.2 – Da inexistência de apensos nesta ação. Da incompreensível razão para citação de outros processos envolvendo a impugnada.

A presente ação não tem processo apenso, e a ação de rescisão citada pela impugnada é completamente estranha aos presentes autos conforme bem entendeu este Juízo na decisão constante do evento 50.

Desmerece qualquer comentário sobre as ações postas contra o subscritor da presente impugnação, pois, a falta de ética e de lhaneza constantes nas agressões infundadas estão sendo resolvidas no âmbito próprio.

2.3 – Da inquestionável manutenção do valor da causa.

O presente caso versa sobre a nulidade de ato jurídico, o qual teve seu valor fixado na inicial de R$9.424.672,83 (nove milhões, quatrocentos e vinte e quatro mil, seiscentos e setenta e dois reais e oitenta e três centavos), obedecendo a jurisprudência dominante nos mais importantes tribunais de justiça do país.

Assim, porque objetiva a nulidade de negócio jurídico, o valor da causa deve corresponder ao conteúdo econômico que é o valor do irregular contrato firmado com a impugnada, de acordo com o que dispõe o art. 292, V e VI, do CPC.

Logo, sem razão a impugnada.

3. – Do objeto da inicial = ação não é temerária e nem abusiva.

Cada um dos réus teve sua participação no negócio jurídico. Vejamos:

3.1 – A impugnada e seu marido **Arthur Lucena Ferreira da Silva** são os compradores do imóvel, portanto, inquestionável que devem figurar no polo passivo da ação.

3.2 – A imobiliária **Alfa Center Imóveis** foi a empresa contratada pela sócia da impugnante, Fernanda Souza Azevedo Rodrigues para a intermediação do negócio;

souza.santos.advogados@hotmail.com

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/04/2023 11:10:43
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109987625432563873204833724, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 136 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replica.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:42

Wildes Marcos Faustino (dono da imobiliária), **Patrick Guimarães Rodrigues** e **Augusto Alves Velloso Mascarenhas** foram os corretores que agiram em parceria com responsabilidade de assessoramento, também devem figurar no polo passivo da ação.

3.3 – A empresa Spacer Participações, de propriedade de Augusto Alves Velloso Mascarenhas recebeu em sua conta corrente o valor da comissão cobrada pelo falso corretor, indiscutível que deve figurar no polo passivo da ação.

3.4 – Ronaldo Ribeiro de Faria, é o Tabelião do Cartório do 5º Ofício de Notas de Taguatinga – DF, responsável pela conferência dos documentos, inclusive, do contrato social e alterações que lhe foram apresentados, e pela lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda eivada de nulidade absoluta.

Verificada a desídia do Tabelião, que ao lavrar a escritura de compra e venda com alienação fiduciária **não certificou da existência de cláusula de VEDAÇÃO** (cláusula oitava do Contrato Social), verifica-se a sua concorrência na produção do evento nulo de pleno direito, sendo parte legítima para figurar no polo passivo da ação de nulidade de ato jurídico.

3.5 – O Banco Regional de Brasília S.A. – BRB, é o financiador do imóvel com alienação fiduciária, a qual deve ser precedida de minuciosa análise de crédito, além de avaliação do imóvel, que deve ser analisada pelos departamentos jurídico e de crédito do banco, para, depois de aprovado ocorre a assinatura do contrato, o seu registro e por último a liberação do crédito.

O BRB foi negligente, uma vez que liberou o financiamento e alienou o imóvel sem verificar a cláusula de **VEDAÇÃO** claramente constante do contrato social apresentado ao seu departamento de cadastro, estando sob a égide da Súmula 297 do STJ e art. 3º, § 2º do Código de Defesa do Consumidor, e sendo fornecedor de serviço, a sua responsabilidade é objetiva em relação aos riscos inerentes da atividade econômica bancária, ou seja, é o único responsável pelo dano gerado pela omissão, negligência e imprudência na análise dos documentos, estando certo que praticou ato ilícito (agiu com conduta culposa), colaborou com a irregularidade (nexo causal) e provocou o dano, recaindo sobre o BRB o ônus da prova negativa do fato.

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/04/2023 11:10:43
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109987625432563873204833724, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 136 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replica.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:42

Portanto, indiscutível que o Banco Regional de Brasília é parte legítima para figurar no polo passivo da ação de nulidade de ato jurídico.

3.6 – Fernando Goulart de Carvalho e Natália Vieira Toledo Campos foram sócios do réu Arthur Lucena Ferreira da Silva, consta seus nomes na cessão de direitos do imóvel ofertado como parte de pagamento do imóvel, portanto, são partes legítimas para figurar no polo passivo da ação de nulidade de ato jurídico.

3.7 – A sócia Fernanda Souza Azevedo Rodrigues é administradora da impugnante, foi a responsável pela contratação da imobiliária Alfa Center Imóveis e dos corretores Wildes Faustino, Patrick Guimarães Rodrigues e Augusto Alves Velloso Mascarenhas para a assessoria, consultoria e intermediação do negócio jurídico.

Portanto, não há que se falar em ilegitimidade passiva dos réus citados na ação de nulidade.

4. – Da indiscutível nulidade do negócio jurídico.

A contestação está equivocada, pois, não há que se atribuir percentual de culpa a cada réu e nem há que colocar em xeque a vedação expressa constante da cláusula oitava do Contrato Social.

4.1 – Da contratação da Alfa Center Imóveis, de Wildes Marcos Faustino, Augusto Alves Velloso Mascarenhas e Patrick Guimarães Rodrigues para intermediação do negócio. Aplicação da Teoria da Aparência.

A sócia Fernanda Souza Azevedo Rodrigues não omitiu situação impeditiva para a alienação do imóvel. Na realidade, ela agiu corretamente ao firmar contrato de intermediação com a Alfa Center Imóveis, por razões óbvias até então:

Primeiro, porque o diretor da Alfa Center Imóveis, o Corretor de Imóveis Wildes Marcos Faustino, é seu conhecido há mais de uma década, e até então demonstrava ser profissional de alto gabarito e seriedade, pessoa de boa índole e respeitado, e que a sua empresa era de renome e conceituada no ramo de imóveis, com

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/04/2023 11:10:43
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109987625432563873204833724, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 136 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replica.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:42

quase 40 anos de existência; ***Segundo,*** em razão da noticiada amizade estreita e de extrema confiança que tinha a sócia Fernanda Rodrigues e Augusto Alves Velloso Mascarenhas, então corretor da Alfa Center Imóveis.

Veja o contrato citado no evento 13, Doc. 3 inquérito policial PDF, arquivo 001971, fls. 30 verso, arquivo 16IP 69/2022 [1]:

ALFA CENTER IMÓVEIS

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CORRETAGEM
CONTRATO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

Entre partes, de um lado, **ALFA CENTER IMÓVEIS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 03.395.381/0001-43 e no CRECI – J Nº. 4877, com sede em Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 134, nº. 50, Setor Sul, representada por um de seus sócios, Wildes Marcos Faustino, brasileiro, casado, empresário, residente e domiciliado nesta Capital, Goiânia – Goiás, e também PATRICK GUIMARAES RODRIGUES, brasileiro, casado, empresário, inscrito no Creci sob o número 19391, residente e domiciliado em Goiânia-Goiás, doravante denominados simplesmente como **CONTRATADA;** e, de outro lado, **FLORIDA HOLDING PATRIMONIAL LTDA.**, CNPJ 32.479.085/0001-29, com sede e foro em Goiânia-GO, sito à Av. Central, nº. 419, Setor Garavelo, neste ato representada pela ADMINISTRADORA E SÓCIA, devidamente constituída, FERNANDA SOUZA AZEVEDO RODRIGUES, brasileira, casada, empresária, portadora da Cédula de Identidade nº. 3.108.070 2ª Via PC/GO, inscrita no CPF/MF sob o nº. 191.410.408-05, doravante denominada simplesmente **CONTRATANTE**.

O presente INSTRUMENTO PARTICULAR DE CORRETAGEM SOBRE CONTRATO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA, reger-se-á pelas cláusulas e condições que mutuamente outorgam, aceitam e se obrigam a cumprir e respeitar, por si, seus herdeiros e sucessores, na forma da Lei, visando a contratação dos serviços profissionais da CONTRATADA para a comercialização do imóvel abaixo descrito, regendo-se nos seguintes termos:

Note-se que, o negócio foi assessorado e intermediado diretamente pela Imobiliária Alfa Center Imóveis, com a qual a impugnada e seu marido trataram pessoalmente e diretamente através dos Corretores de Imóveis Wildes Marcos Faustino, Augusto Alves Velloso Mascarenhas e Patrick Guimarães Rodrigues. Estes receberam para isso, conforme consta da Cláusula Segunda do citado Contrato de Intermediação:

CLÁUSULA SEGUNDA:

A **CONTRATANTE**, em função da intermediação havida pela comercialização do imóvel, pagará à **CONTRATADA** a quantia de **R$ 157.650,00 (Cento e cinquenta e sete mil, seiscentos e cinquenta reais)**, no ato da assinatura do contrato de compra e venda por meio de transferência bancária sendo 50% (cinquenta por cento) para a conta do Banco Sicoob (756) agência 3233, conta 360.039-4, em nome da Empresa SPACER PARTICIPAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ sob o número 28.438.507/0001-40, e 50% para a conta do Banco Caixa Econômica Federal, operação 013, agência 1009, conta 45073-5, de titularidade de Nayara Mendes de Almeida Guimaraes, inscrita no CPF sob o número 037.191.801-40.

1 ?[30/03/2021 11:19:04] Augusto Mascarenhas: CONTRATO DE INTERMEDIACAO HOLDING CORRIGIDO.pdf • ?3 páginas ?<anexado: 00001971-CONTRATO DE INTERMEDIACAO HOLDING CORRIGIDO.pdf>

souza.santos.advogados@hotmail.com

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/04/2023 11:10:43
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109987625432563873204833724, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 136 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replica.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:42

Além do disposto no art. 723 do Código Civil, ampara o direito da impugnante o disposto nos artigos 2º, 3º, 4º e 5º da Resolução COFECI nº 362/92 (Código de Ética do Corretor de Imóveis), onde constam claramente os deveres dos corretores de imóveis no exercício da profissão, a relação com os clientes e a responsabilidade civil e criminal [2].

Portanto, é inegável que a responsabilidade em prestar informações à impugnada, em analisar Certidão do Imóvel, em conferir documentos pessoais e ato constitutivo da impugnante foi, na sua totalidade, da Imobiliária Alfa Center e dos Corretores de Imóveis, **não tendo a impugnante qualquer responsabilidade nesse sentido**, e não devendo o sócio Francisco Weliton Rodrigues qualquer satisfação à impugnada com relação a sua relação matrimonial, e nem da impugnante com relação às resoluções *interna corporis* já tomadas.

Da mesma forma, não há que se questionar a busca da tutela jurisdicional pela impugnante, pois, demonstraram insatisfação quando do conhecimento da nulidade do ato jurídico constatada exatamente na apresentação do balanço anual do ano de 2021 realizada em abril do ano de 2022. Ademais, o protocolo da ação respeita o prazo previsto no Código de Processo Civil.

Da mesma forma, não se trata de matéria *interna corporis*, pois, a **vedação** está explícita no contrato social, é de acesso público, o Contrato Social foi entregue à Alfa Center Imóveis, sendo de responsabilidade da intermediadora Alfa Center Imóveis e dos Corretores de Imóveis a conferência e análise documental da impugnada, portanto, se a impugnada quer alegar a boa-fé, que busque seus direitos contra quem intermediou

[2] Artigos 2º, 3º, 4º e 5º da Resolução COFECI nº 362/92 (Código de Ética do Corretor de Imóveis): Art. 2° - Os deveres do Corretor de Imóveis compreendem, além da defesa do interesse que lhe é confiado, o zelo do prestígio de sua classe e o aperfeiçoamento da técnica das transações imobiliárias. ; Art. 3° - Cumpre ao Corretor de Imóveis, em relação ao exercício da profissão, à classe e aos colegas: I. considerar a profissão como alto título de honra e não praticar nem permitir a prática de atos que comprometam a sua dignidade; [...]. VI. exercer a profissão com zelo, discrição, lealdade e probidade, observando as prescrições legais e regulamentares; [...].; Art. 4º - Cumpre ao Corretor de Imóveis, em relação aos clientes: I. inteirar-se de todas as circunstâncias do negócio, antes de oferecê-lo; II. apresentar, ao oferecer um negócio, dados rigorosamente certos, nunca omitindo detalhes que o depreciem, informando o cliente dos riscos e demais circunstâncias que possam comprometer o negócio; III. recusar a transação que saiba ilegal, injusta ou imoral; [...]. V. prestar ao cliente, quando este as solicite ou logo que concluído o negócio, contas pormenorizadas; VI. zelar pela sua competência exclusiva na orientação técnica do negócio, reservando ao cliente a decisão do que lhe interessar pessoalmente; [...].; Art. 5° - O Corretor de Imóveis responde civil e penalmente por atos profissionais danosos ao cliente, a que tenha dado causa por imperícia, imprudência, negligência ou infrações éticas.

souza.santos.advogados@hotmail.com

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/04/2023 11:10:43
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109987625432563873204833724, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 136 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replica.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:42

o negócio: **Alfa Center Imóveis, Wildes Marcos Faustino, Augusto Alves Velloso Mascarenhas e Patrick Guimarães Rodrigues**.

4.2 – Da ausência de autorização expressa dos sócios Francisco Weliton Rodrigues e Giovanna Azevedo Rodrigues.

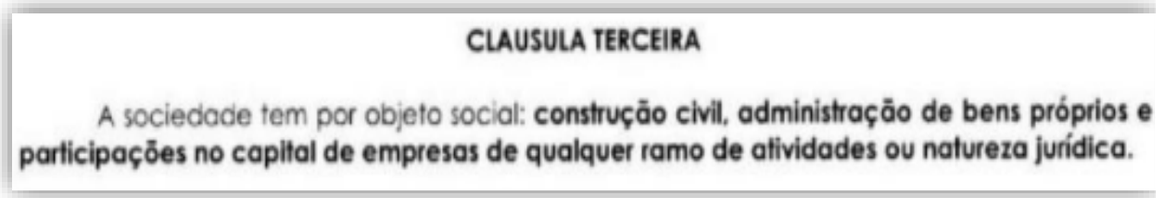
A ausência de autorização expressa dos sócios Francisco e Giovanna Rodrigues no Contrato de Compra e Venda e na Escritura Pública de Compra e Venda, dispensam qualquer outra prova da nulidade do ato jurídico.

É certo que a sócia Fernanda Souza Azevedo Rodrigues tem poderes de gestão, **exceto, para assumir obrigações, onerar ou alienar bens imóveis.** Para tais atos, obrigatoriamente, necessita da assinatura de **todos** os sócios da impugnante, portanto, o fato alegado está provado e equivale a fato existente.

4.3 – Do OBJETO SOCIAL constante do Contrato Social da impugnante e chancelado pela Receita Federal do Brasil – RFB. Da prevalência do OBJETO SOCIAL sobre o CÓDIGO CNAE.

A impugnada age de má-fé e tenta levar Vossa Excelência a decidir em erro, ao alegar, levianamente, que o negócio foi realizado de acordo com o objeto social da impugnada. Vejamos:

A impugnada não tem como objeto social a compra, construção e revenda de imóveis. Pelo contrário, assim consta expressamente da Cláusula Terceira do Contrato Social:



CLAUSULA TERCEIRA

A sociedade tem por objeto social: **construção civil, administração de bens próprios e participações no capital de empresas de qualquer ramo de atividades ou natureza jurídica.**

Ademais, para que não paire dúvida da má-fé, a impugnada usa como base do OBJETO SOCIAL da impugnada em seus falsos argumentos, a Codificação das

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/04/2023 11:10:43
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109987625432563873204833724, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 136 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replica.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:42

Atividades Econômicas – CNAE. Porém, conforme entendimento da RECEITA FEDERAL DO BRASIL, **não se usa o código CNAE como descrição do OBJETO SOCIAL.** [3] Codificação das Atividades Econômicas - CNAE não pode e nem deve ser interpretado como **objeto social,** pois, **o CNAE se diferencia do objeto da empresa**, que no contrato social determina quais atividades a empresa pode exercer.

Nesse sentido, a Receita Federal do Brasil manifestou seu entendimento de que **o objeto social da empresa tem prevalência sobre o CNAE.** Vejamos, com destaques (ACÓRDÃO Nº 10-44919, DRJ-POA de 09 de Julho de 2013):

> "EMENTA – SIMPLES NACIONAL. OPÇÃO. INDEFERIMENTO. ATIVIDADE VEDADA. **PREVALÊNCIA DO OBJETO SOCIAL SOBRE O CÓDIGO DA CNAE**. ***O objeto social, para efeito de certificação de atividade econômica explorada, prevalece sobre o código da CNAE***. É insubsistente o Termo de Indeferimento de Opção pelo Simples Nacional apoiado numa suposta base fática anunciada neste último, quando o objeto social aponta para outra realidade. **(Delegacia da Receita Federal de Julgamento de Porto Alegre – 6ª. Turma. Portal Fazenda do Governo Federal).**

[3] **DIFERENÇA ENTRE O CÓDIGO CNAE E A DESCRIÇÃO DO OBJETO SOCIAL**. Já é de conhecimento de todos os usuários, que quando é citado as atividades exercidas pela empresa, tanto no VRE quanto no DBE, temos dois campos a serem preenchidos: um deles; com o código do CNAE e outro da Descrição do Objeto Social. Por outro lado, há de se registrar que temos como documento principal o Contrato Social, onde somente a descrição do Objeto Social se faz necessário, quando se trata apenas do objeto social.

O **CNAE (Código Nacional de Atividades Econômicas)** por sua vez, é uma classificação usada com o objetivo de padronizar os códigos de identificação das unidades produtivas do país nos cadastros e registros da administração pública. Isto posto nas três esferas de governo, em especial na área tributária, o que vem contribuindo para a melhoria da qualidade dos sistemas de informação que dão suporte às decisões e ações do Estado, medida que vem possibilitando, ainda, a maior articulação entre os sistemas. Ocorre que em diversas situações o que a empresa vai "**realmente**" exercer como objeto social, não está contemplada na sua essência pela descrição dos CNAE, conforme tabela. Neste caso, a empresa deve elucidar o seu objeto social, através do campo especifico de descrição que deve ser a mesma redação da cláusula no contrato social, ou seja, a atividade real que a empresa irá exercer, isto nos casos das Sociedades Limitadas ou Eireli. Como exemplo e para melhor elucidar cabe-nos citar o CNAE 4789-0/99, cuja descrição do é COMERCIO VAREJISTA DE OUTROS PRODUTOS NÃO ESPECIFICADOS ANTERIORMENTE, que é utilizado quando a atividade da empresa não se enquadra em nenhum código.

Entretanto, vale ressaltar que essa descrição não pode ser utilizada na descrição do OBJETO SOCIAL, constante do Contrato Social, considerando que não corresponde com o **objeto real** que a empresa irá operar. Fundamentando a matéria o manual de registro das Sociedade Ltda, no item 1.2.12, traz a seguinte redação: "*O contrato social deverá indicar com precisão e clareza as atividades a serem desenvolvidas pela sociedade*". Neste caso, utiliza-se o Código "genérico" junto ao VRE e ao DBE e descreve-se o objeto social (ou seja, exatamente o que a empresa irá realizar como atividade).

(Fonte: **CNAE X DESCRIÇÃO DO OBJETO SOCIAL**, http://www.jucespbauru.com.br/simpi_ver.php?id=38

souza.santos.advogados@hotmail.com

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/04/2023 11:10:43
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109987625432563873204833724, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 136 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replica.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:42

Portanto, não há que se aplicar a teoria da aparência quanto ao objeto social da impugnante, porque **a compra e venda de imóveis não faz parte do seu objeto social**, e cai por terra todos os argumentos da impugnada, pois, o objeto social da empresa é claro e dele **não consta a compra e venda de imóveis**.

4.4 – Da inaplicabilidade da teoria da aparência.

A impugnante concorda com a impugnada num só ponto: "**se há negócios de compra e venda de imóveis efetuados pela impugnada sem assinatura de todos os sócios, certamente, todos, sem exceção, são nulos de pleno direito**".

Por outro lado, não se pode afirmar que a sócia da impugnante informou aos demais sócios (Francisco e Giovanna Rodrigues) as condições do negócio que estaria sendo realizado. Ademais, Augusto Alves Velloso Mascarenhas (corretor da Alfa Center Imóveis) sempre teve pleno conhecimento do Contrato Social da impugnada, pois, a sócia Fernanda Rodrigues o entregou em duas oportunidades.

A Teoria da Aparência "seria a não-correspondência entre um dado acontecimento exteriorizado e a realidade fática. A aparência de direito somente estaria configurada, portanto, quando um determinado acontecimento, um determinado fato aparentasse alguma coisa que, na realidade, não o é" 4.

A realidade é que, o negócio foi intermediado direta e exclusivamente pela Alfa Center Imóveis (imobiliária com quase 40 anos e de boa fama no mercado de imóveis), a qual foi formalmente contratada para tal desiderato.

Diferente do que alega, a impugnada não poderia imaginar que estaria contratando diretamente com a impugnante, pois, tratou de todos os detalhes do negócio diretamente com quem esteve à frente do negócio, com quem mostrou-lhe o imóvel, com quem analisou documentos de ambas as partes, ou seja, com a Alfa Center Imóveis e os Corretores de Imóveis formalmente contratados pela impugnante.

[4] DANTAS, Paulo Roberto de Figueiredo. A inaplicabilidade da Teoria da Aparência de Representação no Direito Brasileiro. Revista IOB de Direito Civil e Processo Civil, v.40, p.76.

souza.santos.advogados@hotmail.com

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/04/2023 11:10:43
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109987625432563873204833724, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 136 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replica.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:42

Às fls. 18 da contestação, a impugnada se contradiz e tropeça em suas sufocadas e confusas teses, pois, realmente, "**o Contrato Social determina quem são os administradores e quais os atos podem praticar e aqueles em que é defeso o ato isolado, nos termos do art. 47 do CC**".

No quarto parágrafo da mesma página, a impugnada ***confirma que tinha conhecimento da vedação da venda de imóveis pela sociedade quando não assinada por ambos os sócios administradores*.** Nesse ponto ainda errou, pois, conforme a Cláusula Oitava do Contrato Social, são necessárias assinaturas de **todos os sócios**, **em número de três**, e não só dos dois administradores, portanto, se contradiz ao alegar ignorância.

Não há dúvida de que, ao ser procurada por Augusto Alves Velloso Mascarenhas (corretor de imóveis da Alfa Center Imóveis); ao receber oferta do imóvel e ao adentrar o imóvel oferecido pelo corretor da Alfa Center Imóveis; ao assinar Proposta de Aquisição de Imóvel em papel timbrado da Alfa Center Imóveis; ao dar aceite na dita proposta e ao entregar documentos para o corretor de imóveis da Alfa Center Imóveis, certamente deu crédito à quem lhe atendeu, à empresa por ele representado.

Contrário ao que afirma, a impugnada não poderia imaginar que estava fazendo negócio com a impugnante, até porque, assinou Proposta de Compra de Imóvel em papel timbrado da Alfa Center Imóveis. Com isso, a impugnada depositou confiança no que ouviu, no que lhe foi mostrado e garantido pela Imobiliária Alfa Center Imóveis através dos seus corretores, e não pode a impugnada alegar que foi enganada pela impugnante, portanto, **sem qualquer razão à impugnada.**

4.5 – Da conveniente ignorância da impugnada = má-fé processual. Da indiscutível obediência à lei na inclusão da sócia Fernanda Souza Azevedo Rodrigues no polo passivo da ação. Da falsa acusação de lide simulada.

A impugnante está completamente equivocada, pois, a impugnada não tem obrigação de publicar seus resultados à terceiros, não deve satisfação à impugnada ou a qualquer terceiro sobre possíveis discussões *interna corporis.*

souza.santos.advogados@hotmail.com

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/04/2023 11:10:43
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109987625432563873204833724, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 136 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replica.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:42

Contrário do que alega a impugnada, a impugnante incluiu a sócia Fernanda Souza Azevedo Rodrigues no polo passivo desta ação, exatamente em cumprimento da resolução dos sócios, e também, da responsabilidade perante a pessoa jurídica da qual é sócia administradora.

Tal alienação, além de ter estremecido a relação conjugal, melindrou a pessoa jurídica. Portanto, os sócios resolveram aguardar a decisão judicial para resoluções *interna corporis,* e não se verifica qualquer tipo de conluio ou simulação entre os sócios da impugnante.

O negócio nulo foi realizado em 29 de março de 2021 e a escritura pública definitiva foi outorgada em 29 de junho de 2021. Se a análise dos balanços ocorre uma vez por ano e a cada dia 31 de dezembro, não pode a impugnada alegar que ***"o prazo de 90 dias entre a assinatura do contrato e a escritura foi mais que suficiente para verificar que o imóvel foi vendido sem sua anuência"***, denotando má-fé e completa ignorância contábil da impugnada.

4.6 – Da existência de outros processos e procedimentos estranhos a esta ação de indenização, envolvendo as mesmas partes.

Descabe trazer informações de ação de rescisão que se trata de negócio completamente estranho a esta ação, merecendo destacar que, **todos os negócios realizados sem assinatura dos demais sócios da impugnante são nulos.**

A má-fé da impugnada é habitual, descabendo seu cinismo. A sócia não pagou custas em ação iniciada em seu desfavor! Na realidade, ao alegar que o fato da sócia Fernanda Rodrigues ter pago custas na ação de rescisão de contrato através de sua conta corrente, tendo como PAGADOR FINAL o CNPJ da impugnante, a impugnada tenta levar Vossa Excelência ao erro. E mesmo ciente de que a Fernanda Rodrigues sempre realizou a administração financeira da impugnante, tal fato não provoca qualquer confusão financeira.

souza.santos.advogados@hotmail.com

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/04/2023 11:10:43
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109987625432563873204833724, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 136 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replica.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:42

A impugnada merece ser esclarecida de que "o registro de pagamento de custas do TJGO dispensa que o comprovante do pagamento seja anexado nos autos, pois, o pagamento é automaticamente registrado, e a conferência é pública através do acesso a Opções do Processo + Guias + Consultar Guias", denotando que a falta de argumentação leva a pueris aleivosias.

4.7 – Das desmerecidas acusações de comportamento patronal, de falta de ética, lisura e honestidade. Da obsessão da impugnante e do seu procurador pelo advogado Flávio César Teixeira, estranho a esses autos.

Nota-se que a impugnante e seu procurador mantém exagerada obsessão pelo advogado Flávio César Teixeira, pois, insistem em atirar farpas contra o i. advogado. Ademais, é mais que habitual a indicação de profissionais entre colegas advogados. Isso só ocorre quando solicitados pelos clientes, e os indicados pertencem sempre a um círculo de amizade, de confiança e lealdade, como *in casu.*

Há décadas o subscritor desta impugnação é advogado independente, não tem sócio, não é advogado empregado e não tem patrão, não é dependente de qualquer outro profissional do direito, portanto, não há ocorrência de ausência de ética, de lisura ou de honestidade na indicação de um ou de outro profissional.

Ademais, a própria Ordem dos Advogados do Brasil – Seccional de Goiás incentiva aos advogados a indicação mútua. Vejamos:

> "[...] **ninguém contrata um advogado que não conhece ou nunca ouviu falar**. **Para contratar os serviços do advogado o cliente deve primeiro ficar sabendo que ele existe**, [...] **ou mesmo que seu nome tenha sido indicado por algum amigo, familiar ou algum outro advogado**.
> **Aproximadamente 70% das captações nascem da indicação** dos atuais clientes, amigos e familiares, **e ainda de parceiros como outros advogados**. [...]. **A advocacia é um negócio baseado em confiança e reputação**, por isso sua rede de relacionamentos e imagem profissional serão importantes em sua

souza.santos.advogados@hotmail.com

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/04/2023 11:10:43
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109987625432563873204833724, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 136 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replica.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:42

carreira. Ninguém contrata um advogado que não conhece ou não considere confiável. [...].” [5]

Tal alegação denota falta de ética, lisura e honestidade dos acusadores.

4.8 – Da falsa comparação de preços de LOTE adquirido em 2010 com o preço de uma casa de alto luxo vendida em 2021 = indução a erro.

Tentando construir falsa narrativa, a impugnada alega falsamente que a impugnante comprou LOTE em 2011 por R$200 mil reais e o revendeu em 2021 por R$5.850 milhões de reais. Isso é litigância de má-fé, é tentativa de levar Vossa Excelência a erro.

Na verdade, os sócios da impugnante adquiriram o lote no ano de 2010. Nele edificaram a casa residencial de alto luxo e finíssimo acabamento, com área total construída de 648,00m², comprado pela impugnada e seu marido por R$5.850.000,00.

Portanto, infundada a alegação da impugnada, denotando má-fé e indução à erro por Vossa Excelência.

5. – DA RESPOSTA A RECONVENÇÃO.

5.1 – Síntese da reconvenção.

A reconvinte sustenta que ao buscar a tutela jurisdicional para anular ato eivado do vício da nulidade absoluta, ante a ausência de anuência dos demais sócios – Francisco e Giovanna – na venda de bem imóvel da pessoa jurídica, a reconvinda agiu com dolo, causou-lhe danos materiais, danos financeiros e danos morais.

Falsamente, tenta pintar um quadro de que a reconvinda é “vendedora de imóveis”, e que esta, ao ver a valorização do imóvel e ao saber que a reconvinte pretendia vender o imóvel, manejou a ação de nulidade de ato jurídico; acusa a

[5] https://www.oabgo.org.br/oab/servicos/sistema-de-inteligencia-e-mercado/marketing-juridico-artigos/estrategias-e-conceitos-para-a-captacao-etica-de-clientes-na-advocacia#:~:text=Para%20contratar%20os%20servi%C3%A7os%20do,familiar%20ou%20algum%20outro%20advogado.

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/04/2023 11:10:43
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109987625432563873204833724, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 136 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replica.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:42

reconvinda de mentir ao juízo e a movimentar desnecessariamente o judiciário, obrigando a reconvinte a contratar advogado para defende-la.

Diz estar preocupada com a próxima movimentação processual, ou ação cível ou criminal que deverá responder, e qual a artimanha utilizada pela reconvinda e seus representantes.

Completamente perdida, demonstrando que peticionou em “Control V x Control C”, entremeia dados de outra ação (Rescisão de Contrato) originária de outro contrato (também nulo), e que tramita na 30ª. Vara Cível de Goiânia.

Reclama quanto ao pedido (já deferido e com averbação realizada) de liminar para averbação da existência da presente ação à margem da matrícula do imóvel e requereu dano moral de

Requereu dano moral de R$50.000,00.

5.2 – Da resposta da reconvinda.

“Quem não deve, não teme”, portanto, se a reconvinte imagina que não praticou nenhum ato ilícito ou violou direito alheio, é prudente que se recolha e se tranquilize, desmerecendo viver dias atribulados.

A reconvinda não é vendedora de imóveis. Se trata de uma holdind patrimonial – empresa familiar –, que levou quase dois anos para construir uma casa e vendê-la à reconvinte e seu marido. Não é, nunca foi e nem deve ser considerada como uma construtora e vendedora de imóveis.

A reconvenção não preencheu requisito basilar que é a **conexão entre o pedido originário e o pedido reconvinte**. Deve ter **identidade de objeto ou de causa de pedir.** Vejamos:

O **objeto da ação de nulidade** é “01 LOTE DE TERRAS Nº 12 DA QUADRA Z-1 DA RUA CALIPSO, no (reloteamento) Alphaville Flamboyant, em Goiânia-GO, com

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/04/2023 11:10:43
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109987625432563873204833724, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 136 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replica.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:42

área total de 836,35m², e nele ENCONTRA-SE CONSTRUÍDO UM SOBRADO RESIDENCIAL com área edificada de aproximadamente 648,00m², contendo 5 suítes, hall, sala de estar, jantar, home theather, 02 cozinhas, lavabo, varanda, área gourmet, área de lazer com piscina e garagem para 3 veículos, registrado no Cartório do Registro de Imóveis da 4ª. Circunscrição de Goiânia sob o nº. 52.092."

A **causa de pedir** na ação de nulidade de ato jurídico, é exatamente a busca da declaração da anulação do ato jurídico praticado sob vício insanável. Na ação de nulidade de ato jurídico **não se discute superavaliação de imóvel**, **mas, único e tão somente a nulidade absoluta e indiscutível do ato jurídico viciado.**

A reconvinte faltou com a verdade para mais uma vez tentar iludir e induzir este Juízo a decidir em erro! Vejamos:

> *Primeiro,* porque **não** existe nos autos nenhum documento ou negociação confirmando contrato e tendo como objeto o imóvel Lote 12 da Quadra Z-1. Não existe anuência dos demais sócios da empresa, e o que se **busca é a anulação da escritura pública de compra e venda outorgada sem anuência dos demais sócios da reconvinda**.
>
> *Segundo,* a reconvinda **nunca** manejou ação de rescisão referente a esse imóvel;
>
> *Terceiro,* **não** existe qualquer procedimento administrativo, extrajudicial ou judicial envolvendo o referido imóvel e nem qualquer notificação foi enviada à reconvinte para discutir assunto relativo a nulidade do ato jurídico e nem foi proposto qualquer acordo.

De forma estabanada e demonstrando não ter argumentação contra a nulidade posta, a reconvinte quer transformar os autos em baderna para que este Juízo tenha dificuldade no entendimento e venha a decidir contrário a realidade da inicial.

souza.santos.advogados@hotmail.com

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/04/2023 11:10:43
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109987625432563873204833724, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 136 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replica.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:42

Prevê o art. 343 do CPC, que "Na contestação, é lícito ao réu propor reconvenção para manifestar pretensão própria, conexa com a ação principal ou com o fundamento da defesa."

Vê-se, portanto, que a reconvenção não atendeu nenhum dos requisitos, pois, não tem qualquer conexão com a ação principal, não se refere ao mesmo objeto, nem a causa de pedir e muito menos ao pedido da ação principal, restando claro que quem age de má-fé, quem tenta deturpar o objeto da ação principal, quem maneja reconvenção sem qualquer liame com a razão, verdade ou conexão com a ação principal é a reconvinte.

Ademais, a reconvinte não demonstrou onde está famigerado abuso processual provocado pela reconvinda.

Pelo exposto, requer seja julgada improcedente a reconvenção e procedente a Ação de Nulidade exatamente nos termos da inicial e da impugnação.

6. – Da impugnação aos imprestáveis documentos juntados.

Impugna-se o doc. 02 e 02.1 do evento 117, pois, completamente alienígena ao que se discute nesses autos.

Impugna-se o doc. 02.2, pois, se trata de custas recolhidas em ação de rescisão de contrato que tramita na 30ª. Vara Cível, sem qualquer similitude ou correlação com os autos desta ação declaratória de nulidade de ato jurídico.

7. Requerimentos.

Ante o exposto, **requer** seja a presente RÉPLICA recebida e indeferidas as preliminares arguidas da contestação, com o consequente indeferimento dos demais tópicos nela apresentados, pois, a impugnada não trouxe qualquer argumentação lógica plausível e que macule o direito da impugnante, e efetivamente não discutiu o mérito da nulidade absoluta.

souza.santos.advogados@hotmail.com

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/04/2023 11:10:43
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109987625432563873204833724, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 136 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replica.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:42

PAULO ROBERTO DOS SANTOS
ADVOGADOS

Sejam riscadas todas as intempestivas e presunçosas defesas em nome de Arthur Lucena Ferreira da Silva.

Ratifica a totalidade da inicial e os pedidos nela elencados.

Quanto ao pedido reconvencional, requer a total improcedência da reconvenção proposta, e seja a reconvinte condenada ao pagamento dos honorários advocatícios nos parâmetros do art. 85, §2º do CPC.

Requer ainda, seja deferida toda e qualquer prova em direito permitida, em especial, pelo depoimento pessoal da reconvinte.

Manifesta pelo desinteresse da autocomposição.

Termos em que, pede deferimento.

Goiânia, 03 de abril de 2023.

PAULO ROBERTO DOS SANTOS
OAB-GO 10.262

souza.santos.advogados@hotmail.com

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/04/2023 11:10:43
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109987625432563873204833724, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 137 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : 25.01.2021estatutosocialdobrb.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:42

BRB BANCO DE BRASÍLIA	**ESTATUTO SOCIAL DO BRB – BANCO DE BRASÍLIA S/A**	Código	A.GOV.1.001/0000
		Responsável	DIJUR/COJUR
		Vigência	25/1/2021
		Página	1/51

ESTATUTO SOCIAL

BANCO DE BRASÍLIA S/A

CAPÍTULO I
DENOMINAÇÃO, NATUREZA, SEDE E DURAÇÃO

Art. 1º O BANCO DE BRASÍLIA S.A., doravante denominado BRB, sociedade de economia mista distrital dotada de personalidade jurídica de direito privado e patrimônio próprio, de capital aberto, que explora atividade econômica na forma do artigo 173 da Constituição Federal, organizado sob a forma de banco múltiplo, sujeito ao regime próprio das empresas privadas, inclusive quanto aos direitos e obrigações civis, comerciais, trabalhistas e tributários, sendo regido por este Estatuto Social, pelas Leis nº 4.545/1964, nº 6.404/1976, nº 13.303/2016 e seu respectivo Decreto regulamentador, e demais disposições legais aplicáveis.

Art. 2º O BRB tem sede e foro na cidade de Brasília, Distrito Federal, e atuação em todo o território nacional, podendo criar ou suprimir sucursais, filiais ou agências, escritórios, dependências e outros pontos de atendimento no País e no exterior, observadas as normas do Banco Central do Brasil.

Art. 3º O prazo de duração do BRB é indeterminado.

CAPÍTULO II
OBJETO SOCIAL

Art. 4º O BRB tem por objeto o exercício de quaisquer operações bancárias ativas, passivas e acessórias, a prestação de serviços bancários, de intermediação e suprimento financeiro sob suas múltiplas formas e o exercício de quaisquer atividades facultadas aos integrantes do Sistema Financeiro Nacional, inclusive operações de câmbio, das quais resultem a promoção do desenvolvimento econômico e/ou social do Distrito Federal, da Região Centro-Oeste e das demais áreas de sua influência.

§ 1º O BRB poderá, respeitadas as disposições legais e regulamentares, deter participação, como sócio ou acionista, em sociedades com sede no país ou no exterior, inclusive em instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil.

§ 2º O BRB poderá, ainda, firmar convênios, contratos ou outros instrumentos jurídicos com entes públicos e privados para prestação de serviços bancários e demais atividades previstas no *caput* deste artigo, observadas as normas do Banco Central do Brasil e o contido nos artigos 10 e 11 deste Estatuto Social.

§ 3º O BRB poderá promover, em todos os municípios e/ou regiões administrativas, de sua área de atuação, ações destinadas a fomentar o desenvolvimento local, micro e mesorregional, buscando estimular a organização social da comunidade e a formação de cadeias produtivas.

§ 4º O BRB poderá prestar serviços de assessoria, consultoria e gerenciamento de atividades econômicas e financeiras, de políticas públicas, de previdência e de outras matérias relacionadas com sua área de atuação, diretamente ou mediante convênios e termos de parceria com outras entidades ou empresas.

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/04/2023 13:16:41
Assinado por SERGIO BARRETO COUTINHO
Localizar pelo código: 109087665432563873204816140, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 137 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : 25.01.2021estatutosocialdobrb.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:42

§ 5º O BRB estimulará a pesquisa científica, tecnológica, econômica e social, e apoiará atividades socioambientais e culturais, diretamente e/ou em parceria com outras entidades.

§ 6º O BRB manterá, com recursos próprios, órgão técnico de estudos econômicos, ficando autorizado a aceitar contribuições de entidades públicas e privadas, bem como a:

I - atribuir a instituições, órgãos ou técnicos especializados a execução parcial de estudos e pesquisas;

II - celebrar convênios e termos de parceria para a realização de estudos, pesquisas e outras atividades de interesse mútuo, com entidades públicas e privadas;

III - cooperar com outros órgãos e entidades vinculados aos problemas das áreas de sua influência para a execução de projetos que contribuam para o seu desenvolvimento econômico, social e cultural.

§7º O BRB poderá realizar, na forma fixada pela Diretoria Colegiada e aprovada pelo Conselho de Administração, aplicações não reembolsáveis ou parcialmente reembolsáveis destinadas especificamente a apoiar projetos e investimentos de inovação nas áreas de atuação do Banco.

§8º O BRB poderá atuar em projetos e programas de cooperação técnica nacional e internacional com vistas ao desenvolvimento de suas atividades.

Art. 5º As sociedades subsidiárias e controladas obedecerão às deliberações dos seus respectivos órgãos de administração, as quais estarão vinculadas às políticas e ao planejamento estratégico aprovados pelo Conselho de Administração do BRB, bem como às regras corporativas comuns fixadas pelo BRB por meio de seus documentos institucionais de natureza técnica, administrativa, contábil, financeira e jurídica.

§1º As relações com as empresas subsidiárias e controladas serão mantidas por intermédio de representantes do BRB nos órgãos de governança das empresas e membros da Diretoria Colegiada, em conformidade com as políticas fixadas pelo Conselho de Administração do BRB.

§2º O BRB poderá firmar termos, convênios ou acordos operacionais com suas subsidiárias e controladas para fins de compartilhamento de custos, estruturas, políticas e mecanismos de divulgação.

CAPÍTULO III
AGENTE FINANCEIRO DO DISTRITO FEDERAL

Art. 6º Na qualidade de Agente Financeiro do Distrito Federal, compete ao BRB:

I - receber, a crédito do Tesouro do Distrito Federal, as importâncias provenientes da arrecadação de tributos, subvenções, auxílios e quaisquer outras rendas;

II - realizar os pagamentos necessários à execução orçamentária do Distrito Federal consubstanciada no Orçamento aprovado e em créditos abertos, de acordo com as autorizações que lhe forem transmitidas pelo Secretário de Estado da Fazenda;

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/04/2023 13:16:41
Assinado por SERGIO BARRETO COUTINHO
Localizar pelo código: 109087665432563873204816140, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 137 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : 25.01.2021estatutosocialdobrb.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:42

III - receber, na qualidade de executor de serviços bancários do Distrito Federal, as disponibilidades de quaisquer órgãos ou entidades vinculadas ao Distrito Federal.

CAPÍTULO IV
OPERAÇÕES COM O SETOR PÚBLICO

Art. 7º O BRB poderá adquirir títulos e valores mobiliários que venham a ser emitidos por empresa pública, sociedade de economia mista ou outras entidades em que o Distrito Federal possua participação acionária, observadas as normas específicas para tais operações.

Parágrafo único. A aquisição desses títulos dependerá de autorização prévia e incondicional para debitá-los automaticamente, nos respectivos vencimentos, em conta junto ao BRB.

Art. 8º O BRB poderá, na forma da lei, financiar empresas que realizam obras públicas do Distrito Federal, de caráter produtivo ou de relevante interesse social, observadas, sempre, a viabilidade técnica do projeto, a segurança de retorno dos créditos concedidos e as normas legais e regulamentares.

Art. 9º A contratação das operações descritas nos artigos 7° e 8°, bem como a assinatura de acordos, convênios e contratos de prestação de serviços envolvendo o BRB e órgãos ou entidades da Administração Pública (Direta, Indireta ou Fundacional) do Distrito Federal, dos municípios, dos estados e da União, de quaisquer dos Poderes a esses ligados, além de organismos internacionais, dependerá de prévia aprovação das instâncias decisórias regulamentadas nas normas internas de Competências e Alçadas, respeitado o disposto no artigo 10 deste Estatuto Social.

Art. 10 Todos os negócios com Entes Públicos exigem, obrigatoriamente, prévia e formal alocação dos recursos correspondentes, definição da assunção dos riscos e da adequada remuneração dos recursos, sempre superior aos custos dos serviços a serem prestados.

Art. 11 Ao BRB é vedado, além das proibições fixadas em leis e nas normas do Sistema Financeiro Nacional:

I - realizar operações com garantia exclusiva de ações de outras instituições financeiras;

II - comprar ou vender bens de qualquer natureza a membros do Conselho de Administração, Diretoria Colegiada, Conselho Fiscal e Comitê de Auditoria, e aos respectivos cônjuges e parentes até 2º (segundo) grau, bem como empresas, entidades ou associações das quais os referidos membros tenham feito parte como dirigentes nos últimos 02 (dois) anos;

III - conceder empréstimos ou adiantamentos a quem for causador de prejuízo ainda não ressarcido ao BRB, suas Subsidiárias Integrais e Controladas, bem como aos respectivos cônjuges e ainda, às empresas, entidades ou associações das quais tenham feito parte como dirigentes nos últimos 02 (dois) anos; e

IV – realizar operações de crédito com partes relacionadas em condições diferenciadas às oferecidas aos demais clientes.

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/04/2023 13:16:41
Assinado por SERGIO BARRETO COUTINHO
Localizar pelo código: 109087665432563873204816140, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 137 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : 25.01.2021estatutosocialdobrb.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:42

CAPÍTULO V
FUNÇÃO SOCIAL

Art. 12 A função social do BRB realiza-se no interesse coletivo expresso no instrumento de autorização legal para a sua criação.

§ 1º A realização do interesse coletivo de que trata este artigo deverá ser orientada para o alcance do bem-estar econômico e para a alocação socialmente eficiente dos recursos geridos pelo BRB, bem como para o seguinte:

I - ampliação economicamente sustentada do acesso de consumidores aos produtos e serviços do BRB;

II - desenvolvimento ou emprego de tecnologia brasileira para produção e oferta de produtos e serviços do BRB, sempre de maneira economicamente justificada.

§ 2º O BRB deverá, nos termos da lei, adotar práticas de sustentabilidade ambiental e de responsabilidade social corporativa compatíveis com o mercado em que atua.

§ 3º O BRB poderá celebrar convênio ou contrato de patrocínio com pessoa física ou com pessoa jurídica para promoção de atividades culturais, sociais, esportivas, educacionais e de inovação tecnológica, desde que comprovadamente vinculadas ao fortalecimento de sua marca, observando-se, no que couber, as normas de licitação e contratos da Lei n. 13.303/2016.

CAPÍTULO VI
CAPITAL SOCIAL E AÇÕES

Art. 13 O Capital Social do BRB é de R$1.300.000.000,00 (um bilhão e trezentos milhões de reais), totalmente integralizado e dividido em 363.046.500 (trezentos e sessenta e três milhões, quarenta e seis mil e quinhentas) ações, sem valor nominal, sendo 280.146.500 (duzentos e oitenta milhões, cento e quarenta e seis mil e quinhentas) ações ordinárias nominativas com direito a voto, e 82.900.000 (oitenta e dois milhões e novecentos mil) ações preferenciais nominativas sem direito a voto, todas sem valor nominal.

§ 1º O BRB está autorizado a aumentar o Capital Social, por deliberação do Conselho de Administração, independentemente de reforma estatutária, até o limite de 720.000.000 (setecentos e vinte milhões) de ações, observada a proporção máxima entre espécies de ações estabelecidas pela legislação e regulamentação vigente. As emissões para venda em bolsas de valores, subscrição pública e permuta por ações em oferta pública de aquisição de controle poderão ser efetuadas sem a observância do direito de preferência dos antigos acionistas (art. 172 da Lei nº 6.404/1976).

§ 2º Cada ação ordinária dá direito a um voto nas deliberações das Assembleias Gerais.

§ 3º Exceto pelo disposto no § 10º do artigo 24 deste Estatuto Social, os titulares de ações preferenciais nominativas não terão direito a voto, sendo-lhes assegurada, todavia, as seguintes vantagens:

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/04/2023 13:16:41
Assinado por SERGIO BARRETO COUTINHO
Localizar pelo código: 109087665432563873204816140, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 137 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : 25.01.2021estatutosocialdobrb.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:42

a) em caso de alienação do controle do BRB, o direito de serem incluídas em ofertas públicas de aquisição de ações, de modo a lhes garantir o preço equivalente a 80% (oitenta por cento) do valor pago por ação ao acionista controlador, integrante do bloco de controle;

b) a prioridade no reembolso do capital, sem prêmio, na proporção de sua participação no Capital Social, em caso de eventual liquidação do BRB;

c) o direito ao recebimento de dividendo, por ação preferencial, pelo menos 10% (dez por cento) maior do que o atribuído a cada ação ordinária nominativa.

§ 4º Mediante deliberação da Assembleia Geral, poderão ser criadas novas classes de ações preferenciais, mais favorecidas ou não, ou aumentadas às classes existentes sem guardar proporção com as demais, observado o limite legal para as ações preferenciais sem direito a voto.

§ 5º As ações do BRB são escriturais, mantidas em conta de depósitos no próprio BRB em nome de seus titulares, sem emissão de certificado. O BRB poderá cobrar o custo do serviço de custódia das ações nominativas e preferenciais, quando tal serviço for solicitado pelo acionista.

§ 6º A propriedade das ações ordinárias nominativas e preferenciais nominativas de que se compõe o Capital Social do BRB presume-se pela inscrição do nome do acionista no Livro de "Registro de Ações Nominativas".

§ 7º A transferência das ações opera-se nos termos dos §§ 1º a 3º do artigo 31 da Lei nº 6.404/1976.

§ 8º Na proporção do número de ações que possuírem, os acionistas terão preferência para a subscrição do aumento de capital na forma do artigo 171, Lei nº 6.404/1976.

§ 9º O acionista poderá ceder seu direito de preferência a que se refere o § 8º deste artigo.

§ 10 O prazo para o exercício do direito de preferência a que se refere o § 8º deste artigo é de 30 (trinta) dias a partir do respectivo aviso aos acionistas.

§ 11 A alienação do controle acionário do Banco, direta ou indireta, tanto por meio de uma única operação, quanto por meio de operações sucessivas, somente poderá ser contratada sob a condição, suspensiva ou resolutiva, de que o adquirente se obrigue a, observando as condições e prazos previstos na legislação vigente, fazer oferta pública de aquisição das ações dos demais acionistas, assegurando-se a estes tratamento igualitário àquele dado ao acionista controlador alienante.

§ 12 Dentro do limite do capital autorizado e de acordo com plano aprovado pela Assembleia Geral, poderão ser outorgadas opções de compra de ações a administradores e empregados da própria sociedade e de sociedades controladas dentro de programa anual de reconhecimento de desempenho.

Art. 14 O Distrito Federal deterá sempre, no mínimo, 51% (cinquenta e um por cento) das ações do BRB com direito a voto, com todos os poderes, deveres e responsabilidades do Acionista Controlador definidos nos artigos 116, 117 e 238 da Lei nº 6.404/1976.

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/04/2023 13:16:41
Assinado por SERGIO BARRETO COUTINHO
Localizar pelo código: 109087665432563873204816140, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 137 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : 25.01.2021estatutosocialdobrb.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:42

§ 1º O acionista controlador do BRB responderá pelos atos praticados com abuso de poder, nos termos da Lei nº 6.404/1976.

§ 2º A ação de reparação poderá ser proposta pela sociedade, nos termos do art. 246 da Lei nº 6.404/1976, pelo terceiro prejudicado ou pelos demais sócios, independentemente de autorização da assembleia geral de acionistas.

CAPÍTULO VII
ASSEMBLEIA GERAL DE ACIONISTAS

Art. 15 A Assembleia Geral, convocada na forma da lei, reunir-se-á ordinariamente nos 04 (quatro) meses seguintes ao término do exercício social, para os fins previstos em lei, e extraordinariamente sempre que os interesses sociais o exigirem.

§ 1º Os trabalhos da Assembleia Geral serão presididos por um representante do Acionista Controlador e secretariados por um acionista por ele designado.

§ 2º Nas Assembleias Gerais Extraordinárias, tratar-se-á, exclusivamente, do objeto declarado nos editais de convocação, não se admitindo a inclusão, na pauta da Assembleia, de assuntos gerais.

§ 3º A Assembleia Geral será convocada pelo Conselho de Administração ou, nos casos previstos em lei, por acionistas ou pelo Conselho Fiscal, mediante anúncio publicado, devendo a primeira convocação ser feita com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, e a segunda com antecedência mínima de 8 (oito) dias. A Assembleia Geral que deliberar sobre o cancelamento de registro de companhia aberta deverá ser convocada com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência.

§ 4º O acionista poderá ser representado na Assembleia Geral por procurador constituído há menos de 1 (um) ano, que seja acionista, administrador da Companhia, advogado ou instituição financeira, na forma da legislação vigente, podendo ser solicitado o depósito prévio do respectivo instrumento de mandato na sede do BRB, dentro do prazo estabelecido nos anúncios de convocação.

§ 5º Cabe à Assembleia Geral decidir todas as questões que lhe são privativas, de acordo com a legislação vigente. As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria absoluta de votos, ressalvadas as exceções previstas em lei.

Art. 16 Além dos poderes estabelecidos em lei, compete à Assembleia Geral:

I - deliberar sobre as demonstrações contábeis e sobre a distribuição ou retenção de lucros e a constituição de reservas;

II - deliberar sobre o relatório da administração e as contas anuais da Diretoria Colegiada;

III - aprovar anualmente o montante global de remuneração dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria Colegiada do BRB, na forma dos artigos 152 e 190 da Lei nº 6.404/1976 e as normas do Sistema Financeiro Nacional;

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/04/2023 13:16:41
Assinado por SERGIO BARRETO COUTINHO
Localizar pelo código: 109087665432563873204816140, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 137 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : 25.01.2021estatutosocialdobrb.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:42

IV - fixar anualmente a remuneração global dos membros do Conselho Fiscal;

V - nomear, eleger e destituir os membros do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal, conforme legislação em vigor;

VI - aprovar as alterações do capital, ressalvada a competência atribuída ao Conselho de Administração pelo artigo 13, § 1º, deste Estatuto Social;

VII - deliberar sobre fusão, incorporação, cisão ou de quaisquer outras formas de reorganização societária envolvendo o BRB;

VIII - deliberar sobre planos de outorga de opções de compra de ações de emissão do BRB ou de suas subsidiárias e controladas;

IX - aprovar o Estatuto Social e suas reformas;

X - adotar práticas diferenciadas de governança corporativa e celebração de contrato para essa finalidade com bolsa de valores.

CAPÍTULO VIII
ADMINISTRAÇÃO

Art. 17 São considerados administradores os membros do Conselho de Administração e da Diretoria Colegiada do BRB.

§1º A administração do BRB será exercida pelo Conselho de Administração e pela Diretoria Colegiada, cujos membros exercerão suas funções de forma colegiada para atingir o objeto do BRB. O Conselho de Administração será composto por até 09 (nove) membros; a Diretoria Colegiada por até 09 (nove) membros, sendo 01 (um) Presidente, até 07 (sete) Diretores-Executivos e 1 (um) Diretor Jurídico.

§2º O BRB constituirá os seguintes Comitês e Comissão:

I – vinculados ao Conselho de Administração:

a) Comitê de Auditoria;

b) Comitê de Remuneração;

c) Comitê de Elegibilidade;

d) Comitê de Riscos;

e) Comissão de Ética;

f) Comitê de Partes Relacionadas; e

g) Comitê de Correição.

II – vinculados à Diretoria Colegiada:

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/04/2023 13:16:41
Assinado por SERGIO BARRETO COUTINHO
Localizar pelo código: 109087665432563873204816140, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 137 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : 25.01.2021estatutosocialdobrb.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:42

a) Comitê de Prevenção a Ilícitos Financeiros e Cambiais e de Segurança da Informação;

b) Comitê de Compras e Contratações; e

c) Comitê de Negócios.

§3º Os membros da Comissão de Ética, do Comitê de Partes Relacionadas, do Comitê de Correição e dos comitês vinculados à Diretoria Colegiada não farão jus à remuneração pela participação nesses órgãos colegiados.

Art. 18 Os membros do Conselho de Administração e os indicados para os cargos de Diretor, inclusive Presidente serão escolhidos entre cidadãos de idoneidade moral, reputação ilibada e de notório conhecimento compatível com o cargo, devendo ser atendidos, alternativamente, um dos requisitos das alíneas "a", "b" e "c" do inciso I e, cumulativamente, os requisitos dos incisos II e III:

I – ter experiência profissional de, no mínimo:

a) 10 (dez) anos, no setor público ou privado, na área de atuação do BRB ou em área conexa àquela para o qual forem indicados em função de direção superior; ou

b) 4 (quatro) anos ocupando pelo menos um dos seguintes cargos:

1. cargo de direção ou de chefia superior em empresa de porte ou objetivo social semelhante ao do BRB, entendendo-se como cargo de chefia superior aquele situado nos 2 (dois) níveis hierárquicos não estatutários mais altos da empresa;

2. cargo em comissão ou função de confiança equivalente a DAS-4 ou superior, no setor público;

3. cargo de docente ou de pesquisador em áreas de atuação do BRB.

c) 4 (quatro) anos de experiência como profissional liberal em atividade direta ou indiretamente vinculada à área de atuação do BRB.

II - ter formação acadêmica compatível com o cargo para o qual foi indicado.

III - não se enquadrar nas hipóteses de inelegibilidade previstas nas alíneas do inciso I do *caput* do artigo 1º da Lei Complementar nº 64/1990, com as alterações introduzidas pela Lei Complementar nº 135/2010.

§ 1º A formação acadêmica deverá contemplar curso de graduação ou pós-graduação reconhecido ou credenciado pelo Ministério da Educação.

§ 2º As experiências mencionadas em alíneas distintas do inciso I do *caput* não poderão ser somadas para a apuração do tempo requerido.

§ 3º As experiências mencionadas em uma mesma alínea do inciso I do *caput* poderão ser somadas para a apuração do tempo requerido, desde que relativas a períodos distintos.

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/04/2023 13:16:41
Assinado por SERGIO BARRETO COUTINHO
Localizar pelo código: 109087665432563873204816140, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 137 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : 25.01.2021estatutosocialdobrb.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:42

§ 4º Somente pessoas naturais poderão ser eleitas para o cargo de administrador do BRB.

§ 5º Os Diretores deverão residir no País.

§ 6º Aplica-se o disposto neste artigo aos administradores do BRB, inclusive aos representantes dos empregados e dos acionistas minoritários, e também às indicações do Distrito Federal, ou do próprio BRB para o cargo de administrador em suas empresas e/ou participações minoritárias em empresas estatais de outros entes federativos.

§ 7º É vedada a indicação, para o Conselho de Administração e para a Diretoria Colegiada:

I - de representante do órgão regulador ao qual o BRB está sujeito;

II - de Ministro de Estado, de Secretário Estadual e de Secretário Municipal;

III - de titular de cargo, sem vínculo permanente com o serviço público, de natureza especial ou de direção e assessoramento superior na administração pública;

IV - de dirigente estatutário de partido político e de titular de mandato eletivo de qualquer ente da federação, ainda que licenciado;

V - de pessoa que atuou, nos últimos trinta e seis meses, como participante de estrutura decisória de partido político;

VI - de pessoa que atuou, nos últimos 36 (trinta e seis) meses, em trabalho vinculado a organização, estruturação e realização de campanha eleitoral;

VII - de pessoa que exerça cargo em organização sindical;

VIII - de pessoa física que tenha firmado contrato ou parceria, como fornecedor ou comprador, demandante ou ofertante, de bens ou serviços de qualquer natureza, com o GDF, suas subsidiárias e controladas, nos três anos anteriores à data de sua nomeação;

IX - de pessoa que tenha ou possa ter qualquer forma de conflito de interesse com a pessoa político-administrativa controladora do BRB ou com o próprio BRB;

X - de parentes consanguíneos ou afins até o terceiro grau das pessoas mencionadas nos incisos I a IX.

§ 8º Aplica-se a vedação do inciso III do § 7º ao servidor ou ao empregado público aposentado que seja titular de cargo em comissão da administração pública federal direta ou indireta.

§ 9º Aplica-se o disposto no § 7º a todos os administradores do BRB, inclusive aos representantes dos empregados e dos minoritários, e também às indicações do Distrito Federal, ou do BRB para o cargo de administrador em suas sociedades e/ou participações minoritárias em empresas estatais de outros entes federativos.

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/04/2023 13:16:41
Assinado por SERGIO BARRETO COUTINHO
Localizar pelo código: 109087665432563873204816140, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 137 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : 25.01.2021estatutosocialdobrb.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:42

§ 10 No caso de os indicados serem empregados do BRB, poderão ser dispensados os requisitos previstos no inciso I do *caput*, desde que atendidos os seguintes:

I - o empregado tenha ingressado no BRB por meio de concurso público de provas ou de provas e títulos;

II - o empregado tenha mais de 10 (dez) anos de trabalho efetivo no BRB ou em suas sociedades subsidiárias e controladas;

III - o empregado ativo tenha ocupado cargo de gestão superior até o segundo nível não estatutário no BRB, conforme definido em política interna do Banco, pelo prazo mínimo de 2 (dois) anos nos últimos 10 (dez) anos, comprovando sua capacidade para assumir as responsabilidades dos cargos de que trata o *caput*.

§ 11 É vedada a participação remunerada de membros da administração pública, direta ou indireta, em mais de 2 (dois) conselhos, de administração ou fiscal, de empresa pública, de sociedade de economia mista ou de suas subsidiárias.

Art. 19 Os requisitos e as vedações para administradores e conselheiros fiscais são de aplicação imediata e devem ser observados nas novas nomeações e nas eleições realizadas a partir da data de publicação da Lei nº 13.303/2016, inclusive nos casos de recondução.

§ 1º Os requisitos deverão ser comprovados documentalmente, na forma exigida pelo formulário padronizado, disponibilizado pelo BRB.

§ 2º Será rejeitado o formulário que não estiver acompanhado dos documentos comprobatórios.

§ 3º O indicado apresentará declaração de que não incorre em nenhuma das hipóteses de vedação, nos termos do formulário padronizado.

Art. 20 Os membros dos órgãos da administração serão investidos em seus cargos mediante assinatura de termos de posse no livro de atas do Conselho de Administração e da Diretoria Colegiada, conforme o caso.

§ 1º Assinarão o termo de posse o empossado e o Presidente do Conselho de Administração.

§ 2º Se o termo de posse não for assinado nos 30 (trinta) dias após a homologação pelo Banco Central do Brasil, esse tornar-se-á sem efeito, salvo justificativa formal aceita pelo Conselho de Administração.

§ 3º O mandato dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria Colegiada estender-se-á até a investidura dos novos Administradores eleitos.

Art. 21 Anualmente, o Conselho de Administração e a Diretoria Colegiada, sob a condução de seus Presidentes, utilizar-se-ão do método de autoavaliação, previamente regulamentada nos Regimentos Internos dos Órgãos, para avaliação formal de seus desempenhos.

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/04/2023 13:16:41
Assinado por SERGIO BARRETO COUTINHO
Localizar pelo código: 109087665432563873204816140, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 137 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : 25.01.2021estatutosocialdobrb.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:42

CAPÍTULO IX
DEVER DE INFORMAR

Art. 22 Sem prejuízo dos procedimentos de autorregulação adotados, os membros do Conselho de Administração e da Diretoria Colegiada do BRB deverão:

I - imediatamente após a investidura no cargo, comunicar ao BRB, à Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e à Bolsa de Valores onde o BRB tenha suas ações e demais ativos listados para negociação, a quantidade e as características dos valores mobiliários ou derivativos de emissão do BRB, de suas subsidiárias ou controladas relacionadas à sua área de atuação de que sejam titulares, direta ou indiretamente, além daqueles de titularidade de seus respectivos cônjuges, companheiros e dependentes incluídos na declaração anual do imposto de renda;

II - no momento da posse ou de eventuais alterações posteriores, comunicar ao BRB, à CVM e à Bolsa de Valores onde o BRB tenha suas ações e demais ativos listados para negociação, os seus planos de negociação periódica dos valores mobiliários e derivativos referidos no Inciso I deste artigo, inclusive suas subsequentes alterações;

III - até o 10º (décimo) dia do mês seguinte àquele em que se verificar a negociação, comunicar ao BRB, à CVM e à Bolsa de Valores onde o BRB tenha suas ações e demais ativos listados para negociação, as negociações com os valores mobiliários e derivativos de que trata o inciso I deste artigo, inclusive o preço pactuado em tais operações;

IV - abster-se de negociar com os valores mobiliários ou derivativos de que trata o Inciso I deste artigo:

a) no período de 15 (quinze) dias anteriores à divulgação das informações intermediárias e anuais; e

b) nas demais hipóteses previstas na legislação aplicável.

CAPÍTULO X
IMPEDIMENTOS

Art. 23 Além dos impedimentos estabelecidos por lei, estarão impedidos de exercer cargos no Conselho de Administração, na Diretoria Colegiada do BRB, nas Subsidiárias Integrais, Controladas e demais órgãos estatutários:

I - o impedido por lei especial, o condenado por crime falimentar, de sonegação fiscal, de prevaricação, de corrupção ativa ou passiva, de concussão, de peculato, contra a economia popular, a fé pública, a propriedade ou o Sistema Financeiro Nacional, lavagem ou ocultação de bens, direitos e valores, contra a administração pública ou contra a licitação, ou o condenado a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos;

II - o declarado inabilitado ou suspenso para o exercício dos cargos de administração, conselheiro fiscal, de conselheiro de administração, de diretor ou de sócio-administrador nas

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/04/2023 13:16:41
Assinado por SERGIO BARRETO COUTINHO
Localizar pelo código: 109087665432563873204816140, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 137 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : 25.01.2021estatutosocialdobrb.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:42

instituições reguladas pelo Banco Central do Brasil ou em entidades de previdência complementar, sociedades seguradoras, sociedades de capitalização, companhias abertas ou entidades sujeitas à supervisão da Comissão de Valores Mobiliários;

III - o que estiver respondendo pessoalmente, ou como controlador ou administrador de pessoa jurídica, por pendências relativas a protesto de títulos, cobranças judiciais, emissão de cheques sem fundos, inadimplemento de obrigações e outras ocorrências ou circunstâncias análogas;

IV - o declarado falido ou insolvente;

V - o inadimplente ou que tenha causado prejuízo ainda não ressarcido ao BRB, suas Subsidiárias Integrais ou Controladas;

VI - o que tiver cônjuge ou parente até segundo grau inadimplente ou tenha causado prejuízo ainda não ressarcido ao BRB, suas Subsidiárias Integrais ou Controladas;

VII - o que detiver controle ou participação relevante no capital social de pessoa jurídica inadimplente com o BRB ou que lhe tenha causado prejuízo ainda não ressarcido, estendendo-se esse impedimento aos que tenham ocupado cargo de administração em pessoa jurídica nessa situação, no exercício social imediatamente anterior à data da eleição ou nomeação;

VIII - o que deteve o controle ou participou da administração de pessoa jurídica concordatária, falida ou insolvente, no período de 05 (cinco) anos anteriores à data da eleição ou nomeação, salvo na condição de síndico, comissário ou administrador judicial;

IX - o sócio, o ascendente, o descendente ou parente colateral ou afim, até o terceiro grau, de membro do Conselho de Administração ou da Diretoria Colegiada, salvo quando for oriundo do quadro de empregados da ativa do BRB;

X - o que ocupar cargo em sociedade que possa ser considerada concorrente no mercado, em especial, em conselhos consultivos, de administração ou fiscal, diretoria, ou em comitê de auditoria, e o que tiver interesse conflitante com a sociedade, salvo dispensa da Assembleia.

CAPÍTULO XI
CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Art. 24 O Conselho de Administração, órgão independente de decisão colegiada, terá, na forma prevista em lei e neste Estatuto Social, atribuições orientadoras, eletivas e fiscalizadoras.

§ 1º O Presidente do Conselho de Administração e seu substituto serão eleitos pelo próprio Conselho, vedada a acumulação dos cargos de Presidente do Conselho de Administração e do Presidente do BRB, ainda que interinamente.

§ 2º O mandato unificado dos membros do Conselho de Administração é de 02 (dois) anos, a contar da data da Assembleia Geral que os eleger, sendo permitidas até 3 (três) reconduções consecutivas. O prazo do mandato estender-se-á até a posse dos novos membros.

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/04/2023 13:16:41
Assinado por SERGIO BARRETO COUTINHO
Localizar pelo código: 109087665432563873204816140, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 137 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : 25.01.2021estatutosocialdobrb.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:42

§ 3º O Presidente do BRB é membro obrigatório do Conselho de Administração, do qual participará, resguardada a realização de sessões executivas.

§ 4º O Conselho de Administração será composto por, no mínimo, 30% (trinta por cento) de membros independentes ou pelo menos 01 (um), caso haja decisão pelo exercício da faculdade do voto múltiplo pelos acionistas minoritários, cumprindo-se o disposto neste Estatuto Social, além da observância dos seguintes dispositivos:

I - não ter qualquer vínculo, direto ou indireto, com o BRB ou com qualquer pessoa, empresa ou entidade do Conglomerado BRB, exceto participação não relevante no Capital Social do BRB;

II - não ter qualquer vínculo, direto ou indireto, com pessoa, empresa, associação ou entidade que seja acionista com participação relevante no Capital Social do BRB ou no Capital Social das empresas do Conglomerado BRB;

III - não ser acionista controlador, membro do Conglomerado de controle ou de outro Conglomerado com participação relevante, bem como cônjuge ou parente até 2º (segundo) grau destes, ou ligado a organizações relacionadas ao Conglomerado de controle ou a outro Conglomerado com participação relevante;

IV - não estar vinculado, direta ou indiretamente, por acordo de acionistas no qual o BRB, suas Subsidiárias Integrais ou Controladas sejam signatários;

V - não estar exercendo, direta ou indiretamente, qualquer função, em associações de classe, organizações sindicais e demais partes relacionadas com as quais o BRB, suas Subsidiárias Integrais ou Controladas, bem como os seus empregados, ativos ou inativos, tenham vínculo;

VI - não ter sido, nos últimos 03 (três) anos, empregado, administrador, ou membro estatuário do BRB, bem como de sociedade ou entidade direta ou indiretamente ligada ao BRB, ou suas partes relacionadas;

VII - não ter sido, nos últimos 03 (três) anos, diretor, servidor (com ou sem vínculo definitivo) do acionista controlador do BRB, bem como diretor ou administrador de empresa ou entidade direta ou indiretamente ligada ao acionista controlador;

VIII - não ser cônjuge ou parente consanguíneo ou afim, até o terceiro grau ou por adoção, de chefe do Poder Executivo, de Ministro de Estado, de Secretário de Estado ou Município ou de administrador do BRB;

IX - não ser fornecedor ou comprador, direto ou indireto, de serviços ou produtos do BRB, de modo a implicar perda de independência;

X - não ser nem ter sido, nos últimos 03 (três) anos, empregado, diretor ou administrador de sociedade ou entidade que esteja fornecendo, comprando ou oferecendo (negociando), direta ou indiretamente, serviços e/ou produtos ao BRB, suas Subsidiárias Integrais ou Controladas;

XI - não ser cônjuge ou parente até 2º (segundo) grau de qualquer Administrador ou Gerente do BRB, suas Subsidiárias Integrais ou Controladas;

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/04/2023 13:16:41
Assinado por SERGIO BARRETO COUTINHO
Localizar pelo código: 109087665432563873204816140, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 137 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : 25.01.2021estatutosocialdobrb.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:42

BRB BANCO DE BRASÍLIA	**ESTATUTO SOCIAL DO BRB – BANCO DE BRASÍLIA S/A**	Código	A.GOV.1.001/0000
		Responsável	DIJUR/COJUR
		Vigência	25/1/2021
		Página	14/51

XII - não depender financeiramente da remuneração do BRB;

XIII - não receber outra remuneração do BRB, além dos honorários de conselheiro, excluindo-se os dividendos oriundos de participação não relevante no Capital Social do BRB;

XIV - não ser nem ter sido, nos últimos 03 (três) anos, sócio de firma de auditoria que audita ou tenha auditado o BRB, suas Subsidiárias Integrais ou Controladas;

XV - não estar exercendo, direta ou indiretamente, qualquer função em entidade ou associação, com ou sem fins lucrativos, que tenha acordo com o BRB, suas Subsidiárias Integrais ou Controladas ou com suas partes relacionadas, para recebimento ou fornecimento de recursos financeiros significativos; e

XVI - manter-se independente em relação aos membros da Diretoria Colegiada.

§ 5º A condição de Conselheiro Independente deverá obrigatoriamente estar declarada na Ata da Assembleia que registrar a eleição do mesmo.

§ 6º Será eleito 01 (um) Conselheiro representante dos empregados, escolhido pelo voto direto de seus pares, dentre os empregados ativos da empresa, em eleição organizada e regulamentada pelo BRB, em conjunto com as entidades sindicais que os representam, observadas as exigências e procedimentos previstos na legislação e o disposto nos parágrafos 7º e 8º deste artigo.

§ 7º Para o exercício do cargo, o Conselheiro representante dos empregados está sujeito a todos os critérios, exigências, requisitos, impedimentos e vedações previstas em lei e neste Estatuto Social.

§ 8º Sem prejuízo dos impedimentos previstos no artigo 23 deste Estatuto Social, o Conselheiro representante dos empregados não participará das discussões e deliberações sobre assuntos que envolvam relações sindicais, remuneração, benefícios e vantagens, inclusive matérias de previdência complementar e assistenciais, bem como nas demais hipóteses em que ficar configurado o conflito de interesse.

§ 9º É assegurado aos acionistas minoritários, com direito a voto, o direito de eleger um dos Conselheiros, se maior número não lhes couber pelo processo de voto múltiplo, na forma da lei.

§ 10 Adotado o voto múltiplo, em substituição às prerrogativas previstas no § 9º deste artigo, terão direito de eleger e destituir um membro do Conselho de Administração, em votação em separado na Assembleia Geral, excluído o acionista controlador, de acordo com o art. 141 §§ 4º, 5º e 6º e incisos da Lei nº 6.404/1976, com a redação dada pela Lei nº 10.303/2001, a maioria dos titulares, respectivamente:

I - de ações de emissão do BRB com direito a voto, que representem, pelo menos, 15% (quinze por cento) do total das ações com direito a voto; e

II - de ações preferenciais sem direito a voto ou com voto restrito, que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) do Capital Social.

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/04/2023 13:16:41
Assinado por SERGIO BARRETO COUTINHO
Localizar pelo código: 109087665432563873204816140, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 137 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : 25.01.2021estatutosocialdobrb.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:42

§ 11 Verificando-se que nem os titulares de ações com direito a voto e nem os titulares de ações preferenciais sem direito a voto perfizeram, respectivamente, o quórum exigido nos incisos I e II do § 10 deste artigo, ser-lhes-á facultado agregar suas ações para elegerem, em conjunto, um membro para o Conselho de Administração, observando-se, nessa hipótese, o quórum exigido pelo inciso II do § 10 deste artigo.

§ 12 Somente poderão exercer o direito previsto no § 10 deste artigo os acionistas que comprovarem a titularidade ininterrupta da participação acionária ali exigida durante o período de 03 (três) meses, no mínimo, imediatamente anterior à realização da Assembleia Geral.

§ 13 Na hipótese de adoção do processo de voto múltiplo previsto no § 9º deste artigo, não será considerada a vaga destinada ao representante dos empregados.

§ 14 Quando, em decorrência da observância do percentual mencionado no §4º deste artigo, resultar número fracionário de conselheiros, proceder-se-á ao arredondamento para o número inteiro:

I - imediatamente superior, quando a fração for igual ou superior a 0,5 (cinco décimos);

II - imediatamente inferior, quando a fração for inferior a 0,5 (cinco décimos).

§ 15 Serão consideradas, para o cômputo das vagas destinadas a membros independentes, aquelas ocupadas pelos conselheiros eleitos por acionistas minoritários.

§ 16 Perderá o mandato o Conselheiro que:

I - no período de 12 meses tiver deixado de comparecer a 02 (duas) reuniões ordinárias sequenciais, ou a 03 (três) reuniões ordinárias não consecutivas, sem justificativas aceitas pelo Presidente do Conselho de Administração;

II - candidatar-se a mandato público eletivo. A perda do cargo dar-se-á na data do registro da candidatura.

Art. 25 Excetuada a hipótese de destituição de membro do Conselho de Administração eleito pelo processo de voto múltiplo, no caso de vacância do cargo de Conselheiro, os membros remanescentes no Conselho nomearão substituto que servirá até a realização da assembleia-geral. Se houver a vacância da maioria dos cargos, estejam ou não ocupados por substitutos nomeados, a Assembleia Geral será convocada para proceder a uma nova eleição.

Art. 26 O Conselho de Administração reunir-se-á, ordinariamente, 01 (uma) vez por mês e, extraordinariamente, sempre que necessário. As reuniões do Conselho de Administração serão convocadas pelo seu Presidente, mediante notificação escrita entregue com antecedência mínima de 05 (cinco) dias corridos, e com apresentação da pauta dos assuntos a serem tratados.

§ 1º As reuniões do Conselho de Administração serão presididas pelo Presidente do Conselho e secretariadas por quem ele indicar.

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/04/2023 13:16:41
Assinado por SERGIO BARRETO COUTINHO
Localizar pelo código: 109087665432563873204816140, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 137 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : 25.01.2021estatutosocialdobrb.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:42

§ 2º Independentemente das formalidades previstas neste artigo, será considerada regular a reunião a que comparecerem todos os Conselheiros por si ou representados na forma do parágrafo único do artigo 27 deste Estatuto Social.

§ 3º As reuniões do Conselho de Administração serão realizadas, preferencialmente, na sede do BRB, sendo admitidas reuniões por meio de teleconferência ou videoconferência.

Art. 27 As reuniões do Conselho de Administração somente se instalarão com a presença da maioria de seus membros em exercício.

Parágrafo único. Alternativamente, em caso de ausência de qualquer membro do Conselho, o mesmo poderá, com base na pauta dos assuntos a serem tratados, manifestar seu voto por escrito, por meio de carta, fac-símile, correio eletrônico ou por qualquer outro meio, eletrônico ou não, que permita a comprovação do recebimento.

Art. 28 As deliberações do Conselho de Administração serão tomadas por maioria de votos do Conselho cabendo ao Presidente além do voto comum, o de qualidade, em caso de empate.

Art. 29 Compete ao Conselho de Administração do BRB, além de outras atribuições regulamentadas em lei:

I – fixar a Orientação Geral dos Negócios do BRB, de suas Subsidiárias Integrais e Empresas Controladas;

II - aprovar o disposto em documentos institucionais que compõem as arquiteturas Estratégica e de Governança do BRB e suas Subsidiárias Integrais, formalizados em Código de Conduta e Integridade, Políticas, Plano Básico Organizacional – PBO, Planejamento Estratégico (Plano Diretor de Tecnologia da Informação – PDTI, Orçamento, Plano de Capital, Plano de Investimentos), Carta Anual de Políticas Públicas e Governança Corporativa, Regulamento de Licitações, Plano de Liquidez e Plano de Continuidade de Negócios.

III - autorizar as operações excepcionais de que tratam §§1º e 2º do artigo 4º, deste Estatuto Social;

IV - eleger o Presidente do BRB por indicação do Governador do Distrito Federal, após aprovação prévia da Câmara Legislativa e obedecidas as leis, as regulamentações do Sistema Financeiro Nacional e as disposições contidas neste Estatuto Social;

V - eleger e destituir os membros da Diretoria Colegiada do BRB e de suas Subsidiárias Integrais, e fixar-lhes as atribuições, observadas as disposições legais e regulamentares aplicáveis;

VI - fiscalizar a gestão da Diretoria Colegiada do BRB e de suas Subsidiárias Integrais, examinar a qualquer tempo os livros e papéis dessas Sociedades, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração e quaisquer outros atos;

VII - manifestar-se formalmente sobre o relatório da administração, as contas da Diretoria Colegiada e as Demonstrações Contábeis do BRB e de suas Subsidiárias Integrais, a serem submetidas à Assembleia Geral;

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/04/2023 13:16:41
Assinado por SERGIO BARRETO COUTINHO
Localizar pelo código: 109087665432563873204816140, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 137 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : 25.01.2021estatutosocialdobrb.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:42

BRB BANCO DE BRASÍLIA	**ESTATUTO SOCIAL DO BRB – BANCO DE BRASÍLIA S/A**	Código	A.GOV.1.001/0000
		Responsável	DIJUR/COJUR
		Vigência	25/1/2021
		Página	17/51

VIII - propor à Assembleia Geral as reformas estatutárias e manifestar-se sobre as propostas da mesma natureza apresentadas pela Diretoria Colegiada;

IX - convocar a Assembleia Geral, quando julgar conveniente, ou para o fim disposto no artigo 132 da Lei nº 6.404/1976;

X - aprovar o regimento interno do Conselho de Administração e decidir sobre a criação, a extinção e o funcionamento de comitês em seu próprio âmbito;

XI - estabelecer meta de rentabilidade que assegure a adequada remuneração do capital próprio;

XII - fixar os critérios e aprovar previamente o edital de licitação, visando à contratação de serviços de auditoria independente;

XIII - designar e destituir os auditores independentes;

XIV - autorizar a aquisição, alienação ou oneração de bens imóveis de uso próprio do BRB e de suas Subsidiárias Integrais, integrantes do ativo permanente, observadas as normas internas de Competências e Alçadas;

XV - aprovar a estrutura organizacional do BRB e de suas Subsidiárias Integrais, especificando as responsabilidades e atribuições em nível igual ou superior ao de Superintendência, observadas as disposições legais e regulamentares e as boas práticas de governança corporativa;

XVI - aprovar a política de pessoal do BRB e de suas Subsidiárias Integrais, fixando os respectivos dispêndios globais anuais;

XVII - autorizar viagens a serviço ao exterior aos membros da Diretoria Colegiada;

XVIII - deliberar sobre:

a) a distribuição de dividendos intermediários, inclusive à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral, observadas as disposições legais e regulamentares aplicáveis;

b) o pagamento de juros sobre o capital próprio;

c) a aquisição das próprias ações, em caráter não permanente;

d) a participação do BRB e de suas subsidiárias em sociedades, no País e no exterior;

e) captações por meio de instrumentos elegíveis ao capital principal.

XIX - nomear e destituir o titular da Auditoria Interna e fixar as atribuições desta unidade;

XX - eleger e destituir os membros dos Comitês de Auditoria, de Remuneração, de Riscos e de Elegibilidade, bem como fixar suas remunerações, quando for o caso;

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/04/2023 13:16:41
Assinado por SERGIO BARRETO COUTINHO
Localizar pelo código: 109087665432563873204816140, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 137 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : 25.01.2021estatutosocialdobrb.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:42

XXI - supervisionar o planejamento, a operacionalização, o controle e a revisão da política de remuneração dos administradores (membros do Conselho de Administração e da Diretoria Colegiada) do BRB, suas Subsidiárias Integrais e Empresas Controladas;

XXII - submeter anualmente, à Assembleia Geral, proposta da remuneração global dos administradores (membros do Conselho de Administração e da Diretoria Colegiada) do BRB, na forma do art. 152 da Lei nº 6.404/1976;

XXIII - apreciar e deliberar sobre as proposições do Comitê de Remuneração, referentes às remunerações dos membros da Diretoria Colegiada (composição e fixação da remuneração fixa, remuneração variável, bonificações, benefícios e vantagens), observado o alinhamento entre os interesses dos Administradores e do BRB, no curto, médio e longo prazo;

XXIV - supervisionar a conformidade do BRB com as normas do Sistema Financeiro Nacional que regem a remuneração dos membros do Conselho de Administração, da Diretoria Colegiada do BRB, das Subsidiárias Integrais ou Controladas;

XXV - supervisionar o relacionamento entre os membros da Diretoria Colegiada do BRB e das Subsidiárias Integrais com demais partes interessadas;

XXVI - aprovar os regimentos internos dos Comitês de Auditoria, de Remuneração, de Riscos e de Elegibilidade;

XXVII - manifestar-se formalmente e em consonância com as normas externas que regem o assunto, quando da realização de ofertas públicas de aquisição de ações e outros valores mobiliários de emissão do BRB;

XXVIII - decidir sobre os critérios da participação dos empregados nos lucros ou resultados do BRB;

XXIX - avaliar formalmente, ao fim de cada ano, o seu próprio desempenho, o da Diretoria Colegiada, do Comitê de Auditoria e demais comitês constituídos no âmbito do próprio Conselho;

XXX - aprovar a criação, extinção e funcionamento de comitês estratégicos, operacionais e de controle e fiscalização, no âmbito da Diretoria Colegiada e unidades administrativas;

XXXI - fixar as Competências e as Alçadas próprias, da Diretoria Colegiada e de seus membros, bem como de Comitês Estatutários, no âmbito do BRB e de suas Subsidiárias Integrais;

XXXII - aprovar os critérios de seleção de Conselheiros para integrarem os conselhos de empresas, instituições, órgãos ou Fundos das quais o BRB, suas Subsidiárias ou Controladas, participem ou tenham direito de indicar representantes;

XXXIII - aprovar, observados os limites estabelecidos nas Competências e Alçadas, a contratação das operações e a assinatura de acordos, convênios e contratos de prestação de serviços, conforme previsto nos artigos 7°, 8°, 9º e 10 deste Estatuto Social;

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/04/2023 13:16:41
Assinado por SERGIO BARRETO COUTINHO
Localizar pelo código: 109087665432563873204816140, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 137 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : 25.01.2021estatutosocialdobrb.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:42

XXXIV – aprovar os critérios de participação do BRB em outras Sociedades, como meio de realizar seu objeto social ou para utilizar-se de incentivos;

XXXV - aprovar matérias relativas a encerramento, renúncia, liberação, cessão ou acordo de qualquer processo judicial, que envolva valores superiores a 10% do Patrimônio Líquido do BRB;

XXXVI - implementar e supervisionar os sistemas de gestão de riscos e de controles internos;

XXXVII - fixar os níveis de apetite por riscos do BRB, de suas subsidiárias integrais e controladas, e revisá-los, com auxílio do Comitê de Riscos, da Diretoria Colegiada e do CRO (Diretor de Riscos e Controle);

XXXVIII - autorizar, quando necessário, exceções às políticas, aos procedimentos, aos limites e aos níveis de apetite por riscos fixados na Declaração de Apetite por Riscos – RAS;

XXXIX - aprovar alterações significativas, em decorrência dos riscos de que trata o art. 7º, inciso V da Resolução CMN nº 4.557, nas políticas e nas estratégias do BRB, de suas subsidiárias integrais e controladas , bem como em seus sistemas, rotinas e procedimentos;

XL - assegurar que o BRB mantenha níveis adequados e suficientes de capital e de liquidez.

Parágrafo único. O processo de avaliação de desempenho citado no inciso XXIX deste artigo, no caso de administradores e dos membros de comitês, será realizado de forma individual e coletiva, conforme procedimentos previamente definidos pelo próprio Conselho de Administração, devendo ser avaliados na forma prevista na legislação.

CAPÍTULO XII
DIRETORIA COLEGIADA

Art. 30 Todos os membros da Diretoria Colegiada, composta pelo Presidente, Diretores Executivos e Diretor Jurídico, serão eleitos e destituíveis a qualquer tempo pelo Conselho de Administração. O ato de nomeação exarado pelo Conselho de Administração indicará nominalmente os ocupantes dos cargos, especificando a Diretoria.

§ 1º Os membros da Diretoria Colegiada terão mandato de 2 (dois) anos, permitidas até 3 (três) reconduções consecutivas. O prazo do mandato estender-se-á até a posse dos novos diretores.

§ 2º No prazo a que se refere o § 1º do *caput* serão considerados os períodos anteriores de gestão ou de atuação ocorridos há menos de 2 (dois) anos e a transferência de Diretor para outra Diretoria do BRB.

§ 3º Para fins do disposto no § 1º do *caput*, não se considera recondução a eleição de diretor para atuar em outra diretoria do BRB.

§ 4º Os cargos de Presidente e Diretor do BRB são estatutários, sendo no mínimo 4 (quatro) destes cargos privativos de preenchimento por empregados da ativa do BRB, observado o disposto no artigo 18 deste Estatuto Social e o cumprimento das demais normas pertinentes à matéria.

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/04/2023 13:16:41
Assinado por SERGIO BARRETO COUTINHO
Localizar pelo código: 109087665432563873204816140, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 137 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : 25.01.2021estatutosocialdobrb.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:42

§ 5º Os cargos de Presidente e de Diretor, que excederem à cota citada no § 5º deste artigo, poderão ser exercidos por profissionais que não pertençam ao quadro de empregados do BRB, desde que seja atendido o disposto no artigo 18 deste Estatuto Social e cumpridas as demais normas pertinentes à matéria.

Art. 31 Em suas ausências, licenças ou afastamentos, o Presidente e demais membros da Diretoria Colegiada serão substituídos, cumulativamente, por outro membro da própria Diretoria, mediante designação do Presidente e posterior homologação do Conselho de Administração.

§ 1º Nos casos de vacância em cargos da Diretoria Colegiada, o provimento do cargo, inclusive o de Presidente, será feito pelo Conselho de Administração, mediante eleição, observadas as normas internas e externas que regem a matéria.

§ 2º O substituto eleito ocupará o cargo para o qual foi designado pelo tempo que restava ao substituído.

Art. 32 É assegurado aos membros da Diretoria Colegiada:

I - gratificação correspondente a 1/12 (um doze avos) da remuneração devida em dezembro, por mês de trabalho do ano calendário; e

II - licença remunerada para descanso de até 30 (trinta) dias por ano de mandato, vedada sua conversão em espécie ou indenização em pecúnia.

§ 1º As atribuições individuais do Presidente do BRB serão exercidas, durante suas ausências, licenças ou afastamentos:

I - de até 30 (trinta) dias consecutivos, por um dos Diretores que o Conselho de Administração designar; e

II - superiores a 30 (trinta) dias consecutivos, por um dos Diretores que for indicado interinamente pelo Governador do Distrito Federal e homologado pelo Conselho de Administração.

§ 2º No caso de vacância, o cargo de Presidente será ocupado, até a posse do seu sucessor, pelo Diretor indicado interinamente pelo Governador do Distrito Federal e homologado pelo Conselho de Administração.

§ 3º As atribuições individuais dos Diretores serão exercidas por outro Diretor, cumulativamente, sem acréscimo de remuneração, nos casos de ausências, licenças ou afastamentos bem como no caso de vacância, sendo:

I - até 30 (trinta) dias consecutivos, mediante designação do Presidente;

II - superior a 30 (trinta) dias consecutivos, ou em caso de vacância, até a posse do substituto eleito, mediante designação pelo Conselho de Administração, dentro do período em que exercer as funções do cargo.

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/04/2023 13:16:41
Assinado por SERGIO BARRETO COUTINHO
Localizar pelo código: 109087665432563873204816140, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 137 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : 25.01.2021estatutosocialdobrb.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:42

§ 4º Nas hipóteses previstas nos §§ 1º e 2º deste artigo, o Diretor acumulará suas atribuições com as do Presidente, com acréscimo de remuneração.

§ 5º Perderá o cargo, a partir do 31º (trigésimo primeiro) dia, o membro da Diretoria Colegiada que se ausentar sem amparo da Lei ou deste Estatuto Social.

Art. 33 Sob pena de perder o cargo caso haja descumprimento, os membros da Diretoria Colegiada terão dedicação integral, sendo vedado o exercício de atividades em outras sociedades com fim lucrativo, exceto:

I - quando desenvolvidas no BRB, em suas Subsidiárias Integrais ou Controladas ou em sociedades das quais esses participem, direta ou indiretamente, observado o disposto no Inciso II, deste artigo;

II - em outras sociedades, por designação do Governador do Distrito Federal ou do Presidente da República, ou por autorização prévia e expressa do Conselho de Administração; e

III - participação em Conselhos de Administração e/ou Fiscal de Companhias não integrantes do Sistema Financeiro Nacional e/ou entidades afins.

Parágrafo único. É vedado a qualquer membro da Diretoria Colegiada responsável por administração de recursos próprios do BRB, o exercício de atividades em empresa ligada ao BRB que tenha por objeto a administração de recursos de terceiros, exceto na condição de membro do Conselho de Administração ou Conselho Fiscal.

Art. 34 Compete à Diretoria Colegiada cumprir e fazer cumprir este Estatuto Social e todas as deliberações e decisões ocorridas no âmbito dos Órgãos de Governança.

§ 1º Todas as decisões no âmbito do BRB e dos Comitês são colegiadas.

§ 2º Os Comitês compostos por membros da Diretoria Colegiada são de caráter estratégico e de controle, regulados por Regimento Interno e exercem o poder decisório por meio do fluxo hierárquico estabelecido nas Competências e Alçadas específicas.

§ 3º Todos os Comitês estabelecidos no âmbito da Diretoria Colegiada serão coordenados por estatutários, obedecidos aos níveis hierárquicos de sua composição.

Art. 35 À Diretoria Colegiada, formada pelo Presidente, Diretores Executivos e Diretor Jurídico, compete:

I - deliberar e propor ao Conselho de Administração a Orientação Geral de Negócios do BRB, de suas Subsidiárias Integrais e Empresas Controladas;

II - deliberar e propor ao Conselho de Administração, para manifestação, as reformas estatutárias;

III - deliberar e propor ao Conselho de Administração o disposto em documentos institucionais que compõem as arquiteturas Estratégica e de Governança do BRB e suas Subsidiárias Integrais, formalizados em Código de Conduta e Integridade, Políticas, Plano Básico Organizacional – PBO, Planejamento Estratégico (Plano Diretor de Tecnologia da Informação –

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/04/2023 13:16:41
Assinado por SERGIO BARRETO COUTINHO
Localizar pelo código: 109087665432563873204816140, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 137 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : 25.01.2021estatutosocialdobrb.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:42

PDTI, Orçamento, Plano de Capital, Plano de Investimentos), Carta Anual de Políticas Públicas e Governança Corporativa, Regulamento de Licitações, Plano de Liquidez e Plano de Continuidade de Negócios;

IV - convocar a Assembleia Geral, na forma da lei, se o Conselho de Administração deixar de fazê-lo em tempo hábil;

V - garantir o cumprimento e a execução das matérias contidas nos documentos institucionais aprovados e das decisões exaradas, no âmbito dos órgãos de governança;

VI - aprovar e fazer executar os Planos Operacionais do BRB e de suas Subsidiárias Integrais;

VII - autorizar a alienação de bens do ativo permanente, a constituição de ônus reais, a prestação de garantias a obrigações de terceiros, a renúncia de direitos, a transação e o abatimento negocial, facultada a outorga desses poderes com limitação expressa;

VIII - manifestar-se e propor ao Conselho de Administração a política de pessoal, o Plano de Cargos, Carreiras e Remuneração, auxílios, benefícios, e o dispêndio global anual dos empregados do BRB, observadas as normas legais e regulamentares aplicáveis;

IX - distribuir e aplicar os lucros apurados, na forma da deliberação da Assembleia Geral de Acionistas ou do Conselho de Administração, observada a legislação vigente;

X - decidir sobre a criação, instalação e encerramento de sucursais, filiais ou agências, escritórios, dependências e outros pontos de atendimento no País e no exterior, facultada a outorga desses poderes com limitação expressa;

XI - deliberar e propor ao Conselho de Administração, em nível igual ou superior ao de Superintendência e aprovar, para os demais níveis hierárquicos, a estrutura organizacional do BRB e de suas Subsidiárias Integrais, bem como as suas responsabilidades e atribuições, observadas as normas legais e regulamentares aplicáveis e as boas práticas de governança corporativa;

XII - deliberar e propor ao Conselho de Administração a criação, extinção e funcionamento de Comitês estratégicos, operacionais e de controle e fiscalização, no âmbito da Diretoria Colegiada e Unidades Administrativas;

XIII - manifestar-se e propor ao Conselho de Administração as Competências e as Alçadas da Diretoria Colegiada e de seus membros, e aprovar as Competências e Alçadas de Comitês, exceto os estatutários, e demais instâncias inferiores;

XIV - propor ao Conselho de Administração as matérias relativas a:

a) distribuição de dividendos intermediários, inclusive à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral;

b) pagamento de juros sobre o capital próprio;

c) aquisição das próprias ações, em caráter não permanente;

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/04/2023 13:16:41
Assinado por SERGIO BARRETO COUTINHO
Localizar pelo código: 109087665432563873204816140, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 137 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : 25.01.2021estatutosocialdobrb.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:42

d) participações do BRB em sociedades, no País e no exterior;

e) captações por meio de instrumentos elegíveis ao capital principal.

XV - aprovar o Regimento Interno da Diretoria Colegiada e dos Comitês constituídos no âmbito deste órgão;

XVI - propor ao Conselho de Administração as matérias relativas à participação dos empregados nos lucros ou resultados do BRB;

XVII - submeter, semestralmente, ao Conselho de Administração, relatório circunstanciado de sua gestão e as demonstrações contábeis reguladas na Lei das Sociedades por Ações;

XVIII - autorizar a aquisição ou alienação de bens imóveis em caráter transitório, não integrantes do ativo permanente e que devam ser destinados à venda por disposição legal ou regulamentar, assim considerados os que tenham recebido em dação em pagamento, ou adquiridos em situação similar, facultada a outorga desses poderes com limitação expressa;

XIX - propor ao Conselho de Administração a aquisição ou alienação de bens imóveis de uso do BRB e/ou de suas Subsidiárias Integrais, integrantes do seu ativo permanente, ressalvado o disposto no inciso XVIII, retro;

XX - autorizar a locação de bens imóveis de propriedade do BRB, ou de propriedade de terceiros para seu uso, observadas as Competências e Alçadas;

XXI - autorizar a doação de bens inservíveis a sociedades civis sem fins lucrativos de caráter filantrópico, social, recreativo, cultural ou assistencial, bem como aprovar os normativos pertinentes, observadas as normas internas relativas às Competências e Alçadas;

XXII - fixar as taxas de juros e comissões nas operações ativas e passivas, observadas as prescrições legais e regulamentares aplicáveis;

XXIII - autorizar a contratação e a rescisão contratual de Correspondentes no País;

XXIV - propor ao Conselho de Administração, os critérios de seleção de Conselheiros para integrarem os conselhos de empresas, instituições, órgãos ou Fundos das quais o BRB, suas Subsidiárias e Controladas, participem ou tenham direito de indicar representantes;

XXV - autorizar, observado o disposto nos artigos 9º, 10 e 11 do presente Estatuto Social e os limites definidos nas Competências e Alçadas, a celebração dos Acordos, Contratos e Convênios com:

a) Distrito Federal e Entidades de seu Complexo Administrativo;

b) Governos Estaduais e Entidades de seus respectivos Complexos Administrativos;

c) A União, suas Entidades de Administração Direta e Indireta, em especial com seus Agentes Financeiros, Sociedades e Agências de Desenvolvimento Econômico e Social;

d) Entidades e Organismos Internacionais.

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/04/2023 13:16:41
Assinado por SERGIO BARRETO COUTINHO
Localizar pelo código: 109087665432563873204816140, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 137 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : 25.01.2021estatutosocialdobrb.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:42

XXVI - deliberar e propor ao Conselho de Administração matérias relativas a encerramento, renúncia, liberação, cessão ou acordo de qualquer processo judicial, que envolva valores superiores a 10% do Patrimônio Líquido do BRB;

XXVII - propor ao Conselho de Administração os níveis de apetite por riscos do BRB, de suas subsidiárias integrais e controladas, e a sua revisão;

XXVIII - propor ao Conselho de Administração alterações significativas, em decorrência dos riscos de que trata o artigo 7º, inciso V da Resolução CMN nº 4.557/2017, nas políticas e nas estratégias do BRB, de suas subsidiárias e controladas, bem como em seus sistemas, rotinas e procedimentos;

XXIX - propor ao Conselho de Administração, quando necessário, exceções às políticas, aos procedimentos, aos limites e aos níveis de apetite por riscos fixados na Declaração de Apetite por Riscos - RAS.

Parágrafo único. É condição para investidura em cargo de diretoria do BRB a assunção de compromisso com metas e resultados específicos a serem alcançados, que deverá ser aprovado pelo Conselho de Administração, a quem incumbe fiscalizar seu cumprimento.

Art. 36 Compete ao Presidente:

I - presidir o BRB e dirigir seus negócios, de acordo com as normas fixadas pelo Conselho de Administração, exercitando todos os poderes conferidos no Estatuto Social ou em Resoluções do Conselho de Administração, mesmo os delegados a quaisquer outros membros da Diretoria Colegiada ou da competência destes;

II - sobrestar decisões da Diretoria Colegiada, podendo determinar novo exame ou recorrer ao Conselho de Administração;

III – autorizar a cessão de empregados a órgãos do setor público, permitida a delegação por outorga de poderes;

IV - outras tarefas definidas na regulamentação interna aprovada pelo Conselho de Administração, ou demandadas por este;

V - convocar e presidir as reuniões da Diretoria Colegiada e supervisionar a sua atuação;

VI - propor ao Conselho de Administração as atribuições dos Diretores, bem como eventual remanejamento;

VII - dirigir e coordenar a atuação dos Diretores e titulares de unidades que estiverem sob sua supervisão direta;

VIII - indicar, dentre os Diretores, coordenador com a finalidade de convocar e presidir, em suas ausências, licenças ou afastamentos, as reuniões da Diretoria Colegiada;

Art. 37 Compete a cada Diretor:

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/04/2023 13:16:41
Assinado por SERGIO BARRETO COUTINHO
Localizar pelo código: 109087665432563873204816140, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 137 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : 25.01.2021estatutosocialdobrb.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:42

I - administrar, supervisionar e coordenar as áreas que lhe forem atribuídas;

II - supervisionar a atuação dos titulares das unidades que estiverem sob sua supervisão direta;

III - garantir que os processos vinculados à sua área de atuação estejam sendo operacionalizados nos termos definidos nas regulamentações externas e internas;

IV - garantir a confiabilidade da gestão dos riscos e dos controles nos processos, produtos e serviços, sob condução da área que administra;

V - coordenar as reuniões da Diretoria Colegiada, quando designado pelo Presidente.

§ 1º O coordenador designado pelo Presidente para presidir as reuniões da Diretoria Colegiada não proferirá voto de qualidade no exercício dessa função.

§ 2º As atribuições individuais do Presidente e dos Diretores serão exercidas, nas suas ausências, licenças ou afastamentos, na forma dos artigos 31 e 32, observado o que dispuserem as normas sobre competências, as alçadas decisórias e demais procedimentos fixados pela Diretoria Colegiada.

§ 3º Além do disposto nos incisos I a V, compete ao Diretor que exercer as atividades de Controladoria e Compliance, além das demais atribuições e funções que lhe sejam fixadas pelo Conselho de Administração:

a) assegurar a qualidade e integridade dos relatórios financeiros; e

b) zelar pela qualidade, adequação e efetividade dos sistemas de controles externos e internos.

§ 4º Além do disposto nos incisos I a V, Compete ao Diretor que exercer as atividades de Relações com Investidores, além das demais atribuições e funções que lhe sejam fixadas pelo Conselho de Administração:

a) coordenar, administrar, dirigir e supervisionar o trabalho de relações com investidores, bem como representar o BRB perante acionistas, investidores, analistas de mercado, a CVM, as Bolsas de Valores, o BACEN e os demais órgãos de controle e demais instituições relacionados às atividades desenvolvidas no mercado de capitais, no Brasil e no Exterior;

b) prestar informações ao público investidor, à CVM e Bolsas de Valores; e

c) manter atualizado o registro de companhia aberta.

§ 5º O Diretor que exercer as atividades de Gerenciamento de Riscos (CRO) deve exercer suas atividades de maneira independente, podendo se reportar, diretamente e sem a presença dos membros da diretoria, ao Comitê de Riscos, ao Presidente do BRB, de suas Subsidiárias e Controladas, bem como ao Conselho de Administração.

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/04/2023 13:16:41
Assinado por SERGIO BARRETO COUTINHO
Localizar pelo código: 109087665432563873204816140, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 137 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : 25.01.2021estatutosocialdobrb.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:42

§ 6º Desde que assegurada a inexistência de conflito de interesses, admite-se que o Diretor responsável pelo Gerenciamento de Riscos (CRO) desempenhe outras funções no BRB, incluindo a avaliação da adequação de capital.

Art. 38 Todas as regras de funcionamento da Diretoria Colegiada serão disciplinadas por meio de seus Regimentos Internos e dos normativos internos, observado o disposto neste artigo.

§ 1º As reuniões ordinárias da Diretoria Colegiada serão, no mínimo, semanais, de caráter deliberativo, sempre convocadas pelo Presidente do BRB ou por seu substituto designado, ou pela maioria dos membros, e obrigatoriamente deverão ter a participação da maioria dos integrantes do Órgão (Presidente e quatro Diretores).

§ 2º As decisões da Diretoria Colegiada serão tomadas por maioria absoluta de votos, cabendo ao Presidente, além do voto comum, o voto de qualidade, em caso de empate, e o Diretor Jurídico não terá direito a voto.

CAPÍTULO XIII
SEGREGAÇÃO DE FUNÇÕES

Art. 39 São obrigatórias as seguintes segregações:

I - as unidades responsáveis por funções relativas à gestão de riscos não podem ficar sob a supervisão direta de diretoria a que estiverem vinculadas unidades responsáveis por qualquer outra atividade administrativa ou negocial, exceto nos casos de recuperação de créditos e conformidade.

II - as unidades responsáveis pelas atividades de análise de risco de crédito não podem ficar sob a supervisão direta de diretoria a que estiverem vinculadas unidades responsáveis por atividades de concessão de créditos ou de garantias, exceto nos casos de recuperação de créditos; e

III - os diretores ou quaisquer responsáveis pela administração de recursos próprios do BRB não podem administrar recursos de terceiros.

CAPÍTULO XIV
REPRESENTAÇÕES E CONSTITUIÇÃO DE MANDATÁRIOS

Art. 40. A representação do BRB, em juízo ou fora dele, compete ao Presidente e, nos limites de suas atribuições e poderes, isoladamente, aos Diretores-Executivos e ao Diretor Jurídico, podendo para tanto constituir prepostos e mandatários e conferir-lhes poderes e prerrogativas, segundo disponham a legislação e as normas internas e este Estatuto, ou que lhes forem delegados.

Parágrafo único. Os instrumentos de mandatos devem especificar os atos e/ou as operações que poderão ser praticados e o prazo de duração ou validade, que permanecerão em vigência ainda que o seu signatário deixe de integrar o cargo, salvo se o mandato for expressamente revogado.

CAPÍTULO XV
AUDITORIA INTERNA

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/04/2023 13:16:41
Assinado por SERGIO BARRETO COUTINHO
Localizar pelo código: 109087665432563873204816140, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 137 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : 25.01.2021estatutosocialdobrb.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:42

Art. 41 O BRB possui em sua estrutura organizacional uma unidade de Auditoria Interna, subordinada ao Conselho de Administração. O titular da Auditoria Interna será escolhido dentre os empregados da ativa do BRB, mediante análise de perfil, nomeado e exonerado pelo Conselho de Administração. A Auditoria Interna deverá:

I - auxiliar o Conselho de Administração, ao qual se reportará diretamente; e

II - ser responsável por aferir a adequação do controle interno, a efetividade do gerenciamento dos riscos e dos processos de governança e a confiabilidade do processo de coleta, mensuração, classificação, acumulação, registro e divulgação de eventos e transações, visando ao preparo de demonstrações financeiras.

CAPÍTULO XVI
OUVIDORIA

Art. 42 O BRB disporá de uma Ouvidoria que terá a finalidade de assegurar a estrita observância das normas legais e regulamentares relativas aos direitos do consumidor e de atuar como canal de comunicação entre o Conglomerado BRB, clientes e usuários dos seus produtos e serviços, mediante o registro de suas demandas.

§ 1º São atribuições da Ouvidoria, além de outras previstas na legislação:

I - atender, registrar, instruir, analisar e dar tratamento formal e adequado às demandas dos clientes e usuários de produtos e serviços do Conglomerado, que não forem solucionadas pelos canais habituais de atendimento;

II - prestar esclarecimentos aos demandantes acerca do andamento das demandas, informando o prazo previsto para resposta;

III - encaminhar resposta conclusiva sobre a demanda dos demandantes no prazo previsto;

IV - propor ao Conselho de Administração, com trânsito preliminar pela Diretoria Colegiada, medidas corretivas e de aprimoramento de procedimentos e rotinas dos processos conduzidos no âmbito do Conglomerado e mantê-lo informado sobre os problemas e deficiências detectados no cumprimento de suas atribuições e sobre o resultado das medidas adotadas pelos administradores do BRB para solucioná-los;

V - elaborar e, após apreciação pela Diretoria Colegiada, encaminhar à Auditoria Interna, ao Comitê de Auditoria e ao Conselho de Administração relatórios semestrais, quantitativos e qualitativos, acerca das atividades desenvolvidas pela Ouvidoria no cumprimento de suas atribuições;

VI - garantir a adequabilidade do sistema de registro e protocolos de ocorrências, em consonância com as regulamentações do Sistema Financeiro Nacional;

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/04/2023 13:16:41
Assinado por SERGIO BARRETO COUTINHO
Localizar pelo código: 109087665432563873204816140, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 137 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : 25.01.2021estatutosocialdobrb.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:42

VII - garantir que os processos organizacionais vinculados à Ouvidoria estejam sendo conduzidos com transparência, independência, imparcialidade e isenção;

VIII - zelar pela guarda das informações regulamentares, observados os prazos previstos nos normativos externos.

§ 2º A atuação da Ouvidoria será pautada pela transparência, independência, imparcialidade e isenção, sendo dotada de condições adequadas para o seu efetivo funcionamento.

§ 3º A Ouvidoria terá assegurado o acesso às informações necessárias para sua atuação, podendo, para tanto, requisitar informações e documentos para o exercício de suas atividades, observada a legislação relativa ao sigilo bancário.

Art. 43 A função de Ouvidor será desempenhada por empregado da ativa, detentor de função gratificada compatível com as atribuições de Ouvidoria, a qual terá mandato de 01 (um) ano, renovável por iguais períodos, sendo designado e destituído, a qualquer tempo, pelo Presidente do BRB.

§ 1º O Ouvidor será designado para o exercício de suas funções mediante observância de que preencha as condições e requisitos mínimos para garantir seu bom funcionamento, devendo ter formação acadêmica de nível superior, idoneidade moral e reputação ilibada, e aptidão em temas relacionados à ética, aos direitos e defesa do consumidor e à mediação de conflitos.

§ 2º O Presidente poderá, a qualquer tempo, substituir ou destituir o Ouvidor, caso o mesmo descumpra as atribuições previstas no artigo 42 deste Estatuto Social, ou ainda:

I - em razão da perda do vínculo funcional com o BRB;

II - prática de atos que extrapolem sua competência, nos termos descritos no artigo 42;

III - conduta ética incompatível com a função;

IV - outras práticas e condutas desabonadoras que justifiquem a destituição.

§ 3º No procedimento de destituição em razão dos motivos dispostos nos incisos II, III e IV do §2º, será assegurado o contraditório e a ampla defesa.

CAPÍTULO XVII
COMITÊ DE AUDITORIA ESTATUTÁRIO

Art. 44 O BRB disporá de um Comitê de Auditoria Estatutário com as prerrogativas, atribuições e encargos previstos na Lei nº 13.303/2016 e demais normas aplicáveis, vinculado ao Conselho de Administração do BRB, com atuação em suas Subsidiárias Integrais ou Controladas, e será composto de 03 (três) membros efetivos, independentes, de reputação ilibada, residentes no País, com comprovados conhecimentos que os qualifiquem para a função, devendo ter, pelo menos um de seus membros, comprovados conhecimentos nas áreas de Contabilidade Societária e Auditoria que o qualifiquem para a função.

§ 1º Os membros do Comitê de Auditoria serão eleitos e destituíveis a qualquer tempo pelo Conselho de Administração, observando o disposto neste Estatuto Social, na legislação e nos

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/04/2023 13:16:41
Assinado por SERGIO BARRETO COUTINHO
Localizar pelo código: 109087665432563873204816140, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 137 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : 25.01.2021estatutosocialdobrb.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:42

BRB BANCO DE BRASÍLIA	**ESTATUTO SOCIAL DO BRB – BANCO DE BRASÍLIA S/A**	Código	A.GOV.1.001/0000
		Responsável	DIJUR/COJUR
		Vigência	25/1/2021
		Página	29/51

regulamentos aplicáveis, às condições mínimas de elegibilidade e às vedações para o exercício da função.

§ 2º Pelo menos um membro será um Conselheiro de Administração Independente, conforme definido neste Estatuto, que será o Presidente do Comitê de Auditoria.

§ 3º O mandato dos membros do Comitê de Auditoria será de 03 (três) anos e se estenderá até a investidura dos novos membros eleitos.

§ 4º O integrante do Comitê de Auditoria somente pode voltar a integrar tal órgão no BRB após decorridos, no mínimo, 03 (três) anos do final do seu mandato anterior.

§ 5º Até um terço dos integrantes do Comitê de Auditoria sujeitos a mandato máximo previsto no § 3º podem ser reconduzidos a tal órgão, para mandato consecutivo único, dispensado o interstício previsto no § 4º.

§ 6º A quantidade de integrantes do Comitê de Auditoria que possua mandato consecutivo nos termos do § 5º não pode ultrapassar, a qualquer tempo, a fração prevista neste Estatuto Social.

§ 7º No caso de vacância do cargo de membro do Comitê de Auditoria, o substituto será eleito pelo Conselho de Administração, na primeira reunião realizada após declarada a vacância pelo Conselho de Administração.

§ 8º A investidura dos membros do Comitê de Auditoria far-se-á mediante termo lavrado no "Livro de Atas e Pareceres do Comitê de Auditoria", assinado pelo empossado e pelo Presidente do Conselho de Administração.

Art. 45 É indelegável a função de integrante do Comitê de Auditoria.

§ 1º O Comitê de Auditoria reunir-se-á na sede do BRB, ordinariamente, uma vez por mês e, extraordinariamente, sempre que necessário, quando convocado pelo Presidente do Comitê ou pelo Conselho de Administração.

§ 2º Perderá o mandato o membro do Comitê de Auditoria que deixar de comparecer a 02 (duas) reuniões consecutivas, sem motivo justificado.

Art. 46 São condições básicas para o exercício do cargo de membro do Comitê de Auditoria, além das condições previstas em lei, no artigo 23 deste Estatuto Social e na regulamentação que estabelece as condições para o exercício de cargos em órgãos estatutários de instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil:

I - não ser, ou ter sido nos últimos doze meses:

a) membro da Diretoria Colegiada ou empregado do BRB ou de suas Subsidiárias e Controladas diretas ou indiretas ou integrante de função executiva no Governo do Distrito Federal;

b) responsável técnico, diretor, gerente, supervisor ou qualquer outro integrante, com função de gerência da equipe envolvida nos trabalhos de auditoria do BRB;

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/04/2023 13:16:41
Assinado por SERGIO BARRETO COUTINHO
Localizar pelo código: 109087665432563873204816140, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 137 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : 25.01.2021estatutosocialdobrb.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:42

c) membro do Conselho Fiscal do BRB ou de suas Subsidiárias e Controladas diretas ou indiretas;

II - não ser cônjuge ou parente em linha reta, em linha colateral ou por afinidade, até o 2º (segundo) grau das pessoas referidas no Inciso I, alíneas "a", "b" e "c" deste artigo;

III - não ser ocupante de cargo efetivo licenciado no âmbito do Governo do Distrito Federal;

IV - não ser, ou ter sido nos últimos 12 (doze) meses, ocupante de cargo efetivo ou função no âmbito do Governo do Distrito Federal;

V - não receber qualquer outro tipo de remuneração do BRB ou de suas Subsidiárias e Controladas que não seja aquela relativa à sua função de integrante do Comitê de Auditoria ou de membro do Conselho de Administração, conforme a opção feita;

VI - não estar impedido por lei especial, ou condenado por crime falimentar, de sonegação fiscal, de prevaricação, de corrupção ativa ou passiva, de concussão, de peculato, contra a economia popular, a fé pública, a propriedade ou o Sistema Financeiro Nacional ou o condenado a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos;

VII - não estar declarado inabilitado ou suspenso para o exercício dos cargos de administração, conselheiro fiscal, de conselheiro de administração, de Diretor ou de sócio-administrador nas instituições reguladas pelo Banco Central do Brasil ou em entidades de previdência complementar, sociedades seguradoras, sociedades de capitalização, companhias abertas ou entidades sujeitas à supervisão da Comissão de Valores Mobiliários.

Art. 47 O Comitê de Auditoria reportar-se-á diretamente ao Conselho de Administração.

Art. 48 Compete ao Comitê de Auditoria:

I - opinar sobre a contratação e destituição de auditor independente;

II - supervisionar as atividades dos auditores independentes, avaliando sua independência, a qualidade dos serviços prestados e a adequação de tais serviços às necessidades do Conglomerado BRB;

III - supervisionar as atividades desenvolvidas nas áreas de controle interno, de auditoria interna e de elaboração das demonstrações financeiras do Conglomerado BRB;

IV - monitorar a qualidade e a integridade dos mecanismos de controle interno, das demonstrações financeiras e das informações e medições divulgadas pelo Conglomerado BRB;

V - avaliar e monitorar exposições de risco do Conglomerado BRB, podendo requerer, entre outras, informações detalhadas sobre políticas e procedimentos referentes a:

a) remuneração da administração;

b) utilização de ativos do Conglomerado BRB;

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/04/2023 13:16:41
Assinado por SERGIO BARRETO COUTINHO
Localizar pelo código: 109087665432563873204816140, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 137 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : 25.01.2021estatutosocialdobrb.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:42

c) gastos incorridos em nome do Conglomerado BRB.

VI - avaliar e monitorar, em conjunto com a administração e a área de auditoria interna, a adequação das transações com partes relacionadas;

VII - avaliar a razoabilidade dos parâmetros em que se fundamentam os cálculos atuariais, bem como o resultado atuarial dos planos de benefícios mantidos pelo fundo de pensão REGIUS, entidade de previdência complementar, e dos planos de saúde mantidos pela Saúde BRB, operadora de planos de saúde;

VIII - estabelecer as regras operacionais para seu próprio funcionamento, as quais devem ser aprovadas pelo Conselho de Administração, formalizadas por escrito e colocadas à disposição dos acionistas;

IX - revisar, previamente à publicação, as demonstrações contábeis semestrais, inclusive notas explicativas, relatórios da administração e parecer do auditor independente;

X - avaliar a efetividade das auditorias independente e interna, inclusive quanto à verificação do cumprimento de dispositivos legais e normativos aplicáveis à instituição, além de regulamentos e códigos internos;

XI - avaliar o cumprimento, pela administração do BRB, das recomendações feitas pelos auditores independentes ou internos;

XII - estabelecer e divulgar procedimentos para recepção e tratamento de informações acerca do descumprimento de dispositivos legais e normativos aplicáveis ao BRB, além de regulamentos e normativos internos, inclusive com previsão de procedimentos específicos para proteção do prestador e da confidencialidade da informação;

XIII - recomendar à Diretoria Colegiada correção ou aprimoramento de políticas, práticas e procedimentos identificados no âmbito de suas atribuições;

XIV - reunir-se, no mínimo trimestralmente, com a Diretoria Colegiada do BRB, das Subsidiárias e Controladas, com a auditoria independente e com a auditoria interna para verificar o cumprimento de suas recomendações ou indagações, inclusive no que se refere ao planejamento dos respectivos trabalhos de auditoria, formalizando, em atas, os conteúdos de tais encontros;

XV - verificar, por ocasião das reuniões previstas no inciso XIV, o cumprimento de suas recomendações pela Diretoria Colegiada;

XVI - reunir-se com o Conselho Fiscal e com o Conselho de Administração, por solicitação dos Conselhos, para discutir acerca de políticas, práticas e procedimentos identificados no âmbito das suas respectivas competências;

XVII - elaborar, ao final de cada semestre, relatório contendo no mínimo as seguintes informações:

a) atividades exercidas no âmbito de suas atribuições, no período;

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/04/2023 13:16:41
Assinado por SERGIO BARRETO COUTINHO
Localizar pelo código: 109087665432563873204816140, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 137 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : 25.01.2021estatutosocialdobrb.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:42

b) avaliação da efetividade do sistema de controle interno, com evidenciação das deficiências detectadas;

c) descrição das recomendações apresentadas à Diretoria, com evidenciação daquelas não acatadas e respectivas justificativas;

d) avaliação da efetividade das auditorias independente e interna, inclusive quanto a verificação do cumprimento dos dispositivos legais e aplicáveis, além de regulamentos e códigos internos, com evidenciação das deficiências detectadas;

e) avaliação da qualidade das demonstrações contábeis relativas aos respectivos períodos, com ênfase da aplicação práticas contábeis adotadas no Brasil e no cumprimento de normas editadas pelo Banco Central do Brasil, com evidenciação das deficiências detectadas; e

f) registro, caso haja, das divergências significativas entre a Administração, a auditoria independente e o Comitê em relação às demonstrações financeiras.

XVIII – embora o BRB não seja certificado pelo Programa Destaque em Governança de Estatais, acompanhar e verificar o atendimento das medidas do Programa Destaque em Governança de Estatais, da B3 (Brasil, Bolsa, Balcão), em relação:

a) à divulgação de informações;
b) ao Código de Ética e Normas de Conduta;
c) ao processo de indicação de administradores, avaliando a observância das regras contempladas no Programa Destaque em Governança de Estatais.

XIX - outras atribuições determinadas pelo Banco Central do Brasil.

§ 1º O BRB deverá divulgar as atas das reuniões do Comitê de Auditoria Estatutário.

§ 2º Caso o Conselho de Administração considere que a divulgação da ata possa pôr em risco interesse legítimo do BRB ou de suas sociedades, o BRB divulgará apenas o extrato das atas.

§ 3º A restrição prevista no § 2º não será oponível aos órgãos de controle, que terão total e irrestrito acesso ao conteúdo das atas do Comitê de Auditoria Estatutário, observada a transferência de sigilo.

Art. 49 O Comitê de Auditoria Estatutário deverá possuir autonomia operacional e dotação orçamentária, anual ou por projeto, dentro de limites aprovados pelo Conselho de Administração, para conduzir ou determinar a realização de consultas, avaliações e investigações dentro do escopo de suas atividades, inclusive com a contratação e utilização de especialistas externos independentes.

Parágrafo único. A utilização do trabalho de especialistas não exime o Comitê de Auditoria de suas responsabilidades.

Art. 50 O resumo do relatório do Comitê de Auditoria Estatutário, evidenciando as principais informações, será publicado em conjunto com as demonstrações contábeis.

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/04/2023 13:16:41
Assinado por SERGIO BARRETO COUTINHO
Localizar pelo código: 109087665432563873204816140, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 137 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : 25.01.2021estatutosocialdobrb.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:42

Art. 51 A remuneração dos membros do Comitê de Auditoria Estatutário será fixada pelo Conselho de Administração.

Parágrafo único Os membros do Comitê de Auditoria Estatutário receberão mensalmente a remuneração proporcionalmente ao número de vezes em que comparecerem às reuniões do Comitê de Auditoria Estatutário.

Art. 52 Os membros do Comitê de Auditoria Estatutário responderão pelos danos resultantes de omissão no cumprimento de seus deveres e de atos praticados com culpa ou dolo, ou com violação da lei ou deste Estatuto.

CAPÍTULO XVIII
COMITÊ DE RISCOS

Art. 53 O Comitê de Riscos, com as atribuições e encargos previstos na legislação específica, vinculado ao Conselho de Administração do BRB, com atuação no BRB e em suas Subsidiárias e Controladas, será composto de 03 (três) membros efetivos, de reputação ilibada, residentes no País, com comprovados conhecimentos que os qualifiquem para a função e diplomados em curso de nível universitário.

§ 1º Os membros do Comitê de Riscos serão eleitos e destituíveis a qualquer tempo pelo Conselho de Administração;

§ 2º O mandato dos membros do Comitê de Riscos será de 02 (dois) anos, sendo permitida duas reeleições.

§ 3º O Comitê de Riscos deve ser composto, em sua maioria, por integrantes que:

I – não sejam e não tenham sido empregados do BRB, de suas Subsidiárias e Controladas nos últimos 6 (seis) meses;

II – não sejam cônjuges, ou parentes em linha reta, em linha colateral ou por afinidade, até o º (segundo) grau, das pessoas referidas no inciso I;

III – não recebam do BRB, de suas Subsidiárias ou Controladas outro tipo de remuneração que não decorra do exercício da função de integrante do Comitê de Riscos ou do Conselho de Administração;

IV – possuam comprovada experiência em gerenciamento de riscos;

V – não detenham o controle do BRB, de suas Subsidiárias ou Controladas e não participem das decisões em nível executivo.

§ 4º É condição para o exercício da função de integrante do Comitê de Riscos não ser e não ter sido, nos últimos 6 (seis) meses, Diretor responsável pelo Gerenciamento de Riscos (CRO) do Conglomerado BRB ou membro do Comitê de Auditoria.

§ 5º O Comitê de Riscos deve ser presidido por membro que atenda aos requisitos elencados no § 3º e que não seja e não tenha sido, nos últimos 6 (seis) meses, presidente do Conselho de Administração ou de qualquer outro comitê do BRB, de suas Subsidiárias e Controladas.

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/04/2023 13:16:41
Assinado por SERGIO BARRETO COUTINHO
Localizar pelo código: 109087665432563873204816140, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 137 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : 25.01.2021estatutosocialdobrb.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:42

BRB BANCO DE BRASÍLIA	**ESTATUTO SOCIAL DO BRB – BANCO DE BRASÍLIA S/A**	Código	A.GOV.1.001/0000
		Responsável	DIJUR/COJUR
		Vigência	25/1/2021
		Página	34/51

Art. 54 Os membros do Comitê de Riscos estão sujeitos ao disposto no artigo 23 deste Estatuto Social, além das condições previstas em lei.

Art. 55 O Comitê de Riscos reportar-se-á diretamente ao Conselho de Administração.

Art. 56 São atribuições do Comitê de Riscos, além de outras estabelecidas neste Estatuto Social:

I - propor, com periodicidade mínima anual, recomendações ao Conselho de Administração sobre os assuntos de que trata o artigo 48, inciso II, da Resolução CMN nº 4.557/2017;

II - avaliar os níveis de apetite por riscos fixados na RAS e as estratégias para o seu gerenciamento, considerando os riscos individualmente e de forma integrada;

III - supervisionar a atuação e o desempenho do Diretor responsável pelo Gerenciamento de Riscos (CRO) no âmbito do BRB, suas Subsidiárias e Controladas;

IV - supervisionar a observância, pela diretoria do BRB, de suas Subsidiárias e Controladas, dos termos da RAS;

V - avaliar o grau de aderência dos processos da estrutura de gerenciamento de riscos às políticas estabelecidas; e

VI - manter registros de suas deliberações e decisões.

Parágrafo único. O Comitê de Riscos deve coordenar suas atividades com o Comitê de Auditoria, de modo a facilitar a troca de informação, os ajustes necessários à estrutura de governança de riscos e o efetivo tratamento dos riscos a que o BRB, suas Subsidiárias e Controladas estão expostos.

Art. 57 A remuneração dos membros do Comitê de Riscos será fixada pelo Conselho de Administração.

§ 1º A remuneração a que se refere este artigo será mensal e corresponderá a todos os trabalhos afetos ao Comitê de Riscos, inclusive reuniões ordinárias e extraordinárias.

§ 2º Os membros do Comitê de Riscos receberão a remuneração proporcionalmente ao número de vezes em que comparecerem às reuniões do Comitê.

§ 3º Empregado do BRB que venha a ser membro ou suplente do Comitê de Riscos não receberá remuneração por esta atividade.

Art. 58 É indelegável a função de integrante do Comitê de Riscos.

Art. 59 No caso de vacância do cargo de membro do Comitê de Riscos, o substituto será eleito pelo Conselho de Administração na primeira reunião realizada após a vacância.

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/04/2023 13:16:41
Assinado por SERGIO BARRETO COUTINHO
Localizar pelo código: 109087665432563873204816140, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 137 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : 25.01.2021estatutosocialdobrb.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:42

Art. 60 A investidura dos membros do Comitê de Riscos far-se-á mediante termo lavrado em "Livro de Atas e Pareceres" do Comitê de Riscos, assinado pelo Presidente do Conselho de Administração.

Art. 61 Perderá o mandato o membro do Comitê de Riscos que deixar de comparecer a 2 (duas) reuniões consecutivas sem motivo justificado.

CAPÍTULO XIX
COMITÊ DE REMUNERAÇÃO

Art. 62 O Comitê de Remuneração, com as atribuições e encargos previstos na legislação específica, vinculado ao Conselho de Administração do BRB, com atuação no BRB e em suas Subsidiárias e Controladas, será composto de 03 (três) membros efetivos e 01(um) suplente, de reputação ilibada, residentes no País, com comprovados conhecimentos que os qualifiquem para a função, diplomados em curso de nível universitário, ou que tenham comprovado exercício profissional na área durante 05 (cinco) anos, no mínimo, que os qualifiquem para o exercício de julgamento competente e independente sobre a política de remuneração do BRB.

§ 1º Os membros efetivos e o suplente do Comitê de Remuneração serão eleitos e destituíveis a qualquer tempo pelo Conselho de Administração;

§ 2º O mandato dos membros do Comitê de Remuneração será de 03 (três) anos, sendo permitida a reeleição, vedada a permanência por prazo superior a 10 (dez) anos.

§ 3º Na composição do Comitê pelo menos um membro não será Administrador do BRB;

§ 4º O suplente não poderá ser administrador e participará das reuniões do Comitê de Remuneração, com direito a voto nas reuniões em que atuar como membro efetivo, na ausência do titular.

Art. 63 Os membros do Comitê de Remuneração estão sujeitos ao disposto no artigo 23 deste Estatuto Social, além das condições previstas em lei.

Art. 64 O Comitê de Remuneração reportar-se-á diretamente ao Conselho de Administração.

Art. 65 São atribuições do Comitê de Remuneração, além de outras estabelecidas neste Estatuto Social:

I - elaborar a política de remuneração de administradores do BRB e de suas Subsidiárias e Controladas, propondo ao Conselho de Administração as diversas formas de remuneração fixa e variável, além de bonificações, benefícios e programas especiais de recrutamento e desligamento, observada a legislação em vigor;

II - supervisionar a implementação e operacionalização da política de remuneração de administradores do BRB e de suas Subsidiárias e Controladas;

III - revisar, anualmente, a política de remuneração de administradores do BRB e de suas Subsidiárias e Controladas, recomendando ao Conselho de Administração a sua correção ou aprimoramento;

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/04/2023 13:16:41
Assinado por SERGIO BARRETO COUTINHO
Localizar pelo código: 109087665432563873204816140, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 137 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : 25.01.2021estatutosocialdobrb.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:42

BRB BANCO DE BRASÍLIA	**ESTATUTO SOCIAL DO BRB – BANCO DE BRASÍLIA S/A**	Código	A.GOV.1.001/0000
		Responsável	DIJUR/COJUR
		Vigência	25/1/2021
		Página	36/51

IV - propor anualmente, ao Conselho de Administração o montante da remuneração global dos administradores a ser submetido à Assembleia Geral, na forma do art. 152 da Lei nº 6.404/1976 e observada a legislação em vigor;

V - avaliar cenários futuros, internos e externos, e seus possíveis impactos sobre a política de remuneração de administradores;

VI - analisar a política de remuneração de administradores do BRB e de suas Subsidiárias e Controladas em relação às práticas de mercado, com vistas a identificar discrepâncias significativas em relação a empresas congêneres, propondo os ajustes necessários;

VII - zelar para que a política de remuneração de administradores esteja permanentemente compatível com a política de gestão de riscos, com as metas e a situação financeira atual e esperada do BRB e de suas Subsidiárias e Controladas e com o disposto na legislação em vigor;

VIII - elaborar e alterar, quando necessário, seu Regimento Interno e submetê-lo à aprovação do Conselho de Administração do BRB;

IX - elaborar, com periodicidade anual, no prazo de 90 dias, relativamente à data-base de 31 de dezembro, documento denominado "Relatório do Comitê de Remuneração", em consonância com as normas que regem o assunto;

X - certificar-se da adoção de controles eficazes na guarda dos documentos referentes à matéria.

Art. 66 A remuneração dos membros do Comitê de Remuneração e do suplente será fixada pelo Conselho de Administração.

§ 1º A remuneração a que se refere este artigo será mensal e corresponderá a todos os trabalhos afetos ao Comitê de Remuneração, inclusive reuniões ordinárias e extraordinárias.

§ 2º Os membros do Comitê de Remuneração receberão a remuneração proporcionalmente ao número de vezes em que comparecerem às reuniões do Comitê.

§ 3º Empregado do BRB que venha a ser membro ou suplente do Comitê de Remuneração não receberá remuneração por esta atividade.

Art. 67 É indelegável a função de integrante do Comitê de Remuneração.

Art. 68 No caso de vacância do cargo de membro do Comitê de Remuneração, o substituto será eleito pelo Conselho de Administração na primeira reunião realizada após a vacância.

Art. 69 A investidura dos membros do Comitê de Remuneração far-se-á mediante termo lavrado em "Livro de Atas e Pareceres" do Comitê de Remuneração, assinado pelo Presidente do Conselho de Administração.

Art. 70 Perderá o mandato o membro do Comitê de Remuneração que deixar de comparecer a 2 (duas) reuniões consecutivas sem motivo justificado.

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/04/2023 13:16:41
Assinado por SERGIO BARRETO COUTINHO
Localizar pelo código: 109087665432563873204816140, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 137 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : 25.01.2021estatutosocialdobrb.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:42

BRB BANCO DE BRASÍLIA	**ESTATUTO SOCIAL DO BRB – BANCO DE BRASÍLIA S/A**	Código	A.GOV.1.001/0000
		Responsável	DIJUR/COJUR
		Vigência	25/1/2021
		Página	37/51

CAPÍTULO XX
CONSELHO FISCAL

Art. 71 O Conselho Fiscal, eleito pela Assembleia Geral para um mandato de 02 (dois) anos, sendo permitidas até 02 (duas) reconduções consecutivas, será composto de até 05 (cinco) membros efetivos e 05 (cinco) suplentes, pessoas naturais, acionistas ou não, residentes no País, com formação acadêmica compatível com o exercício da função e que tenham exercido, por prazo mínimo de 03 (três) anos, cargo de direção ou assessoramento na administração pública ou cargo de conselheiro fiscal ou administrador de empresa.

§ 1º Na forma da lei, um dos membros do Conselho Fiscal e respectivo suplente serão eleitos pelos acionistas minoritários e, em votação em separado, outro e respectivo suplente, pelos acionistas preferenciais, podendo ser reeleitos.

§ 2º Não poderão ser eleitos para o Conselho Fiscal os membros dos órgãos de administração e empregados do BRB, suas Subsidiárias Integrais ou Controladas, o cônjuge ou parente, até 3º (terceiro) grau, de administrador do BRB, assim como as pessoas enumeradas nos §§ 1º e 2º do artigo 147 da Lei nº 6.404/1976.

§ 3º Na eleição do Conselho Fiscal, a Assembleia Geral indicará nominalmente os membros efetivos e os respectivos suplentes.

§ 4º No Conselho Fiscal, um dos membros efetivos e o seu respectivo suplente, indicados pelo acionista controlador, serão obrigatoriamente funcionários com vínculo permanente, com a Administração Pública, da Secretaria a que estiver vinculado o BRB.

§ 5º O Conselho Fiscal, por voto favorável de, no mínimo, a maioria de seus membros, elegerá o seu Presidente e aprovará o seu regimento interno.

§ 6º A investidura dos Conselheiros far-se-á mediante termo lavrado no "Livro de Atas e Pareceres do Conselho Fiscal", assinado pelo empossado e pelo Presidente do Conselho de Administração.

§ 7º No caso de vacância do cargo ou afastamento, será o membro do Conselho Fiscal substituído pelo respectivo suplente.

§ 8º Os membros do Conselho Fiscal assistirão às reuniões do Conselho de Administração e da Diretoria Colegiada em que se devam discutir e votar matérias sobre as quais lhes caiba emitir parecer, conforme artigo 163, II, III e VII , da Lei nº 6.404/1976.

Art. 72 As atribuições do Conselho Fiscal são as fixadas na Lei das Sociedades por Ações.

Art. 73 A remuneração dos membros do Conselho Fiscal será fixada, anualmente, pela Assembleia Geral, e não poderá ser inferior, para cada membro em exercício, a 0,1 (um décimo) da que, em média, for atribuída a cada Diretor, excluída a participação nos lucros.

§ 1º A remuneração a que se refere este artigo será mensal e corresponderá a todos os trabalhos afetos ao Conselho Fiscal, inclusive reuniões ordinárias e extraordinárias.

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/04/2023 13:16:41
Assinado por SERGIO BARRETO COUTINHO
Localizar pelo código: 109087665432563873204816140, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 137 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : 25.01.2021estatutosocialdobrb.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:42

§ 2º Os Conselheiros, inclusive os suplentes, receberão a remuneração proporcionalmente ao número de vezes em que comparecerem às reuniões do Conselho.

Art. 74 O Conselho Fiscal reunir-se-á:

I - uma vez por mês, para tomar conhecimento dos balancetes e fazer os exames e demais pronunciamentos ou adotar procedimentos determinados por Lei ou pelo presente Estatuto Social;

II – trimestralmente, com o Conselho de Administração, com a Diretoria Colegiada e com o Comitê de Auditoria Estatutário;

III - quando convocado pelo Conselho de Administração, para apresentar, na forma da Lei e deste Estatuto Social, parecer sobre os negócios e operações sociais realizados em cada semestre do exercício em que servir;

IV - extraordinariamente, sempre que julgar necessário, ou quando convocado, na forma da Lei e deste Estatuto Social.

Parágrafo único. Perderá o cargo, salvo motivo de força maior ou caso fortuito, o membro do Conselho Fiscal que deixar de comparecer, sem justificativa, a três reuniões ordinárias consecutivas ou a quatro reuniões ordinárias alternadas durante o prazo do mandato.

Art. 75 Os membros do Conselho Fiscal acionistas do BRB estão sujeitos aos deveres estabelecidos no artigo 23 deste Estatuto Social.

CAPÍTULO XXI
COMITÊ DE ELEGIBILIDADE

Art. 76 O Banco disporá de um Comitê de Elegibilidade Estatutário, composto por 03 (três) membros, sendo um membro do Conselho de Administração, um membro do Comitê de Auditoria e um membro indicado pela Diretoria responsável pela gestão de pessoas, com as atribuições e encargos previstos na legislação específica, com atuação em suas Subsidiárias Integrais e Controladas com as seguintes competências:

I - opinar, de modo a auxiliar os acionistas na indicação de administradores e conselheiros fiscais sobre o preenchimento dos requisitos e a ausência de vedações para as respectivas eleições; e

II - verificar a conformidade do processo de avaliação dos administradores e dos conselheiros fiscais;

III - atuar como Conselho Consultivo, com funções de aconselhamento estratégico aos órgãos de administração, com vistas ao atendimento do interesse público que justificou a criação da empresa estatal.

§ 1º O mandato dos membros do Comitê de Elegibilidade será de 02 (dois) anos, sendo permitida duas reeleições.

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/04/2023 13:16:41
Assinado por SERGIO BARRETO COUTINHO
Localizar pelo código: 109087665432563873204816140, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 137 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : 25.01.2021estatutosocialdobrb.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:42

§ 2º O Comitê de Elegibilidade Estatutário deliberará por maioria de votos, com registro de eventuais manifestações divergentes de seus membros em ata que deverá ser lavrada de forma completa.

§3º Compete à assembleia de acionistas deliberar sobre a aderência do perfil dos indicados para o Conselho de Administração e para o Conselho Fiscal, sendo competência do Conselho de Administração a deliberação relativa aos membros da Diretoria e aos participantes dos comitês de assessoramento.

§ 4º A conclusão da análise de aderência do perfil deverá constar:

I – em relação aos membros do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal, do documento denominado Proposta da Administração referente à assembleia de acionistas que tenha por objeto a eleição dos referidos membros; e

II – em relação aos membros da Diretoria e aos participantes de comitês de assessoramento que não sejam membros do Conselho de Administração, da ata da reunião do Conselho de Administração que deliberar respectivas eleição e indicação.

§ 5º São requisitos mínimos para ser membro do Comitê de Elegibilidade Estatutário:

I - exercício de atividades na Administração Pública por 03 (três) anos; ou

II - exercício de atividades no setor privado, na área de atuação da empresa estatal ou em área conexa, por 03 (três) anos.

Art. 77 O órgão ou a entidade da administração pública distrital responsável pelas indicações de administradores e conselheiros fiscais encaminhará:

I - formulário padronizado para análise do comitê ou da comissão de elegibilidade do BRB, acompanhado dos documentos comprobatórios e da sua análise prévia de compatibilidade; e

II - nome e dados da indicação à Casa Civil do Governo do Distrito Federal, para fins de aprovação prévia.

§ 1º O formulário padronizado será disponibilizado no sítio do BRB.

§ 2º O Comitê de Elegibilidade Estatutário deverá opinar, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contado da data de recebimento do formulário padronizado, sob pena de aprovação tácita e responsabilização dos seus membros caso se comprove o descumprimento de algum requisito.

§ 3º As indicações dos acionistas minoritários e dos empregados também deverão ser feitas por meio do formulário padronizado disponibilizado pelo BRB.

Art. 78 O órgão ou a entidade da administração pública distrital responsável pela indicação de administradores ou conselheiros fiscais preservará a independência dos membros estatutários no exercício de suas funções.

CAPÍTULO XXII
COMITÊ DE PARTES RELACIONADAS

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/04/2023 13:16:41
Assinado por SERGIO BARRETO COUTINHO
Localizar pelo código: 109087665432563873204816140, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 137 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : 25.01.2021estatutosocialdobrb.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:42

Art. 79. O Comitê de Partes Relacionadas funcionará sob demanda, com competência para avaliar as propostas de transações com partes relacionadas, conforme definido pelo Conselho de Administração.

CAPÍTULO XXIII
COMISSÃO DE ÉTICA

Art. 80. A Comissão de Ética é um órgão de caráter deliberativo, com a finalidade de orientar, aconselhar e atuar na gestão sobre a ética profissional dos dirigentes e empregados do BRB, suas subsidiárias e controladas, e no tratamento com as pessoas e com o patrimônio público, cabendo-lhe, ainda, deliberar sobre condutas antiéticas e sobre transgressões das normas internas levadas ao seu conhecimento.

CAPÍTULO XXIV
COMITÊ DE CORREIÇÃO

Art. 81. O Comitê de Correição, como órgão auxiliar do Conselho de Administração, ao qual se reportará diretamente, funcionará sob demanda e será integrado por três membros, dos quais dois provenientes do Conselho de Administração e um do Conselho Fiscal.

§ 1º Os membros serão escolhidos e nomeados pelo Conselho de Administração, sem direito ao percebimento de remuneração adicional, com mandato de dois anos, não coincidente para cada membro, permitidas até duas reconduções, podendo ser destituídos, nesse período, mediante decisão motivada da maioria absoluta dos membros do referido Conselho.

§ 2º O anterior ocupante do cargo só será nomeado novamente se já contar três anos sem ocupar o cargo de membro do Comitê de Correição.

§ 3º O Presidente do Comitê de Correição será escolhido pelo Conselho de Administração.

§ 4º Compete ao Comitê de Correição, além de outras atribuições delegadas pelo Conselho de Administração, emitir parecer sobre as atividades relacionadas à prevenção e à apuração de irregularidades disciplinares, após a remessa dos autos pelo Corregedor do BRB, quando envolver o Presidente e Diretores.

CAPÍTULO XXV
COMITÊS VINCULADOS À DIRETORIA COLEGIADA

COMITÊ DE PREVENÇÃO A ILÍCITOS FINANCEIROS E CAMBIAIS E DE SEGURANÇA DA INFORMAÇÃO

Art. 82. O Comitê de Prevenção a Ilícitos Financeiros e Cambiais e de Segurança da Informação é um órgão de caráter deliberativo, com a finalidade de opinar e deliberar, observadas suas atribuições e abrangência do tema, sobre matérias que tratem da prevenção e combate contra ilícitos financeiros e cambiais e segurança da informação.

COMITÊ DE COMPRAS E CONTRATAÇÕES

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/04/2023 13:16:41
Assinado por SERGIO BARRETO COUTINHO
Localizar pelo código: 109087665432563873204816140, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 137 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : 25.01.2021estatutosocialdobrb.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:42

BRB BANCO DE BRASÍLIA	**ESTATUTO SOCIAL DO BRB – BANCO DE BRASÍLIA S/A**	Código	A.GOV.1.001/0000
		Responsável	DIJUR/COJUR
		Vigência	25/1/2021
		Página	41/51

Art. 83. O Comitê de Compras e Contratações é um órgão de caráter deliberativo, com a finalidade de opinar e decidir, nos limites de sua competência, sobre as compras e as contratações, na forma definida pelo Conselho de Administração.

COMITÊ DE NEGÓCIOS

Art. 84. O Comitê de Negócios é um órgão de caráter deliberativo, a quem compete opinar e decidir, nos limites de sua competência e alçadas, sobre as concessões de crédito, realização de negócios e renegociações.

CAPÍTULO XXVI
PESSOAS DO BRB

Art. 85 O BRB disporá, para execução de seus serviços, de pessoal admitido em seus quadros mediante processo de seleção definido nas normas e manuais respectivos.

§ 1º O ingresso nos quadros de carreira far-se-á, exclusivamente, por concurso público, de provas ou de provas e títulos.

§ 2º As Funções Gratificadas e os Empregos em Comissão serão providos mediante ato do Presidente, observado que, as Funções Gratificadas serão preenchidas exclusivamente por empregados do Quadro Permanente do BRB.

§ 3º Das vagas dos Empregos em Comissão, 50% (cinquenta por cento) serão preenchidas exclusivamente por empregados do Quadro Permanente do BRB.

§ 4º Caberá ao Diretor responsável pela área de gestão de pessoas os atos de admissão, nomeação, remoção, promoção, comissionamento, descomissionamento, concessão de licenças, punição, demissão e abonos de faltas.

Art. 86 Não haverá estabilidade no exercício das Funções Gratificadas e Empregos em Comissão, sendo que, nesta última hipótese, quando se tratar de empregado do BRB, fica assegurado o retorno ao cargo efetivo.

Art. 87 O BRB participa da manutenção da REGIUS – Sociedade Civil de Previdência Privada, CNPJ 01.225.861/0001-30 e da Saúde BRB – Caixa de Assistência, CNPJ 04.859.814/0001-37, com contribuição específica, assistindo-lhe o direito de designar membros dos Conselhos Deliberativo e Fiscal, além da Diretoria Executiva destas entidades, de acordo com os estatutos e regulamentos básicos de cada uma.

CAPÍTULO XXVII
FISCALIZAÇÃO PELO ESTADO E PELA SOCIEDADE E TRANSPARÊNCIA

Art. 88 Os órgãos de controle externo e interno do Distrito Federal e em casos específicos, a União, fiscalizarão o BRB, suas Subsidiárias e Controladas, quanto à legitimidade, à economicidade e à eficácia da aplicação de seus recursos, sob o ponto de vista contábil, financeiro, operacional e patrimonial.

§ 1º Para a realização da atividade fiscalizatória de que trata o *caput*, os órgãos de controle deverão ter acesso irrestrito aos documentos e às informações necessários à realização dos

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/04/2023 13:16:41
Assinado por SERGIO BARRETO COUTINHO
Localizar pelo código: 109087665432563873204816140, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 137 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : 25.01.2021estatutosocialdobrb.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:42

trabalhos, inclusive aqueles classificados como sigilosos pelo BRB, nos termos da Lei nº 12.527/2011.

§ 2º O grau de confidencialidade será atribuído pelo BRB no ato de entrega dos documentos e das informações solicitados, tornando-se o órgão de controle com o qual foi compartilhada a informação sigilosa corresponsável pela manutenção do seu sigilo.

Art. 89 As informações do BRB relativas a licitações e contratos, inclusive aqueles referentes a bases de preços, constarão de bancos de dados eletrônicos atualizados e com acesso em tempo real aos órgãos de controle externo e interno do Distrito Federal.

§ 1º As demonstrações contábeis auditadas do BRB, suas Subsidiárias e Controladas serão disponibilizadas no sítio eletrônico do BRB na internet, inclusive em formato eletrônico editável.

§ 2º As atas e os demais expedientes oriundos de reuniões, ordinárias ou extraordinárias, dos Conselhos de Administração ou Fiscal do BRB, suas Subsidiárias e Controladas, inclusive gravações e filmagens, quando houver, deverão ser disponibilizados para os órgãos de controle sempre que solicitados, no âmbito dos trabalhos de auditoria.

§ 3º O acesso dos órgãos de controle às informações referidas neste Capítulo será restrito e individualizado.

§ 4º As informações que sejam revestidas de sigilo bancário, estratégico, comercial ou industrial serão assim identificadas, respondendo o servidor responsável pela atividade fiscalizatória administrativa, civil e penalmente pelos danos causados ao BRB, suas Subsidiárias e Controladas e a seus acionistas em razão de eventual divulgação indevida.

§ 5º Os critérios para a definição do que deve ser considerado sigilo estratégico, comercial ou industrial serão estabelecidos em normas internas do BRB, observada a legislação de regência.

Art. 90 O controle das despesas decorrentes dos contratos e dos demais instrumentos regidos pela Lei nº 13.303/2016, será feito pelos órgãos de controle externo e interno do Distrito Federal, na forma da legislação pertinente, ficando o BRB, suas Subsidiárias e Controladas responsáveis pela demonstração da legalidade e da regularidade da despesa e da execução, nos termos da Constituição Federal e Lei Orgânica do Distrito Federal.

§ 1º Qualquer cidadão é parte legítima para impugnar edital de licitação por irregularidade quanto à aplicação do disposto na Lei nº 13.303/2016, devendo protocolar o pedido no prazo de cinco dias úteis anteriores à data fixada para a ocorrência do certame, devendo a entidade julgar e responder à impugnação no prazo de três dias úteis, sem prejuízo do disposto no § 2º.

§ 2º Qualquer licitante, contratado ou pessoa física ou jurídica poderá representar aos órgãos de controle externo e interno do Distrito Federal contra irregularidades quanto à aplicação do disposto na Lei nº 13.303/2016.

§ 3º Os órgãos de controle externo e interno do Distrito Federal poderão solicitar para exame, a qualquer tempo, documentos de natureza contábil, financeira, orçamentária, patrimonial e operacional do BRB, suas subsidiárias e controladas sediadas no País e no exterior, obrigando-

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/04/2023 13:16:41
Assinado por SERGIO BARRETO COUTINHO
Localizar pelo código: 109087665432563873204816140, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 137 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : 25.01.2021estatutosocialdobrb.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:42

se os jurisdicionados à adoção das medidas corretivas pertinentes que, em função desse exame, lhes forem determinadas.

Art. 91 O BRB, suas Subsidiárias e Controladas deverão disponibilizar para conhecimento público, por meio eletrônico, informação completa, atualizada mensalmente, sobre a execução de seus contratos e de seu orçamento, admitindo-se retardo de até dois meses para a divulgação das informações.

§ 1º A disponibilização de informações contratuais referentes a operações de perfil estratégico ou que tenham por objeto segredo comercial ou industrial receberá proteção mínima necessária para lhes garantir a confidencialidade.

§ 2º O disposto no § 1º não será oponível à fiscalização dos órgãos de controle externo e interno do Distrito Federal, sem prejuízo da responsabilização administrativa, civil e penal do servidor que der causa à eventual divulgação dessas informações.

Art. 92 O exercício da supervisão feita pela Secretaria de Estado da Fazenda do Distrito Federal ao qual o BRB, suas Subsidiárias e Controladas estejam vinculados não pode ensejar a redução ou a supressão da autonomia conferida pela lei específica que autorizou a criação do BRB, suas subsidiárias e controladas ou da autonomia inerente a sua natureza, nem autoriza a ingerência da Secretaria supervisora em sua administração e seu funcionamento, devendo a supervisão ser exercida nos limites da legislação aplicável, com foco na realização de políticas públicas transparentes e em harmonia com o objeto social do BRB e suas sociedades e com as diretrizes do Plano Plurianual do Distrito Federal.

Art. 93 As ações e deliberações do Tribunal de Contas do Distrito Federal, Controladoria-Geral do Distrito Federal e da Secretaria supervisora ao qual o BRB e suas sociedades estejam vinculados não podem implicar interferência na gestão das empresas estatais nem ingerência no exercício de suas competências ou na definição da forma de execução das políticas públicas setoriais.

Art. 94 O BRB, suas Subsidiárias e Controladas, deverão observar, no mínimo, os seguintes requisitos de transparência:

I - elaboração de carta anual, subscrita pelos membros do Conselho de Administração, com a explicitação dos compromissos de consecução de objetivos de políticas públicas do BRB e por suas Subsidiárias e Controladas, em atendimento ao interesse coletivo que justificou a autorização para suas respectivas criações, com definição clara dos recursos a serem empregados para esse fim, bem como dos impactos econômico-financeiros da consecução desses objetivos, mensuráveis por meio de indicadores objetivos;

II - adequação de seu estatuto social à autorização legislativa de sua criação;

III - divulgação tempestiva e atualizada de informações relevantes, em especial as relativas a atividades desenvolvidas, estrutura de controle, fatores de risco, dados econômico-financeiros, comentários dos administradores sobre o desempenho, políticas e práticas de governança corporativa e descrição da composição e da remuneração da administração;

IV - elaboração e divulgação de política de divulgação de informações, em conformidade com a legislação em vigor e com as melhores práticas;

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/04/2023 13:16:41
Assinado por SERGIO BARRETO COUTINHO
Localizar pelo código: 109087665432563873204816140, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 137 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : 25.01.2021estatutosocialdobrb.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:42

V - elaboração de política de distribuição de dividendos, à luz do interesse público que justificou à criação do BRB e suas Subsidiárias e Controladas;

VI - divulgação, em nota explicativa às demonstrações financeiras, dos dados operacionais e financeiros das atividades relacionadas à consecução dos fins de interesse coletivo;

VII - elaboração e divulgação da política de transações com partes relacionadas, em conformidade com os requisitos de competitividade, conformidade, transparência, equidade e comutatividade, que deverá ser revista, no mínimo, anualmente e aprovada pelo Conselho de Administração;

VIII - ampla divulgação, ao público em geral, de carta anual de governança corporativa, que consolide em um único documento escrito, em linguagem clara e direta, as informações de que trata o inciso III;

IX - divulgação anual de relatório integrado ou de sustentabilidade.

§ 1º O interesse público do BRB e suas Subsidiárias e Controladas, respeitadas as razões que motivaram a autorização legislativa, manifesta-se por meio do alinhamento entre seus objetivos e aqueles de políticas públicas, na forma explicitada na carta anual a que se refere o inciso I do *caput*.

§ 2º Quaisquer obrigações e responsabilidades que o BRB, suas Subsidiárias e Controladas que explorem atividade econômica assumam em condições distintas às de qualquer outra empresa do setor privado em que atuam deverão:

I - estar claramente definidas em lei ou regulamento, bem como previstas em contrato, convênio ou ajuste celebrado com o ente público competente para estabelecê-las, observada a ampla publicidade desses instrumentos;

II - ter seu custo e suas receitas discriminados e divulgados de forma transparente, inclusive no plano contábil.

§ 3º Além das obrigações contidas neste artigo, o BRB, suas Subsidiárias e Controladas com registro na Comissão de Valores Mobiliários sujeitam-se ao regime informacional estabelecido por essa autarquia e devem divulgar as informações previstas neste artigo na forma fixada em suas normas.

§ 4º Os documentos resultantes do cumprimento dos requisitos de transparência constantes dos incisos I a IX do *caput* deverão ser publicamente divulgados na internet de forma permanente e cumulativa.

CAPÍTULO XXVIII
DO BALANÇO, DA DISTRIBUIÇÃO DE LUCROS E DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 95 O exercício social coincidirá com o ano civil, iniciando-se a 1º de janeiro e terminando a 31 de dezembro do mesmo ano.

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/04/2023 13:16:41
Assinado por SERGIO BARRETO COUTINHO
Localizar pelo código: 109087665432563873204816140, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 137 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : 25.01.2021estatutosocialdobrb.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:42

BRB BANCO DE BRASÍLIA	**ESTATUTO SOCIAL DO BRB – BANCO DE BRASÍLIA S/A**	Código	A.GOV.1.001/0000
		Responsável	DIJUR/COJUR
		Vigência	25/1/2021
		Página	45/51

Art. 96 Ao fim de cada semestre, em 30 de junho e 31 de dezembro, a Diretoria Colegiada fará elaborar, com base na escrituração mercantil do BRB, as seguintes demonstrações contábeis, que deverão exprimir com clareza a situação do patrimônio do BRB e as mutações ocorridas no período:

I - balanço patrimonial;

II - demonstração de lucros ou prejuízos acumulados;

III - demonstração do resultado do semestre ou do exercício, conforme seja o caso;

IV - demonstração dos fluxos de caixa; e

V - demonstração do valor adicionado.

Parágrafo único. As demonstrações contábeis registrarão a destinação dos lucros segundo a proposta dos órgãos da administração, no pressuposto de sua aprovação pela Assembleia Geral Ordinária.

Art. 97 Juntamente às demonstrações contábeis, os órgãos da Administração apresentarão à Assembleia Geral Ordinária proposta sobre a destinação do lucro líquido do exercício, observados os preceitos dos artigos 186 e 191 a 199 da Lei nº 6.404/1976 e as disposições seguintes:

I - antes de qualquer outra destinação, serão aplicados 5% (cinco por cento) para a constituição da Reserva Legal, até alcançar 20% (vinte por cento) do Capital Social;

II - será especificada a importância destinada ao pagamento de dividendos aos acionistas de 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, nos termos do artigo 202 da Lei nº 6.404/1976.

§ 1º O saldo remanescente, depois de apartado o valor dos dividendos obrigatórios mencionados no Inciso II, terá sua distribuição proposta pelos órgãos de administração, juntamente com as demonstrações contábeis, de acordo com o artigo 192 da Lei nº 6.404/1976, podendo ser destinado total ou parcialmente ao pagamento de dividendos adicionais ou à formação de Reservas de Lucros.

§ 2º Por proposta dos órgãos da Administração, a Assembleia Geral poderá deliberar a formação das seguintes reservas estatutárias:

I - reserva para equalização de dividendos;

II - reserva para margem operacional.

§ 3º A Reserva para Equalização de Dividendos será limitada a 20% (vinte por cento) do valor do capital social e terá por finalidade garantir recursos para pagamento de dividendos, inclusive na forma de juros sobre o capital próprio ou suas antecipações, visando manter fluxo de remuneração aos acionistas, sendo formada com recursos:

I - equivalentes a até 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, ajustado na forma do artigo 202 da Lei nº 6.404/1976;

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/04/2023 13:16:41
Assinado por SERGIO BARRETO COUTINHO
Localizar pelo código: 109087665432563873204816140, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 137 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : 25.01.2021estatutosocialdobrb.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:42

II - equivalentes a até 100% (cem por cento) do montante de ajustes de exercícios anteriores, lançado a lucros acumulados;

III - decorrentes do crédito correspondente às antecipações de dividendos;

§ 4º A Reserva para Margem Operacional será constituída com a finalidade de garantir a margem operacional compatível com o desenvolvimento das operações do BRB, constituída pela parcela de até 100% (cem por cento) do saldo do lucro líquido, até o limite de 80% (oitenta por cento) do capital social.

§ 5º A Diretoria Colegiada colocará à disposição dos acionistas, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados da data da publicação dos Balanços semestrais, os dividendos por distribuição de lucros.

Art. 98 A Diretoria Colegiada autorizará o pagamento ou crédito de juros aos acionistas, a título de remuneração do capital próprio, bem como a imputação do seu valor ao dividendo mínimo obrigatório, observada a legislação e na forma da deliberação do Conselho de Administração.

Parágrafo único. A Diretoria Colegiada fixará o valor e a data do pagamento ou crédito de cada parcela dos juros, autorizado na forma deste artigo.

Art. 99 A Assembleia Geral poderá, por proposta da Diretoria Colegiada e do Conselho de Administração, destinar parte do Lucro Líquido à formação de Reservas para Contingências, com a finalidade de compensar, em exercício futuro, a diminuição do lucro decorrente de perda provável, cujo valor possa ser estimado.

Parágrafo único. A proposta deverá indicar a causa da perda prevista e justificar, com as razões de prudência que a recomendem, a constituição da reserva.

CAPÍTULO XXIX
GESTÃO DE RISCOS E CONTROLE

Art. 100 O BRB, suas subsidiárias e controladas adotarão regras de estruturas e práticas de gestão de riscos e controle interno que abranjam:

I – ação dos administradores e empregados, por meio da implementação cotidiana de práticas de controle interno;

II – área de integridade e de gestão de riscos; e

III – auditoria interna e Comitê de Auditoria Estatutário.

Art. 101 O BRB possui em sua estrutura organizacional uma área responsável pela verificação de cumprimento de obrigações e de gestão de riscos, vinculada ao Presidente e liderada por diretor estatutário, indicado pelo Conselho de Administração, que terá a finalidade de assegurar a estrita observância das normas legais e regulamentares aplicáveis, com atuação independente assegurada.

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/04/2023 13:16:41
Assinado por SERGIO BARRETO COUTINHO
Localizar pelo código: 109087665432563873204816140, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 137 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : 25.01.2021estatutosocialdobrb.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:42

§ 1º As atribuições da área responsável pela verificação de cumprimento de obrigações e de gestão de riscos, além de outras previstas na legislação, serão:

I - envolver todos os agentes da estrutura em alguma etapa;

II - padronizar conceitos e práticas;

III - influenciar na tomada de decisão;

IV - assegurar que a Governança Corporativa do BRB, suas subsidiárias e controladas seja seguida e criticamente analisada;

V - fornecer um fluxo dinâmico e eficiente de informação;

VI - aumentar a transparência do BRB;

VII – definir os parâmetros externos e internos a serem levados em consideração ao gerenciar riscos e ao estabelecimento do escopo e dos critérios de risco;

VIII – identificar os riscos, registrando a busca, com reconhecimento e descrição de riscos, mediante a identificação das fontes de risco, eventos, suas causas e suas consequências potenciais;

IX – analisar os riscos e sua natureza, e determinar o respectivo nível de risco mediante a combinação da probabilidade de sua ocorrência e dos impactos possíveis;

X – tratar os riscos, selecionar e implementar uma ou mais ações de tratamento para mitigar os riscos;

XI – monitorar, analisar e criticar a verificação, supervisão, observação crítica ou identificação da situação de risco, realizadas de forma contínua, a fim de determinar a adequação, suficiência e eficácia dos controles internos para atingir os objetivos estabelecidos;

XII – comunicar, consultar e manter fluxo regular e constante de informações com as partes interessadas, durante todas as fases do processo de gestão de riscos.

§ 2º A descrição detalhada das fases a que se refere o *caput* deste artigo, bem como os procedimentos e os instrumentos necessários ao processo de gestão de riscos, serão definidos na Política de Administração e Gestão de Riscos, a ser aprovada pelo Conselho de Administração.

§ 3° Eventuais conflitos de atuação decorrentes do processo de gestão de riscos serão dirimidos pelo Conselho de Administração.

§ 4° O Diretor estatutário referido no *caput* poderá ter outras competências.

Art. 102 A área de integridade, bem como, a área de *compliance*, se reportará diretamente ao Conselho de Administração do BRB, nas situações em que houver suspeita do envolvimento dos membros da diretoria em irregularidades ou quando estes deixarem de adotar as medidas necessárias em relação à situação a eles relatadas.

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/04/2023 13:16:41
Assinado por SERGIO BARRETO COUTINHO
Localizar pelo código: 109087665432563873204816140, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 137 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : 25.01.2021estatutosocialdobrb.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:42

BRB BANCO DE BRASÍLIA	**ESTATUTO SOCIAL DO BRB – BANCO DE BRASÍLIA S/A**	Código	A.GOV.1.001/0000
		Responsável	DIJUR/COJUR
		Vigência	25/1/2021
		Página	48/51

§ 1° Serão enviados relatórios trimestrais ao Comitê de Auditoria Estatutário sobre as atividades desenvolvidas pela área de integridade.

§ 2° O BRB possui Código de Conduta e Integridade, que dispõe sobre:

I - princípios, valores e missão do BRB, além de orientações sobre a prevenção de conflito de interesses e padrões de comportamento ético esperados dos administradores, fiscais, empregados, prepostos e terceiros contratados, bem como vedação de atos de corrupção e fraude;

II - instâncias internas responsáveis pela atualização e aplicação do Código de Conduta e Integridade;

III - canal de denúncias que possibilite o recebimento de denúncias internas e externas relativas ao descumprimento do Código de Conduta e Integridade e das demais normas internas de ética e obrigacionais, assegurado o anonimato do denunciante por prazo indeterminado, e a confidencialidade do processo de investigação e apuração de responsabilidades até a publicação da decisão administrativa definitiva;

IV - mecanismos de proteção que impeçam qualquer espécie de retaliação à pessoa que utilize o canal de denúncias, assegurada ao empregado que utilizar o canal de denúncias, a estabilidade no emprego durante o processo de investigação e até 12 (doze) meses após a publicação da decisão administrativa definitiva sobre imputação de responsabilidades, caso a identidade do denunciante se torne antecipadamente conhecida do denunciado que seja, direta ou indiretamente, o seu superior hierárquico;

V - sanções aplicáveis em caso de violação às regras do Código de Conduta e Integridade; e

VI - previsão de treinamento periódico, no mínimo anual, sobre o Código de Conduta e Integridade, para empregados e administradores, e sobre a política de gestão de riscos, para administradores.

§ 3º O Código deve considerar como justa causa, para os fins do artigo 482 da Consolidação das Leis do Trabalho, sem prejuízo de sua responsabilização pessoal nas esferas administrativa, civil e penal:

I - a violação do Código de Conduta e Integridade pela prática de infração considerada grave em razão da magnitude do desfalque patrimonial ou da carga negativa para a reputação da empresa estatal e da Administração Pública;

II - a quebra da confidencialidade do processo de investigação de denúncias recebidas por meio do respectivo canal;

III - a revelação da identidade do denunciante por qualquer meio; e

IV - a apresentação de denúncia que o denunciante saiba ser falsa.

§ 4º O Código de Conduta e Integridade, aprovado pelo Conselho de Administração, deve estar disponível nos sítios eletrônicos do BRB e do órgão supervisor.

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/04/2023 13:16:41
Assinado por SERGIO BARRETO COUTINHO
Localizar pelo código: 109087665432563873204816140, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 137 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : 25.01.2021estatutosocialdobrb.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:42

CAPÍTULO XXX
DA CORREGEDORIA

Art. 103 O BRB contará em sua estrutura organizacional com uma área de Corregedoria, tendo por finalidade fiscalizar as atividades funcionais e a conduta dos seus empregados, gestores e dirigentes, inclusive de forma preventiva e pedagógica, com sugestões de melhoria das atividades e processos de trabalhos.

§ 1º A atuação da Corregedoria será pautada pela transparência, independência técnica, imparcialidade e isenção, sendo dotada de condições adequadas para o seu efetivo funcionamento, nos termos da lei e deste Estatuto.

§ 2º A Corregedoria terá assegurado o acesso às informações necessárias para a sua atuação, podendo, para tanto, requisitar informações e documentos para o exclusivo exercício de suas atividades nos termos da lei de deste Estatuto.

§ 3º O titular da Corregedoria do BRB será designado por meio de escolha do Conselho de Administração, a partir de lista tríplice elaborada pelo Presidente do BRB, observada a legislação pertinente.

Art. 104. São atribuições da Corregedoria realizar a(o):

I - gestão do processo de apuração de responsabilidade disciplinar e civil, compreendendo regras relacionadas ao processo, investigação preliminar, instauração e instrução do processo;

II – autorização da abertura de Tomada de Contas Especial, de Processos Administrativos Disciplinares e de Sindicâncias;

III – gestão da ética e do regime disciplinar;

IV - prevenção de irregularidades e danos e monitoração do cumprimento de penalidades;

V - prospecção, sinalização, recomendações, orientações e prevenção de incidentes mais comuns;

VI - sinalização para melhorias de processos e de capacitação, fomento à educação/cultura;

VII - controle de ocorrências disciplinares; e

VIII - controle da recuperação de danos/cobrança.

Parágrafo único. Nos casos envolvendo o Presidente e os Diretores, o processo de apuração de responsabilidade ficará a cargo da Corregedoria, que o encaminhará para o Conselho de Administração, que será responsável pelo julgamento.

CAPÍTULO XXXI
DA DIRETORIA JURÍDICA

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/04/2023 13:16:41
Assinado por SERGIO BARRETO COUTINHO
Localizar pelo código: 109087665432563873204816140, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 137 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : 25.01.2021estatutosocialdobrb.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:42

Art. 105. A Diretoria Jurídica terá as seguintes competências:

I - representar judicialmente o BRB e suas subsidiárias integrais, na forma da lei e deste Estatuto;

II - administrar, supervisionar e coordenar as atividades, negócios e serviços das unidades sob sua responsabilidade; e

III - prestar assessoria e consultoria jurídica aos órgãos de administração e Conselho Fiscal, em especial ao Presidente do BRB, no âmbito das respectivas competências de lei e atribuições deste Estatuto.

CAPÍTULO XXXII
DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 106 A qualquer pessoa serão dadas certidões dos assentamentos constantes dos livros de "Registro de Ações Nominativas" e de "Transferências de Ações Nominativas".

Parágrafo único. Pelas certidões requeridas, o BRB poderá cobrar o custo dos serviços.

Art. 107 A perda de 75% (setenta e cinco por cento) do Capital Social determinará a dissolução do BRB pelo Banco Central do Brasil, na forma do artigo 45 da Lei nº 4.595/1964.

Art. 108 Os Administradores do BRB, ou ao menos um deles; os membros do Conselho Fiscal, ou ao menos um deles; e o Auditor Independente, se houver, deverão estar presentes às Assembleias Gerais para atender aos pedidos de esclarecimentos de acionistas.

Parágrafo único. Os administradores não poderão votar, quer como acionistas quer como procuradores, os Relatórios Anuais e/ou semestrais e as respectivas demonstrações financeiras.

Art. 109 O BRB assegurará aos empregados, administradores, integrantes da Diretoria Colegiada, dos Conselhos de Administração e Fiscal e dos Comitês de Auditoria, Remuneração, Riscos e Elegibilidade presentes e passados, nos casos em que não houver incompatibilidade com os interesses do BRB, a defesa em processos judiciais e administrativos contra eles instaurados pela prática de atos no exercício do cargo ou função.

§ 1º O BRB poderá manter, na forma e extensão definida pelo Conselho de Administração, observado o disposto no *caput*, contrato de seguro permanente em favor das pessoas mencionadas, para resguardá-los de responsabilidade por atos ou fatos pelos quais eventualmente possam vir a ser demandadas judicial ou administrativamente.

§ 2º Se alguma das pessoas mencionadas no *caput* for condenada, por decisão judicial transitada em julgado, com fundamento em violação de lei ou deste Estatuto Social, deverá ressarcir o BRB de todos os custos e despesas com a assistência jurídica, nos termos da lei.

§ 3º O Conselho de Administração regulamentará a forma, as condições e os limites para a concessão da assistência jurídica.

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/04/2023 13:16:41
Assinado por SERGIO BARRETO COUTINHO
Localizar pelo código: 109087665432563873204816140, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 137 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : 25.01.2021estatutosocialdobrb.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:42

BRB BANCO DE BRASÍLIA	**ESTATUTO SOCIAL DO BRB – BANCO DE BRASÍLIA S/A**	Código	A.GOV.1.001/0000
		Responsável	DIJUR/COJUR
		Vigência	25/1/2021
		Página	51/51

Art. 110 A remuneração dos Administradores das Subsidiárias Integrais e Controladas deverá refletir a política remuneratória do BRB, bem como a estrutura de subordinação societária.

Art. 111 As despesas com publicidade e patrocínio do BRB, suas subsidiárias e controladas não ultrapassarão, em cada exercício, o limite de 0,5% (cinco décimos por cento) da receita operacional bruta do exercício anterior.

§ 1º O limite disposto no *caput* poderá ser ampliado, até o limite de 2% (dois por cento) da receita bruta do exercício anterior, por proposta da diretoria do BRB, suas subsidiárias e controladas, justificadas com base em parâmetros de mercado do setor específico de atuação das sociedades e aprovada pelo respectivo Conselho de Administração.

§ 2º É vedado ao BRB, suas subsidiárias e controladas, em ano de eleição para cargos do ente federativo a que sejam vinculadas, despesas com publicidade e patrocínio que excedam a média dos gastos nos 3 (três) últimos anos que antecedem o pleito ou no último ano imediatamente anterior à eleição.

Art. 112 O BRB divulga as atas das reuniões do Conselho de Administração, do Conselho Fiscal e demais comitês, salvo quando, por maioria, se entender que a divulgação possa pôr em risco interesse legítimo do BRB e de suas subsidiárias.

Paulo Henrique Bezerra Rodrigues Costa
Presidente do BRB

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/04/2023 13:16:41
Assinado por SERGIO BARRETO COUTINHO
Localizar pelo código: 109087665432563873204816140, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 137 : Juntada -> Petição
Arquivo 2 : cartadepreposicao.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:43

DIJUR – Diretoria Jurídica

CARTA DE PREPOSIÇÃO

Temos a honra de apresentar a Vossa Excelência os(as) Senhores(as): **Adilson Pereira Cardoso,** portador do CPF nº 467.038.536-49 e Identidade nº M2673583 SSP/MG, **Aldebarã Nascimento de Sousa,** portador do CPF nº 050.662.071-98 e Identidade nº: 3813038 SSP/DF, **Alex Queiroz Vieira,** portador do CPF nº 699.870.501-82 e Identidade nº 3557913SSP/GO, **Aline Souza da Silva,** portadora do CPF nº 044.762.331-12 e Identidade nº 3.091.955 SSP/DF, **Amanda Santana Fernandes,** portadora do CPF nº 036.641.331-70 e Identidade nº: 2913478 SSP/DF, **Amanda Torres Vidal,** portadora do CPF nº 068.549.284-27 e Identidade nº 7883272 SDS/ PE; **Ana Virginia Passos Torres,** portadora do CPF nº 721.084.361-20 e Identidade nº 2147418 SSP/ DF; **Andrea Hyionno Soares Ferreira**, portadora do CPF nº 018.915.891-30 e Identidade nº 2365585 SSP/DF, **Arabelle Lopes de Andrade Albuquerque,** portadora do CPF nº 883.820.441-15 e Identidade nº 1881384 SSP/DF; **Bruno Mendonça Gonçalves**, portador do CPF nº: 855.190.491-49 e Identidade nº: 1776384 SSP/DF; **Daniela Ferreira de Oliveira,** portadora do CPF nº 806.800.201-44 e Identidade nº 5839203 MM/DF; **Danielle Magalhães de Aquino,** portadora do CPF nº 042.691.051-60 e Identidade nº: 2.481.551 SSP/DF, **Debora Maciel Diniz de Oliveira,** portadora do CPF nº 034.723.361-96 e Identidade nº 2.627.779 SSP/DF, **Débora Martins Pontes,** portadora do CPF nº 051.526.411-35 e Identidade nº 3170889 SSP/DF; **Dina Braga Lima Santos,** portadora do CPF nº: 050.065.901-06 e Identidade nº 2936735/DF; **Erika Moraes Damacena,** portadora do CPF nº 012.007.151-79 e Identidade nº 2.160.681 SSP/DF; **Emerson Vasconcelos Rizza,** portador do CPF nº 701.712.891-53 e Identidade nº 02011838 SSP/DF; **George Augusto Gomes de Oliveira,** portador do CPF 727.048.531-34 e Identidade nº 2.189.522 SSP/DF; **Geraldo Jaime Cassiano Belo**, portador do CPF nº 701.828.521-64 e Identidade nº 6099716 SSP/GO; **Gisely de Castro Satake Amaral,** portadora do CPF nº 004.309.811-80 e Identidade nº 2.228.206 SSP/DF; **Gustavo Fernandes Rodrigues,** portador do CPF nº: 009.349.871-30 e Identidade nº 3558814 SSP/DF; **Heloisa Maria Alvarenga Flores,** portadora do CPF nº 335.060.941-49 e Identidade nº 1.418.080 SSP/DF; **Igor Cardoso Machado**, portador do CPF nº: 029.665.951-75 e Identidade nº: 3.589.985 SSP/DF; **Jeniffer Sacakura,** portadora do CPF nº 018.864.801-17 e Identidade nº 2464579 SSP/DF**; Jorge Antonio Rosas Ramos de Siqueira,** portador do CPF nº 923.170.061-87 e CNH nº 03775023971; **Kamille Marques Cardoso**, portadora do CPF nº 064.558.331-63 e Identidade nº 3.497.513 SSP/DF; **Karollyne Viana de Oliveira Hamu Ferreira**, portadora do CPF nº 038.932.801-46 e Identidade nº 3110823 SSP/DF; **Kauan Ezagui Carneiro,** portador do CPF nº 032.246.081-61 e Identidade nº2881.215 SESP/DF; **Letícia da Silva Melo**, portadora do CPF nº 077.250.611-69 e Identidade nº 3.548.492 SSP/DF; **Max Newellington Rodrigues de Oliveira**, portador do CPF nº 799.774.721-49 e Identidade nº 2.055.968 SSP/DF; **Misia Raquel da Silva Pereira Heringer**, portadora do CPF nº 723.897.451-72 e Identidade nº 2.030.214 SSP/DF, **Nicole Madruga Sinott Lopes,** portadora do CPF nº 023.336.871-00 e Identidade nº 2996.936 SSP/DF; **Patrícia Aguiar de Oliveira,** portadora do CPF nº 057.758.651-38 e Identidade nº 37411579 SSP/DF; **Pedro Ferreira da Costa Neto**, portador do CPF nº: 151.566.526-70 e Identidade nº: 22.237.050 SSP/DF; **Rosangela Santos Barros Andre**, portadora do CPF nº 813.118.421-87 e Identidade nº 3.326.383 SSP/DF; **Sérgio Henrique Chaves**, portador do CPF nº 725.605.336-34 e Identidade nº 4.477.485 SSP/MG; **Vinícius de Souza Lima**, portador do CPF nº: 049.946.331-50 e Identidade nº: 3255552 SSP/DF; **Wladimir Iwanow de Barros**, portador do CPF nº 610.698.681-91 e Identidade nº 1.061.681 SSP/ DF; **Wilder Duarte Ferreira,** portador do CPF nº 308.092.661-72 e Identidade nº 851169 SSP/DF; que servirão como prepostos nas audiências em que forem partes **I)** BRB - BANCO DE BRASÍLIA S/A, **II)** BRB - CRÉDITO, FINANCIAMENTO E INVESTIMENTO S/A; **III)** BRB - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS e/ou **IIII**) BRB-ADMINISTRADORA E CORRETORA DE SEGUROS S/A , em trâmite nas Varas e/ou nos Juizados do Tribunal de Justiça de Goiás, com poderes para negociar e transigir, conforme normativos em vigor e aprovações das instâncias competentes.

Na oportunidade, manifestamos nossos protestos de respeito e consideração.

Atenciosamente,

Brasília, de 27 de março de 2023.

Assinado de forma digital por ANDRE SANT ANA DA SILVA:31479558850
Dados: 2023.03.28 11:33:16 -03'00'

André Sant'Ana da Silva
Superintendente Jurídico Contencioso
65864 OAB/DF

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/04/2023 13:16:41
Assinado por SERGIO BARRETO COUTINHO
Localizar pelo código: 109087625432563873204816145, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 137 : Juntada -> Petição
Arquivo 3 : peticaodejuntadadedocumentos.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:43

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTO JUÍZO DE DIREITO DO 15ª VARA CÍVEL E AMBIENTAL DA COMARCA DE GOIÂNIA – GO.

PROCESSO Nº: 5498238-50.2022.8.09.0051

BRB - BANCO DE BRASÍLIA S/A, já devidamente qualificado nos autos da ação em epígrafe, movida por **FLORIDA HOLDING PATRIMONIAL LTDA**, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, requerer tempestivamente a juntada dos documentos, conforme deferido em ata de audiência.

Nestes termos,

Pede deferimento.

Salvador-BA 03 de abril de 2023.

SERGIO COUTINHO
OAB/BA 9407

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/04/2023 13:16:41
Assinado por SERGIO BARRETO COUTINHO
Localizar pelo código: 109387665432563873204816149, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 137 : Juntada -> Petição
Arquivo 4 : procuracaobrbpresidenteparahellenfalcaodecarvalholivro3642fls173prot881936.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:43

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CARTÓRIO DO 5º OFÍCIO DE NOTAS
DE TAGUATINGA - DF

Ronaldo Ribeiro de Faria - Tabelião

QNA 04, LOTES 32/34, (PRAÇA DO DI) - TAGUATINGA - DF - CEP: 72.110-040
FONE: (61) 3961-8900 / 3351-8787
Site: www.cartorio5df.com.br - e-mail: atendimento@cartorio5df.com.br

Livro : **3642**

FLS : **173**

Prot : **881936**

CARTÓRIO DO 5º OFÍCIO DE NOTAS
Ellens Gomes Lima Sampaio Silva
Escrevente
TAGUATINGA - DF

P R O C U R A Ç Ã O bastante que faz(em):**BRB - BANCO DE BRASÍLIA S/A**

Aos oito dias do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e dois **(08/11/2022)** nesta cidade de Taguatinga, Distrito Federal, em Cartório, lavro este instrumento público, em que, comparece como outorgante, **BRB–BANCO DE BRASÍLIA S.A.**, Instituição Financeira de Economia Mista, vinculada ao Governo do Distrito Federal, com sede no Centro Empresarial CNC - ST SAUN, Quadra 05, Lote C, Bloco C, Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.000.208/0001-00, neste ato representado por seu Presidente, **PAULO HENRIQUE BEZERRA RODRIGUES COSTA**, brasileiro, casado, economiário, Carteira Nacional de Habilitação n.º 024737654-70 DETRAN/PE e CPF n.º 898.379.404-68, residente e domiciliado nesta capital, com endereço comercial sito no Centro Empresarial CNC - ST SAUN, Quadra 05, Lote C, Bloco C, 18º andar, Brasília-DF, eleito pelo Conselho de Administração em sua 780ª Reunião Ordinária, realizada em 23/05/2022, e autorizada pelo Banco Central do Brasil, por meio do Ofício 26.005/2022-BCB/Deorf/GTREC,de 29/09/2022, que por solicitação do(a)(s) outorgante(s), este(a)(s) assinará(am) digitalmente o presente instrumento de procuração, com fulcro no disposto no provimento n.º 100/2020 do CNJ; identificado como o próprio em face dos documentos que me foram exibidos e de cuja capacidade jurídica dou fé. E por ele me foi dito que, por este público instrumento e na melhor forma de direito, nomeia e constitui sua procuradora, **HELLEN FALCÃO DE CARVALHO**, brasileira, divorciada, advogada, Cédula de Identidade Profissional n.º 25386-OAB-DF e CPF n.º 708.839.981-49, com endereço comercial sito no Centro Empresarial CNC - ST SAUN, Quadra 05, Lote C, Bloco C, 18º andar , Brasília-DF, na função de Diretora Jurídica – DIJUR, eleita pelo Conselho de Administração em sua 780ª Reunião Ordinária, realizada em 23/05/2022, e autorizada pelo Banco Central do Brasil, por meio do Ofício 26.005/2022-BCB/Deorf/GTREC, de 29/09/2022, (DADOS FORNECIDOS POR DECLARAÇÃO), ao qual confere os poderes, observados os normativos internos do BRB e os limites e alçadas estabelecidos pelo outorgante, de mandato geral para o Foro, podendo representar o outorgante em qualquer Juízo, Instância ou Tribunal, Delegacia Regional do Trabalho, Delegacias de Policia, Secretarias Estaduais e Municipais de Fazenda e respectivas repartições, Banco Central do Brasil, Receita Federal do Brasil, INSS, DETRAN, Cartórios, para praticar quaisquer atos, em juízo ou fora dele, com poderes para receber mandados de citação e/ou intimação, confessar reconhecer procedência de pedidos, transigir, desistir, renunciar ao direito sobre o que se fundar a ação, receber e dar quitação, oferecer queixa ou representação criminal, receber alvará de levantamento, efetuar levantamento de Depósito do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS, efetuar o levantamento de depósitos bancários e alvarás judiciais, concordar e discordar de cálculos, firmar compromissos, inclusive o de depositário, fazer acordos, requerer falência, votar e ser votado em Assembléias de Credores, aceitar ou impugnar a nomeação de síndico, liquidatário e/ou administrador judicial, contestar ou impugnar crédito em conta, podendo ainda, dito procurador, assinar contratos com advogados ou escritórios de advocacia, em conjunto com o Diretor de Gestão de Pessoas e Administração, defender os direitos e interesses do outorgante em processos decorrentes de autos de infração, designar preposto para representar o outorgante, requerer a intimação de devedores para fins de constituição em mora e a consolidação de propriedade de bens móveis e imóveis, e enfim, praticar quaisquer atos, mesmo que extrajudiciais, necessários ao bom e fiel desempenho deste mandato, inclusive substabelecer o presente mandato, com ou sem reservas de poderes para advogados, que integram o quadro do outorgante, advogados pertencentes a sociedade de advogados credenciadas e advogados contratados,exceto para receber mandados de citação e assinar contratos. (LAVRADA SOB MINUTA). Esclareço ao(s) outorgante(s) o significado deste ato após o que lhe(s) li em voz alta e pausada o presente instrumento que aceitou(aram) e assinou(aram), por meio de processo digital, utilizando-se a plataforma e-notariado. DISPENSADAS AS

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/04/2023 13:16:41
Assinado por SERGIO BARRETO COUTINHO
Localizar pelo código: 109687605432563873204816142, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 137 : Juntada -> Petição
Arquivo 4 : procuracaobrbpresidenteparahellenfalcaodecarvalholivro3642fls173prot881936.pdf

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CARTÓRIO DO 5º OFÍCIO DE NOTAS
DE TAGUATINGA - DF

Ronaldo Ribeiro de Faria - Tabelião

QNA 04, LOTES 32/34, (PRAÇA DO DI) - TAGUATINGA - DF - CEP: 72.110-040
FONE: (61) 3961-8900 / 3351-8787
Site: www.cartorio5df.com.br - e-mail: atendimento@cartorio5df.com.br

Livro : **3642**

FLS : **174**

Prot : **881936**

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:43

TESTEMUNHAS DE ACORDO COM A LEI. DOU FÉ. Eu, ELIENE GOMES LIMA SAMPAIO SILVA, Escrevente Autorizada, a lavrei, conferi, li e encerro o presente ato colhendo as assinaturas. E eu, Tabelião Substituto, dou fé, assino e subscrevo. **(aa.)MARCELO DE FARIA COSTA, Tabelião Substituto, PAULO HENRIQUE BEZERRA RODRIGUES COSTA, nada mais.** Trasladada em seguida. E eu, _____, subscrevo, dou fé, e assino em público e raso. Os emolumentos e o ISSQN, foram pagos por meio da guia de recolhimento nº **00460670**, nos valores de **R$ 47,60** e **R$ 2,38**, respectivamente, totalizando **R$ 49,98**. Sinal Público disponível para consulta no site: "http://www.censec.org.br" (acesso restrito aos cartórios). Selo Digital nº TJDFT20220100384383XYUR, disponível para consulta no site: "www.tjdft.jus.br".

EM TESTEMUNHO ( ) DA VERDADE.

CARTÓRIO DO 5º OFÍCIO DE NOTAS
Eliene Gomes Lima Sampaio Silva
Escrevente
TAGUATINGA - DF

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/04/2023 13:16:41
Assinado por SERGIO BARRETO COUTINHO
Localizar pelo código: 109687605432563873204816142, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 137 : Juntada -> Petição
Arquivo 5 : substabelecoutinho.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:43

DIJOR – Diretoria Jurídica

SUBSTABELECIMENTO

Substabeleço com reserva de iguais para mim, na pessoa do advogado **SÉRGIO BARRETO COUTINHO, brasileiro, casado, portador da carteira profissional nº 9407 OAB/BA e inscrito no CPF sob nº 212.908.655-15**; todos residentes e domiciliados em **SALVADOR – BAHIA**, representante do **ESCRITÓRIO MONTAL E COUTINHO ADVOGADOS ASSOCIADOS**, sociedade de advogados inscrita no **CPNJ nº 00.762.269/0001-05**, com sede **Av. Oceânica, nº 08, Edf. Farol Praia Center, 1º andar – Salas 101 a 104, Farol da Barra – Salvador – BA – CEP 40.140-130, – Telefones de contato: 71-3239-8200 e 71-3267-2999**, contratado via Credenciamento nº 004/2021, Contrato BRB-389/2022, os poderes que me foram conferidos para defesa dos interesses do **BRB - Banco de Brasília S/A**, constantes da procuração livro 3642, fls.173, prot. 881936, lavrada no Cartório do 5º Ofício de Notas de Taguatinga-DF, exceto para: receber mandados de citação; assinar contratos com advogados ou escritórios de advocacia; receber e dar quitação; oferecer queixa ou representação criminal; efetuar levantamento de depósito de FGTS; efetuar levantamento de depósitos bancários e alvarás judiciais; e designar preposto para representar o Outorgante. **VEDADO O SUBSTABELECIMENTO SEM ANUÊNCIA DO OUTORGANTE.**

Conforme Procuração Pública acima mencionada, o presente substabelecimento possui validade até 08/12/2023.

Os outorgados nomeados no presente substabelecimento poderão agir somente enquanto integrarem ao ESCRITÓRIO MONTAL E COUTINHO ADVOGADOS ASSOCIADOS, considerando-se automaticamente revogados, independentemente de qualquer notificação, os poderes daqueles que, por qualquer motivo, deixarem de integrar o referido escritório.

Brasília-DF, 08 de dezembro de 2022.

ANDRE SANT ANA DA SILVA:31479558850

Assinado de forma digital por ANDRE SANT ANA DA SILVA:31479558850
Dados: 2022.12.13 09:06:35 -03'00'

André Sant' Ana da Silva
Superintendente Jurídico Contencioso
65864 OAB/DF

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 03/04/2023 13:16:41
Assinado por SERGIO BARRETO COUTINHO
Localizar pelo código: 109287615432563873204816144, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

(e-STJ Fl.1812)
Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:43

banco BRB

TERMO DE POSSE DOS DIRETORES DO BRB-BANCO DE BRASÍLIA S.A., ELEITOS NA 780ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO, REALIZADA EM 23/05/2022-.-.-.

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:43

(e-STJ Fl.1813)

banco BRB

TERMO DE POSSE DOS DIRETORES DO BRB-BANCO DE BRASÍLIA S.A., ELEITOS NA 780ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO, REALIZADA EM 23/05/2022-.-.-.

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 138 : Juntada -> Petição -> Contestação
Arquivo 1 : contestacaospacer.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:44

AVELAR & HUXLEY
ADVOGADOS ASSOCIADOS

AO JUIZO DE DIREITO DA 15ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GOIÂNIA – GO

Processo nº: **5498238-50.2022.8.09.0051**.
Requerente: **Florida Holding Patrimonial Ltda**.
Requerido: **MASCARENHAS PARTICIPAÇÕES LTDA** e **Augusto Mascarenhas**

MASCARENHAS PARTICIPAÇÕES LTDA (SPACER PARTICIPAÇÕES LTDA) e **AUGUSTO ALVES VELLOSO MASCARENHAS**, anteriormente melhor qualificado nos autos em epígrafe, vem à presença de Vossa Excelência, com os costumeiros votos de estima, por seu advogado, que assina eletronicamente no feito, este vinculado aos endereços constantes no rodapé deste documento, apresentar:

CONTESTAÇÃO À AÇÃO DECLARATÓRIA

Movida por **Florida Holding Patrimonial Ltda**, também melhor qualificada em momento anterior, com o intuito de afastar **INJUSTA AGRESSÃO DE DIREITOS**, com base nos artigos 334 e seguintes do CPC, pelos fatos e fundamentos a seguir colacionados:

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 04/04/2023 10:17:20
Assinado por ALEFF HUXLEY DE SOUSA OLIVEIRA:04170492188
Localizar pelo código: 109387655432563873209416482, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 138 : Juntada -> Petição -> Contestação
Arquivo 1 : contestacaospacer.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:44

AVELAR & HUXLEY
ADVOGADOS ASSOCIADOS

1. DAS RAZÕES APRESENTADAS FRENTE À VERDADE DOS FATOS

A presente peça contestatória, visa atacar a ação **"DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ATO JURÍDICO C/C COM PEDIDOS DE CANCELAMENTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO, REINTEGRAÇÃO DE POSSE, INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E LUCROS CESSANTES"**, no que refere à inclusão dos réus contestantes, **como parte de um sistema fraudulento que jamais existiu**.

Nesse passo, é nítido que a autora é promovente de ação que, em suma, evidencia interesses escusos quanto ao objeto da demanda, tido que apresenta inúmeros elementos em sua narrativa, **arguindo espécie de conluio**, com o fim de causar prejuízo a instituição promovente da ação.

Outrossim, de forma desordenada, envolve, em cadeia, **inúmeras partes ao processo**, causando tumulto e acusando de forma desleal, todos os indicados na presente ação, oportunidade em que, no intuito de desfazer o negócio jurídico, inclui o réu, ora contestante, em questão que não lhe cabe.

Em seus argumentos, a requerente afirma, com relação aos contestantes, que:

> **Em 29.03.2021, assistida e assessorada pelos corretores** Wildes Marcos Faustino e Patrick Guimarães Rodrigues, **e pelo empresário Augusto Alves Velloso Mascarenhas** – o qual se identifica publicamente como corretor de imóveis –, todos da imobiliária Alfa Center Imóveis, depois de apresentar todos os documentos exigidos pela imobiliária, a administradora Fernanda Souza alienou – isoladamente e sem a autorização dos demais sócios –, aos requeridos Arthur Lucena Ferreira da Silva e s/ mulher Andréa Scodro Soubihe Lucena, o seguinte imóvel de propriedade da autora: (pág. 03)
>
> (...)

Rua 10, nº 250 Sala 1.607, Ed. Trade Center, St. Oeste Goiânia - GO | CEP: 74.120-020
Fone: (62) 99203-5540 | (62) 99299-9009 | E-mail: avelar.huxleyadv@gmail.com

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 04/04/2023 10:17:20
Assinado por ALEFF HUXLEY DE SOUSA OLIVEIRA:04170492188
Localizar pelo código: 109387655432563873209416482, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 138 : Juntada -> Petição -> Contestação
Arquivo 1 : contestacaospacer.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:44

AVELAR & HUXLEY
ADVOGADOS ASSOCIADOS

> **Apesar do requerido Augusto Mascarenhas se apresentar como corretor de imóveis, à época do negócio ele não era inscrito no CRECI, contudo, trabalhava como corretor de imóveis na Alfa Center Imóveis** – de propriedade de Wildes Faustino – obviamente autorizado por Wildes e pela empresa. (pág. 04).
>
> (...)
>
> Ademais, e o mais grave, é que, como susodito, à época do negócio **Augusto Mascarenhas não era corretor de imóveis, não tinha registro no CRECI**, contudo, a Alfa Center Imóveis permitiu-lhe atuar em clara infração ao art. 2º da Lei nº. 6.530/78, o qual dispõe que "O exercício da profissão de Corretor de Imóveis será permitido ao possuidor de título de Técnico em Transações Imobiliárias", e também, ao art. 5º, XIII, da Constituição Federal.
>
> **Augusto Mascarenhas cometeu ilícito penal ao exercer ilegalmente a profissão de corretor de imóveis, e tudo com a conivência e concordância de Wildes Faustino** – conselheiro e membro da 1ª. Turma Julgadora do CRECI-GO11 – e da Alfa Center Imóveis, em clara infração ao art. 47 da Lei de Contravenções Penais, o qual prevê que "Exercer profissão ou atividade econômica ou anunciar que a exerce, sem preencher as condições a que por lei está subordinado o seu exercício: Pena – prisão simples, de quinze dias a três meses, ou multa", carecendo da comunicação ao Departamento de Polícia Federal para que ambos respondam pela contravenção penal. (págs. 09 e 10, item 3.2 da inicial).

O discurso da autora, ressoa nos argumentos de que Augusto intermediou o negócio enquanto não era corretor, sendo apoiado por terceiros, o que caracterizaria ato ilícito, **caso existisse verdade na argumentação expendida**, o que não se pode indicar como algo realístico.

A verdade, é que **Augusto é corretor**, devidamente inscrito no CRECI-GO sob o nº **35.477**, não sendo concebível, a este efeito, a narrativa de que houvera exercido a função de **corretor de imóveis**, sem o devido **registro profissional**.

Ademais, **ainda que exista possibilidade de constar como intermediário do negócio jurídico**, este negócio foi firmado com a estrutura

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 04/04/2023 10:17:20
Assinado por ALEFF HUXLEY DE SOUSA OLIVEIRA:04170492188
Localizar pelo código: 109387655432563873209416482, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 138 : Juntada -> Petição -> Contestação
Arquivo 1 : contestacaospacer.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:44

AVELAR & HUXLEY
ADVOGADOS ASSOCIADOS

da **imobiliária Alfa Center**, constante no contrato firmado, sendo necessário destacar que **não emana ilicitude da intermediação realizada**.

Dessarte, é obvio que em função do arrependimento no negócio firmado, a Ré utiliza da máquina pública para realizar caprichos e, no curso de suas ideações, tenta manchar a imagem do **corretor de imóveis e de sua empresa**, que **não possui qualquer participação nas transações realizadas**.

Ao passo em que ficou esclarecida a primeira parte das narrativas expendidas, é necessário indicar que a autora também afirmou que, **além de cometer suposto crime de exercício profissional irregular (narrativa totalmente infundada)**, também ficou responsável pelo levantamento de documentação:

> **Sabe-se, que quem providenciou todos os documentos em Brasília** – em Cartório e no BRB – **foram** Arthur Lucena e **Augusto Mascarenhas**, **e as demais assinaturas foram postas na modalidade digital em videoconferência realizada com todas as partes, depois de autorizados por Cartórios em Goiânia**.

Neste ponto, é com o devido respeito que o contestante afirma não entender qual a natureza da alegação, afinal, os sistemas digitais estão ativos para trazer segurança e, para todos os efeitos, o que é levado em consideração, no momento da assinatura do contrato, é se a pessoa que assina possui poderes para isso.

Ainda nessa linha de raciocínio, é importante dizer que os elementos apresentados são pífios, tentam construir narrativas confusas, suscitar fraudes e eximir da responsabilidade, quem de fato tem o dever de responder por eventuais omissões ou desrespeito ao disposto no contrato social da autora.

Era **FERNANDA SOUZA AZEVEDO RODRIGUES**, a pessoa autorizada para efetuar a venda o bem, e tendo poderes para tanto, assinou em nome da Empresa. Ainda assim, a narrativa inicia com a culpa de terceiros e não se vê

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 04/04/2023 10:17:20
Assinado por ALEFF HUXLEY DE SOUSA OLIVEIRA:04170492188
Localizar pelo código: 109387655432563873209416482, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 138 : Juntada -> Petição -> Contestação
Arquivo 1 : contestacaospacer.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:44

menção à Ré nos fatos.

O problema parece ser de bancos, cartórios, corretores, vendedores e todos os que trouxerem fagulhas de esperança em reaver o bem imóvel. Todavia, não em virtude do desconhecimento quanto à venda do bem e sim, por arrependimento quanto ao negócio firmado.

Nobre julgador, na peça inicial, a requerente chega a mencionar que **a solicitação de empréstimo em instituição bancária de Brasília**, tem objetivos escusos, e foi devidamente orientada pelo contestante, que é tido pela autora como um "faz tudo" e, no fim de tudo, não apresentar qualquer elemento de prova, apto a comprovar as informações prestadas.

Com base no exposto, é imperioso destacar que o contestante não agiu no sentido de prejudicar qualquer das partes, tampouco exerceu de forma irregular a atividade profissional de corretor. Por certo, sequer se justifica a permanência do contestante na lide.

Noutro passo, embora tenha sido indicada a empresa **SPACER**, não há qualquer vinculação da empresa do requerido nos autos, razão pela qual se vê com estranheza a menção da empresa, o que leva a crer que de modo desleal, a requerente vem tentando prejudicar as partes mencionadas no feito, por mera insatisfação.

Desta feita, **não há verdade na narrativa que incita o cometimento de ilícito, tampouco na que atribui ao contestante, responsabilidades que não lhe recaem, afinal, o contrato foi intermediado pela Alfa Center, e todas as movimentações feitas para concretização do negócio, sempre foram pautadas pela boa-fé**.

Frente ao exposto, é nítido que a autora tenta produzir ação para anulação de negócio jurídico e, no curso da tentativa, expõe de forma desrespeitosa, as partes envolvidas no negócio, **razão pela qual os**

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 04/04/2023 10:17:20
Assinado por ALEFF HUXLEY DE SOUSA OLIVEIRA:04170492188
Localizar pelo código: 109387655432563873209416482, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 138 : Juntada -> Petição -> Contestação
Arquivo 1 : contestacaospacer.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:44

contestantes não devem ser vinculados ao contexto da ação, pelos fundamentos que se passa a apresentar.

2. DAS PRELIMINARES DE MÉRITO

2.1. DA ILEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM

A autora busca **anulação de negócio jurídico**, afirma que o bem de sua posse foi vendido sem que houvesse sido dada anuência da maioria dos sócios da holding, embora se trate de empresa familiar, gerida por um casal e seu filho.

No curso do processo, argumenta que inúmeras pessoas agiram de forma desleal, tornando possível a concretização da negociação, trazendo insegurança jurídica e possibilidade de anulabilidade do negócio jurídico, entre elas, os réus indicados nesta peça processual.

Ocorre, a este efeito, que os contestantes não agiram no sentido de prejudicar a Autora, tido que em todos os momentos em que foi solicitada informação quanto ao caso, foi trazida de forma escorreita, **não cabendo ao corretor de imóveis, a responsabilidade quanto à documentação colacionada**.

Quem deve responder junto à autora, em se tratando de negócio em que uma das partes não assinou, é tão somente a Sra. **Fernanda**, sócia da Holding, esta responsável por comunicar seus sócios, o que não significa que não foi feito.

A peça contestatória apresentada nos autos, no evento 13, apresentar inúmeros documentos capazes de trazer certeza quanto à ciência dos sócios quanto à venda do imóvel, não sendo lícita a afirmativa de que o contestante teria tirado proveito na demanda, de qualquer situação.

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 04/04/2023 10:17:20
Assinado por ALEFF HUXLEY DE SOUSA OLIVEIRA:04170492188
Localizar pelo código: 109387655432563873209416482, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 138 : Juntada -> Petição -> Contestação
Arquivo 1 : contestacaospacer.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:44

Ainda assim, por mais que fosse essa a narrativa, não vinculo direto entre as informações indicadas, a nulidade do negócio e os réus, afinal não são partes da transação, apenas atuaram como intermediários. Sendo que a requerida SPACER, tão somente foi utilizada para depósito de valores, não recaindo responsabilidade quanto ao negócio firmado, a nenhum dos requeridos.

Ao passo em que são trazidas tais afirmações, é preciso dizer que quanto à anulabilidade do negócio jurídico, a responsabilidade seria da sócia da empresa, que responderia por perdas e danos, todavia, inicialmente, consta como **"vítima de estelionato em inquérito policial"**, e no fim **ré, em ação que visa anular o negócio jurídico**.

Quanto ao narrado, tem-se por intuito na presente demanda, explicitar a ilegitimidade passiva ad causam, dos demandados, consoante emana do artigo 337, XI do Código Processual Civil em vigor:

> Art. 337. **Incumbe ao réu, antes de discutir o mérito, alegar**:
>
> XI - **ausência de legitimidade** ou de interesse processual;

Forte em tais razões, é preciso esclarecer que para que seja possível atestar a legitimidade para postular no polo passivo de demanda, devem ser observados alguns requisitos essenciais, os quais sejam:

> Art. 339. **Quando alegar sua ilegitimidade, incumbe ao réu indicar o sujeito passivo da relação jurídica discutida sempre que tiver conhecimento**, sob pena de arcar com as despesas processuais e de indenizar o autor pelos prejuízos decorrentes da falta de indicação.

Diante de tais circunstâncias, é imperioso dizer que para o caso concreto, a parte legítima a consta no polo passivo, deve ser **FERNANDA SOUZA AZEVEDO RODRIGUES**, afinal, é a sócia que, **em tese**, assinou por compra e venda, acerca da qual não poderia decidir sem comunicar seus pares.

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 04/04/2023 10:17:20
Assinado por ALEFF HUXLEY DE SOUSA OLIVEIRA:04170492188
Localizar pelo código: 109387655432563873209416482, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 138 : Juntada -> Petição -> Contestação
Arquivo 1 : contestacaospacer.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:44

AVELAR & HUXLEY
ADVOGADOS ASSOCIADOS

Nesse passo, **vez que os réus constam tão somente como INTERMEDIÁRIOS**, a jurisprudência deste Tribunal é reflexa ao caso concreto, trazendo clareza quanto ao tema, nos seguintes termos:

> EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NA APELAÇÃO CÍVEL Nº 5019345-10.2020.8.09.0107 COMARCA DE MORRINHOS 2ª CÂMARA CÍVEL EMBARGANTE: JOSÉ CÂNDIDO JÚNIOR EMBARGADA : MAPFRE VERA CRUZ SEGURADORA S/A RELATOR : Desembargador JOSÉ CARLOS DE OLIVEIRA EMENTA: EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. JULGAMENTO EXTRA PETITA. INOCORRÊNCIA. PRELIMINAR AFASTADA. COBRANÇA DE PARCELAS DE SEGURO DE VEÍCULO. DÉBITO EM CONTA BANCÁRIA. AUSÊNCIA DE ATO ILÍCITO. ILEGITIMIDADE PASSIVA DA CORRETORA DE SEGUROS. EXTINÇÃO SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO. MANUTENÇÃO. HONORÁRIOS RECURSAIS. MAJORAÇÃO. SENTENÇA MANTIDA. APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E DESPROVIDA. AUSÊNCIA DOS VÍCIOS ELENCADOS NO ARTIGO 1.022 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. PREQUESTIONAMENTO. 1. Deve ser afastada a alegada nulidade do decisum recorrido, porquanto o julgador apontou os motivos do seu convencimento, observando-se os limites da lide, aliado ao fato de que a prolatação de sentença com base em fundamentos diversos dos postulados na exordial não implica em julgamento extra petita, por se tratar de aplicação dos princípios mihi factum dabo tibi ius e jura novit curia. 2. Considerando que o filho do recorrente efetivou a pactuação do seguro com a seguradora recorrida, tendo informado os dados pessoais e bancários para a formalização do instrumento contratual, possuindo inclusive, poderes (procuração particular válida) para autorizar o débito de parcelas na conta-corrente do genitor junto ao Banco do Brasil S/A, conforme os termos da apólice em questão, não há qualquer ato ilícito praticado pela seguradora, já que apenas cumpriu com as cláusulas pactuadas, inexistindo portanto, o dever de indenizar o requerente/apelante. **3. A corretora de seguros agiu apenas na condição de mera intermediária do negócio jurídico em discussão, cuja suposta responsabilidade pelos débitos de parcelas do prêmio em conta bancária do autor/apelante deve-se recair sobre a própria seguradora ré, não merecendo reparo o ato sentencial que reconheceu a sua ilegitimidade passiva, extinguindo-se o processo sem resolução de mérito, nos termos do artigo 485, inciso VI do Código de Processo Civil**. 4. Em razão do desprovimento do recurso, majora-se os honorários advocatícios recursais para 12% (doze por cento) do valor atualizado da causa, nos termos do artigo 85, § 11 do Código de Processo Civil. 5. Ausentes

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 04/04/2023 10:17:20
Assinado por ALEFF HUXLEY DE SOUSA OLIVEIRA:04170492188
Localizar pelo código: 109387655432563873209416482, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 138 : Juntada -> Petição -> Contestação
Arquivo 1 : contestacaospacer.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:44

quaisquer das hipóteses previstas no artigo 1.022 do Código de Processo Civil, mister desprover os embargos de declaração que tem por escopo rediscutir matéria já analisada e decidida. 6. Nos termos do artigo 1.025 do Código de Processo Civil, ?consideram-se incluídos no acórdão os elementos que o embargante suscitou, para fins de pré-questionamento, ainda que os embargos de declaração sejam inadmitidos ou rejeitados, caso o tribunal superior considere existentes erro, omissão, contradição ou obscuridade?. 7. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO CONHECIDOS E REJEITADOS.
(TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Apelação Cível 5019345-10.2020.8.09.0107, Rel. Des(a). DESEMBARGADOR JOSÉ CARLOS DE OLIVEIRA, 2ª Câmara Cível, julgado em 31/10/2022, DJe de 31/10/2022)

EMENTA: DUPLA APELAÇÃO CÍVEL E RECURSO ADESIVO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE NEGÓCIO JURÍDICO C/C RESCISÃO CONTRATUAL E RESTITUIÇÃO DE IMPORTÂNCIAS PAGAS C/C REPARAÇÃO DE DANOS MORAIS E MATERIAIS. CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. CORRETOR DE IMÓVEIS. MERO INTERMEDIÁRIO. ILEGITIMIDADE PASSIVA CONFIGURADA. INCIDÊNCIA DAS NORMAS CONSUMERISTAS. NULIDADE DA SENTENÇA POR AUSÊNCIA DE MOTIVAÇÃO. AFASTADA. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO OCORRÊNCIA. RESOLUÇÃO POR CULPA DO VENDEDOR. RESTITUIÇÃO DEVIDA. DANOS EMERGENTES AFASTADOS. DANO MORAL CONFIGURADO. QUANTUM. MINORAÇÃO. **1. A corretora de imóveis é parte ilegítima para responder ao pleito de anulação do contrato de compra e venda quando atuar como mero intermediadora na negociação do imóvel.** 2. O artigo 93, IX, da CF/88, bem como o art. 489, § 2º, do CPC, prescreve que todas as decisões deverão ser fundamentadas a partir das particularidades de cada processo. Contudo, eles não determinam que o Julgador tenha que adotar motivação exaustiva, para demonstrar seu convencimento, podendo se expressar de maneira concisa e suficiente à entrega da prestação jurisdicional requerida, não havendo falar-se, portanto, em nulidade da sentença, por ausência de fundamentação. 3. Como destinatário final da prova, cabe ao juiz, em sintonia com o sistema da persuasão racional adotado pela lei processual civil, dirigir a instrução do processo e determinar a produção das provas que considerar necessárias à formação do seu convencimento, não configurando cerceamento do direito de defesa, o julgamento antecipado da lide, quando despicienda a realização de prova pericial. 4. O contrato de compra e venda de imóvel subordina-se ao diploma consumerista, seja pela natureza da atividade, seja pela presença das figuras da empreendedora/vendedora e do consumidor

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 04/04/2023 10:17:20
Assinado por ALEFF HUXLEY DE SOUSA OLIVEIRA:04170492188
Localizar pelo código: 109387655432563873209416482, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 138 : Juntada -> Petição -> Contestação
Arquivo 1 : contestacaospacer.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:44

> final (comprador), nos moldes dos artigos 2º e 3º, CDC. 5. Caracterizado a ilicitude do negócio entabulado entre as partes, bem ainda o atraso na entrega das obras do empreendimento, ao contratante assiste o direito de requerer a rescisão contratual com base no ato ilegal praticado pelas vendedoras e pelo seu inadimplemento, consoante preconiza o art. 475 do Código Civil. 6. No que se refere aos danos materiais postulados consubstanciados no pagamento dos custos com locação residencial, a parte postulante não demonstrou a necessidade de locação de imóvel após o inadimplemento contratual, até mesmo porque ausente a previsão de prazo contratual para a entrega do empreendimento. 7. Comprovada a ilegalidade na comercialização de imóvel irregular e a infração contratual, consistente no atraso na execução das obras de infraestrutura, bem como a violação aos direitos da personalidade, correta a reparação por danos morais. 8. Para a fixação do valor da indenização por dano moral, as balizas são a razoabilidade e a proporcionalidade, considerando-se aí as posições sociais do ofensor e do ofendido, a intensidade do ânimo de ofender, a gravidade da ofensa e, por fim, a sua repercussão. No caso em julgamento, deve ser minorado o valor indenizatório para R$ 5.000,00 (cinco mil reais), porquanto afigura-se equitativo, proporcional e razoável. 1º APELO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. 2º APELO CONHECIDO E PROVIDO. RECURSO ADESIVO CONHECIDO E DESPROVIDO. SENTENÇA REFORMADA.
> (TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Apelação Cível 5473549-39.2019.8.09.0085, Rel. Des(a). DESEMBARGADOR JEOVA SARDINHA DE MORAES, 6ª Câmara Cível, julgado em 09/05/2022, DJe de 09/05/2022)

Alhures, a jurisprudência se inclina em favor do corretor de imóveis, que para o caso, foi mero intermediário e, recebeu por tal intermediação, razão pela qual, **com base no exposto, fica evidenciado que os réus são partes ilegítimas no feito**, não merecendo prosperar a promoção da demanda em face destes.

Já no que se refere à empresa de titularidade do réu, como se verifica nos autos, vide documentação anexa na **contestação** apresentada no **evento 13,** a SPACER tão somente foi vinculada ao recebimento dos débitos à pedido do pagador **(informações obtidas em inquérito policial)**.

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 04/04/2023 10:17:20
Assinado por ALEFF HUXLEY DE SOUSA OLIVEIRA:04170492188
Localizar pelo código: 109387655432563873209416482, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 138 : Juntada -> Petição -> Contestação
Arquivo 1 : contestacaospacer.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:44

Logo, não haveria condições de vincular a Empresa ao feito, tido que é empresa de titularidade do intermediador/corretor, não cabendo, no caso, a inclusão da **SPACER no polo passivo**, haja vista não ter atuado na relação comercial.

Todas as ações advêm de **AUGUSTO** que para todos os efeitos, com base no contexto probatório colacionado, bem como tese adotada, **não possui responsabilidade quanto à venda efetivada**, devendo, desta forma, **ser reconhecida a ILEGITIMIDADE PASSIVA**, de ambas as partes, diante de sua incapacidade de postular no polo passivo da demanda.

2.2. DA INÉPCIA DA INICIAL – ART. 330 CPC

Ao passo em que se vê que os réus são figuras ilegítimas no polo passivo, é preciso destacar, nesse viés, que a demanda proposta, no que tange aos contestantes, carece de conclusão lógica, quanto à extensão das ações das partes e o objetivo final da demanda.

Ainda que fosse possível compreender que o Autor tivesse cooperado para que a transação fosse concretizada, **não há elementos suficientes a demonstrar um liame entre o objeto da ação e a figura dos réus**, razão pela qual se passa a discorrer sobre a temática confusa para o caso.

É possível perceber na narrativa da Autora que **Augusto atuou como corretor/intermediário no negócio**, junto aos demais parceiros da transação. Nesse contexto, vem ao processo a alegação de que **Augusto auxiliou na liberação do financiamento**, bem como **fez a ponte entre comprador e vendedor**.

Noutro ponto, é trazida a narrativa de que **exerceu irregularmente a função de corretor (mero devaneio)**, e em seguida, a ação volta a tratar do tema principal da demanda, a venda realizada pela sócia administradora, **a qual, afirma a Requerente, possuir vício de consentimento.**

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 04/04/2023 10:17:20
Assinado por ALEFF HUXLEY DE SOUSA OLIVEIRA:04170492188
Localizar pelo código: 109387655432563873209416482, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 138 : Juntada -> Petição -> Contestação
Arquivo 1 : contestacaospacer.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:44

AVELAR & HUXLEY
ADVOGADOS ASSOCIADOS

Nesse ponto, **não existe qualquer vinculação dos réus**, no que se refere ao objeto da lide. O pedido na demanda, **versa sobre anulabilidade de negócio jurídico perfeito**, trazendo ao feito, com o perdão da expressão, "Deus e o mundo".

Insatisfeita com o negócio firmado, diante da valorização exponencial dos imóveis, a Autora tenta produzir ação judicial. Criando circunstâncias desconexas e **utiliza esse juízo como um instrumento para realização de caprichos**.

Todavia, importa salientar que **a ação não possui conclusão lógica no que se refere aos réus**, tido que sua participação, ou não, no feito, não produz absolutamente nenhuma alteração. É obvio, aliás, que a ação proposta é natimorta, haja vista a ausência de requisitos mínimos para sua sustentação.

Desta feita, é preciso elucidar que o artigo 330 do CPC, elenca como fatores aptos a conduzir o processo a extinção:

> Art. 330. **A petição inicial será indeferida quando**:
>
> I - for inepta;
>
> II - a parte for manifestamente ilegítima;
>
> III - o autor carecer de interesse processual;
>
> **IV - não atendidas as prescrições dos arts. 106 e 321** .
>
> § 1º Considera-se inepta a petição inicial quando:
>
> I - lhe faltar pedido ou causa de pedir;
>
> **II - o pedido for indeterminado**, ressalvadas as hipóteses legais em que se permite o pedido genérico;
>
> **III - da narração dos fatos não decorrer logicamente a conclusão;**
>
> IV - contiver pedidos incompatíveis entre si.

Rua 10, nº 250 Sala 1.607, Ed. Trade Center, St. Oeste Goiânia - GO | CEP: 74.120-020
Fone: (62) 99203-5540 | (62) 99299-9009 | E-mail: avelar.huxleyadv@gmail.com

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 04/04/2023 10:17:20
Assinado por ALEFF HUXLEY DE SOUSA OLIVEIRA:04170492188
Localizar pelo código: 109387655432563873209416482, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 138 : Juntada -> Petição -> Contestação
Arquivo 1 : contestacaospacer.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:44

AVELAR & HUXLEY
ADVOGADOS ASSOCIADOS

Vez que já demonstrada a ilegitimidade das partes, é preciso descrever que quanto aos réus em comento, a ação caminha a largos passos, para a incerteza **quanto a seu objeto**. Os pedidos são abstratos e não possuem conexão com o desfecho da demanda.

Em que pese a narrativa estar vinculada ao Réu **Augusto**, sua empresa foi inserida, todavia, não foi mencionada nos pedidos. Ademais, foi narrada a ausência de registro profissional e, por isso, solicitaram a devolução dos valores pagos, em seus pedidos, vejamos:

> **7.** sejam os corretores Wildes Marcos Faustino e Patrick Guimarães Rodrigues condenados a devolver os valores recebidos à título de comissão pela intermediação do negócio devidamente corrigidos até a data da efetiva devolução;
>
> **8.** seja o empresário Augusto Alves Velloso Mascarenhas – o qual se passou por corretor de imóveis – condenado a devolver o valor da comissão recebida pela irregular intermediação do negócio devidamente corrigidos até a data da efetiva devolução;

Frise-se, entretanto, que a comissão de corretagem é exigida de todos os envolvidos, sob a alegação de nulidade do negócio jurídico, todavia, **o negócio foi firmado entre as partes e a comissão efetivamente paga pelo Comprador**, logo, não assiste causa de pedir à Autora.

Afinal, vez que dissolvido o negócio, caberia ao pagador a restituição dos valores pagos e não ao vendedor. **A confusa narrativa, nesse ponto, reafirma o interesse da Autora em produzir o caos, sem se importar com os reflexos de suas ações, o que torna a ação confusa e carente de justificativas para o pedido**.

Dessa sorte, é efetivamente nula a demanda proposta pela suplicante, não devendo prosseguir contra os contestantes, tido que ausentes os

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 04/04/2023 10:17:20
Assinado por ALEFF HUXLEY DE SOUSA OLIVEIRA:04170492188
Localizar pelo código: 109387655432563873209416482, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 138 : Juntada -> Petição -> Contestação
Arquivo 1 : contestacaospacer.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:44

pressupostos processuais emanados da legislação processual civil vigente atualmente.

3. DO MÉRITO

3.1. DA FALSA AFIRMAÇÃO QUANTO À INEXISTÊNCIA DE REGISTRO PROFISSIONAL DE AUGUSTO ALVES VELLOSO MASCARENHAS

Foi informado no início da peça processual em questão, que o requerido possui registro profissional ativo, sendo inconcebível a ideação de que cometeu ilícito ao exercer de forma indevida a profissão de corretor de imóveis.

Nesse passo, não é possível que sejam feitas afirmações descabidas contra o suplicado, tendo por base **falácias**, e para que não haja dúvida quanto ao registro profissional, é realizada a juntada **do espelho de inscrição junto ao CRECI-GO**, elemento suficiente para demonstrar que a Autora litiga de má-fé.

3.1.1. DA IMPOSSIBILIDADE DE ARGUIÇÃO DE QUESTÃO CRIMINAL EM PROCEDIMENTO CÍVEL

Em que pese a afirmativa trazida aos autos, quanto ao **exercício profissional sem registro profissional**, seja **falsa**, é importante esclarecer a via adequada para análise de tais elementos, afinal, como descrito pela suplicante, a questão possui contornos relacionados ao **direito penal**.

Desta feita, tido que a autora não visa para o caso em tela, reparação civil, e tão somente restituição de importâncias pagas, a mera alegação de ilícito, não traz ao feito, contornos que satisfaçam o desejo emanado das afirmações falsarias, feitas pela autora.

De fato, consoante arts. 186 e 927**, aquele que por ação ou omissão comete ato ilícito, tem o dever de repará-lo**, todavia, é preciso trazer ao feito,

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 04/04/2023 10:17:20
Assinado por ALEFF HUXLEY DE SOUSA OLIVEIRA:04170492188
Localizar pelo código: 109387655432563873209416482, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 138 : Juntada -> Petição -> Contestação
Arquivo 1 : contestacaospacer.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:44

a certeza quanto à inexistência de ilícito, o que torna descabida a menção de inexistência de registro profissional, sem a apresentação do registro de ocorrência.

Com base no narrado, **é verossímil que os réus não atuaram no sentido de prejudicar a autora, tampouco se valeram de profissão acerca da qual não possuíam registro profissional, afinal, a prova cabal nos autos, é o registro profissional acostado ao feito**.

Em sendo assim, **tido que a autora não perseguiu a ideia do registro de ocorrência**, para não correr o risco de se vincular à denunciação caluniosa, tenta produzir na esfera cível, elementos imaginários, para deslegitimar intermediários, com o proposito de desfazer negócio jurídico, em função da supervalorização dos imóveis vendidos.

Portanto, são descabidas as alegações feitas e a esse efeito, não merecem prosperar, tido que sustentadas em base arenosa. Pelo exposto, baseado na lógica acima, **não prosperam as alegações de inexistência de vinculo profissional, tanto em função das provas carreadas, quanto pela forma como a autora conduziu a questão no processo, o que torna este juízo incompetente para analisar a questão aventada.**

3.2. DA INVIABILIDADE DE DEVOLUÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM EM FUNÇÃO DA DISSOLUÇÃO DE NEGÓCIO ANTERIORMENTE FIRMADO

O labor do corretor de imóveis consiste em intermediar vendas, não há outro objeto em suas funções. Logo, vez que prestado o serviço, concordes as partes e efetivada a transação, o profissional fará (assim como fez), jus à verba honorária que lhe for devida.

Passado esse momento, não há que se levantar no feito, responsabilidades além do que indica o código de ética dos corretores de

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 04/04/2023 10:17:20
Assinado por ALEFF HUXLEY DE SOUSA OLIVEIRA:04170492188
Localizar pelo código: 109387655432563873209416482, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 138 : Juntada -> Petição -> Contestação
Arquivo 1 : contestacaospacer.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:44

imóveis, para que assim não sejam criadas anomalias jurídicas, aptas a por em risco a verba alimentar.

Nesse sentido, a lei (código civil), descreve em seu artigo 725, os quesitos para **recebimento da comissão de corretagem**:

> 725. **A remuneração é devida ao corretor uma vez que tenha conseguido o resultado previsto no contrato de mediação**, ou ainda que este não se efetive em virtude de arrependimento das partes.

Tido que o objeto da demanda, no que se refere ao corretor, é exclusivamente a **devolução da comissão de corretagem**, se vê como impossível tal exigência. Afinal, uma vez firmado o negócio, tendo desfecho positivo, não é responsabilidade do corretor, a devolução das importâncias pagas.

A anulação do negócio jurídico, baseada em qualquer vício de consentimento, ou de autorização, não é responsabilidade do corretor. Apresentados os documentos aptos a justificar a compra e venda do imóvel, tendo sido entregue a coisa e inexistindo prejuízo quanto ao pagamento, é compreendido que o corretor cumpriu seu mandato com o zelo que lhe exige a profissão.

O desacordo comercial, a esse efeito, não pode ser utilizado para desfazimento de negócio, não há cabimento para a medida indicada na inicial, afinal o corretor recebe pelo esforço expendido para finalização das tratativas, portanto, **quanto à comissão de corretagem, não há motivos para devolução**.

Nesse diapasão, inclusive, há entendimento do E. TJ/GO quanto ao tema, no sentido de:

> EMENTA: RECURSO INOMINADO. DIREITO DO CONSUMIDOR. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE NEGÓCIO JURÍDICO C/C RESTITUIÇÃO DE

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 04/04/2023 10:17:20
Assinado por ALEFF HUXLEY DE SOUSA OLIVEIRA:04170492188
Localizar pelo código: 109387655432563873209416482, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:44

QUANTIAS PAGAS E INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL. **TEMA 938**. COMISSÃO DE **CORRETAGEM**. **IMPOSSIBILIDADE DE RESTITUIÇÃO.** RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. 01. (1.1). Narrou o reclamante em sua exordial que celebrou contrato de promessa de compra e venda de um lote situado no empreendimento Residencial Eldorado Park II, no valor de R$ 55.838,40. Aduziu que pagou R$ 5.226,34 à construtora e R$ 1.680,00 diretamente ao corretor, entretanto, em razão de problemas financeiros, requereu a rescisão do contrato, oportunidade na qual fora assinado, em 14/02/2020, termo de distrato que previa a retenção abusiva de aproximadamente 40% dos valores pagos. Ressaltou que a requerida nunca realizou os pagamentos estipulados do termo de distrato e pugnou pela restituição das importâncias pagas, considerando-se uma retenção de somente 10%, o que totaliza R$ 6.215,70, além de indenização por danos morais (ev. 01). (1.2). O magistrado de origem, reconhecendo os efeitos materiais da revelia, julgou procedentes os pedidos iniciais para: ?a) condenar a ré ao pagamento da importância de R$ 6.215,70 (seis mil, duzentos e quinze reais e setenta centavos), com a incidência de atualização monetária pelo INPC desde a data de cada pagamento e juros moratórios de 1% (um por cento) a contar da citação; b) condenar a ré ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais), acrescidos de correção monetária pelo INPC desde o arbitramento (súmula 362 do STJ) e juros de mora de 1% ao mês, contados da citação (art. 405 do Código Civil).? (1.3). Irresignado, o promovido interpôs recurso inominado, asseverando que **a restituição da quantia paga a título de comissão de corretagem é indevida, nos termos do art. 725 do CC, art. 3º da Lei 6.530/78 e art. 67-A da Lei 13.786/18.** Destacou que o contrato previa retenção de 20% do valor pago e que o magistrado fixou percentual diverso do pactuado entre as partes, mesmo o pedido de rescisão contratual tendo sido feito por iniciativa da parte recorrida. Afirmou que de acordo com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, na ausência de mora anterior do promitente vendedor, não se aplica a regra de contagem dos juros a partir da citação para os casos de responsabilidade contratual (art. 405 do CC), de modo que o termo inicial dos juros moratórios deve ser o trânsito em julgado? e ressaltou a ausência de ato ilícito ou abalo moral indenizável no caso (ev. 25). 02. Recurso próprio, adequado tempestivo e devidamente preparado (ev. 31). Contrarrazões apresentadas (ev. 36). 03. (3.1). **O Superior Tribunal de Justiça, em sede de julgamento de recursos repetitivos (TEMA 938), reconheceu a validade da cláusula contratual que transfere ao promitente/comprador, a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação**

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 04/04/2023 10:17:20
Assinado por ALEFF HUXLEY DE SOUSA OLIVEIRA:04170492188
Localizar pelo código: 109387655432563873209416482, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 138 : Juntada -> Petição -> Contestação
Arquivo 1 : contestacaospacer.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:44

AVELAR & HUXLEY
ADVOGADOS ASSOCIADOS

imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem (REsp n. 1.599.511/SP). (3.2). Para que o corretor faça jus à comissão pelos serviços de intermediação, é necessária a reunião simultânea de 3 (três) requisitos essenciais: autorização para intermediar; aproximação das partes; e resultado útil em razão de sua interferência. A corretagem traduz-se atividade de resultado, em que a remuneração do corretor é sempre devida quando o proveito útil perseguido se consumou em decorrência da intermediação anteriormente efetuada, presentes, portanto, todos os requisitos consolidados pela jurisprudência. (3.3). In casu, a despeito das alegações do recorrido, restou expressamente demonstrado que a comissão do corretor ficaria ao seu encargo, consoante contrato anexado aos autos (ev. 13, arq. 4), onde há expressa discriminação de valores. Além do mais, o próprio reclamante aduz que entregou as notas promissórias diretamente ao corretor. (3.4). **Portanto, resta demonstrado que o valor de R$ 1.680,00 corresponde ao pagamento da taxa de intermediação imobiliária, da qual a parte autora possuía pleno conhecimento. Assim, tendo a imobiliária cumprido com seu dever de informação e prestado a assessoria, não há que se falar em restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem.** 04. Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador, integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento (caso dos autos). 05. No caso em espeque, é fato incontroverso que o reclamante foi quem requereu a rescisão do contrato de promessa de compra e venda objeto dos autos, oportunidade na qual os litigantes assinaram termo de distrato (ev. 01, arq. 6) que previa retenção de 20% - percentual previsto em contrato - em favor da construtora, além da restituição parcelada da quantia remanescente. 06. (6.1). Consoante jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, ?são nulas as cláusulas do distrato de promessa de compra e venda de unidade imobiliária celebrada sob a égide do Código de Defesa do Consumidor, quando há retenção indevida de parcela dos valores pagos e estipulação prévia de renúncia a direitos. No caso de rescisão contratual por desistência do promitente comprador, admite-se a retenção de percentual dos valores pagos, a fim de serem ressarcidas as despesas suportadas pelo promitente vendedor, observados os limites de 10% a 25%? (acórdão 1220944, 00049611420168070014, Relator: ESDRAS NEVES, 6ª Turma Cível, data de julgamento: 11/12/2019, publicado no DJE: 18/12/2019). (6.2). Outrossim, considera-se abusiva a cláusula contratual que

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 04/04/2023 10:17:20
Assinado por ALEFF HUXLEY DE SOUSA OLIVEIRA:04170492188
Localizar pelo código: 109387655432563873209416482, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 138 : Juntada -> Petição -> Contestação
Arquivo 1 : contestacaospacer.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:44

determina a restituição dos valores devidos somente ao término da obra ou de forma parcelada (TEMA 577, REsp 1300418/SC). 07. Dessa forma, ressoa inexorável que, quanto ao disposto no contrato firmado entre as partes, o percentual a ser retido pela recorrente (20%) guarda subserviência ao entendimento fixado pelo STJ, não decorrendo, portanto, em abusividade e excessividade na retenção. Todavia, quanto ao parcelamento dos valores remanescentes, a cláusula é inegavelmente abusiva, devendo a restituição se dar de forma imediata. 08. Por fim, com relação ao pedido de afastamento da indenização extrapatrimonial fixada, entendo que não assiste razão ao recorrente. Ainda que o mero descumprimento de cláusula contratual não gere obrigação de indenizar, entendo que o ato da requerida de impingir ao consumidor termo de distrato que previa o parcelamento ilegal dos valores a serem restituídos e, ainda, não fixava multa por descumprimento, é fundamento apto a ensejar a reparação pretendida pelo promovente, sobretudo porque deixou o consumidor sem alternativas, se não ao ajuizamento da presente a ação. Verifica-se que o promovente esperou o início dos pagamentos por vários meses, ajuizando a presente ação em novembro de 2020, ou seja, quase nove meses depois da assinatura do termo de distrato que nunca foi cumprido. 09. Isso posto, CONHEÇO do recurso e DOU-LHE PARCIAL PROVIMENTO para reformar a sentença e determinar a restituição da quantia de R$ 4.181,07, já retirado o valor da comissão de corretagem e o percentual de 20% de retenção, com incidência de atualização monetária pelo INPC desde a data de cada pagamento e juros moratórios de 1% a.m. a contar da citação (art. 405 do CC) e manter a condenação da ré ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R$ 1.500,00, acrescida de correção monetária pelo INPC desde o arbitramento e juros de mora de 1% a.m. cotados da citação. 10. Sem custas e honorários advocatícios, nos termos do art. 55, da Lei 9.099/95. Serve a ementa como acórdão.
(TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Recurso Inominado Cível 5553133-10.2020.8.09.0025, Rel. Fernando César Rodrigues Salgado, 2ª Turma Recursal dos Juizados Especiais, julgado em 19/09/2022, DJe de 19/09/2022)

Outrossim:

APELAÇÃO CÍVEL N. 0281474-11.2015.8.09.0049 COMARCA DE GOIÂNIA APELANTE: S&J CONSULTORIA E INCORPORAÇÃO LTDA APELADO: ANTÔNIO REIS CAMILO RELATOR: RODRIGO DE SILVEIRA ? Juiz Substituto em 2º Grau EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE CLÁUSULA ARBITRAL C/C REPETIÇÃO DE INDÉBITO E

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 04/04/2023 10:17:20
Assinado por ALEFF HUXLEY DE SOUSA OLIVEIRA:04170492188
Localizar pelo código: 109387655432563873209416482, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 138 : Juntada -> Petição -> Contestação
Arquivo 1 : contestacaospacer.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:44

AVELAR & HUXLEY
ADVOGADOS ASSOCIADOS

DANOS MORAIS. SENTENÇA EXTRAPETITA. NULIDADE RECONHECIDA. SENTENÇA CASSADA. CAUSA MADURA PARA JULGAMENTO. TESES PRELIMINARES JÁ EXAMINADAS. PRECLUSÃO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. LEGALIDADE. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. ATRASO NAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA. RECONVENÇÃO. COBRANÇA DAS PARCELAS EM ABERTO. ÔNUS SUCUMBENCIAIS. 1. A sentença é extrapetita, pois tratou de questões que não foram objeto do pedido, afrontando ao disposto no art. 141 e 492 do Código de Processo Civil. Sentença cassada. Aplicação da teoria da causa madura. 2**. A transferência do ônus da taxa de corretagem ao comprador pode ser realizada, desde que previamente informado sobre o preço total da aquisição da unidade autônoma, com destaque do valor da respectiva comissão, o que ocorreu na espécie.** 3. O atraso injustificado e excessivo da requerida na entrega das obras de infraestrutura conforme se obrigou contratualmente, configura ilícito contratual, por frustrar o regular cumprimento do ajuste negocial firmado entre as partes, superando o mero dissabor do consumidor adquirente, a configurar dano moral indenizável. 4. Considerando que o autor não teceu nenhuma consideração sobre o pedido reconvencional, presume-se que as parcelas do contrato de compra e venda realmente não foram pagas, impondo-se o acolhimento do pedido para condenar o reconvindo ao pagamento das parcelas que estão em aberto. 5. Os honorários na reconvenção são independentes daqueles fixados na ação principal, independentes, inclusive, do resultado e da sucumbência desta (STJ, AgInt no AREsp 1.109.022/SP, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, 4ª Turma, DJe 2/5/2019). Apelação cível provida. Sentença cassada.
(TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Apelação Cível 0281474-11.2015.8.09.0049, Rel. Des(a). RODRIGO DE SILVEIRA, 2ª Câmara Cível, julgado em 06/09/2022, DJe de 06/09/2022)

Com base nas informações acostadas, é importante salientar que os valores atinentes à **comissão de corretagem**, vez que devidamente indicados em contrato, não devem ser devolvidos, haja vista estarem descritos como valores à parte, da negociação. Desta feita, vez que não acolhidas as preliminares, o que se admite para fins de argumentação, pugna pelo efetivo

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 04/04/2023 10:17:20
Assinado por ALEFF HUXLEY DE SOUSA OLIVEIRA:04170492188
Localizar pelo código: 109387655432563873209416482, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 138 : Juntada -> Petição -> Contestação
Arquivo 1 : contestacaospacer.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:44

indeferimento da demanda em seus termos, para, por fim, **afastar o pedido de devolução da comissão de corretagem**.

3.3. DA LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ

Entre os elementos indicados pela Ré, é possível identificar inúmeras informações inverídicas, com o intuito de produzir circunstâncias no processo, que não ultrapassam o campo das ideias, afinal, ao alegar que o Requerido não possuía registro profissional, a Ré alterou a realidade dos fatos, na tentativa de induzir este juízo a erro.

A esse respeito, a lei processual, indica no artigo 80 de seu texto, que constituirá litigância de má-fé, **a alteração da verdade dos fatos**, vide inciso II do códex, vejamos:

> Art. 80. **Considera-se litigante de má-fé aquele que**:
>
> (...)
>
> II - **alterar a verdade dos fatos**;

A jurisprudência, por obvio, caminha em mesma direção:

> EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE CONHECIMENTO DECLARATÓRIA C.C. OBRIGAÇÃO DE FAZER E REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS E MORAIS. EMPRÉSTIMO CONSIGNADO. VÁLIDA CONTRATAÇÃO. CONTRATO ASSINADO DIGITALMENTE. COMPROVANTE DE TRANSFERÊNCIA. DESNECESSIDADE DE PERÍCIA. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO CONFIGURADO. IMPROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS INICIAIS. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ 1. Cinge-se a controvérsia recursal, posta sob a apreciação desta instância revisora, no inconformismo da autora/apelante com o édito judicial de 1° grau que indeferiu a realização de perícia grafoscópica do contrato no qual consta sua assinatura digital, bem como, a intimação da ré para apresentar a geolocalização do local em que ocorreu a contratação, julgando improcedente os pleitos iniciais. 2. De proêmio, cumpre destacar que a relação estabelecida entre as partes ostenta nítida natureza consumerista, e, como tal, será analisada, a luz do Código de Defesa do Consumidor, eis que as partes se amoldam aos conceitos

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 04/04/2023 10:17:20
Assinado por ALEFF HUXLEY DE SOUSA OLIVEIRA:04170492188
Localizar pelo código: 109387655432563873209416482, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 138 : Juntada -> Petição -> Contestação
Arquivo 1 : contestacaospacer.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:44

estampados nos artigos 2º e 3º do referido diploma. 3. Conforme se infere dos autos, bem como das provas que o guarnecem, a instituição apelada desincumbiu correta e fartamente de seu ônus probatório invertido em razão do disposto no inciso VIII, do artigo 6º, CDC, uma vez que alegou fato impeditivo e extintivo do direito da apelante (art. 373, II, CPC), ao apresentar nos autos o contrato de empréstimo assinado eletronicamente pela recorrente, bem como a transferência das quantias de R$ 503,68 (quinhentos e três reais e sessenta e oito centavos), R$ 92,15 (noventa e dois reais e quinze centavos) e R$ 11,10 (onze reais e dez centavos), na conta bancária de titularidade da autora, que nada se insurgiu acerca desta documentação. 4. Desse modo, é inconteste que a falta de prova pericial não acarreta nulidade processual, sob o argumento de cerceamento de defesa, porquanto o Juiz é soberano na análise das provas produzidas nos autos, e, mais ainda, quando o instrumento contratual foi regularmente preenchido com as informações da parte autora/apelante, acompanhada da devida apresentação de seus documentos, com assinatura digital, e sem qualquer indício de vício de consentimento na formalização da avença, e estando suficientemente comprovada a relação contratual. **5. A condenação por litigância de má-fé é necessária para minimamente compensar o desgaste que gera no Poder Judiciário, ao invocar a prestação jurisdicional para tutelar uma falsidade e, ainda, o maior de todos os problemas, os danos que a conduta de má-fé causa nos cofres Públicos**, principalmente quando a parte litiga sob o pálio da gratuidade da justiça. 6. APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E DESPROVIDA.
(TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Apelação Cível 5526990-63.2021.8.09.0149, Rel. Des(a). DESEMBARGADOR GUILHERME GUTEMBERG ISAC PINTO, 5ª Câmara Cível, julgado em 06/02/2023, DJe de 06/02/2023)

Tido que o autor altera a verdade dos fatos no momento em que **afirma sem provas, que o réu exerceu a atividade de corretor irregularmente, bem como agiu com o intuito de prejudicar a Holding, resta evidenciada a alteração da verdade dos fatos**.

O requerido, enquanto intermediador da venda, sempre se valeu da profissão para trabalhar no ramo de corretagem, afinal, possui, além de outros requisitos (expertise), registro profissional junto ao CRECI-GO. Logo, quando a requerente narra a inexistência de tal registro, altera a verdade dos fatos.

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 04/04/2023 10:17:20
Assinado por ALEFF HUXLEY DE SOUSA OLIVEIRA:04170492188
Localizar pelo código: 109387655432563873209416482, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 138 : Juntada -> Petição -> Contestação
Arquivo 1 : contestacaospacer.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:44

AVELAR & HUXLEY
ADVOGADOS ASSOCIADOS

Noutro passo, sempre que necessário, o corretor toma as providências necessárias para consolidação do negócio firmado, levando em consideração as necessidades das partes e, dentro deste contexto, o requerido sempre atuou com lisura, **sendo descabida a afirmação de que atuou sem registro profissional** e por isso deve devolver o que conquistou pelo trabalho exercido.

Com base nisso, **identificada a alteração da verdade dos fatos**, é imperioso destacar o dever de aplicação da multa prevista no artigo 81 do CPC, devendo ser condenada ao pagamento de multa por litigância de má-fé no importe de 10% sobre o valor atualizado da causa.

4. DOS REQUERIMENTOS FINAIS

Ante o exposto, com base nos meios de prova produzidos, é pedido, data máxima vênia:

a. Que **sejam acatadas as preliminares de inépcia da inicial e ilegitimidade passiva**, com fulcro nos arts. 330 e 337 do CPC, vez que indicada parte legítima a constar no polo passivo da demanda **(diante da ilegitimidade suscitada)**, bem como a ausência de conclusão lógica na petição quanto aos contestantes;

b. Diante disto, requesta pela incompetência deste juízo para análise de questões criminais, as quais são meras afirmações, de circunstâncias que não se pode provar, como demonstrado no bojo desta peça processual;

c. Todavia, em caso de desconsideração da tese suscitada, o que se admite para fins de argumentação, **pugna, no mérito, pelo não acolhimento das razões expostas na inicial**, uma vez que **o corretor não é obrigado a devolver as importâncias pagas em função de serviço devidamente prestado**;

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 04/04/2023 10:17:20
Assinado por ALEFF HUXLEY DE SOUSA OLIVEIRA:04170492188
Localizar pelo código: 109387655432563873209416482, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 138 : Juntada -> Petição -> Contestação
Arquivo 1 : contestacaospacer.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:44

AVELAR & HUXLEY
ADVOGADOS ASSOCIADOS

d. Ademais, requisita a **condenação da requerente por litigância de má-fé**, vide artigos 80 e 81 do CPC, com base na alteração da verdade dos fatos, operada pela suplicante;

e. Por seu turno, requer que todas as notificações e intimações sejam direcionadas ao patrono da causa, qual seja **ALEFF HUXLEY DE SOUSA OLIVEIRA**, vinculada à **OAB/GO** nº **53.442.**

Por fim, pugna por provar todo o alegado, pelos meios admitidos em lei.

Nestes termos, pede e espera deferimento.

Goiânia, datado e assinado eletronicamente.

ALEFF HUXLEY DE SOUSA OLIVEIRA
OAB/GO nº 53.442

LUCAS MACHADO DE SOUSA AVELAR
OAB/GO nº 53.832

Rua 10, nº 250 Sala 1.607, Ed. Trade Center, St. Oeste Goiânia - GO | CEP: 74.120-020
Fone: (62) 99203-5540 | (62) 99299-9009 | E-mail: avelar.huxleyadv@gmail.com

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 04/04/2023 10:17:20
Assinado por ALEFF HUXLEY DE SOUSA OLIVEIRA:04170492188
Localizar pelo código: 109387655432563873209416482, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 138 : Juntada -> Petição -> Contestação
Arquivo 2 : conselho.net_certidaoderegularide.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:44

ESTADO DE GOIÁS
SISTEMA COFECI • CRECI
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS - 5ª REGIÃO

CERTIDÃO DE REGULARIDADE



Certificamos, para os fins que se fizerem necessários, que o(a) Corretor(a) de Imóveis/Empresa Imobiliária: AUGUSTO ALVES VELLOSO MASCARENHAS, encontra-se devidamente inscrito(a) nesta Entidade sob o Nº 35447, ESTANDO COM SEU REGISTRO REGULAR.

CERTIDÃO EMITIDA EM: **17/03/2023** ÀS **15:14:33**
ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 DIAS -> ATÉ 16/04/2023
CÓDIGO DE AUTENTICIDADE: **SMGMVC**

VALIDAÇÃO QR CODE

Rua 56 nº 390, Edifício Palácio dos Colibris, Jardim Goiás - CEP: 74810-240 - Goiânia-GO
Fone/Fax: (62) 3236-7350 - www.crecigo.gov.br

SISTEMA COFECI·CRECI
CRECI·GO

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 04/04/2023 10:17:20
Assinado por ALEFF HUXLEY DE SOUSA OLIVEIRA:04170492188
Localizar pelo código: 109087655432563873209416484, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 139 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : contestacao_1.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:44

ADVOCACIA BRASIL

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DR. JUIZ DE DIREITO DA 15ª VARA CÍVEL E AMBIENTAL DA COMARCA DE GOIÂNIA - GO

Processo nº 5498238-50.2022.8.09.0051
A – FLÓRIDA HOLDING PATRIMONIAL LTDA.
R - RONALDO RIBEIRO DE FARIAS E OUTROS

RONALDO RIBEIRO DE FARIA, já qualificado nos autos em tela, por seu advogado infra-assinado, vem à digna presença de Vossa Excelência, apresentar contestação tempestiva aos termos desta inditosa ação nos termos que segue:

PRIMEIRA PRELIMINAR – DENUNCIAÇÃO DA LIDE - I

A Autora pretende anular atos jurídicos, com cancelamento de registro imobiliário, reintegração de posse e por consequência receber valores de danos materiais e lucros cessantes do ora contestante, por ser responsável e Titular do Cartório do 5º Ofício, eis que, responde pelos atos notariais praticados por seus prepostos, razão pela qual é obrigado a reparar os danos causados ao reduzir a termo em escritura pública o negócio jurídico irregular, pois, descuidou-se de cumprir seu dever em examinar detidamente documentos, com negligência, o que não é verdade, observou-se atentamente a todas as exigência legais.

Diante do exposto, para se resguardar dos riscos da reparação, **denunciar a lide** à seguradora ARGO SEGUROS BRASIL S.A., obrigada a indenizar os danos porventura causados decorrentes de sua responsabilidade civil profissional, conforme Apólice de Seguro nº 02798202201037805398 1, nos termos do artigo 125, II, e seguintes do CPC.

Assim a denunciação da lide deve ser deferida por força legal e contratual com a denunciada, evitando-se destarte nova ação de regresso, ademais, essa medida se justifica em nome dos princípios do contraditório, da ampla defesa e da segurança jurídica, já que permitirá ao denunciado integrar a lide e apresentar sua defesa.

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 10/04/2023 12:03:42
Assinado por CARLOS SIDNEY DE OLIVEIRA
Localizar pelo código: 109387605432563873209678423, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 139 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : contestacao_1.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:44

Logo, **REQUER**

O **deferimento desta denunciação e a citação da ora** denunciada **ARGO SEGUROS DO BRASIL S.A.**, empresa seguradora, registrada no SUSEP 02798, e no CNPJ sob o nº 14.868.712/0001-31, estabelecida à Avenida das Nações Unidas nº 12.399, 14º andar, Conjuntos 140/141 – Brooklin Paulista – São Paulo-SP, CEP 04578-000, CONFORME SE VÊ NA A PÓLICE QUE ORA SE ACOSTA.

SEGUNDA PRELIMINAR – LEI DE REPERCUSSÃO GERAL, SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL – TEMA 777

A LEI DE REPERCUSSÃO GERAL, Tema 777, decidida pelo SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL que em seu bojo traz decisões sobre os tipos do presente feito, decisão acontecida em final de fevereiro de 2019, decidiu em Repercussão Geral que:

Pela LRG – RG RE 842846-SC, Tema 777 (cópia anexa) temos que:

"1. O Estado, na condição de delegante dos serviços notariais, responde objetivamente pela reparação dos danos que os tabeliães e registradores vierem a causar a terceiros em razão do exercício de suas funções" AC nº 2007.061873-6, da Capital.

No http://portal.stf.jus.br/noticias, tivemos comentários lavrados pelos Doutos Ministros que contém o seguinte conteúdo: VOTO:

"O relator, ministro Luiz Fux, votou no sentido de se manter a jurisprudência da Corte que considera o Estado o responsável direto para responder por danos causados a terceiros por tabeliães e oficiais de registro no exercício de suas funções, conforme disposto no artigo 37 da Constituição Federal – " as pessoas jurídicas de direito público e as de direito privado prestadoras de serviços

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 10/04/2023 12:03:42
Assinado por CARLOS SIDNEY DE OLIVEIRA
Localizar pelo código: 109387605432563873209678423, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 139 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : contestacao_1.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:44

públicos responderão pelos danos que seus agentes, nessa qualidade, causarem a terceiros, assegurado o direito de regresso contra o responsável nos casos de dolo ou culpa".

É continua..

Após comentários, em seu voto, o ministro Luiz Fux negou provimento ao recurso para manter o acórdão do TJ-SC e reconhecer que o Estado responde objetivamente pelo dano, assegurado o direito de regresso em caso de dolo ou culpa.

Assim em vista a esta decisão, pede se digne em observá-la na forma legal, tomando as providências de ofício que couber, ao seu respeitável entendimento, com a aplicação da LRG, tema 777, logo, com o arquivamento sem julgar o mérito contra o Contestante RONALDO RIBEIRO DE FARIA, do 5º Ofício de Notas do DF, em Taguatinga-DF, com as condenações de estilo.

DA INICIAL E DOS FATOS APRESENTADOS PELA AUTORA

Pretende a Autora com esta aventura jurídica anular escritura pública lavrada e seu cancelamento de Registro Imobiliário, com reintegração de posse, e receber do Requerido a reparação de danos materiais e lucros cessantes, sob a alegação de que por omissão, negligência e de responsabilidade civil, do preposto do Contestante que deixou de conferir os documentos e dados dos atos constitutivos da Autora, falseando a verdade ao afirmar que as partes compareceram em cartório quando em verdade Fernanda Rodrigues jamais esteve nas dependências do cartório do 5º Ofício e que todas as assinaturas foram postas na modalidade digital em videoconferência realizada com todas as partes, depois de autorizados por Cartórios de Goiânia, em razão da lavratura de escritura pública, feita no Cartório do 5º Ofício, onde é o responsável tabelião, causando danos pela sua negligência cartorária eis que

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 10/04/2023 12:03:42
Assinado por CARLOS SIDNEY DE OLIVEIRA
Localizar pelo código: 109387605432563873209678423, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 139 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : contestacao_1.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:44

ao lavrar a escritura não verificou cuidadosamente a documentação e falseou a verdade.

Pede dentre outros pedidos declarada a inexistência e consequente nulidade da Escritura Pública de Compra e Venda, com pacto Adjeto de Alienação Fiduciária e Financiamento Fora do SFH, quitação do financiamento, desocupação do imóvel, punições do Conselho Ético da CRECI/GO, instauração de Inquérito Policial, e a condenação dos Requeridos ao pagamento de danos materiais, lucros cessantes, num total de R$3.222.000,00, com os danos materiais a ser levantados em cumprimento de sentença, Ofício a ANOREG-DF, condenações também em custas e honorários.

DO MÉRITO

Baseia a Autora nesta sua aventura jurídica numa verdadeira "guerra" familiar, trata-se a Autora de uma Holding familiar, onde os sócios se encontram em inteira "guerra", uns contra os outros, e pretende anular a escritura pública lavrada no Cartório do 5º Ofício.

A ora Autora outra não é senão a mesma que em vários Ofícios fez várias escrituras, tendo em posse do 5º Ofício a sua farta documentação, onde comprova que os atos alí havidos na lavratura da escritura em discussão foram tomados dentro dos parâmetros legais, inclusive o colhimento da assinatura da sócia administradora FERNANDA, assinatura digital, na forma permitida pelo Provimento nº 100 do CNJ, conforme consta do verso da folha 174, do Livro 2988.

A alegação de que FERNANDA nunca esteve no 5º Ofício, cai por terra eis que o Provimento 100, prevê a parte de comparecimento telepresencial, o que de fato ocorreu, logo esteve ela presente ao ato e assinou digitalmente, ficando sem pressupostos legais estas alegações da inicial.

No ato da lavratura da referida escritura, lá compareceu telepresencialmente a Representante Legal da Autora, Fernanda, que após sua assinatura digital, tendo ela poderes para tal finalidade na forma do Contrato Social, Cláusula 8ª de sua Consolidação que reza que a Holding será administrada por Francisco e Fernanda, que assinarão em isolado, com os poderes a atribuição de representação ativa e passiva da sociedade, judicial e extrajudicialmente, podendo praticar todos os atos compreendidos no objeto social, INCLUSIVE NA QUESTÃO BANCÁRIA, que pelo que se sabe é conta conjunta.

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 10/04/2023 12:03:42
Assinado por CARLOS SIDNEY DE OLIVEIRA
Localizar pelo código: 109387605432563873209678423, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 139 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : contestacao_1.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:44

Na Consolidação do Contrato Social da Holding, em sua Cláusula terceira, diz claramente que os objetivos sociais da Holding como sendo dentre outros: - ALUGUEIS DE IMÓVEIS PRÓPRIOS e COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS PRÓPRIOS.

A alegação da inicial de que a sócia Fernanda Souza alienou sem autorização o imóvel em questão, não encontra amparo pois, tinha ela e tem os poderes contratuais da cláusula 8ª que reza ter ela poderes para também alienar isoladamente qualquer dos objetos do objetivo social, ou seja, imóveis próprios.

Se a administradora que pode assinar isoladamente os objetivos do contrato social, não dependia e nem depende de autorização dos demais sócios, não tendo havido excesso de poderes e seu ato é legal e autorizado, reza a dita cláusula:

CLAUSULA OITAVA

A administração da sociedade caberá aos sócios **Francisco Weliton Rodrigues** e **Fernanda Souza Azevedo Rodrigues** que assinaram em isolado com os poderes a atribuição de representação ativa e passiva na sociedade, judicial e extrajudicialmente, podendo praticar todos os atos compreendidos no objeto social, sempre de interesse da sociedade, autorizado o uso do nome empresarial, vedado, no entanto, faze-lo em atividades estranhas ao interesse social ou assumir obrigações, seja em favor de qualquer dos cotistas ou de terceiros, bem como onerar ou alienar bens imóveis da sociedade, sem autorização dos outros sócios.

Parágrafo Único: No exercício da administração, o administrador terá direito a uma retirada mensal a título de pró-labore, cujo valor será definido em comum acordo entre os sócios.

Os problemas havidos com o corretor de imóveis não dependem de discussão com o Contestante, portanto, não diz respeito ao ato praticado pelo 5º Ofício.

Para lavratura da escritura o 5º Ofício, ora Contestante, por seu titular Ronaldo, confirma que toda a documentação foi exaustivamente examinada, sendo que os poderes da cláusula 8ª da Holding indiscutivelmente dá poderes para Fernanda praticar os atos expostos no objetivo social, sem anuência de qualquer sócio. O imóvel é a mercadoria da sociedade e a administradora está com poderes para negociá-lo, nada mais correto e legal não se podendo alegar nenhuma ilegalidade, por força desta cláusula e da cláusula terceira:

Este documento foi gerado pelo usuário 109.***.***-** em 10/04/2023 12:03:42 e recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 10/04/2023 12:03:42
Assinado por CARLOS SIDNEY DE OLIVEIRA
Localizar pelo código: 109387605432563873209678423, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 139 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : contestacao_1.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:44

CLAUSULA TERCEIRA

A sociedade tem por objeto social: **construção civil, administração de bens próprios e participações no capital de empresas de qualquer ramo de atividades ou natureza jurídica.**

Codificação das atividades econômicas (CNAE):

68.10-2-02 - Aluguel de imóveis próprios

68.10-2-01 - Compra e venda de imóveis próprios

64.62-0-00 - Holdings de instituições não-financeiras

41.20-4-00 - Construção de edifícios

O negócio que exigiu a lavratura da escritura pública (por se tratar de bens imóveis), foi entabulado bem antes de estarem no 5º Ofício para lavratura, bastando observar o que consta do contrato particular de compromisso de compra e venda, firmado entre as partes e a proposta de financiamento no BRB.

Por outro lado, a questão do preço é um sinal muito forte de que a Autora queria se locupletar de maneira eticamente duvidosa, pois, a venda se deu no valor do contrato, ou seja de R$ 5.850.000,00, não pode o 5º Ofício ser responsabilizado pelo bom ou mau negócio havido entre as partes, o Ofício não tem que verificar valores imobiliários e sim seguir o pacto havido entre as partes, lavrando a escritura.

O que fez o cartório foi somente lavrar ato declaratória do negócio já realizado não havendo que se falar em responsabilidade pelo valor pago se era ou não preço de mercado.

Temos que ver que a Autora é formada em seu quadro social por pai, mãe e filha, ou seja, FRANCISCO, marido de FERNANDA e Giovanna filha dos dois, sendo que GIOVANNA não tem poderes na administração da HOLDING.

Na questão dos valores, pelo que tem conhecimento nas peças acostadas nos autos, estes, foram depositados na conta da HOLDING que fez uso do dinheiro sem contestar a venda e assim anuiu diretamente o negócio havido na escritura, FRANCISCO e FERNANDA usaram os valores produtos desta venda, o uso do produto é uma concordância do ato da venda.

Há que chamar ao processo o que dispõem os artigos 1016 e 1017, do Código Civil Brasileiro que preveem sobre a responsabilidade

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 10/04/2023 12:03:42
Assinado por CARLOS SIDNEY DE OLIVEIRA
Localizar pelo código: 109387605432563873209678423, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 139 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : contestacao_1.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:44

dos administradores ou sócios administradores, quando agirem com culpa no desempenho de suas funções, responderão eles solidariamente perante a sociedade e aos terceiros prejudicados, bem como, a sua responsabilidade se dará também quando sem o consentimento dos demais sócios aplicar bens da sociedade em proveito próprio ou de terceiros. RESPONDE, ainda, igualmente, se tomar parte em uma decisão na qual possua interesse contrário ao da sociedade.

Por estes dipositivos, os pedidos da inicial devem se voltar somente contra a Requerida FERNANDA que conforme inicial agiu em desacordo com os demais sócios, devendo esta ação ser improcedente contra os demais Requeridos, inclusive o Contestante RONALDO.

DOS ATOS PARA LAVRATURA DA ESCRITURA – DA ASSINATURA DIGITAL

O Requerido nas praxes cartorárias segue estritamente a lei para a lavratura de seus atos, não podendo responder por atos de terceiros.

Cumpriu todas as exigências para lavratura de escritura pública, examinou toda documentação e verificou a legalidade e poderes de quem firmaria pela Holding, baseando-se em sua Consolidação não podendo aceitar a alegação de que agiu com omissão e negligência.

Como faz juntar as cópias, todos os documentos foram apresentados e confirmados perante os órgãos responsáveis, não tendo sido encontrada nenhuma dúvida quanto aos mesmos.

No que tange as assinaturas, estas, foram colhidas dentro do que a lei determina, expressamente o Provimento 100, do CNJ, que determina que:

Art. 1°. Este provimento estabelece normas gerais sobre a prática de atos notariais eletrônicos em todos os tabelionatos de notas do País.

Art. 2°. Para fins deste provimento, considera-se:

I - assinatura eletrônica notarizada: qualquer forma de verificação de autoria, integridade e autenticidade de um documento eletrônico realizada por um notário, atribuindo fé pública;

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 10/04/2023 12:03:42
Assinado por CARLOS SIDNEY DE OLIVEIRA
Localizar pelo código: 109387605432563873209678423, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 139 : Juntada -> Petição
Arquivo 2 : contestacao_2.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:45

II - certificado digital notarizado: identidade digital de uma pessoa física ou jurídica, identificada presencialmente por um notário a quem se atribui fé pública;

III - assinatura digital: resumo matemático computacionalmente calculado a partir do uso de chave privada e que pode ser verificado com o uso de chave pública, cujo certificado seja conforme a Medida Provisória n. 2.200-2/2001 ou qualquer outra tecnologia autorizada pela lei;

IV - biometria: dado ou conjunto de informações biológicas de uma pessoa, que possibilita ao tabelião confirmar a identidade e a sua presença, em ato notarial ou autenticação em ato particular.

V - videoconferência notarial: ato realizado pelo notário para verificação da livre manifestação da vontade das partes em relação ao ato notarial lavrado eletronicamente;

VI - ato notarial eletrônico: conjunto de metadados, gravações de declarações de anuência das partes por videoconferência notarial e documento eletrônico, correspondentes a um ato notarial;

Logo, as assinaturas colhidas foram pelo sistema legal, digital, telepresencial, como se estivesse presente pois na ato da assinatura digital a FERNANDA concordou com a lavratura.

Ora Exa., não cabe ao Contestante senão confrontar os documentos apresentados se são válidos, como no presente apenas transcreveu a vontade das partes, lavrando a escritura pública, com representante legal assinando digitalmente, telepresencialmente na forma do Provimento 100, do CNJ.

Acrescente-se ainda que após a digitação da escritura, que é lavrada por escrevente autorizado, a minuta com a documentação apresentada e consultas são enviadas ao Setor de Conferência do Cartório, onde são reexaminados em todos seus detalhes, não sendo constatada nenhuma irregularidade.

A responsabilidade de notários é subjetiva como já mansa e pacificamente decidiu o E. Supremo Tribunal Federal (Súmula 341), a doutrina e a jurisprudência consolidada de nossos tribunais.

O ilustre Professor e Conferencista de Direito Notarial **CENEVIVA**, publicou parecer sobre o tema, assim discorrendo:

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 10/04/2023 12:03:42
Assinado por CARLOS SIDNEY DE OLIVEIRA
Localizar pelo código: 109787695432563873209678421, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 139 : Juntada -> Petição
Arquivo 2 : contestacao_2.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:45

"Não consigo encontrar supedâneo jurídico para responsabilizar o Notário que agiu rigorosamente dentro do estrito dever legal, em cumprindo a lei ou ato normativo superior, e se seu ato vier a causar prejuízo a outrem. Ele não responde pelas falhas do sistema que ele não erigiu. Quando ele assumiu sua função, prestou juramento de cumprir a lei e as normas emanadas por seus superiores. Pelo seu fiel cumprimento não pode responder por eventual lesão causada a outrem. A prevalecer a tese da responsabilidade objetiva da atividade, chegaríamos a este extremo. Deve-se perquirir, caso a caso, se a falha adveio em razão do mau desempenho ou da falta de cuidados. Isso importa em presumir o dolo ou a culpa (imperícia, imprudência ou negligência). E quando se aplica a responsabilidade objetiva, tal exame inexiste. Como na responsabilidade objetiva não se analisa para fins de incidência, se houve má programação ou má execução dos serviços, os Notários, no caso de ausência do elemento subjetivo na fase de execução, seriam responsabilizados pela má programação dos serviços, e na qual intervieram. E para qualificar os serviços, o único vetor á a lei (por extensão os atos normativos que se inspiram nela). Se proclamamos que inexiste responsabilidade pelas falhas do sistema, mas somente pela má execução da atividade, estaremos afastando a teoria objetiva (ou do risco)."

Na mesma corrente Melo Júnior (1998, p 172-173) destaca seu posicionamento pela responsabilidade subjetiva de notários, in verbis"

"A responsabilidade objetiva, decorre da Lei, é incompatível com a "personalização" da culpabilidade. Em outras palavras, a responsabilidade notarial só nasce havendo a relação de causalidade entre o dano e a ação ou omissão por ele (ou representante) dado causa. Ora, não pode haver sanção sem ato ou fato normado, nem nora sem fim (finalidade protetiva de determinado bem (valor) jurídico). Se a responsabilidade depende de causa, e a causa depende da prova da ação ou omissão, dolosa ou culposa, do agente, é óbvia a conclusão que só há falar em responder quem desencadeou o prejuízo. Em prejuízo que não há autor, como se responsabilizar. Esse raciocínio encaixar-se-ia ao artigo 22, da nossa Lei 8.935/1994. \por que o discrimine de o preposto, porventura causador do gravame que enseja a responsabilidade, responder somente em caso de dolo ou culpa, e o notário, ao contrário, responder, sis et simpliciter, objetivamente, pela só condição de deter a titulatura da delegação. Por fim (....) o notário não é Estado, é agente, e como tal, não responde objetivamente por danos."

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 10/04/2023 12:03:42
Assinado por CARLOS SIDNEY DE OLIVEIRA
Localizar pelo código: 109787695432563873209678421, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 139 : Juntada -> Petição
Arquivo 2 : contestacao_2.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:45

Estes posicionamentos doutrinários se encaixam perfeitamente no presente caso.

Em consonância com o entendimento do E. Supremo Tribunal Federal, inúmeras são as decisões jurisprudenciais no sentido de que não há como responsabilizar o Oficial do |Cartório nos prejuízos causados a terceiros, sem que haja o nexo causal, posto que a responsabilidade do Oficial o Cartório, ao contrário do que alega o Autor, é subjetiva quanto aos atos próprios e transobjetiva em relação a de seus prepostos, na forma do que prevê o artigo 28, da Lei nº 6.015/73, que tem a seguinte redação:

"artigo 28. Além dos casos expressamente consignados, os oficiais são civilmente responsáveis por todos os prejuízos que, pessoalmente, ou pelos prepostos ou substitutos que indicarem, causarem, por culpa ou dolo, aos interessados no registro."

Neste sentido vejamos algumas decisões do TJDFT:

"INDENIZAÇÃO – PROCURAÇÃO LAVRADA COM BASE EM DOCUMENTO FALSO – CULPA – RESPONSABILIDADE DA SERVENTIA EXTRAJUDICIAL.

01. A indenização decorrente da lavratura de procuração falsa nas notas da serventia extrajudicial só é cabível se, além de comprovada falsidade, restar evidenciado que o tabelião ou serventuário da escrivania tenham contribuído com culpa ou dolo na confecção do instrumento procuratório.

02. O notário não deverá ser responsabilizado por ato de vontade das partes, por não ter a função de verificar se as declarações destas são verídicas ou não, mas tão somente a observar a regularidade das formas exteriores do ato.

03. Recurso provido, Unânime

(Acórdão nº 284256, 20020111017849 APC, Relator : ROMEU GONZAGA NEIVA, Revisor: HAYDEVALDFA SAMPAIO, 5ª Turma Cível, data de julgamento: 12/09/2007. Pag.: 88)." (n/n).

"AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS – PROCURAÇÃO FALSA – CULPA – RESPONSABILIDADE DO TABELIÃO OU SERVENTUARIO DA SERVENTIA EXTRAJUDICIAL. A ação de

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 10/04/2023 12:03:42
Assinado por CARLOS SIDNEY DE OLIVEIRA
Localizar pelo código: 109787695432563873209678421, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 139 : Juntada -> Petição
Arquivo 2 : contestacao_2.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:45

reparação de danos decorrente da lavratura de procuração falsa nas notas da serventia extrajudicial , para ser vitoriosa, além de evidenciar a falsidade, **deve comprovar que o tabelião ou serventuário da escrivania tenham contribuído com culpa ou dolo na confecção do instrumento** procuratório.' (Apelação Cível nº 19575/89, 2ª Turma Cível, Relator Des. Natanael Caetano)." (n/n).

"AÇÃO DE INDENIZAÇÃO – RESPONSABILIDADE CIVIL – INSURGÊNCIA CONTRA CATÓRIO DE PROTESTO – ILEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM. O Tabelião de protesto de títulos e não o cartório de protesto – que não é pessoa jurídica – É civilmente responsável por todos os prejuízos que causar, **por culpa ou dolo**, por si ou por seus prepostos, devendo pois, ocupar o polo passivo da demanda indenizatória. Inteligência das Leis 8.935/94 e 9.492/97." (APC 4927098. Segunda Turma, Relator Des. Edson Alfredo Smaniotto, DJU 01-09-1999, pag. 46."(n/n).

"CIVIL E PROCESSO CIVIL – AÇÃO DE NULIDADE DE NEGÓCIO JURÍDICO – COMPRA E VANDA DE IMÓVEL – FALSIFICAÇÃO IDEOLÓGICA DOS DOCUMENTOS DA VERDADEIRA PROPRIETÁRIA – PROCURAÇÃO FALSIFICADA – PRELIMINARES: ILEGITIMIDADE ATIVA – CARÊNCIA DE AÇÃO – FALTA DE FUNDAMENTAÇÃO DA SENTYENÇA – INCOMPETÊNCIA DO JUÍZO – NULIDADE DO PROCESSO POR FALTA DE CITAÇÃO DA COMPANHEIRA DO RÉU – PRESCRIÇÃO – MÉRITO: NULIDADE ABSOLUTA DO NEGÓCIO JURÍDICO – RESTITUIÇÃO DAS PARTES AO STATUS QUO ANTE – INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS – USUCAPIÃO – MÁ-FÉ – DENUNCIAÇÃO DA LIDE: FALSÁRIA – TABELIÃO DO CARTÓRIO ONDE FOI LAVRADA A PROCURAÇÃO FALSA.

1. (...)
2. (...)
3. (...)
4. (...)
5. Constatado que a compra e venda do imóvel foi
6. Realizada à revelia da verdadeira proprietária, mediante a falsificação do documento de identidade, deve ser declarado nulo o negócio jurídico, retornando as partes aos status quo ante.

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 10/04/2023 12:03:42
Assinado por CARLOS SIDNEY DE OLIVEIRA
Localizar pelo código: 109787695432563873209678421, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 139 : Juntada -> Petição
Arquivo 2 : contestacao_2.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:45

7. **O Tabelião somente será responsabilizado civilmente pela lavratura de procuração obtida mediante fraude, quando comprovada a sua contribuição à título de dolo ou culpa.**
8. (...)
9. Preliminares rejeitadas. Apelo conhecido e desprovido." (APC 2003011068224-2, Quarta Turma Cível, Rel. Des. Humberto Ulhôa, DJ 10/11/2005, pag. 116)." (n/n).

No mesmo sentido, temos a decisão do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, na Apelação Cível nº 98.0077446-0, da Capital, sob a Relatoria do Desembargador Carlos Prudêncio, que assim decidiu:

"INDENIZAÇÃO. REGISTRO. ATO NOTARIAL REALIZADO MEDIANTE DOCUMENTO FALSO. AÇÃO PROPOSTA CONTRA O TABELIÃO. NECESSIDADE DE COMPROVAÇÃO DA CULPA. RESPONSABILIDADE SUBJETIVA.

A par do contido no art.22 da Lei 8.935/94 e art. 37, parágrafo 6º da CF, os notários e registradores responderão regressivamente pelos danos causados a terceiros, **nos casos de dolo ou culpa**, restando objetiva, tão somente, a responsabilidade do Poder Público. Se a parte intenta a demanda ressarcitória unicamente contra o titular do Cartório, resta-lhes o ônus de comprovar a culpa deste." (n/n).

Ainda, decisão do Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, na Apelação Cível com Revisão nº 454.040-4/3-00, de Guarujá, julgada em 13 de setembro de 2006, sob a relatoria do Desembargador Elcio Truillo, também corrobora este entendimento:

ILEGITIMIDADE PASSIVA – Serviço notarial e registral – Delegação pelo Estado – Responsabilidade objetiva do Estado e de natureza subjetiva do Delegado do serviço – Circunstância, todavia, limitada no tempo, isto é, que se dá em relação ao delegado, a contar da nomeação e início de exercício da atividade - Ausência de sucessão – Responsabilidade, portanto, restrita, ao longo do tempo não prescrito, ao Estado e, de mesma forma, em relação ao delegado em exercício na data dos fatos que deram causa ao prejuízo, ainda que cessada a delegação – Ilegitimidade, portanto, presente em relação ao delegado de exercício em tempo diverso – Sentença mantida – RECURSO NÃOPROVIDO." (n/n).

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 10/04/2023 12:03:42
Assinado por CARLOS SIDNEY DE OLIVEIRA
Localizar pelo código: 109787695432563873209678421, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 139 : Juntada -> Petição
Arquivo 2 : contestacao_2.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:45

Assim, para haver responsabilidade civil, há que haver o dano, o nexo causal e o ato falho consistente no dolo ou na culpa do Notário, não havendo, portanto, em que se falar em responsabilidade objetiva, a qual resta impugnada, pois totalmente equivocada e inadequada, não se aplicando ao presente caso.

A obrigação de indenizar pressupõe a prática de ato culposo e o nexo de causalidade entre esse ato e o resultado lesivo. **" O nexo causal se torna indispensável, sendo fundamental que o dano tenha sido causado pela culpa do sujeito."**

RT nº 565/214: "improcede ação de indenização fundada em responsabilidade por ato ilícito na falta da prova de culpa, que constitui um dos pressupostos de dever de indenizar".

Somente a CONDUTA ILÍCITA PODE ENSEJAR A RESPONSABILIDADE PELA REPARAÇÃO DE DANOS. Assim, para que fosse exigível do Requerido a indenização, far-se-ia necessária a existência de conduta antijurídica, que é aquela praticada ao arrepio da lei.

De tudo quanto aqui exposto, restou claro que o Requerido, em nenhum momento, por ação ou omissão, dolosa ou culposamente, gerou ou tenha propiciado qualquer dano a Autora, não se vislumbrando, desta forma, os elementos ensejadores necessários à indenização por danos materiais.

Não há, de forma alguma a obrigação de indenização por danos materiais, os quais haviam que se fazer prova da culpabilidade do Requerido, o que não foi feito, não basta a mera alegação da demandante de que houve má prestação de serviços cartorial, os quais ficam desde já impugnados, pois não correspondem a verdade dos fatos.

O Requerido não pode ser responsabilizado pelo ocorrido, pois, CUMPRIU AS NORMAS atinentes ao seu mister, não deu causa a nenhuma ilicitude, não agiu com omissão e não propiciou a nenhum pagamento de valores, já havido antes mesmo que adentrassem ao cartório para lavratura da escritura e anteriores, bem como o financiamento, ficando destarte,

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 10/04/2023 12:03:42
Assinado por CARLOS SIDNEY DE OLIVEIRA
Localizar pelo código: 109787695432563873209678421, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 139 : Juntada -> Petição
Arquivo 2 : contestacao_2.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:45

totalmente impugnadas as razões apresentada pela Autora em sua inicial, apenas lavrou a escritura observando a Lei.

O Requerido, em suas atividades notariais, seguiu todas as leis e normas exigidas para a lavratura, conforme se vê na farta documentação que ora acosta, praticando todos os atos necessários ao bom desempenho cartorial. Se seguiu as normas onde está a ilicitude do Requerido, do 5º Ofício?

Nos dispositivos do código civil brasileiro, no artigo 1016 do Código Civil prevê que "os administradores respondem solidariamente perante a sociedade e os terceiros prejudicados, por culpa no desempenho de suas funções", logo, a AUTORA deveria intentar esta ação somente contra sua sócia administradora, colocando terceiros em atos de administração que considerou excessivos, já no artigo 1015, temos a previsão legal para a prática dos atos administrativos e suas consequências.

REQUER o acatamento das PRELIMINARES acima aduzida, de DENUNCIAÇÃO DA LIDE, requerendo, ainda:

No mérito, seja julgada improcedente a presente demanda em referência a RONALDO RIBEIRO DE FARIA, Cartório do 5º Ofício, condenando a Autora ao pagamento das verbas sucumbenciais, custas e honorários;

REQUER, ainda, DESDE já o deferimento da prova testemunhal, com rol oportunamente, depoimento pessoal do Representante legal da Autora, bem como, depoimento pessoal de FERNANDA SOUZA AZEVEDO RODRIGUES, (parte integrante aos atos praticados) juntada de novos documentos, perícia e demais provas necessárias ao bom desfecho da verdade real, permitidas em direito.

Termos em que,
Pede Deferimento.
Taguatinga-DF, 03 de abril de 2023.

CARLOS SIDNEY DE OLIVEIRA.
OAB/DF 3338

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 10/04/2023 12:03:42
Assinado por CARLOS SIDNEY DE OLIVEIRA
Localizar pelo código: 109787695432563873209678421, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 140 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replica_fernandogoulartenataliatoledo.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:45

PAULO ROBERTO DOS SANTOS
ADVOGADOS

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 15ª. VARA CÍVEL GOIÂNIA – GO.

PROCESSO Nº. 5498238-50.2022

FLÓRIDA HOLDING PATRIMONIAL LTDA, já qualificada, por seu advogado e procurador infra-assinado, nos autos da AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ATO JURÍDICO CUMULADA COM PEDIDOS DE CANCELAMENTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO, REINTEGRAÇÃO DE POSSE, INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E LUCROS CESSANTES, E CONCESSÃO DE MEDIDA LIMINAR que perante esse douto Juízo promove em face de ARTHUR LUCENA FERREIRA DA SILVA E OUTROS, vem, mui respeitosamente à presença de V. Exa., para apresentar **RÉPLICA** em face da contestação (evento 119) apresentada por **FERNANDO GOULART DE CARVALHO** e **NATÁLIA VIEIRA TOLEDO**, pelas razões a seguir:

1. SÍNTESE DA CONTESTAÇÃO.

Desnecessariamente discorrem os contestantes sobre o andamento do processo, e em preliminares alegam a incorreção do valor da causa e a ilegitimidade passiva.

No mérito, aduziram pela validade da cessão de direitos sobre o imóvel, afirmaram a validade do negócio jurídico firmado entre a autora e Arthur Lucena Ferreira da Silva, claramente **pleiteando, em nome próprio, direito alheio**.

Discorreram que o negócio jurídico é válido ante o que consta do objeto social da empresa, pugnam pela aplicação da teoria da aparência, ratificaram as questões e sugeriram ao julgador a leitura das 98 páginas da contestação apresentada por Arthur Lucena Ferreira da Silva.

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 10/04/2023 16:55:02
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109787655432563873209123310, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 140 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replica_fernandogoulartenataliatoledo.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:45

2. PRELIMINARMENTE.

2.1 – Da ilegalidade na defesa do direito de Arthur Lucena Ferreira da Silva e da impossibilidade de ratificação da contestação apresentada em 08.09.2022 (ev. 13).

Se não por ignorância, mas, com extrema má-fé, os impugnados trouxeram alegações em claros remendos à já caduca contestação apresentada por Arthur Lucena Ferreira da Silva. Isso não é permitido, conforme disposto no art. 18, do CPC que "***Ninguém poderá pleitear direito alheio em nome próprio, salvo quando autorizado pelo ordenamento jurídico***. "

Porém, em respeito à Vossa Excelência a impugnante rebate ponto-a-ponto da inusitada ratificação (item 4.3, da contestação), na qual a contestação abusou de institutos que colidem com a realidade dos presentes autos.

Vejamos:

a) A sócia Fernanda Souza Azevedo Rodrigues é administradora juntamente com seu marido Francisco Weliton Rodrigues, contudo, ultrapassou os limites publicamente expressos e descritos na Cláusula Oitava do Contrato Social, atropelou a **vedação** existente, tendo celebrado negócio sem interesse da sociedade;

b) Não cabe alegação da *supressio; primeiro*, porque a impugnada traça parâmetros e faz raciocínios completamente ilógicos e alienígenas à realidade dos autos; *segundo*, não houve negócio de compra e venda anterior entre as partes. Nem ocorreu distrato no presente negócio; *terceiro,* não há nos autos nenhuma renúncia de direito pela impugnante.

Não há que se falar em prescrição, e mesmo ciente do disposto no art. 169, do Código Civil [1], a impugnante respeita a dicção dos novos doutrinadores de que nem mesmo o ato nulo está dispensado do instituto da prescrição. A ação de nulidade foi protocolizada dentro do prazo legal, não havendo que se falar em inércia e nem em omissão contínua que possa caracterizar a *supressio.*

[1] Art. 169, Código Civil: **"o negócio jurídico nulo não é suscetível de confirmação, nem convalesce pelo decurso do tempo".**

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 10/04/2023 16:55:02
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109787655432563873209123310, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 140 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replica_fernandogoulartenataliatoledo.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:45

c) Não há comportamento contraditório da impugnada. A impugnante busca seu lídimo direito de discutir negócio eivado de nulidade absoluta, intermediado sob a responsabilidade **exclusiva da Alfa Center Imóveis e seus corretores.**

d) Não cabe qualquer acusação de malícia, torpeza ou dolo na pretensão constante da inicial. Pelo contrário!

e) A razão da nulidade é exatamente a ausência de manifestação de vontade ou a anuência dos demais sócios da impugnante ao negócio realizado. Desinteressa o valor do imóvel e os possíveis investimentos nele realizados (todos devem ser objeto de perícia), o cerne da questão é que **negócio nulo de pleno direito não se discute. Anula-se e retorna à situação *status quo ante.***

f) Quanto a falsa narrativa de má-fé e acusação de ato atentatório a dignidade da justiça, sem razão os impugnados. O réu Arthur Lucena Ferreira da Silva e os impugnados nada provaram sobre qualquer alteração da verdade dos fatos praticados pela impugnante; Não provaram que a lide é temerária, e nem provaram qualquer liame entre a propositura da ação com possível enriquecimento ilícito da impugnante; não provaram onde está o ajuizamento de várias ações com o mesmo objetivo.

g) Não se trata de mero arrependimento e nem de tentativa de enriquecimento ilícito. Nesses autos se discute **nulidade absoluta**, nada mais.

Portanto, desde já requer sejam riscadas da peça da contestação ora impugnada os itens 4.2, 4.2.2 e 4.3, pois, se tratam e de tentativa de levar o julgador a erro em analisar defesa preclusa e completamente intempestiva.

2.2 – Do correto valor dado à causa.

À **ação declaratória de nulidade** foi dado o valor de R$9.424.672,83 (nove milhões, quatrocentos e vinte e quatro mil, seiscentos e setenta e dois reais e oitenta e três centavos), obedecendo a jurisprudência dominante nos mais importantes tribunais de justiça do país, pois, o valor da causa deve corresponder ao conteúdo econômico que é o valor do irregular contrato firmado com a impugnada, de acordo com o que dispõe o art. 292, V e VI, do CPC.

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 10/04/2023 16:55:02
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109787655432563873209123310, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 140 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replica_fernandogoulartenataliatoledo.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:45

Logo, sem razão a impugnada.

2.3 – Da legitimidade passiva dos impugnados.

Contrário aos argumentos da contestação, a legitimidade passiva dos impugnados se resume na participação de ambos na transferência do lote (pagamento parcial), através do Instrumento de Cessão de Direitos, os quais eram sócios do réu Arthur Lucena Ferreira da Silva. Nada mais.

Ambos **participaram do negócio como pagadores juntamente com o réu Arthur Lucena Ferreira da Silva**, e considerando que a nulidade do negócio acarretará no cancelamento da cessão de direitos, ambos são legítimos para participar do processo no polo passivo.

3. Da despicienda discussão da validade da cessão de direitos.

Não se discute validade da cessão de direitos. Nesses autos, busca-se a declaração da nulidade do ato jurídico representado pelo negócio realizado pela impugnante com Arthur Lucena Ferreira da Silva e sua mulher, ante a ausência de autorização expressa de dois dos sócios da impugnante.

A ausência de autorização expressa dos sócios Francisco e Giovanna Rodrigues no Contrato de Compra e Venda e na Escritura Pública de Compra e Venda, dispensam qualquer outra prova da nulidade do ato jurídico.

A sócia Fernanda Souza Azevedo Rodrigues tem poderes de gestão, **exceto, para assumir obrigações, onerar ou alienar bens imóveis.** Para tais atos, obrigatoriamente, necessita das assinaturas de **todos** os sócios da impugnante, portanto, o fato alegado está provado e equivale a fato existente, é público, e está inscrito em Contrato Social de conhecimento dos intermediadores do negócio, a Alfa Center Imóveis e os corretores que intermediaram o negócio.

O negócio jurídico colide com o disposto no art. 104, do Código Civil, vez que **não foi realizado por agente capaz**, **não houve anuência ou autorização expressa dos demais sócios da impugnante.** A questão com os impugnados não é delicada,

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 10/04/2023 16:55:02
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109787655432563873209123310, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 140 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replica_fernandogoulartenataliatoledo.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:45

pois, ante a declaração de nulidade do negócio jurídico (que não trará qualquer prejuízo aos impugnados), terão seu imóvel de volta e continuarão sócios de Arthur Lucena.

Inaceitável os termos chulos e a linguagem rasteira dos impugnados. Não há que tentar apequenar os sócios da impugnante, pois, as questões *interna corporis* são resolvidas (como já foram) e não há espaço para a tentativa de desmerecimento à sócia Giovanna Azevedo Rodrigues. Falta aos impugnados a indispensável lealdade processual.

Contrário ao entendimento da contestação, o ônus em demonstrar a existência do ato nulo está cristalino na inicial. Aliás, a constatação do vício da nulidade absoluta é visível à olhos de qualquer néscio, merecendo destacar que **em nenhum momento a impugnante acusou os impugnados de má-fé.**

3.1 Do OBJETO SOCIAL constante do Contrato Social da impugnante e chancelado pela Receita Federal do Brasil – RFB. Da prevalência do OBJETO SOCIAL sobre o CÓDIGO CNAE.

Não cabe aos impugnados esta discussão, o que prova que trouxeram na contestação defesas caducas em nome de Arthur Lucena Ferreira da Silva, as quais não tem nenhuma validade e **devem ser riscadas da peça de contestação.**

Quanto ao **objeto social** os impugnados faltam com a verdade. O objeto social que consta da Cláusula Terceira do Contrato Social da impugnante é como segue:

CLAUSULA TERCEIRA

A sociedade tem por objeto social: **construção civil, administração de bens próprios e participações no capital de empresas de qualquer ramo de atividades ou natureza jurídica.**

Os impugnados estão completamente equivocados. Usaram como **OBJETO SOCIAL** a **Codificação das Atividades Econômicas** – **CNAE** fornecida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil. Porém, conforme informação do Departamento Nacional de Registro Empresarial e Integração – DREI e da RECEITA FEDERAL DO BRASIL – RFB, **não se usa o código CNAE como descrição do OBJETO SOCIAL.**

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 10/04/2023 16:55:02
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109787655432563873209123310, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 140 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replica_fernandogoulartenataliatoledo.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:45

Nesse sentido, a RECEITA FEDERAL DO BRASIL manifestou seu entendimento de que **o objeto social da empresa tem prevalência sobre o CNAE**. Vejamos, com destaques (ACÓRDÃO Nº 10-44919, DRJ-POA de 09 de julho de 2013:

> "EMENTA – SIMPLES NACIONAL. OPÇÃO. INDEFERIMENTO. ATIVIDADE VEDADA. **PREVALÊNCIA DO OBJETO SOCIAL SOBRE O CÓDIGO DA CNAE**. ***O objeto social, para efeito de certificação de atividade econômica explorada, prevalece sobre o código da CNAE***. É insubsistente o Termo de Indeferimento de Opção pelo Simples Nacional apoiado numa suposta base fática anunciada neste último, quando o objeto social aponta para outra realidade. **(Delegacia da Receita Federal de Julgamento de Porto Alegre – 6ª. Turma. Portal Fazenda do Governo Federal).**

A CNAE é metodologia oficial utilizada pelo Sistema Estatístico Nacional e pelos órgãos federais, estaduais e municipais e vem sendo implementado desde 1994. Foi oficializada nas Resoluções do IBGE/CONCLA do dia 4 de setembro de 2006 (nº 01) e do dia 6 de dezembro de 2006 (nº 02), a CNAE é resultado de um trabalho conjunto das esferas fiscalizadoras federais, estaduais e municipais. Sua principal função é a padronização, à nível nacional, dos códigos de atividade econômica e dos critérios de enquadramento utilizados pelos diversos órgãos da Administração Tributária do Brasil.

Tecnicamente direcionada pelo IBGE, a coordenação da CNAE está à cargo da Secretaria da Receita Federal do Brasil, e ao analisar sua definição, verifica-se facilmente que tem unicamente função tributária, criada com o fim de reduzir as fraudes nos pagamentos de impostos. De modo que a operacionalidade da empresa, ou seja, o que possibilitaria ou não a atuação de determinada empresa em um ramo de serviço é o seu contrato social, nos termos do Art. 997, II do CC. Vejamos:

> **Art. 997. A sociedade constitui-se mediante contrato escrito, particular ou público, que, além de cláusulas estipuladas pelas partes, mencionará:**
> **[...]**
> **II - denominação, objeto, sede e prazo da sociedade;**

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 10/04/2023 16:55:02
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109787655432563873209123310, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 140 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replica_fernandogoulartenataliatoledo.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:45

[...].”

Dessume-se que **a compra e venda de imóveis não faz parte do objeto social da impugnante**, portanto, não há qualquer chance de se aplicar a teoria da aparência quanto ao objeto social da impugnante, o que derruba por terra todos os argumentos dos impugnados.

3.2 Da inaplicabilidade da teoria da aparência.

Mesmo ante a imprestabilidade da escancarada defesa de Arthur Lucena Ferreira da Silva, sua completa intempestividade e preclusão do direito, a impugnante há de concordar com os impugnados: (i) **o negócio jurídico objeto desta declaratória de nulidade não foi firmado por agente capaz;** (ii) **“se há negócios de compra e venda de imóveis efetuados pela impugnada sem assinatura de todos os sócios, certamente, todos, sem exceção, são nulos de pleno direito”**; (iii) **não se pode anular negócio jurídico quando realizado de acordo com o objeto social,** *o que não se amolda ao presente caso.*

Os sócios proponentes da ação declaratória não são insanos. O negócio realizado não contém suas assinaturas, só tomaram conhecimento da nulidade em abril/2022 quando da Declaração do Imposto de Renda da empresa.

Por outro lado, não se pode provar que a sócia da impugnante informou aos demais sócios (Francisco e Giovanna Rodrigues) as condições do negócio que estaria sendo realizado. Ademais, Augusto Alves Velloso Mascarenhas (corretor da Alfa Center Imóveis) sempre teve pleno conhecimento do Contrato Social da impugnada, pois, a sócia Fernanda Rodrigues entregou-lhe o documento em duas oportunidades.

A Teoria da Aparência **“seria a não-correspondência entre um dado acontecimento exteriorizado e a realidade fática. A aparência de direito somente estaria configurada, portanto, quando um determinado acontecimento, um determinado fato aparentasse alguma coisa que, na realidade, não o é”** [2].

[2] DANTAS, Paulo Roberto de Figueiredo. A inaplicabilidade da Teoria da Aparência de Representação no Direito Brasileiro. Revista IOB de Direito Civil e Processo Civil, v.40, p.76.

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 10/04/2023 16:55:02
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109787655432563873209123310, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 140 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replica_fernandogoulartenataliatofedo.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:45

A realidade é que, não se pode avocar a teoria da aparência quanto a impugnante, pois, o negócio foi intermediado direta e exclusivamente pela Alfa Center Imóveis (imobiliária com quase 40 anos e de boa fama no mercado de imóveis), a qual foi formalmente contratada para a intermediação do negócio.

Às fls. 17 da contestação, os impugnados se contradizem e tropeçam em sufocada tese, pois, realmente, "**o Contrato Social determina quem são os administradores e quais os atos podem praticar e aqueles em que é defeso o ato isolado, nos termos do art. 47 do CC**".

Merece destaque a incongruência dos impugnados em tentar apresentar defesa em nome do terceiro Arthur Lucena Ferreira da Silva, em especial ao citar jurisprudência de 29.10.2013 (fls. 19), pois, **ao mesmo tempo que falsamente e em nome do terceiro afirmam que analisaram o contrato social e que "a cláusula oitava do Contrato Social dá a entender haver vedação da venda de imóveis da sociedade", afirmam que "não são obrigados a analisar todas as restrições contratuais sobre poderes de gerência no Contrato Social.** Isso é litigância de má-fé, é deslealdade processual.

As alegações dos impugnados estão falseadas de verdade. A real verdade é que: **a impugnante não fez negócio com os impugnados**. Estes não participaram diretamente do negócio. Quem sempre esteve à frente do negócio, somente com os compradores Arthur Lucena Ferreira da Silva e Andréa Scodro Soubihe Lucena **(e nunca com os impugnados)** foi a empresa Alfa Center Imóveis e seus corretores. Portanto, diferente do que alegam, os impugnados faltam com a verdade, pois **nunca contrataram com a impugnante e seus sócios.**

A **vedação** da venda de imóveis está explicita na Cláusula Oitava do Contrato Social, e para ter validade, o negócio deveria ter sido assinado por **todos os sócios e não por dois sócios**. Ao fazer tal citação **os impugnados confirmam que tinham conhecimento da vedação da venda de imóveis pela sociedade quando não assinada por ambos os sócios administradores.**

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 10/04/2023 16:55:02
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109787655432563873209123310, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 140 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replica_fernandogoulartenataliatofedo.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:45

Portanto, a contestação está equivocada, e são falsas todas as alegações constantes do item 4.2.2 de fls. 15, 16 e 17 da contestação.

3.3 Da falsa comparação de preços de LOTE adquirido em 2010 com o preço de uma casa da alto luxo vendida em 2021 = falsa indução ao entendimento de que a impugnante obteve lucro exorbitante com a venda do imóvel.

As alegações dos impugnados são falsas! Isso porque, sem qualquer conhecimento ou entendimento do negócio realizado, mas, claramente tentando trazer defesa em nome de Arthur Lucena Ferreira da Silva, afirmam falsamente que a impugnante comprou LOTE em 2011 por R$200 mil reais e o revendeu em 2021 por R$5.850 milhões de reais. Isso é litigância de má-fé, é tentativa de levar Vossa Excelência a erro.

Na verdade, os sócios da impugnante adquiriram o lote no ano de 2010. Nele edificaram a casa residencial de alto luxo com área construída de 648,00m², e aplicaram acabamentos de primeira linha e de altíssimo custo, a qual foi vendida por R$5.850.000,00 aos réus Arthur Lucena Ferreira da Silva e sua mulher.

O falso raciocínio dos impugnados leva Vossa Excelência a entender que a impugnante obteve lucro de R$5.650.000,00, quando na realidade, o preço do metro quadrado construído, à época ultrapassou os R$7.000,00 /m². Portanto, totalmente falsa a alegação dos impugnados.

3.4 Da indiscutível obediência à lei na inclusão da sócia Fernanda Souza Azevedo Rodrigues no polo passivo da ação. Da falsa acusação de lide simulada.

Os impugnados estão completamente equivocados. A impugnante não é uma sociedade anônima de capital aberto, portanto, não tem obrigação de publicar seus resultados à terceiros, não deve satisfação aos impugnados ou a qualquer terceiro sobre possíveis discussões *interna corporis.*

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 10/04/2023 16:55:02
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109787655432563873209123310, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 140 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replica_fernandogoulartenataliatoledo.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:45

Contrário do que falsamente alegam os impugnados, a impugnante incluiu a sócia Fernanda Souza Azevedo Rodrigues no polo passivo desta ação, exatamente em cumprimento da resolução dos sócios, da responsabilidade perante a pessoa jurídica da qual é sócia administradora e em cumprimento a determinação legal.

O negócio jurídico nulo realizado, além de ter estremecido a relação conjugal, melindrou a pessoa jurídica. Os sócios resolveram aguardar a decisão judicial para resoluções *interna corporis,* e não se verifica qualquer tipo de conluio ou simulação entre os sócios da impugnante.

O negócio nulo foi realizado em **29 de março de 2021** e a escritura pública definitiva foi outorgada em **29 de junho de 2021**. Se a análise dos balanços ocorre uma vez por ano e a cada dia 31 de dezembro, não podem os impugnados alegar que ***"o prazo de 90 dias entre a assinatura do contrato e a escritura foi mais que suficiente para verificar que o imóvel foi vendido sem sua anuência"***, denotando má-fé e completa ignorância contábil dos impugnados.

4. Requerimentos.

Ante o exposto, **requer** seja a presente RÉPLICA recebida e indeferidas as preliminares arguidas da contestação, com o consequente indeferimento dos demais tópicos apresentados no mérito, e seja a inicial julgada totalmente procedente.

Considerando que pelo fato dos impugnados trazerem em contestação defesa de interesses de terceiro (Arthur Lucena Ferreira da Silva), falsearam a verdade, alteraram a verdade dos fatos, usaram da contestação para conseguir objetivo ilegal e pleitearam direito alheio em nome próprio, portanto, **requer** sejam enquadrados como litigantes de má-fé em consonância ao disposto nos artigos 79 e 80 do Código de Processo Civil, devendo ser condenados a multa de 9% (nove por cento) conforme disposto no art. 81, do CPC.

Sejam riscadas todas as intempestivas e presunçosas defesas em nome de Arthur Lucena Ferreira da Silva, constantes dos itens 4.2, 4.2.2 e 4.3, da contestação.

Ratifica a totalidade da inicial e os pedidos nela elencados.

souza.santos.advogados@hotmail.com

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 10/04/2023 16:55:02
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109787655432563873209123310, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 140 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replica_fernandogoulartenataliatoledo.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:45

PAULO ROBERTO DOS SANTOS
ADVOGADOS

Termos em que, pede deferimento.

Goiânia, 10 de abril de 2023.

PAULO ROBERTO DOS SANTOS
OAB-GO 10.262

souza.santos.advogados@hotmail.com

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 10/04/2023 16:55:02
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109787655432563873209123310, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 140 : Juntada -> Petição
Arquivo 2 : manifestacaoevento124.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:45

PAULO ROBERTO DOS SANTOS
ADVOGADOS

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 15ª. VARA CÍVEL GOIÂNIA – GO.

PROCESSO Nº. 5498238-50.2022

FLÓRIDA HOLDING PATRIMONIAL LTDA, já qualificada, por seu advogado e procurador infra-assinado, nos autos da **AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE** que perante esse douto Juízo promove em face de **ARTHUR LUCENA FERREIRA DA SILVA E OUTROS**, vem, mui respeitosamente à presença de V. Exa., em atendimento ao Ato Ordinatório (evento 124), para informar que a citação se torna despicienda ante o comparecimento espontâneo do réu Fernando Goulart de Carvalho.

Por essa razão, deixa de recolher custas de locomoção (evento 107).

Termos em que, pede deferimento.

Goiânia, 10 de abril de 2023.

PAULO ROBERTO DOS SANTOS
OAB-GO 10.262

souza.santos.advogados@hotmail.com

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 10/04/2023 16:55:03
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109087635432563873209123319, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 141 : Juntada -> Petição -> Procuração/substabelecimento sem reserva de poderes
Arquivo 1 : peticaojuntadasubssemreservaswildesealfa.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:45

RAFAEL FLEURY
ADVOCACIA

AO JUÍZO DA 15ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GOIÂNIA-GO

Processo n.º: 5498238-50.2022.8.09.0051
Natureza: AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ATO JURÍDICO e Outras
Autora: FLORIDA HOLDING PATRIMONIAL LTDA.
Requeridos: WILDES MARCOS FAUSTINO e ALFA CENTER IMÓVEIS LTDA.

WILDES MARCOS FAUSTINO e **ALFA CENTER IMÓVEIS LTDA.**, já devidamente qualificados nos autos do processo em epígrafe, vêm, com o devido respeito e acatamento, perante a conspícua presença de Vossa Excelência, pelo advogado que esta subscreve, requerer a juntada dos anexos instrumentos de Procuração bem como de Substabelecimento Sem Reservas.

Tendo o causídico desta subscritor participado apenas da audiência de conciliação realizada no feito (ev. 123), pugna seja cadastrado no sistema Projudi **tão somente** o atual advogado dos requeridos, a saber, o Dr. ADRIANO AUGUSTO LUIZ DE LIMA, que recebeu o *substabelecimento sem reservas*, e, portanto, em nome de quem devem ser enviadas, **exclusivamente**, todas as publicações e/ou intimações referentes ao presente feito via Diário de Justiça Eletrônico, conforme determinam o artigo 205, §3º, do CPC e a Resolução n.º 234/2016 do CNJ, sob pena de nulidade, nos termos do disposto nos §§ 2º e 5º do artigo 272 e artigo 276 do mesmo diploma processual.

Nesses termos,
Pedem deferimento.

Da Cidade de Goiás para Goiânia, 10 de abril de 2023.

Rafael Ribeiro Bueno Fleury de Passos
OAB-GO n.º 37.665

Cidade de Goiás-GO
Travessa dos Correios, n.° 19, Centro, CEP: 76.600-000

Goiânia-GO
Rua 125, n.º 83, Setor Sul, CEP: 74.093-070

Celular/WhatsApp: (62) 9 9991-0918 | E-mail: rafaelfleury.adv@gmail.com

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 10/04/2023 17:40:25
Assinado por RAFAEL RIBEIRO BUENO FLEURY DE PASSOS:00283094133
Localizar pelo código: 109287675432563873209154889, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 141 : Juntada -> Petição -> Procuração/substabelecimento sem reserva de poderes
Arquivo 2 : procuracoeswildesealfa_compressed.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:46

RAFAEL FLEURY
ADVOCACIA

PROCURAÇÃO *AD JUDICIA ET EXTRA*

Outorgante: WILDES MARCOS FAUSTINO, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF sob o n.º 194.615.931-04, portador do RG n.º 778888 SSP-GO, residente e domiciliado na Rua 134, n.º 50, Setor Sul, CEP: 74.080-015, Goiânia-GO, nomeia e constitui como seu bastante advogado e procurador:

Outorgado: **RAFAEL RIBEIRO BUENO FLEURY DE PASSOS**, brasileiro, solteiro, advogado, devidamente inscrito na OAB-GO sob o n.º 37.665, com endereços profissionais na Rua 125, n.º 83, Setor Sul, CEP: 74.093-070, Goiânia-GO e na Travessa dos Correios, n.º 19, Centro, CEP: 76.600-000, Cidade de Goiás-GO.

Poderes: Por este instrumento particular de mandato, o OUTORGANTE confere ao OUTORGADO plenos poderes para o foro em geral, com a cláusula *ad judicia et extra*, em qualquer Juízo, Instância ou Tribunal, podendo propor contra quem de direito as ações competentes e defendê-lo nas contrárias, seguindo uma e outras, até final decisão, usando os recursos legais e acompanhando, conferindo-lhe, ainda, os poderes especiais para receber citação, confessar, reconhecer a procedência do pedido, transigir, desistir, renunciar ao direito sobre o qual se funda a ação, receber, dar quitação, firmar compromisso e assinar declaração de hipossuficiência econômica, conforme estabelecido no Art. 105 do Código de Processo Civil (Lei 13.105/2015), agindo em conjunto ou separadamente, podendo ainda substabelecer esta a outrem, com ou sem reservas de iguais poderes, enfim, praticar todos os atos processuais que ache oportuno e conveniente para o fiel cumprimento deste mandato, dando tudo por bom, verdadeiro, firme e valioso, especialmente para: **representar o outorgante na apresentação de Contestação no âmbito do processo de n.º 5498238-50.2022.8.09.0051, em trâmite perante a 15ª Vara Cível e Ambiental da Comarca de Goiânia/GO, realizando os atos processuais necessários ao deslinde da causa em tela.**

Goiânia, 17 de março de 2023.

WILDES MARCOS FAUSTINO
Outorgante

Cidade de Goiás-GO
Travessa dos Correios, n.º 19, Centro, CEP: 76.600-000

Goiânia-GO
Rua 125, n.º 83, Setor Sul, CEP: 74.093-070

Celular/WhatsApp: (62) 9 9991-0918 | E-mail: rafaelfleury.adv@gmail.com

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 10/04/2023 17:40:25
Assinado por RAFAEL RIBEIRO BUENO FLEURY DE PASSOS:00283094133
Localizar pelo código: 109587605432563873209154882, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 141 : Juntada -> Petição -> Procuração/substabelecimento sem reserva de poderes
Arquivo 2 : procuracoeswildesealfa_compressed.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:46

RAFAEL FLEURY
ADVOCACIA

PROCURAÇÃO *AD JUDICIA ET EXTRA*

Outorgante: ALFA CENTER IMÓVEIS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n.º 03.395.381/0001-43, com sede na Rua 134, n.º 50, Setor Sul, CEP: 74.080-015, Goiânia-GO, neste ato representada pelo seu Sócio-administrador **WILDES MARCOS FAUSTINO**, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF sob o n.º 194.615.931-04, portador do RG n.º 778888 SSP-GO, residente e domiciliado na Rua 134, n.º 50, Setor Sul, CEP: 74.080-015, Goiânia-GO, nomeia e constitui como seu bastante advogado e procurador:

Outorgado: **RAFAEL RIBEIRO BUENO FLEURY DE PASSOS**, brasileiro, solteiro, advogado, devidamente inscrito na OAB-GO sob o n.º 37.665, com endereços profissionais na Rua 125, n.º 83, Setor Sul, CEP: 74.093-070, Goiânia-GO e na Travessa dos Correios, n.º 19, Centro, CEP: 76.600-000, Cidade de Goiás-GO.

Poderes: Por este instrumento particular de mandato, o OUTORGANTE confere ao OUTORGADO plenos poderes para o foro em geral, com a cláusula *ad judicia et extra*, em qualquer Juízo, Instância ou Tribunal, podendo propor contra quem de direito as ações competentes e defendê-lo nas contrárias, seguindo uma e outras, até final decisão, usando os recursos legais e acompanhando, conferindo-lhe, ainda, os poderes especiais para receber citação, confessar, reconhecer a procedência do pedido, transigir, desistir, renunciar ao direito sobre o qual se funda a ação, receber, dar quitação, firmar compromisso e assinar declaração de hipossuficiência econômica, conforme estabelecido no Art. 105 do Código de Processo Civil (Lei 13.105/2015), agindo em conjunto ou separadamente, podendo ainda substabelecer esta a outrem, com ou sem reservas de iguais poderes, enfim, praticar todos os atos processuais que ache oportuno e conveniente para o fiel cumprimento deste mandato, dando tudo por bom, verdadeiro, firme e valioso, especialmente para: **representar a outorgante na apresentação de Contestação no âmbito do processo de n.º 5498238-50.2022.8.09.0051, em trâmite perante a 15ª Vara Cível e Ambiental da Comarca de Goiânia/GO, realizando os atos processuais necessários ao deslinde da causa em tela.**

Goiânia, 17 de março de 2023.

ALFA CENTER IMÓVEIS LTDA.
Outorgante
WILDES MARCOS FAUSTINO
Representante

Cidade de Goiás-GO
Travessa dos Correios, n.º 19, Centro, CEP: 76.600-000

Goiânia-GO
Rua 125, n.º 83, Setor Sul, CEP: 74.093-070

Celular/WhatsApp: (62) 9 9991-0918 | E-mail: rafaelfleury.adv@gmail.com

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 10/04/2023 17:40:25
Assinado por RAFAEL RIBEIRO BUENO FLEURY DE PASSOS:00283094133
Localizar pelo código: 109587605432563873209154882, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 141 : Juntada -> Petição -> Procuração/substabelecimento sem reserva de poderes
Arquivo 3 : substabelecimentosemreservasadrianoaugustoluizdelimaassinado.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:46

RAFAEL FLEURY
ADVOCACIA

SUBSTABELECIMENTO SEM RESERVAS

SEM reservas de poderes, **substabeleço** a **ADRIANO AUGUSTO LUIZ DE LIMA**, OAB/GO 33.442, endereço eletrônico adv.adrianolima@gmail.com, com endereço profissional situado na Rua 115-K, 77, Setor Sul, Goiânia-GO, CEP 74085-340, todos os poderes que me foram outorgados por ALFA CENTER IMÓVEIS LTDA. e WILDES MARCOS FAUSTINO no seguinte processo: n.º 5498238-50.2022.8.09.0051, que tramita perante a 15ª Vara Cível e Ambiental da Comarca de Goiânia-GO, autora: Florida Holding Patrimonial Ltda, requeridos: Arthur Lucena Ferreira da Silva e Outros.

Da Cidade de Goiás para Goiânia, 10 de abril de 2023.

Rafael Ribeiro Bueno Fleury de Passos
OAB-GO n.º 37.665

Cidade de Goiás-GO
Travessa dos Correios, n.° 19, Centro, CEP: 76.600-000

Goiânia-GO
Rua 125, n.º 83, Setor Sul, CEP: 74.093-070

Celular/WhatsApp: (62) 9 9991-0918 | E-mail: rafaelfleury.adv@gmail.com

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 10/04/2023 17:40:25
Assinado por RAFAEL RIBEIRO BUENO FLEURY DE PASSOS:00283094133
Localizar pelo código: 109187625432563873209154884, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 141 : Juntada -> Petição -> Procuração/substabelecimento sem reserva de poderes
Arquivo 4 : contratosocialalfa.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:46

SÉTIMA ALTERAÇÃO CONTRATUAL ALFACENTER IMÓVEIS LTDA - ME

WILDES MARCOS FAUSTINO, brasileiro, natural de Goiania – Go., casado sob regime de comunhão parcial de bens, nascido aos 28.01.60, empresário, portador do CPF nº 194.615.931 - 04 e da carteira de identidade nº. 778888-1213229 - SSP - GO., inscrito no CRECI – Go., sob o nº 3.133 residente e domiciliado à Rua Lupus Qd. G 1 Lt. 11 – Condominio Residencial Cruzeiro do Sul – Alfaville Flamboyant - Goiânia – Go., CEP nº 74884-581

SOLANGE PARANAIBA DE CASTRO FAUSTINO, brasileira, natural de Goiania – Go., casada sob o regime de comunhão parcial de bens, nascida aos 27.02.64 empresaria, portadora do CPF nº 336.303.131 - 91 e da carteira de identidade nº. 1.424.510 – SSP GO., residente e domiciliada à Rua Lupus qd. G 1 Lt.11 – Condominio Residencial Cruzeiro do Sul Alfaville Flamboyant - Goiânia - Go., CEP nº 74884-581, únicos sócios da **ALFACENTER IMOVEIS LTDA - ME**, com sede na Rua 134 nº 50 – Setor Sul – Goiânia – Go., CEP nº 74080-015, com Contrato Social arquivado na JUCEG sob o nº 52200602601 de 21.01.87 e inscrita no CNPJ (MF) sob nº 03.395.381/0001-43, nos termos do § 4º do Artigo 48 do Decreto Federal nº 1.800/96 e a Instrução Normativa 72, Artigo 6º do Departamento Nacional do Registro do Comercio DNRC resolvem **REATIVAR A EMPRESA**, adquar o Contrato Social, nos termos da Lei 10.406/2002 mediante as seguintes clausulas e resolvem, assim, alterar o Contrato Social:

PRIMEIRA:
DO CAPITAL SOCIAL
SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

O Capital Social da empresa passara para R$ 50.000,00 (Cinquenta Mil Reais) dividido em 50.000 - (Cinquenta Mil) quotas sociais no valor nominal de R$ 1,00 (Hum Real) cada uma, a importância de R$ 50.000,00 (Cinquenta Mil Reais) referente ao aumento do Capital Social sera integralizada em moeda corrente do país no ato da assinatura da presente Alteração Contratual, e fica assim distribuídas entre os sócios:

WILDES MARCOS FAUSTINO	**45.000**	**R$ 45.000,00**
SOLANGE PARANAIBA DE CASTRO FAUSTINO	**5.000**	**R$ 5.000,00**
TOTAL	**50.000**	**R$ 50.000,00**

(Art. 997, III e IV, CC/2002)

SEGUNDA:
DAS DEMAIS CLAUSULAS

Permanecem inalteradas as demais clausulas do Contrato Social Primitivo e demais Alterações Contratuais.

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 10/04/2023 17:40:25
Assinado por RAFAEL RIBEIRO BUENO FLEURY DE PASSOS:00283094133
Localizar pelo código: 109587695432563873209154848, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:46

Consolidação

PRIMEIRA:
DA DENOMINAÇÃO SOCIAL
A sociedade gira sob o nome empresarial de **ALFACENTER IMOVEIS LTDA-ME, (Art. 997, II CC/2002)**

SEGUNDA:
DA SEDE
A sociedade tem a sua sede na Rua 134 nº 50 – Setor Sul - Goiania – Go., CEP nº 74080-015 **(Art. 997, II, CC/2002).**

TERCEIRA:
DOS OBJETIVOS
Os objetivos é a prestação de serviços de corretagem na compra, venda e locação de imóveis de terceiros e lançamento de empreendimentos. **(Art. 997, II, CC/2002)**

QUARTA:
DO CAPITAL SOCIAL
SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO
O Capital Social da empresa é de R$ 50.000,00 (Cinquenta Mil Reais) dividido em 50.000 - (Cinquenta Mil) quotas sociais no valor nominal de R$ 1,00 (Hum Real) cada uma, integralizada em moeda corrente do país, e fica assim distribuídas entre os sócios:

WILDES MARCOS FAUSTINO	**45.000**	**R$ 45.000,00**
SOLANGE PARANAIBA DE CASTRO FAUSTINO	**5.000**	**R$ 5.000,00**
TOTAL	**50.000**	**R$ 50.000,00**

(Art. 997, III e IV, CC/2002)

QUINTA:
DO INICIO DAS ATIVIDADES
DO PRAZO DE DURAÇÃO DA SOCIEDADE
A sociedade iniciou suas atividades em 21 de Janeiro de 1987, e seu prazo de duração e indeterminado. **(Art. 997,II, CC/2002)**

SEXTA:
DA DIVISÃO DE QUOTAS
As quotas são indivisíveis e não poderão ser cedidas ou transferidas a terceiros sem o consentimento do outro sócio, a quem fica assegurado a igualdade de condições e preço direito de preferencia para a sua aquisição se posta à venda, formalizando, se realizada a cessão delas, a Alteração Contratual pertinente. **(Art. 1-056, Art. 1.057, CC/2002)**

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 10/04/2023 17:40:25
Assinado por RAFAEL RIBEIRO BUENO FLEURY DE PASSOS:00283094133
Localizar pelo código: 109587695432563873209154848, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 141 : Juntada -> Petição -> Procuração/substabelecimento sem reserva de poderes
Arquivo 4 : contratosocialalfa.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:46

SÉTIMA:
DAS RESPONSABILIDADES

A responsabilidade de cada sócio é restrita ao valor de suas quotas, mas todos respondem solidariamente pela integralização do Capital Social. **(Art. 1.052, CC/2002).**

OITAVA:
DA ADMINISTRAÇÃO DA SOCIEDADE

A administração da sociedade cabe ao socio **WILDES MARCOS FAUSTINO,** com os poderes de gerir os negócios da sociedade e assinará isoladamente, autorizado o uso do nome da sociedade, vedado, no entanto, em atividades estranhas ao interesse social ou assumir obrigações seja em favor de qualquer dos quotista ou de terceiros, bem como onerar ou alienar bens imóveis da sociedade, sem autorização do outro sócio. **(Arts. 997, VI; 1.013, 1.015, 1.064, CC/2002).**

NONA:
DO EXERCICIO SOCIAL

Ao termino de cada exercício social, em 31 de Dezembro, o administrador prestará contas justificadas de sua administração, procedida da elaboração do inventario, do balanço patrimonial e do balanço de resultado econômico, cabendo aos sócios, na proporção de suas quotas, os lucros ou as perdas apuradas **(Art. 1.065, CC/2002)**

DÉCIMA:
DAS DELIBERAÇÕES

Nos 4 (Quatro) primeiros meses seguintes ao termino do exercício social, os sócios deliberarão sobre as contas e designarão administrador (es) quando for o caso. **(Arts. 1.071 e 1.072, § 2º e Art. 1.078, CC/2002)**

DÉCIMA PRIMEIRA:
DAS RETIRADAS DE PRO LABORE

Os sócios poderão, de comum acordo, fixar uma retirada mensal a titulo de " pro labore" para o sócio administrador, observadas as disposições regulamentares pertinente.

DÉCIMA SEGUNDA:
DO FALECIMENTO

Falecendo ou interditado qualquer sócio, a sociedade continuará suas atividades com os herdeiros, sucessores e o incapaz. Não sendo possível ou inexistindo interesse destes ou do(s) sócio(s) remanescente(s), o valor de seus haveres será apurado e liquidado com base na situação patrimonial da sociedade, à data da resolução, verificando em balanço especialmente levanto.

PARÁGRAFO ÚNICO:

O mesmo procedimento será adotado em outros casos em que a sociedade se resolva em relação a seu sócio. **(Arts. 1.028, 1.031, CC/2002)**

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 10/04/2023 17:40:25
Assinado por RAFAEL RIBEIRO BUENO FLEURY DE PASSOS:00283094133
Localizar pelo código: 109587695432563873209154848, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:46

DÉCIMA TERCEIRA:
DA DECLARAÇÃO DE DESIMPEDIMENTO

(Os) Administrador(es) declara(m), sob as penas da lei, que não est(ão) impedidos de exercer a administração da sociedade, por lei especial em virtude de condenação criminal, ou por se encontrar(em) sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a públicos; ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência , contra as relações de consumo, fé publica, ou a propriedade. **(Art. 1.001, § 1º, CC/2002)**

DÉCIMA QUARTA:
DA CRIAÇÃO DE FILIAIS E OBJETIVO

A sociedade poderá a qualquer tempo, abrir ou fechar filial ou outra dependência, mediante alteração contratual assinada por todos os sócios.

DÉCIMA QUINTA:
DA JURISDIÇÃO

Fica eleito o foro de Goiânia – Go., para o exercício e o cumprimento dos direitos e obrigações resultantes deste contrato.

E por estarem justos e contratados assinam a presente alteração contratual em 3 (Treis) vias.

Goiânia (GO)., 28 de Janeiro de 2014

6º TABELIONATO

6º TABELIONATO

WILDES MARCOS FAUSTINO

Solange Paranaíba de Castro Faustino.

SOLANGE PARANAIBA DE CASTRO FAUSTINO

6º CARTÓRIO DE NOTAS DE GOIÂNIA - GOIÁS
Avenida República do Líbano, esq. c/ Rua K nº 82 - Setor Oeste - Goiânia - Goiás
CEP: 74120-040 - FONE: (62) 3093-2222 - FAX: (62) 3092-6666

0614013016110230143 43. 0206140130161102301434 4 - Consulte o 1lextraudicial tjgo.jus.br/selo
conheço verdadeiras a assinaturas de WILDES MARCOS FAUSTINO (79) e SOLANGE PARANAÍBA DE CASTRO FAUSTINO (5557), pessoas mim identificadas e por haverem sido apostas em minha presença, dou Goiânia, 21 de fevereiro de 2014. Em Test da Verdade - César gusto Soares - Escrevente

6º Tabelionato Notas de Goiânia César Augusto Soares Escrevente

JUCEG JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE GOIÁS
CERTIFICO O REGISTRO EM: 14/04/2014
SOB O NÚMERO: 52140370625
Protocolo: 14/037062-5
Empresa: 52 2 0060260 1
ALFA CENTER IMOVEIS LTDA - ME
SECRETÁRIA-GERAL - PAULA [illegible] LOBO VELOSO ROSSI
F 278446
JUCEG

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 10/04/2023 17:40:25
Assinado por RAFAEL RIBEIRO BUENO FLEURY DE PASSOS:00283094133
Localizar pelo código: 109587695432563873209154848, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:46

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
MINISTÉRIO DA INFRAESTRUTURA
DEPARTAMENTO NACIONAL DE TRÂNSITO
CARTEIRA NACIONAL DE HABILITAÇÃO

GO

NOME
WILDES MARCOS FAUSTINO

DOC. IDENTIDADE / ÓRG. EMISSOR / UF
778888 SSP GO

CPF
194.615.931-04

DATA NASCIMENTO
28/01/1960

FILIAÇÃO
JOANA D ARC FAUSTINO

PERMISSÃO

ACC

CAT. HAB.
AB

Nº REGISTRO
01164637302

VALIDADE
18/12/2025

1ª HABILITAÇÃO
06/06/1978

VÁLIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL
21834464477

OBSERVAÇÕES

ASSINATURA DO PORTADOR

LOCAL
GOIANIA, GO

DATA EMISSÃO
18/12/2020

Marcos Roberto Silva - Presidente do DETRAN-GO
ASSINATURA DO EMISSOR

04825428018
GO147492319

GOIÁS

PROIBIDO PLASTIFICAR
21834464477

Documento recebido eletronicamente da origem

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:46



Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 10/04/2023 17:40:25
Assinado por RAFAEL RIBEIRO BUENO FLEURY DE PASSOS:00283094133
Localizar pelo código: 109887625432563873209154841, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 142 : Juntada -> Petição -> Contestação
Arquivo 1 : contestacao.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:46

ADRIANO LIMA
ADVOGADO

AO JUÍZO DA 15ª VARA CÍVEL E AMBIENTAL DA COMARCA DE GOIÂNIA/GO

Proc. nº. 5498238-50.2022.8.09.0051

WILDES MARCOS FAUSTINO e **ALFA CENTER IMÓVEIS LTDA,** já qualificados no processo em epígrafe, apresentam, com fulcro no art. 335 e seguintes do Código de Processo Civil, a presente

CONTESTAÇÃO COM RECONVENÇÃO

Nos termos a seguir mencionados.

(I) DA SÍNTESE FÁTICO-PROCESSUAL:

1. A presente demanda se deu a partir de celeuma envolvendo as circunstâncias decorrentes da compra e venda de um imóvel pela Autora junto aos demandados, Sr. Arthur Lucena e Sra. Andrea Soubihe, que constavam como compradores na referida operação.

2. A referida compra e venda versava, especificamente, sobre o imóvel urbano originalmente de propriedade da Autora, sendo ele o *lote de terras nº 12 da quadra Z-1 da Rua Calipso, no loteamento (reloteamento) Alphaville Flamboyant, em Goiânia/GO, com área total de 836,35m², registrado no 4º Cartório de Registro de Imóveis de Goiânia/GO sob o número de matrícula 52.092.*

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 11/04/2023 16:43:58
Assinado por ADRIANO AUGUSTO LUIZ DE LIMA:01500976113
Localizar pelo código: 109487615432563873209886132, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:46

3. Estas circunstâncias postas, é salutar informar que a parte Autora da presente demanda levanta algumas questões que a fazem sustentar a invalidade absoluta, ou espécie de nulidade, da referida operação de compra e venda do negócio, senão vejamos.

4. A sociedade Autora da presente demanda se trata de uma *holding* familiar cujo objetivo é o melhor manejo societário, tributário e sucessório dos bens da família da Sra. Fernanda Souza Azevedo Rodrigues e seu esposo, em regime de comunhão parcial de bens, o Sr. Francisco Weliton Rodrigues.

5. Junto ao Contrato Social da referida sociedade, há informação constando que "a administração da sociedade caberá aos sócios *Francisco Weliton Rodrigues* e *Fernanda Souza Azevedo Rodrigues*", que detinham, a partir da redação da Cláusula Segunda do referido Instrumento, a faculdade de presentar a sociedade inclusive isoladamente.

6. Nesse contexto, a parte Autora alega que a alienação do imóvel supracitado, originário de toda a celeuma que desaguou no presente litígio, se deu em desconformidade com o contrato social, vez que não está incluído entre os poderes de administrador o de alienação em isolado por algum dos administradores dos bens imóveis da sociedade.

7. Alegaram ser de desconhecimento do *esposo* da Sra. Fernanda, responsável pela alienação do imóvel, e co-administrador da sociedade, a existência da operação de compra e venda.

8. Conforme se demonstrará no desenvolvimento da presente Contestação, no entanto, é cediço que o esposo e co-administrador da Sra. Fernanda, responsável pela venda do imóvel, tinha, sim, conhecimento da operação, a partir de trocas de mensagens junto aos corretores de imóveis responsáveis pela intermediação da compra e venda.

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 11/04/2023 16:43:58
Assinado por ADRIANO AUGUSTO LUIZ DE LIMA:01500976113
Localizar pelo código: 109487615432563873209886132, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 142 : Juntada -> Petição -> Contestação
Arquivo 1 : contestacao.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:46

9. Nesse diapasão, a Autora alega que, em não sendo possível ao co-administrador alienar isoladamente quaisquer dos bens imóveis da sociedade, medida que se impõe é a declaração de nulidade do referido contrato, *in totum*, por se tratar de ato *ultra vires* societário.

10. Alega, ainda, se tratar de litisconsórcio passivo necessário entre todos os Requeridos, a incluir a Alfa e o Réu, Sr. Wildes, ora manifestantes, já que não agiram com o dever de informar a Sra. Fernanda de que se tratava de operação nula por ocasião do contrato social que *ela mesma assinou* (sic), devendo responder por perdas e danos de uma operação nula que gerou prejuízos à parte Autora.

11. Portanto, passa-se às razões de Direito, a fim de demonstrar que o presente litígio se trata de verdadeira manobra de litigância de má-fé e de tentativa de levar adiante, judicialmente, o descumprimento total do contrato de compra e venda pactuado *validamente*, conforme se demonstrará a seguir.

(II) DAS RAZÕES DE DIREITO:

12. Inicialmente, há de se salientar a conseguinte topificação que se levará adiante para que de forma mais didática possível os pontos de Defesa da parte Requerida, ora Manifestante, se apresente ao nobre Magistrado.

II.I – PRELIMINARMENTE: DA AUSÊNCIA DE LEGITIMIDADE PASSIVA DOS RÉUS, ORA CONTESTANTES II.II – DO MÉRITO:

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 11/04/2023 16:43:58
Assinado por ADRIANO AUGUSTO LUIZ DE LIMA:01500976113
Localizar pelo código: 109487615432563873209886132, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 142 : Juntada -> Petição -> Contestação
Arquivo 1 : contestacao.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:46

A. DA INEXISTÊNCIA DE VÍNCULO DA CONDUTA DA CORRETORA DE IMÓVEIS (E DE SEU ADMINISTRADOR) COM O SUPOSTO PREJUÍZO SOFRIDO PELA AUTORA

B. DA INEXISTÊNCIA DE DEVER ANEXO DE INFORMAR POR PARTE DOS CONTESTANTES

C. DO DEVER DE MITIGAR A PERDA OU *DUTY TO MITIGATE THE LOSS*

D. DA INEXISTÊNCIA DE INVALIDADE NA CONCRETIZAÇÃO DO NEGÓCIO JURÍDICO DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL POR ASSINATURA DA SRA. FERNANDA

II.III – DA INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS

II.IV – DA LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ

III – DOS PEDIDOS

II.I – PRELIMINARMENTE:

DA AUSÊNCIA DE LEGITIMIDADE PASSIVA DOS RÉUS, ORA CONTESTANTES:

13. Com base no disposto no art. 337 do Código de Processo Civil (“CPC”), é cediço que cabe ao Réu alegar, inicialmente, as preliminares de Direito à Contestação, de maneira a explicitar eventuais empecilhos ao prosseguimento da Ação, como um todo, ou em relação ao Réu manifestante, em específico.

14. A ilegitimidade passiva dos Réus, ora manifestantes, se dá em razão do fato de que para que configurada a responsabilidade civil que a Autora os incumbe,

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 11/04/2023 16:43:58
Assinado por ADRIANO AUGUSTO LUIZ DE LIMA:01500976113
Localizar pelo código: 109487615432563873209886132, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:46

é necessário o preenchimento de quatro requisitos: (i) dano; (ii) nexo causal; (iii) evento danoso e (iv) dolo ou culpa.

15. No caso concreto, são duas as falhas da Autora, que *carece de demonstrar a existência de dano e a existência de nexo causal entre a conduta dos Réus e a existência de determinado prejuízo que porventura tenha sofrido*.

16. Isso se comprova inicialmente pela postura dos sócios, que nada dispuseram quanto à pactuação do negócio no sentido de prejudicá-la e, ainda, dentro do intervalo de um ano e cinco meses posteriores à celebração do negócio.

17. Ora, Excelência, é razoável imaginar que, em se tratando de um contrato paritário, a demonstração de prejuízo quanto à pactuação do contrato se daria somente se houvesse alguma espécie de descumprimento contratual apto a tanto, por parte dos Réus, que sequer foram parte do contrato.

18. *Ad absurdum*, não há nenhuma alteração da base objetiva do contrato ou onerosidade excessiva que autorize a revisão do contrato, tendo em vista que de livre autonomia da vontade a parte Autora pactuou a venda do imóvel no preço previsto, no caso de não haver descumprimento contratual.

19. Tendo sido devidamente pago o valor referente ao preço do imóvel negociado e fechado pela Autora, na pessoa de sua sócia, Fernanda, não se comprova qualquer prejuízo sofrido, inexistindo a hipótese de dano como requisito da responsabilização civil.

20. É perceptível que tal argumentação, por si só, evidenciaria a inexistência de responsabilização civil de quaisquer dos Réus exceto a Sra. Fernanda, administradora responsável pelo fechamento do negócio. No entanto, por mero amor ao debate, a parte Ré prossegue na argumentação no intuito de demonstrar a inexistência

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 11/04/2023 16:43:58
Assinado por ADRIANO AUGUSTO LUIZ DE LIMA:01500976113
Localizar pelo código: 109487615432563873209886132, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:46

de nexo causal entre a conduta destes Réus e eventual dano, ainda que assim entenda o Eminente Juízo.

21. Excelência, para além do exposto, é notório que não há nenhum nexo causal entre a conduta dos Réus desta manifestação e eventual prejuízo, ainda que se entenda que houve prejuízo aos Autores, sendo estes especificamente a sociedade de corretores de imóveis e seu administrador.

22. Isso se dá pois o núcleo da imposição de responsabilidade por perdas e danos feita pela Autora em face dos Réus ora manifestantes se dá em razão da suposta omissão de informações acerca da operação à vendedora, Sra. Fernanda, responsável pela transação.

23. Ora, a transação de compra e venda, dentro das atribuições de um corretor de imóveis – responsabilização da parte Ré ora manifestante – gira em torno de fornecimento de informações que as partes eventualmente não tenham sobre o imóvel e sobre os riscos decorrentes da compra e venda deste.

24. No caso concreto, Excelência, é irrazoável – para não dizer *absurdo* – impor à parte Ré, notadamente a Alfa e o Sr. Wildes, a responsabilização de **aviso à Autora, própria assinante do Contrato Social da sociedade em que era sócia acerca de disposição do próprio Contrato Social** que a impedia de alienar isoladamente o imóvel.

25. **Excelência, no fim das contas, o que a parte Autora intenta, em relação à Alfa e o Sr. Wildes, é responsabilizá-los por informar do teor de cláusula do contrato social que ela mesma foi subscrevente.**

26. Nesse contexto, é óbvio que não se tratava de responsabilidade dos corretores de imóveis. Dentro de seu escopo de responsabilidade, nenhum dos problemas supostamente alegados pela parte Autora está em comum com estes. Não há

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 11/04/2023 16:43:58
Assinado por ADRIANO AUGUSTO LUIZ DE LIMA:01500976113
Localizar pelo código: 109487615432563873209886132, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:46

qualquer problema no que se refere ao alerta de problemas em relação a ônus e gravames do imóvel, riscos às partes, nem tampouco informações que as partes não tinham conhecimento quando da assinatura do contrato.

27. Desta forma, medida *necessária*, de forma preliminar, que se impõe, é a declaração de ilegitimidade passiva do Sr. Wildes e da sociedade Alfa, ora Contestantes.

28. Ademais, é salutar mencionar, Excelência, que a presente celeuma se dá a partir da tentativa de invalidação de um contrato de compra e venda, obviamente composto de um comprador e de um vendedor. Pela invalidação do referido contrato, a parte responsável pela representação da vendedora tenta imputar a responsabilidade a terceiros que sequer tiveram participação ativa no negócio enquanto vendedores ou compradores.

29. Nesse sentido, tendo sido exposto que a única forma de responsabilização da sociedade de corretagem de imóveis e de seu administrador seria pela negligência de informações e/ou por dolo na indução a erro das partes e nenhuma das duas coisas se comprova, medida que se impõe é a sua declaração de ilegitimidade passiva.

30. Requer, em decorrência do pedido de declaração de ilegitimidade, com base no art. 338, parágrafo único do CPC, que se intime a parte Autora para que retifique o polo passivo da presente Ação, excluindo a Alfa e o Sr. Wildes desta. Caso concorde com o pedido de ilegitimidade passiva destes Contestantes, que arque com os honorários sucumbenciais de 3 a 5 por cento do valor da causa em favor dos procuradores da parte ilegítima. Nestes termos, requer seja condenada no importe de 5% (cinco por cento) do valor da causa em honorários sucumbenciais aos advogados dos Contestantes caso concorde com os pedidos ora feitos.

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 11/04/2023 16:43:58
Assinado por ADRIANO AUGUSTO LUIZ DE LIMA:01500976113
Localizar pelo código: 109487615432563873209886132, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 142 : Juntada -> Petição -> Contestação
Arquivo 1 : contestacao.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:46

31. Ademais, o art. 339 do CPC prevê que incumbe ao Réu que se pretende passivamente ilegítimo para o litígio indicar o devido réu legitimamente passivo.

32. Excelência, *in casu* não há qualquer dúvida que a legitimidade passiva da presente Ação é tão somente da administradora, Sra. Fernanda, responsável pela pactuação do negócio supostamente em prejuízo da sociedade que presentava.

33. Portanto, os ora Contestantes indicam como passivamente legítima a Ré Fernanda, co-administradora da Florida Holding, Autora desta Ação.

34. Subsidiariamente à alegação preliminar, ainda, Excelência, a parte Ré, composta pelos ora Contestantes, suscita a necessidade de que, em sendo indeferido o pedido de declaração de sua ilegitimidade passiva, requer-se a exclusão de responsabilidade pelos motivos aduzidos na argumentação acima exposta e ainda pelas razões a se apresentar em sede de Mérito desta Contestação, pelo que passa às alegações meritórias.

II.II – DO MÉRITO:

A. DA INEXISTÊNCIA DE VÍNCULO DA CONDUTA DA CORRETORA DE IMÓVEIS (E DE SEU ADMINISTRADOR) COM O SUPOSTO PREJUÍZO SOFRIDO PELA AUTORA:

35. Excelência, cumpre mencionar, subsidiariamente à alegação de ilegitimidade passiva, em sede Preliminar, que inexiste responsabilidade dos Réus, ora Contestantes, em suposto prejuízo experimentado pela Autora, pelas razões que se sucedem.

36. Conforme já mencionado, dentro da relação contratual entabulada, muitas partes tinham, cada qual, sua parcela de contribuição e o serviço a ser prestado para que a operação se desse, tendo em vista serem muitos os envolvidos.

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 11/04/2023 16:43:58
Assinado por ADRIANO AUGUSTO LUIZ DE LIMA:01500976113
Localizar pelo código: 109487615432563873209886132, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 142 : Juntada -> Petição -> Contestação
Arquivo 1 : contestacao.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:46

37. Dentre os envolvidos, a parte Ré, representada pelos ora Contestantes, ocupava a posição de corretagem imobiliária da operação.

38. Naturalmente, entre as atribuições de um corretor imobiliário, Excelência, está intermediar a negociação entre comprador e vendedor do imóvel e apresentar a ambos os riscos da operação, considerando que as partes não necessariamente dominam todas as nuances do negócio que possam interferir, mais adiante, na validade ou na eficácia do negócio – desde que as partes não tenham conhecimento destas informações.

39. Nesse sentido, na situação em tela, a parte Autora alega que os corretores imobiliários falharam em seu dever de informação ao se omitir informar a Sra. Fernanda quanto à suposta invalidade do negócio por não ser ela competente para assinar isoladamente pela sociedade no que se refere à alienação de bens imóveis.

40. Extrai-se trecho da Petição Inicial para estampar o ponto alegado pela parte Autora:

> *"A Alfa Center Imóveis – de propriedade de Wildes Faustino – atuou no polo intermediário da negociação, com a obrigação de aproximar as partes. Tinha o dever de demonstrar as vantagens e desvantagens do negócio.*
>
> *O artigo 723 do Código Civil prevê expressamente que "o corretor é obrigado a executar a mediação com diligência e prudência que o negócio requer, prestando ao cliente, espontaneamente, todas as informações sobre o andamento dos negócios; deve, ainda, sob pena de responder por perdas e danos, prestar ao cliente todos os esclarecimentos que estiverem ao seu alcance, acerca da segurança*

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 11/04/2023 16:43:58
Assinado por ADRIANO AUGUSTO LUIZ DE LIMA:01500976113
Localizar pelo código: 109487615432563873209886132, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:46

> *ou risco do negócio, das alterações de valores e do mais que possa influir nos resultados da incumbência".*
>
> *Assim,* ***tanto o corretor quanto a empresa Alfa Center Imóveis não verificaram com rigor a documentação exibida pela sócia Fernanda;*** *não exerceram a mediação com diligência e prudência necessárias, não tomaram as cautelas mínimas na análise dos documentos exigidos, portanto, inegável que a venda do imóvel em situação irregular acarreta a responsabilidade solidária da Alfa Center Imóveis, que fez a intermediação do contrato, e na condição de prestadora de serviços não agiu com responsabilidade e não apresentou resultados satisfatórios."*

41. Conforme se vê, alega-se que os corretores imobiliários e a sociedade Alfa Center Imóveis não arcaram com o dever de informação quanto aos documentos da operação e os riscos daí decorrentes.

42. Excelência, é óbvio que o documento a que faz referência a parte Autora é justamente o contrato social, que contém disposição que inibe a Sra. Fernanda de assinar isoladamente mediante a Cláusula Segunda do referido Instrumento, supostamente apto a invalidar a operação.

43. **Ocorre que, no fim das contas, a parte Autora pretende, a partir da referida argumentação, *absurdamente*, responsabilizar os corretores de imóveis por uma informação que a Sra. Fernanda dispunha!**

44. Isto posto, faz-se necessário utilizar do primado da boa-fé objetiva, prevista expressamente no art. 422 do Código Civil, especialmente em duas das suas figuras parcelares: (i) o dever anexo de informação e (ii) o dever de mitigar a própria perda ou *duty to mitigate the loss*.

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 11/04/2023 16:43:58
Assinado por ADRIANO AUGUSTO LUIZ DE LIMA:01500976113
Localizar pelo código: 109487615432563873209886132, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 142 : Juntada -> Petição -> Contestação
Arquivo 1 : contestacao.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:46

B. DA INEXISTÊNCIA DE DEVER ANEXO DE INFORMAR POR PARTE DOS CONTESTANTES:

45. A boa-fé objetiva se concretiza, enquanto princípio, em seus deveres anexos de conduta, elencados historicamente pela Professora Judith Martins-Costa, os patronos do estudo da boa-fé objetiva em terreno português e brasileiro, respectivamente.

46. A Profª Judith Martins-Costa, por sua vez, trata dos deveres anexos de conduta da seguinte forma:

> *"Quando atuar como fonte de deveres, exercendo a sua função nomogenética, a boa-fé gera deveres anexos aos deveres de prestação e aos deveres de proteção. (...)*
>
> *De fato, cada negócio jurídico é particularizado pela existência de um complexo de deveres e interesses: (i) há deveres de prestação, principais e secundários; (ii) há deveres anexos ou instrumentais aos deveres de prestação; e (iii) há deveres de proteção contra danos que poderiam advir do negócio jurídico. Essas três ordens de deveres correspondem a dois distintos interesses: há interesse à prestação e há interesse à proteção.*[1]

47. O dever informativo é dever anexo à boa-fé objetiva por que não se trata da obrigação principal do corretor imobiliário na ocasião, mas se trata de dever decorrente da lealdade e da proteção da contraparte, residindo o eventual seu descumprimento na possibilidade de indenização por perdas e danos à medida do prejuízo causado.

---

[1] MARTINS-COSTA, Judith. *A boa-fé no direito privado: critérios para a sua aplicação.* 2ª Ed., São Paulo: Saraiva Educação, 2018, p. 239.

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 11/04/2023 16:43:58
Assinado por ADRIANO AUGUSTO LUIZ DE LIMA:01500976113
Localizar pelo código: 109487615432563873209886132, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 142 : Juntada -> Petição -> Contestação
Arquivo 1 : contestacao.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:46

48. Para que se possa aplicar o dever de informar, no entanto, alguns requisitos hão de ser preenchidos, senão vejamos.

> *"(...)* ***no exame do caso concreto, devem ser averiguados e entrecruzados (i) elementos fáticos subjetivos (ligados à pessoa dos envolvidos, tais como a sua possibilidade de acesso à informação****; bem como à presunção, ou não, de assimetria informacional entre as partes); (ii) elementos normativos (tais como os usos do tráfico jurídico, a presença, ou não, de um dever legal e/ou contratual de informar) e (iii) elementos fáticos objetivos (v.g., a aceitabilidade, conforme a relação, de assumir-se o risco de "jogadas equivocadas", como é próprio das relações interempresariais, o cuidado prévio revelado pela realização de due diligence, ou a sua negligência, etc.).* ***Em qualquer caso, o quantum informativo é questão de grau: não há dever jurídico de dação de informação ilimitada.*** *(****Grifos nossos****).*

49. Ora, Excelência, em supostamente tendo sido omitida a informação da Sra. Fernanda acerca dos riscos de invalidade do negócio, qual seja a sua impossibilidade de assinar isoladamente a alienação do imóvel, é necessário averiguar o primeiro dos requisitos objetivos para que se imponha o dever de informar: ela possuía capacidade de acessar a informação por si só?

50. Quando se faz a referida análise, resta absolutamente claro que a Sra. Fernanda não somente possuía a capacidade de acessar a informação supostamente omitida como foi subscrevente e autora da redação do contrato social que ela mesmo assinou como sócia-administradora da sociedade que ela representara.

51. Resta absurdo, portanto, condenar os *corretores imobiliários* – que nada têm a ver com a lida societária da sociedade, no que se refere às disposições sociais

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 11/04/2023 16:43:58
Assinado por ADRIANO AUGUSTO LUIZ DE LIMA:01500976113
Localizar pelo código: 109487615432563873209886132, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 142 : Juntada -> Petição -> Contestação
Arquivo 1 : contestacao.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:46

e de poderes de administração – a indenizar por perdas e danos supostos prejuízos sofridos em virtude de negócio inválido.

52. Portanto, requer seja indeferidos os pedidos de indenização solicitados pela parte Autora no que se refere à invalidade do negócio.

C. DO DEVER DE MITIGAR A PERDA OU *DUTY TO MITIGATE THE LOSS*:

53. *Ad absurdum*, Excelência, caso se necessite expediente para além da inaplicabilidade do dever de informar ao caso concreto, faz-se necessário explorar outro dos corolários da boa-fé objetiva: o dever de mitigar a perda ou, popularmente, o *duty to mitigate the loss*.

54. O *duty to mitigate the loss* decorre naturalmente do dever anexo de cooperação com a contraparte, decorrente da boa-fé objetiva, aplicável ao direito brasileiro, apesar de originária de doutrina estrangeira, segundo o STJ:

> *DIREITO CIVIL. CONTRATOS. BOA-FÉ OBJETIVA. STANDARD ÉTICO-JURÍDICO. OBSERVÂNCIA PELAS PARTES CONTRATANTES. DEVERES ANEXOS. DUTY TO MITIGATE THE LOSS. DEVER DE MITIGAR O PRÓPRIO PREJUÍZO. INÉRCIA DO CREDOR. AGRAVAMENTO DO DANO. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. RECURSO IMPROVIDO. 1. Boa-fé objetiva. Standard ético-jurídico. Observância pelos contratantes em todas as fases. Condutas pautadas pela probidade, cooperação e lealdade.* ***2. Relações obrigacionais. Atuação das partes. Preservação dos direitos dos contratantes na consecução dos fins. Impossibilidade de violação***

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 11/04/2023 16:43:58
Assinado por ADRIANO AUGUSTO LUIZ DE LIMA:01500976113
Localizar pelo código: 109487615432563873209886132, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 142 : Juntada -> Petição -> Contestação
Arquivo 1 : contestacao.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:46

> ***aos preceitos éticos insertos no ordenamento jurídico. 3. Preceito decorrente da boa-fé objetiva. Duty to mitigate the loss: o dever de mitigar o próprio prejuízo. Os contratantes devem tomar as medidas necessárias e possíveis para que o dano não seja agravado.*** *A parte a que a perda aproveita não pode permanecer deliberadamente inerte diante do dano. Agravamento do prejuízo, em razão da inércia do credor.* ***Infringência aos deveres de cooperação e lealdade.*** *4. Lição da doutrinadora Véra Maria Jacob de Fradera. Descuido com o dever de mitigar o prejuízo sofrido. O fato de ter deixado o devedor na posse do imóvel por quase 7 (sete) anos, sem que este cumprisse com o seu dever contratual (pagamento das prestações relativas ao contrato de compra e venda), evidencia a ausência de zelo com o patrimônio do credor, com o consequente agravamento significativo das perdas, uma vez que a realização mais célere dos atos de defesa possessória diminuiu a extensão do dano. 5. Violação ao princípio da boa-fé objetiva. Caracterização de inadimplemento contratual a justificar a penalidade imposta pela Corte originária, (exclusão de um ano de ressarcimento). 6. Recurso improvido.*[2]
>
> (**Grifo nosso**).

55. Restando indubitável que a referida teoria se aplica ao ordenamento jurídico brasileiro, por entendimento assentado na jurisprudência, parte à aplicação da norma ao caso concreto, demonstrando os motivos pelos quais a parte Autora, na figura de sua sócia-administradora, a Sra. Fernanda, não adimpliu com o dever anexo de mitigar o próprio prejuízo.

---

[2] (STJ - REsp: 758518 PR 2005/0096775-4, Relator: Ministro VASCO DELLA GIUSTINA (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJ/RS), Data de Julgamento: 17/06/2010, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 28/06/2010 REPDJe 01/07/2010)

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 11/04/2023 16:43:58
Assinado por ADRIANO AUGUSTO LUIZ DE LIMA:01500976113
Localizar pelo código: 109487615432563873209886132, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 142 : Juntada -> Petição -> Contestação
Arquivo 1 : contestacao.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:46

56. Inicialmente, é necessário mencionar que se parte do pressuposto que era uma informação que a Sra. Fernanda possuía, a de que ela não tinha poderes, segundo o contrato social, de alienar o imóvel isoladamente.

57. A partir disso, é possível inferir, logicamente, que ao ver da parte Autora, o negócio seria inválido como consequência disto, independente da ingerência de quaisquer outros ou a falta dela, pela inaplicabilidade do dever de informar neste caso, conforme demonstrado.

58. Tendo a parte Autora sido alvo de suposto – reitera-se, *suposto* – prejuízo, medida que se aplicava era ela mesma ter se valido (i) inicialmente, de não ter assinado o contrato, por óbvio; (ii) tendo sido consumado o prejuízo, manejar imediatamente ação declaratória de nulidade do negócio, antes de receber as quantias supramencionadas sem que nada questionasse.

59. Ora, tendo se comportado favoravelmente a todo o deslinde do negócio, não se deve levantar a referida nulidade somente agora, sob pena de incorrência em comportamento contraditório, sob o mote *venire contra factum proprium*, também conduta proibida por ocorrência da boa-fé objetiva.

60. Portanto, Excelência, verifica-se que a única forma de responsabilizar quaisquer personalidades jurídicas que não sejam a da Sra. Fernanda pelo suposto prejuízo sofrido pela sociedade seria advinda de manobra de má-fé, de maneira tal que se deve indeferir o pedido de indenização à sociedade responsabilizando terceiro qualquer que não seja a Sra. Fernanda.

61. Isto se suporta na inexistência de dano, conforme entendimento do Prof. Agostinho Alvim[3] previu se tratar a mais acurada definição do instituto como sendo “a lesão de qualquer bem jurídico [em sentido amplo]”.

---

[3] CAVALIERI FILHO, Sérgio. *Programa de Responsabilidade Civil.* 11ª Ed., São Paulo: Atlas, 2014, p. 92.

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 11/04/2023 16:43:58
Assinado por ADRIANO AUGUSTO LUIZ DE LIMA:01500976113
Localizar pelo código: 109487615432563873209886132, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 142 : Juntada -> Petição -> Contestação
Arquivo 1 : contestacao.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:46

62. Ora, resta claro que não há lesão de qualquer bem jurídico, em sentido amplo, pelos corretores imobiliários constantes do corpo de colaboradores da Contestante, nem tampouco do seu administrador, em pessoa, nesse sentido.

63. Por fim, passa-se à questão meritória fundamental da presente demanda, qual seja: não há qualquer invalidade no negócio jurídico entabulado pela parte Autora, nada obstante a disposição clausular do contrato social vedando a alienação isolada pela Sra. Fernanda. Vejamos.

D. DA INEXISTÊNCIA DE INVALIDADE NA CONCRETIZAÇÃO DO NEGÓCIO JURÍDICO DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL POR ASSINATURA DA SRA. FERNANDA

64. Ademais, Excelência, cumpre ressaltar que ainda que se alegue inválido o negócio jurídico em questão, medida que se impõe é verificar que o negócio jurídico é, sim, válido, pelas razões que se seguem.

65. Excelência, antes da vigência da Lei 14.195/2021, o art. 1.015 do Código Civil, em seu parágrafo único, consagrava a *ultra vires doctrine*, segundo a qual são nulos os atos praticados fora do objeto social da sociedade ou em desconformidade de sua disposição contratual.

66. No entanto, com a promulgação da Lei 14.195/2021 o referido parágrafo único foi suprimido do referido dispositivo, de maneira tal que a atual redação deste é a seguinte:

> *Art. 1.015. No silêncio do contrato, os administradores podem praticar todos os atos pertinentes à gestão da sociedade; não*

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 11/04/2023 16:43:58
Assinado por ADRIANO AUGUSTO LUIZ DE LIMA:01500976113
Localizar pelo código: 109487615432563873209886132, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:46

> *constituindo objeto social, a oneração ou a venda de bens imóveis depende do que a maioria dos sócios decidir.*
>
> *Parágrafo único. (Revogado pela Lei nº 14.195, de 2021).*

67. O que ocorre, em razão da atualização legislativa, Excelência, é que os atos de gestão do administrador fora do objeto social ou, especificamente, a alienação de imóvel – como no caso concreto – passam se localizar no *plano da eficácia* do negócio jurídico (especialmente perante terceiros), e não mais *plano da validade*.

68. Portanto, os atos *ultra vires* – que excedam o objeto social ou tratem da alienação isolada de bens imóveis pelo administrador – foram excluídos do ordenamento jurídico brasileiro e, agora, estes atos podem, sim, vincular a sociedade.

69. A referida tendência doutrinária já existia na jurisprudência antes mesmo da alteração legislativa, Excelência, em proteção ao terceiro de boa-fé que negocia com a sociedade em casos de incorrência de atos *ultra vires*, em que os Tribunais Brasileiros entendiam ser irrazoável opor a responsabilidade do terceiro de boa-fé conferir, junto às disposições contratuais da sociedade, a validade da referida operação sempre quando fossem negociar com a sociedade, em aplicação à Teoria da Aparência.

70. Veja-se, Excelência.

> *EMENTA: EMPRESARIAL E CIVIL - CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇO DE TRANSPORTE - ASSINATURA DE ADITIVOS - DESRESPEITO AO ESTATUTO DA COMPANHIA TOMADORA - TEORIA DA APARÊNCIA - APLICABILIDADE - PROTEÇÃO À BOA-FÉ OBJETIVA -*

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 11/04/2023 16:43:58
Assinado por ADRIANO AUGUSTO LUIZ DE LIMA:01500976113
Localizar pelo código: 109487615432563873209886132, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 142 : Juntada -> Petição -> Contestação
Arquivo 1 : contestacao.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:46

> *RESPONSABILIDADE DO ADMINISTRADOR PERANTE A PESSOA JURÍDICA - PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS - COMPROVADA - ASSINATURA EM NOTAS FISCAIS.* ***1. Em homenagem à proteção à boa-fé objetiva nas relações contratuais, deve ser afastada a teoria dos atos ultra vires societatis em prol da aplicação da teoria da aparência, sempre que não for exigível da contratante que tenha conhecimento da disciplina estatuária da outra parte, em razão da credibilidade da realidade fática que lhe é apresentada; 2. Nesse cenário, o princípio da lealdade contratual impõe que a violação estatuária não seja oposta ao contratante de boa-fé, mas sim que nasça para a pessoa jurídica prejudicada o direito de regressar contra o administrador autor do ilícito;*** *3. Reputa-se comprovada a prestação do serviço, por meio da juntada aos autos de notas fiscais a eles referentes, em que constem assinaturas de representantes da parte tomadora, na folha de rosto ou mesmo nas informações anexas à nota.*[4] *(**Grifos nossos**).*

71. No caso concreto, os requisitos da credibilidade da realidade fática eram absolutos, já que a Sra. Fernanda é sócia-administradora da sociedade que alienou o imóvel aos compradores. Realidade fática essa também que se apresentou aos corretores imobiliários. Ademais, é notório que o TJ-MG entende, também, ser o eventual prejuízo sofrido objeto de direito de regresso junto ao administrador responsável, e não aos terceiros de boa-fé envolvidos na operação, motivo pelo qual se corrobora uma vez mais a ilegitimidade passiva dos corretores ora Contestantes.

[4] (TJ-MG - AC: 10024143115210001 MG, Relator: Fernando Lins, Data de Julgamento: 09/08/2016, Data de Publicação: 19/08/2016)

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 11/04/2023 16:43:58
Assinado por ADRIANO AUGUSTO LUIZ DE LIMA:01500976113
Localizar pelo código: 109487615432563873209886132, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 142 : Juntada -> Petição -> Contestação
Arquivo 1 : contestacao.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:46

72. Tal era, ainda, o entendimento da I Jornada de Direito Comercial, em seu *Enunciado 11*, que assim dispunha, quando o parágrafo único do art. 1.015 ainda estava em vigor:

> *"A regra do art. 1.015, parágrafo único, do Código Civil, deve ser aplicada à luz da teoria da aparência e do primado da boa-fé objetiva, de modo a prestigiar a segurança do tráfego negocial. As sociedades se obrigam perante terceiros de boa-fé."*.

73. Portanto, antes mesmo de ser extinto o parágrafo único do art. 1.015, já havia claro movimento doutrinário e jurisprudencial para vincular as sociedades perante terceiros de boa-fé inclusive nos atos *ultra vires*.

74. O legislador se atentou a essa tendência quase unânime doutrinária-jurisprudencial de maneira a extinguir o parágrafo único do art. 1.015, o que demonstra a sua clara intenção, justamente de vincular a sociedade nos negócios desta natureza.

75. Isto posto, verifica-se que no negócio em questão a Sra. Fernanda se apresentava tal como era, sócia-administradora da sociedade vendedora do imóvel, de maneira tal que não havia qualquer motivo para os terceiros de boa-fé envolvidos na operação suspeitarem de sua incompetência para promover tal ato, pelo que deram andamento ao negócio.

76. É oportuno mencionar, Excelência, ainda, em nome da melhor eficiência econômica dos negócios, já preconizada pela Análise Econômica do Direito e consagradas pela jurisprudência do STJ[5], que o Direito deve servir à redução dos custos de transação, já que as partes não trocam declarações de vontade pelo bel prazer de fazê-lo, mas pela vantagem econômica que a operação lhes trará.

---

[5] REsp nº 1.163.283/RS (2009/0206657-6), Rel. Min. Luis Felipe Salomão, STJ.

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 11/04/2023 16:43:58
Assinado por ADRIANO AUGUSTO LUIZ DE LIMA:01500976113
Localizar pelo código: 109487615432563873209886132, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 142 : Juntada -> Petição -> Contestação
Arquivo 1 : contestacao.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:46

77. Dessa forma, seria irrazoável opor a todos os terceiros de boa-fé que negociassem com a Autora que consultassem o seu contrato social e verificassem que nas operações desta natureza *a sócia-administradora* não poderia assinar por ela, em nome da Teoria da Aparência e da consagração da boa-fé.

78. Ademais, conforme oportunamente trazido junto à Contestação do Sr. Arthur Lucena Ferreira da Silva, litisconsorte neste litígio, cumpre ressaltar que houve documento comprovando que a própria Sra. Fernanda se apresentou, junto ao Banco BRB, originário do financiamento imobiliário para a compra do imóvel, como legítima representante da sociedade Autora.

79. Ela, sendo subscrevente de documento que não a autorizava a alienar imóveis sem o conluio dos demais sócios da Florida Holding, o fez e declarou expressamente ser competente para tanto perante terceiros e agora incorre em comportamento contraditório, após induzir todos a erro e ignorando o advento da boa-fé na figura parcelar da teoria da aparência, no intuito de invalidar o negócio, mesmo tendo gozado do lucro advindo da operação.

80. Manobra absolutamente de má-fé, Excelência. Inegavelmente de má-fé.

81. Portanto, requer-se que se declare válido o negócio, nada obstante as manobras de má-fé da contraparte, ora se valendo de (i) comportamento contraditório, (ii) opondo a terceiros o dever de informar nada obstante não seja este oponível *in casu*; (iii) não tendo mitigado a sua perda – todos comportamentos proibitivos quando se leva em consideração o primado da boa-fé objetiva no Direito Privado Brasileiro.

II.III – DA INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS:

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 11/04/2023 16:43:58
Assinado por ADRIANO AUGUSTO LUIZ DE LIMA:01500976113
Localizar pelo código: 109487615432563873209886132, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:46

82. Excelência, de forma a evidenciar a manobra de má-fé da parte Autora no sentido de atravancar o procedimento, ao inserir partes manifestamente ilegítimas no polo passivo desta Ação, evidencia-se que chegou a inserir em um *inquérito (!)* os corretores imobiliários da sociedade ora Contestante e ainda o seu administrador, também Contestante nessa manifestação.

83. É óbvio que não existe conduta criminosa ainda que se considerasse que se omitiu informação. No entanto, nada obstante a parte Autora assim procedeu, de absoluta má-fé.

84. Nesse sentido, os Contestantes ajuizaram, muito recentemente, ação de indenização por danos morais em razão da inserção da sociedade e do administrador, ora Contestantes, no inquérito criminal, conforme se denota do **Proc. nº. 5078017-77.2023.8.09.0051**, a tramitar junto a esta mesma Comarca.

85. Ademais, demonstra-se o cabimento da indenização por danos morais *também* nesta demanda em razão da inserção no polo passivo da Ação na esfera cível dos corretores imobiliários e do administrador da sociedade de corretagem imobiliária, diferentemente do objeto da outra Ação, que versa sobre a inserção no inquérito.

86. Excelência, é absolutamente irrazoável que assim se proceda a parte Contestante, tendo em vista a Súmula 227 do STJ, que se prevê que a pessoa jurídica pode, sim, experimentar dano moral; ademais, não há qualquer questionamento quanto à possibilidade de pessoa física experimentar também dano moral.

87. Ademais, se trata de constrangimento pela imputação de conduta ilícita à sociedade, o que a descredencia perante terceiros que fazem uma simples consulta processual pública, e podem chegar à conclusão que eventualmente a corretora de imóveis não presta corretamente os seus serviços, o que seria uma conclusão

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 11/04/2023 16:43:58
Assinado por ADRIANO AUGUSTO LUIZ DE LIMA:01500976113
Localizar pelo código: 109487615432563873209886132, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 142 : Juntada -> Petição -> Contestação
Arquivo 1 : contestacao.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:46

equivocada em razão da manobra de má-fé da parte Autora em inserir os Contestantes no polo passivo da presente Ação, pelos motivos fartamente demonstrados.

88. O raciocínio do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo é justamente no sentido de que, no caso de inserção oportuna no polo passivo de ação com o intuito de macular a honra e a credibilidade de pessoa física ou jurídica, os danos morais são cabíveis, senão vejamos:

> *INDENIZAÇÃO – Pretensão de obter reparação por dano moral em decorrência da inclusão indevida no polo passivo de ação de cobrança de rateios de despesas condominiais – Inclusão que decorreu de erro no exame do contrato relativo à unidade adquirida e que não integrava o condomínio credor – **Não detecção da intenção deliberada da inclusão no polo passivo da lide para macular a honra e a imagem da demandada**, certo também que o processo foi concebido para que as partes possam se defender – Dano moral não configurado na espécie – Apelação da GOLD não conhecida em decisão anterior – Recurso da autora reconvinda provido para reconhecer a improcedência da reconvenção. (**Grifo nosso**).*
>
> *(TJ-SP 40082201420138260114 SP 4008220-14.2013.8.26.0114, Relator: Sá Duarte, Data de Julgamento: 25/09/2017, 33ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 27/09/2017)*

89. No caso em comento, o juízo não deferiu a indenização por dano moral por não ter sido verificada a intenção deliberada de macular a honra e a imagem da demandada, pressupondo que, se assim incorresse, os danos morais seriam cabíveis, por interpretação lógica da *ratio decidendi* do referido julgado.

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 11/04/2023 16:43:58
Assinado por ADRIANO AUGUSTO LUIZ DE LIMA:01500976113
Localizar pelo código: 109487615432563873209886132, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 142 : Juntada -> Petição -> Contestação
Arquivo 1 : contestacao.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:46

90. *In casu*, no entanto, há claramente essa intenção de macular a imagem de todos os que se envolveram, ainda que indiretamente, no negócio, no sentido de isentar a sócia, Sra. Fernanda, da responsabilidade pelo ato que foi em desconformidade com a disposição societária que ela mesmo havia sido signatária, anteriormente.

91. A intenção de macular a imagem de terceiros se confirma, ainda, Excelência, conforme se denota da Contestação do Sr. Arthur Lucena, comprador do imóvel, pelo fato de que há conluio fraudulento entre a sócia e a equipe de advogados responsável pela propositura desta Ação, visto que, conforme exposto na referida manifestação, a sócia, Sra. Fernanda contratou, enquanto administradora da sociedade, o mesmo escritório de advocacia que propôs ação em desfavor dela mesma, em nome da sociedade Autora.

92. Isso denota que, ao propor Ação contra si própria envolvendo diversas outras partes manifestamente ilegítimas, se trata claramente de conduta simulada. Nesse sentido, requer-se condenação ao pagamento de indenização por danos morais aos Contestantes no *quantum* de R$ 20.000,00 (vinte mil reais), com base na tentativa de constrangimento e descredenciamento da sociedade Contestante e de seu administrador perante terceiros, especialmente em um mercado tão concorrido com o da corretagem imobiliária, que tem o elemento da confiança como fundamental para a contratação.

93. Portanto, requer, nos termos reconvencionais previstos no art. 343 e seguintes do Código de Processo Civil, no intento de se obter a indenização por danos morais, nos termos expostos.

94. Isto posto, para além dos danos morais advindos de manobra de má-fé e com o fulcro no constrangimento das partes envolvidas neste procedimento, é

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 11/04/2023 16:43:58
Assinado por ADRIANO AUGUSTO LUIZ DE LIMA:01500976113
Localizar pelo código: 109487615432563873209886132, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 142 : Juntada -> Petição -> Contestação
Arquivo 1 : contestacao.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:46

cabível a pena de litigância de má-fé aos Autores, pelo que se passa ao tópico conseguinte.

II.IV – DA LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ:

95. Excelência, nas condições que a presente Ação se desenhou, ainda, medida que se impõe é a condenação da Autora ao pagamento de pena de litigância de má-fé, nos termos do art. 80, III, do Código de Processo Civil, senão vejamos.

96. No referido dispositivo legal, se prevê que responderá por perdas e danos aquele que litigar de má-fé quando se valer do processo para conseguir objetivo ilegal.

97. *In casu*, a Autora se vale do processo para atravancar a operação de compra e venda junto aos vendedores, ilegalmente, visto que o negócio se deu legalmente, com base na Teoria da Aparência, conforme fartamente exposto nos tópicos anteriores.

98. Ademais, o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo dispõe de forma semelhante ao definir os termos que envolvem a pena de litigância de má-fé, visto que foi inserida parte manifestamente ilegítima no polo passivo da Ação apenas para protelar o procedimento e dar verniz de veracidade aos fatos alegados, ainda que *indubitavelmente* tenha se demonstrado se tratar de responsabilidade da administradora da sociedade, a Sra. Fernanda, somente. Vejamos o referido entendimento:

> *RESPONSABILIDADE CIVIL – AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXIGIBILIDADE DE DÉBITO C.C. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS – ALEGAÇÃO DE INCLUSÃO DO NOME NOS CADASTROS DE INADIMPLENTES SEM PRÉVIA NOTIFICAÇÃO*

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 11/04/2023 16:43:58
Assinado por ADRIANO AUGUSTO LUIZ DE LIMA:01500976113
Localizar pelo código: 109487615432563873209886132, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 142 : Juntada -> Petição -> Contestação
Arquivo 1 : contestacao.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:46

> *– INEXISTÊNCIA DE RELAÇÃO JURÍDICA ENTRE AS PARTES – SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA – CONDENAÇÃO POR LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ – RECURSO NÃO PROVIDO.* ***I – Considerando-se a ausência de demonstração de qualquer relação jurídica entre o autor e a requerida, de rigor, a improcedência da ação com fulcro no artigo 485, I, do Código de Processo Civil.*** *II – Também deve ser reconhecida a prática de litigância de má fé. Ao movimentar o Poder Judiciário com a inclusão no polo passivo de pessoa manifestamente ilegítima, sem qualquer vínculo com o devedor, incorreu o autor no comportamento previsto no artigo 80, II, do Código de Processo Civil, impondo-se a aplicação da penalidade.* (**Grifo nosso**).
>
> *(TJ-SP - AC: 10019759020188260040 SP 1001975-90.2018.8.26.0040, Relator: Paulo Ayrosa, Data de Julgamento: 20/12/2019, 31ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 20/12/2019)*

99. Portanto, responde a parte Autora por litigância de má-fé, que os Contestantes que ora peticionam requerem que seja valorado em 10% (dez por cento) do valor da causa, haja vista já fartamente demonstrado a manifesta ilegitimidade passiva dos Contestantes.

III – DOS PEDIDOS:

100. Nesse sentido, pugnam e requerem os Contestantes:

a. A declaração de ilegitimidade passiva de ambos Contestantes, com fulcro no art. 337, XI, do Código de Processo Civil;

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 11/04/2023 16:43:58
Assinado por ADRIANO AUGUSTO LUIZ DE LIMA:01500976113
Localizar pelo código: 109487615432563873209886132, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:46

b. Em decorrência do pedido de declaração de ilegitimidade passiva, requer, nos termos dos arts. 338 e 339 do CPC, que se intime a Autora para retificar o polo passivo da presente ação e, por conseguinte, que se indique a Sra. Fernanda, já presente no polo passivo da presente Ação, como legítima passivamente para responder por eventual prejuízo, arcando com honorários sucumbenciais de 10% em favor dos procuradores dos Contestantes neste contexto;

c. Requer seja acatada, reconvencionalmente, nos termos do art. 343 do CPC, o pedido de indenização por danos morais no importe de R$ 20.000,00 (vinte mil reais) por parte da Autora aos Contestantes;

d. Subsidiariamente, que sejam improcedentes os pedidos de indenização por perdas e danos junto à Alfa Center e ao Sr. Wildes, pelos motivos expostos;

e. Que seja condenada a Autora a arcar com o ônus sucumbencial no importe de 20% (vinte por cento) do proveito econômico gerado à parte, nos termos do art. 85 do Código de Processo Civil;

f. Condenação da Autora por litigância de má-fé, tendo em vista ter inserido no polo passivo da Ação parte manifestamente ilegítima, nos termos do art. 142 do CPC;

g. Por fim, que seja declarado válido o negócio por aplicação da teoria da aparência, com base no art. 1.015 do Código Civil.

Dá-se, nos termos reconvencionais, o valor de R$ 20.000,00 (vinte mil reais) aos pedidos feitos nessa Manifestação.

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 11/04/2023 16:43:58
Assinado por ADRIANO AUGUSTO LUIZ DE LIMA:01500976113
Localizar pelo código: 109487615432563873209886132, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:46

Termos em que,

Pede Deferimento.

Goiânia/GO, 11 de março de 2023.

ADRIANO AUGUSTO LUIZ DE LIMA

OAB/GO nº 33.442

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 11/04/2023 16:43:58
Assinado por ADRIANO AUGUSTO LUIZ DE LIMA:01500976113
Localizar pelo código: 109487615432563873209886132, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 143 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : pedido_de_escusas_protocolo_equivocado.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:47

PAULO ROBERTO DOS SANTOS
ADVOGADOS

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 15ª. VARA CÍVEL GOIÂNIA – GO.

PROCESSO Nº. 5498238-50.2022

FLÓRIDA HOLDING PATRIMONIAL LTDA, já qualificada, por seu advogado e procurador infra-assinado, nos autos da AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE que perante esse douto Juízo promove em face de **ARTHUR LUCENA FERREIRA DA SILVA E OUTROS**, vem, mui respeitosamente à presença de V. Exa., com pedido de escusas ante o **protocolo equivocado** ocorrido no Evento 140, sob o título de **manifestacaoevento124.pdf.** juntamente com a petição de Réplica.

Portanto, em atendimento ao Ato Ordinatório (evento 124), informa que a citação se torna despicienda ante o comparecimento espontâneo do réu Fernando Goulart de Carvalho, e por essa razão, deixa de recolher as custas de locomoção (evento 107).

Requer a **desconsideração** do arquivo **manifestacaoevento124.pdf.** constante do evento 140, **e a consideração desta petição**.

Termos em que, pede deferimento.

Goiânia, 11 de abril de 2023.

PAULO ROBERTO DOS SANTOS
OAB-GO 10.262

souza.santos.advogados@hotmail.com

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 11/04/2023 21:47:04
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109487605432563873209068500, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 144 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : ocultacaodeenderecos_manifestacao.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:47

PAULO ROBERTO DOS SANTOS
ADVOGADOS

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 30ª. VARA CÍVEL GOIÂNIA – GO.

PROCESSO Nº. 5498238-50.2022

FLÓRIDA HOLDING PATRIMONIAL LTDA, já qualificada, por seu advogado e procurador infra-assinado nos autos da AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM DEVOLUÇAO DE VALORES E REINTEGRAÇÃO DE POSSE, que perante esse douto Juízo promove em face de **AUGUSTO ALVES VELLOSO MASCARENHAS**, **SPACER PARTICIPAÇÕES LTDA E OUTROS**, vem, mui respeitosamente à Vossa Excelência, para **manifestar** e requerer conforme segue:

1. **Da ocultação de endereços pelos réus Augusto Mascarenhas e Spacer Participações Ltda.**

Consta dos eventos 74 e 111, que Augusto Alves Velloso Mascarenhas não foi citado na Rua Pandora Qd. S-1 Lt. 12, Residencial Alphaville Flamboyant, CEP 74.884-666, em Goiânia – GO (doc. anexo). Sabe-se que esse é o endereço do seu Genitor, Paulo Mascarenhas, e que Augusto Mascarenhas casou-se em recente data e não reside no Alphaville com seus pais.

Da mesma forma, consta dos eventos 82 e 90 que a empresa Spacer Participações mudou de endereço, e conforme informação da portaria do Ed. Lozandes Business, ela está fechada e não funciona naquele endereço há meses.

No evento 121, a empresa Spacer Participações compareceu espontaneamente e requereu habilitação nos autos, tendo apresentado espelho do CNPJ em nome de Mascarenhas Participações Ltda.

souza.santos.advogados@hotmail.com

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 11/04/2023 21:47:53
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109287635432563873209068563, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 144 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : ocultacaodeenderecos_manifestacao.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:47

Portanto, evitando possíveis nulidades e facilitando a intimação pessoal, quando necessário, **requer** sejam intimados Augusto Alves Velloso Mascarenhas e Mascarenhas Participações Ltda, **através dos seus procuradores**, para que juntem aos autos os comprovantes oficiais (água, telefone, energia elétrica, taxa de condomínio, etc.) constando seus reais endereços;

Requer, que a empresa Mascarenhas Participações junte a Alteração de Contrato Social ou a Certidão da JUCEG constando a data da alteração de Spacer Participações para Mascarenhas Participações;

Que, seja determinado ao réu Augusto Alves Velloso Mascarenhas, que junte a cópia da sua **Carteira Profissional do CRECI-GO**, visando a comprovação da data da emissão do documento;

Seja oficiado o CRECI-GO, para que forneça o Dossiê de requerimento da Carteira Profissional de Augusto Alves Velloso Mascarenhas, constando os seguintes documentos: **(a)** Requerimento – Inscrição Pessoa Física; **(b)** Anexo I – Dados Complementares de Cadastro; **(c)** Termo de Cientificação – Instruções Normativas, e **(d)** Autorização para Digitalização de Foto, Assinatura Digital;

Requer ainda, a alteração do nome de Spacer Participações Ltda para Mascarenhas Participações Ltda, no polo passivo da ação;

Finalmente, requer que faça constar do mandado de Augusto Alves Velloso Mascarenhas que, caso não forneça seus reais endereços, responderá pelo crime de falsidade ideológica conforme disposto no art. 299, do Código Penal.

Pede deferimento.

Goiânia, 11 de abril de 2023.

PAULO ROBERTO DOS SANTOS
OAB-GO 10.262

souza.santos.advogados@hotmail.com

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 11/04/2023 21:47:53
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109287635432563873209068563, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 145 : Juntada -> Petição -> Réplica
Arquivo 1 : replica_augustomascarenhasemascarenhasparticipacoes.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:47

PAULO ROBERTO DOS SANTOS
ADVOGADOS

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 15ª. VARA CÍVEL GOIÂNIA – GO.

PROCESSO Nº. 5498238-50.2022

FLÓRIDA HOLDING PATRIMONIAL LTDA, já qualificada, por seu advogado e procurador infra-assinado, nos autos da AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ATO JURÍDICO CUMULADA COM PEDIDOS DE CANCELAMENTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO, REINTEGRAÇÃO DE POSSE, INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E LUCROS CESSANTES, E CONCESSÃO DE MEDIDA LIMINAR que perante esse douto Juízo promove em face de **ARTHUR LUCENA FERREIRA DA SILVA E OUTROS**, vem, mui respeitosamente à presença de V. Exa., para apresentar **RÉPLICA** em face da contestação (evento 138) apresentada por **AUGUSTO ALVES VELLOSO MASCARENHAS** e **MASCARENHAS PARTICIPAÇÕES LTDA**, pelas razões a seguir:

1. SÍNTESE DA CONTESTAÇÃO.

Destacou a contestação que objetiva afastar injusta agressão de direitos, alega que jamais existiu fraude e que não houve conluio, e que a inicial se trata de narrativas;

Desautorizados pelos demais réus, os contestantes pleitearam, em nome próprio, direito alheio; o contestante Augusto Mascarenhas afirmou veementemente que sempre foi Corretor de Imóveis com carteira emitida pelo CRECI-GO; Se contradiz quando, afirma não ter sido o intermediador do negócio, porém, ao mesmo tempo diz que não há qualquer ilicitude na intermediação realizada;

Desdenha da nulidade de ato jurídico, tratando-a como arrependimento da contestada; tenta se desvencilhar da responsabilidade pessoal e da sua empresa, acusa

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 11/04/2023 21:48:49
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109887625432563873209068171, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 145 : Juntada -> Petição -> Réplica
Arquivo 1 : replica_augustomascarenhasemáscarenhasparticipacoes.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:47

a sócia Fernanda Souza Azevedo Rodrigues de ser a responsável pela venda do imóvel; ao mesmo tempo diz que “o problema parece ser de bancos, cartórios, corretores, vendedores”,

Nega que para a sócia Fernanda Rodrigues era um “faz tudo”; Nega a vinculação da empresa Spacer; Atribui todas as responsabilidades e afirma que a intermediadora foi a Alfa Center Imóveis;

No mérito, alega *ilegitimidade ad causam,* nega que há qualquer responsabilidade do corretor de imóveis, e novamente pleitearam, em nome próprio, direito alheio, ao ratificar contestação apresentada por Arthur Lucena Ferreira da Silva; afirmam que a inicial é inepta, e de forma cínica criticaram a inserção das partes no polo passivo da ação;

Augusto Mascarenhas afirmou que à época do negócio era detentor de registro no CRECI-GO e criticou a possibilidade de arguição de questão criminal em processo cível; diz que é impossível a devolução da comissão de corretagem e acusa a contestada de litigância de má-fé;

Em síntese, a contestação se resume em afirmar que Augusto Mascarenhas era corretor à época do negócio.

2. PRELIMINARMENTE.

2.1 Da ilegalidade na defesa do direito de Arthur Lucena Ferreira da Silva (ev. 13).

Se os impugnados não são ignorantes, agiram de má-fé, ao se referir às refutações apresentadas por Arthur Lucena Ferreira da Silva (evento 13), alegando que a caduca contestação está acompanhada de documentos capazes de provar a certeza de que os sócios sabiam da venda do imóvel, ferindo o que dispõe o art. 18, do CPC: “**Ninguém poderá pleitear direito alheio em nome próprio, salvo quando autorizado pelo ordenamento jurídico**. ”

Portanto, nesse sentido, sem nenhuma razão à contestação.

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 11/04/2023 21:48:49
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109887625432563873209068171, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 145 : Juntada -> Petição -> Réplica
Arquivo 1 : replica_augustomascarenhasemáscarenhasparticipacoes.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:47

2.2 Da FALSA ALEGAÇÃO de que o impugnado era corretor de imóveis inscrito no CRECI-GO à época do negócio nulo. Inscrição CRECI-GO 35.447, Carteira Profissional emitida em JUNHO/2022.

Desde sempre, e em especial à época do negócio, mais precisamente em 29.03.2021, Augusto Alves Velloso Mascarenhas (**não tinha inscrição e nem era detentor de carteira de corretor de imóveis)** sempre se apresentou para a impugnante como corretor de imóveis.

Prova da sua contumaz prática de contravenção penal, respondeu processo promovido pelo CRECI-GO por constatação da prática de exercício ilegal da profissão, vez que estava com inscrição de estagiário cancelada junto ao CRECI-GO (Processo nº. 5579463-34.2018.8.09.0051)[1].

Em todas as Atas Notariais juntadas aos autos (evento 13, docs. 11:ip_692022_8ddp_vol._ii_3.pdf ao 26: ip_692022_8ddp_vol._ii_18.pdf), constata-se que desde 06.04.2018 **(época em que o impugnado respondia processo criminal por exercício ilegal da profissão)** até 29.03.2021 **(data do fechamento do negócio)**, o impugnado sempre se apresentou como corretor de imóveis.

À propósito, em abril/2022 foi efetuada consulta junto ao CRECI-GO pelo advogado criminalista Dr. Manfredo Conrado Barroso Vidal Damaceno – OAB-GO 22.408, o qual obteve resposta de que "[...] **Augusto Alves Velloso Mascarenhas não faz parte do quadro de corretores do estado de Goiás**. " [2]

Em seu depoimento, Wildes Marcos Faustino, Diretor da Alfa Center Imóveis, disse que **"Augusto era um dos captadores de negócios, parceiro da Alfa Center Imóveis. [...]. A venda foi feita por Augusto juntamente com o corretor Patrick. [...]. Que esclarece que AUGUSTO não saiu da ALFA CENTER IMÓVEIS por causa do negócio que ele havia feito com FERNANDA, mas sim porque ele já tinha seu próprio escritório e ele queria seguir com os projetos dele. [...]."** [3] Wildes não se refere a Augusto Mascarenhas como corretor.

[1] Processo arquivado por indolência do CRECI-GO (perda de prazo).
[2] Evento 13, arquivo doc.3inqueritopolicial1.pdf, fls. 18.
[3] Evento 13, arquivo doc.3inquéritopolicial11.pdf, fls. 327/328.

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 11/04/2023 21:48:49
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109887625432563873209068171, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 145 : Juntada -> Petição -> Réplica
Arquivo 1 : replica_augustomascarenhasemascarenhasparticipacoes.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:47

Note-se ainda, que no Instrumento Particular de Corretagem – Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda (evento 13, Doc. 3 inquérito policial PDF, arquivo 001971, fls. 30 verso, arquivo 16IP 69/2022[4]), **a Alfa Center Imóveis omitiu constar o nome de Augusto Alves Velloso Mascarenhas no documento**, mas, efetuou pagamento de comissão diretamente para a conta corrente da sua empresa SPACER PARTICIPAÇÕES:

ALFA CENTER IMÓVEIS

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CORRETAGEM
CONTRATO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

Entre partes, de um lado, **ALFA CENTER IMÓVEIS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 03.395.381/0001-43 e no CRECI – J Nº. 4877, com sede em Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 134, nº. 50, Setor Sul, representada por um de seus sócios, Wildes Marcos Faustino, brasileiro, casado, empresário, residente e domiciliado nesta Capital, Goiânia – Goiás, e também PATRICK GUIMARAES RODRIGUES, brasileiro, casado, empresário, inscrito no Creci sob o número 19391, residente e domiciliado em Goiânia-Goiás, doravante denominados simplesmente como **CONTRATADA**; e, de outro lado, **FLORIDA HOLDING PATRIMONIAL LTDA.**, CNPJ 32.479.085/0001-29, com sede e foro em Goiânia-GO, sito à Av. Central, nº. 419, Setor Garavelo, neste ato representada pela ADMINISTRADORA E SÓCIA, devidamente constituída, FERNANDA SOUZA AZEVEDO RODRIGUES, brasileira, casada, empresária, portadora da Cédula de Identidade nº. 3.108.070 2ª Via PC/GO, inscrita no CPF/MF sob o nº. 191.410.408-05, doravante denominada simplesmente **CONTRATANTE**.

O presente INSTRUMENTO PARTICULAR DE CORRETAGEM SOBRE CONTRATO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA, reger-se-á pelas cláusulas e condições que mutuamente outorgam, aceitam e se obrigam a cumprir e respeitar, por si, seus herdeiros e sucessores, na forma da Lei, visando a contratação dos serviços profissionais da CONTRATADA para a comercialização do imóvel abaixo descrito, regendo-se nos seguintes termos:

[...].

CLÁUSULA SEGUNDA:

A **CONTRATANTE**, em função da intermediação havida pela comercialização do imóvel, pagará à **CONTRATADA** a quantia de **R$ 157.650,00 (Cento e cinquenta e sete mil, seiscentos e cinquenta reais)**, no ato da assinatura do contrato de compra e venda por meio de transferência bancária sendo 50% (cinquenta por cento) para a conta do Banco Sicoob (756) agência 3233, conta 360.039-4, em nome da Empresa SPACER PARTICIPAÇÕES LTDA, inscrita no CNP sob o número 28.438.507/0001-40, e 50% para a conta do Banco Caixa Econômica Federal, operação 013, agência 1009, conta 45073-5, de titularidade de Nayara Mendes de Almeida Guimaraes, inscrita no CPF sob o número 037.191.801-40.

Adiante, o comprovante do pagamento da comissão à SPACER:

[4] Descrição do arquivo:
?[30/03/2021 11:19:04] Augusto Mascarenhas: CONTRATO DE INTERMEDIACAO HOLDING CORRIGIDO.pdf • ?3 páginas ?<anexado: 00001971-CONTRATO DE INTERMEDIACAO HOLDING CORRIGIDO.pdf>

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 11/04/2023 21:48:49
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109887625432563873209068171, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 145 : Juntada -> Petição -> Réplica
Arquivo 1 : replica_augustomascarenhasemascarenhasparticipacoes.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:47

Itaú Unibanco S.A. — **Comprovante de Solicitação - TED C**

Dados da TED				
Número	Controle	Data de Emissão	Valor (R$)	Tarifa (R$)
747776	747776	30/03/2021	71.825,00	0,00
Finalidade			Código de Identificação da Transferência	
CREDITO EM CONTA CORRENTE				

Favorecido		
Banco / Agência / Conta-DAC	Nome	CPF / CNPJ
756/3233/00000360039-4	SPACER PARTICIPACOES LTDA	28.438.507/0001-40

Remetente	
Banco / Agência / Conta-DAC	Nome
341/3935/0005707-9	FLORIDA H PATRIMONIAL LTDA

[5]

Em 14.03.2021, consta do áudio 0001710 [6] o seguinte diálogo, confirmando que o impugnado mostrou a casa posteriormente vendida para Arthur Lucena Ferreira da Silva. Vejamos:

> "E aí, tudo jóia? Tava dormindo um pouquinho, agora que eu saí de casa que eu vim aqui na empresa buscar um documento. Mas, **tudo indica que amanhã eu vou ter a proposta**. Vamos esperar ele fazer tudo certinho lá que eu te falo. **Gostaram da casa, acho que é só caminhar agora que vai dar certo**."

Em 10.04.2023, a impugnante tentou obter a cópia da Carteira Profissional do impugnado, para obter a data correta da emissão pelo CRECI-GO, porém, o pedido foi negado em razão da LGPD. **Todavia, o serviço de protocolo informou que as carteiras de numeração entre 35.440 a 35.455 foram emitidas em junho de 2022**.

A inscrição do impugnado é 35.447, portanto, **foi emitida em junho de 2022,** confirmando que **em março de 2021 Augusto Alves Velloso Mascarenhas não tinha registro no CRECI-GO, não poderia atuar como corretor de imóveis, o que comprova o exercício ilegal da profissão,** caindo por terra todas as ilações trazidas em contestação.

2.3 Da ausência de contestação / confissão. Responsabilidade pela documentação junto ao Banco de Brasília S.A. e Cartório do 5º Ofício de Taguatinga.

[5] Evento 13, doc.3inqueritopolicial16.pdf, Doc. 0001978, Ata Notarial 6430 fl. 29.
[6] Evento 13, doc.3inqueritopolicial16.pdf, Doc. 0001710, Ata Notarial 6430 fl. 25.

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 11/04/2023 21:48:49
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109887625432563873209068171, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 145 : Juntada -> Petição -> Réplica
Arquivo 1 : replica_augustomascarenhasemascarenhasparticipacoes.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:47

O impugnado Augusto Mascarenhas silenciou, deixou de contestar que foi o responsável pela formação e entrega da documentação (Contrato Social e Alterações, e documentos pessoais), portanto, foi o responsável por todas as providências junto ao Banco de Brasília e ao Cartório do 5º Ofício em Taguatinga – DF.

Note-se, que Augusto Mascarenhas, atuando como corretor de imóveis sob o manto protetor da Alfa Center Imóveis e do seu Diretor Wildes Marcos Faustino, foi quem recebeu os documentos constitutivos da impugnante, sendo responsável pela análise das cláusulas do contrato social.

Portanto, nesse excerto é réu confesso.

2.4 Da confirmação da responsabilidade do impugnado e da Alfa Center Imóveis, esta pela contratação e acobertamento do então falso corretor de imóveis.

A contestação está completamente equivocada, pois, a ação declaratória não nasceu por arrependimento do negócio, mas, exclusivamente pela constatação do vício insanável da nulidade absoluta por ausência de anuência dos sócios Francisco Weliton Rodrigues e Giovanna Azevedo Rodrigues.

O impugnado Augusto Mascarenhas confirmou que trabalhava na Alfa Center Imóveis, empresa que tem como diretor o Corretor de Imóveis Wildes Marcos Faustino, Conselheiro do CRECI-GO eleito com mandato até 2024, Membro da 1ª Turma Julgadora do CRECI-GO, até então considerada uma imobiliária idônea, de tradição e de renome desde 1985.

Confirmou que não houve ilicitude na intermediação do negócio conduzido pelos Corretores de Imóveis Wildes Faustino e Patrick Rodrigues Guimarães, e por Augusto Alves Velloso Mascarenhas, o então falso corretor denominado de empresário, o qual não tinha inscrição no CRECI-GO, contudo, se apresentava como corretor de imóveis funcionário da Alfa Center Imóveis.

Além do mais, pode-se confirmas através das Atas Notariais (evento 13, docs. 11:ip_692022_8ddp_vol._ii_3.pdf ao 26: ip_692022_8ddp_vol._ii_18.pdf), que o

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 11/04/2023 21:48:49
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109887625432563873209068171, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 145 : Juntada -> Petição -> Réplica
Arquivo 1 : replica_augustomascarenhasemascarenhasparticipacoes.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:47

impugnado sempre foi prestativo, ajudava a sócia da impugnante a resolver todos os problemas, inclusive, os particulares. Um verdadeiro “faz tudo”.

Está claro, que a Alfa Center Imóveis acobertou a atuação irregular do falso corretor, pois, Augusto Mascarenhas atendia confortavelmente numa sala ao lado da sala do diretor da Alfa Center Imóveis, e 50% da comissão foi paga diretamente na conta corrente da empresa **SPACER PARTICIPAÇÕES LTDA**, de propriedade de Augusto Mascarenhas, conforme demonstrado anteriormente.

Registre-se, também, a confissão de que o sinal de negócio foi pago pelo falso corretor Augusto Mascarenhas, através da conta corrente de sua genitora Miriam Alves Velloso Mascarenhas, vez que o impugnado não apresentou contestação nesse sentido.

2.5 Da confissão do conhecimento de que Fernanda Souza Azevedo Rodrigues era sócia da impugnante e casada = obrigatoriamente, deveria ter outorga dos sócios ou do marido para a validade do negócio.

O impugnado foi quem intermediou o negócio, recebeu a documentação e elaborou o Contrato de Intermediação e o Contrato de Compra e Venda na Alfa Center Imóveis, e teve pleno conhecimento da **vedação** da alienação de imóveis sem anuência dos demais sócios da impugnante, e do **estado civil** da sócia Fernanda Souza Azevedo Rodrigues. Vejamos [7]:

ALFA CENTER IMÓVEIS

CONTRATO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

DAS PARTES

COMPROMITENTE VENDEDORA: FLORIDA HOLDING PATRIMONIAL LTDA., CNPJ 32.479.085/0001-29, com sede e foro em Goiânia-GO, sito à Av. Central, nº. 419, Setor Garavelo, neste ato representada pela ADMINISTRADORA E SÓCIA, devidamente constituída, FERNANDA SOUZA AZEVEDO RODRIGUES, brasileira, casada, empresária, portadora da Cédula de Identidade nº. 3.108.070 2ª Via PC/GO, inscrita no CPF/MF sob o nº. 191.410.408-05, doravante denominada simplesmente VENDEDORA.

[7] Evento 13, doc.3inqueritopolicial16.pdf, Doc. 0001915, Ata Notarial 6430 fl. 29.

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 11/04/2023 21:48:49
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109887625432563873209068171, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 145 : Juntada -> Petição -> Réplica
Arquivo 1 : replica_augustomascarenhasemascarenhasparticipacoes.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:47

Percebe-se ainda, nos documentos 0001981 e 0001982, Evento 13, doc.3inqueritopolicial16.pdf fl. 30verso, que o impugnado recebeu da sócia da impugnante, a Alteração de Contrato Social e o CNPJ, portanto, tinha toda a responsabilidade em analisar os documentos e informar às partes sobre a existência de **vedação** expressa.

2.6 Da clara responsabilidade da SPACER Participações (atualmente, MASCARENHAS Participações).

A impugnada tenta se passar por vítima. Na realidade, não tem motivos para achar estranho sua inclusão no polo passivo da ação, pois, recebeu na Conta Corrente 360.039-4 da Agência 3233 da Cooperativa SICOOB, 50% (cinquenta por cento) do valor da comissão pela intermediação e corretagem do negócio.

Portanto, sem razão a contestação.

3. DAS ILAÇÕES ALEGADAS NAS PRELIMINARES DE MÉRITO.

3.1 Da responsabilidade do impugnado e da Alfa Center Imóveis. Legitimidade dos impugnados para figurar no polo passivo.

O impugnante tentando se eximir da responsabilidade civil, alega que **"não cabe ao corretor de imóveis a responsabilidade quanto a documentação colacionada"** e que a responsabilidade é da sócia Fernanda Souza Azevedo Rodrigues. Quanto a responsabilidade da sócia para com a impugnante, é indiscutível, e tudo que tiver que ser resolvido será *interna corporis* e sem qualquer satisfação à terceiros.

A sócia Fernanda Souza Azevedo Rodrigues não omitiu situação impeditiva para a alienação do imóvel. Na realidade, ela agiu corretamente ao firmar contrato de intermediação com a Alfa Center Imóveis, por razões óbvias até então:

> ***Primeiro*, em razão da amizade estreita e de extrema confiança que a sócia Fernanda Rodrigues mantinha com Augusto Alves Velloso Mascarenhas, que se dizia corretor de imóveis da Alfa Center Imóveis;**
>
> ***Segundo*, somado a isso, a sócia Fernanda Rodrigues conhecia o diretor da Alfa Center Imóveis, o Corretor de Imóveis Wildes Marcos Faustino, há mais de uma**

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 11/04/2023 21:48:49
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109887625432563873209068171, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 145 : Juntada -> Petição -> Réplica
Arquivo 1 : replica_augustomascarenhasemascarenhasparticipacoes.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:47

década, o qual, até então, demonstrava ser profissional de alto gabarito e seriedade, pessoa de boa índole e respeitado, e que a sua empresa era de renome e conceituada no ramo de imóveis, com quase 40 anos de existência.

A sócia Fernanda Rodrigues narra em inquérito policial que foi vítima de crime de estelionato praticado pelo impugnado. Discorreu que o impugnado era seu amigo íntimo, mas, Augusto Mascarenhas deixou não foi capaz de continuar no seu papel de bom moço, e veio à tona o egocentrismo e a falta de empatia. Diz a sócia que foi enganada, manipulada, explorada, ameaçada, e teve sua confiança roubada pelo impugnado, o qual demonstrou ser amigável e prestativo até conseguir seu objetivo, **razão da abertura do inquérito policial, atualmente, ação penal, processo nº 5497467-72.2022.8.09.0051 em trâmite na 2ª. UPJ de Crimes Punidos com Reclusão e Detenção da Comarca de Goiânia.**

Cabe destacar, que enquanto intermediador e se dizendo corretor de imóveis contratado, a responsabilidade pela análise dos documentos era do impugnado e da Alfa Center Imóveis. O impugnado não tomou as cautelas mínimas, não analisou a **vedação** expressa e clara constante do Contrato Social. Na verdade, foi negligente, imprudente e irresponsável, e assim agindo, trouxe a responsabilidade para si próprio.

A responsabilidade do impugnado, tendo atuado como corretor e avaliador de imóveis e da Alfa Center Imóveis, consta da Resolução COFECI 326/92 [8] e do artigo 723 [9], do Código Civil, e ainda, da Lei 6.530/78; do Decreto 81.871/78 e das Resoluções COFECI n°s. 199/85; 326/92; 334/92; e ainda das Leis 4.591/64; 4380/64; 6015/73; 6766/79; 8078/90; 9514/97 e 10.257/01.

---

[8] **RESOLUÇÃO COFECI 326/92: Art. 4º - "Cumpre ao Corretor de Imóveis, em relação aos clientes: I - inteirar-se de todas as circunstâncias do negócio, antes de oferecê-lo; II - apresentar, ao oferecer um negócio, dados rigorosamente certos, nunca omitindo detalhes que o depreciem, informando o cliente dos riscos e demais circunstâncias que possam comprometer o negócio;** [...]. "

Art. 5º: - "O Corretor de Imóveis responde civil e penalmente por atos profissionais danosos ao cliente, a que tenha dado causa por imperícia, imprudência, negligência ou infrações éticas."

[9] **CÓDIGO CIVIL. Art. 723. O corretor é obrigado a executar a mediação com diligência e prudência, e a prestar ao cliente, espontaneamente, todas as informações sobre o andamento do negócio.** Parágrafo único. **Sob pena de responder por perdas e danos, o corretor prestará ao cliente todos os esclarecimentos acerca da segurança ou do risco do negócio, das alterações de valores e de outros fatores que possam influir nos resultados da incumbência.**

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 11/04/2023 21:48:49
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109887625432563873209068171, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 145 : Juntada -> Petição -> Réplica
Arquivo 1 : replica_augustomascarenhasemáscarenhasparticipacoes.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:47

Portanto, é inegável que a ação do impugnado acarreta a responsabilidade não só própria, mas, solidária da Alfa Center Imóveis, que fez a intermediação do contrato na condição de prestadora de serviços. De outro lado, o impugnado infringiu o dever de exercer a mediação com a diligência e a prudência que o negócio exigia, prestando às partes os devidos esclarecimentos acerca do risco do negócio.

Segundo, Ênio Zantarelli Zuliani, a responsabilidade civil do corretor de imóveis é indiscutível, já que lhe cabe o encargo de prestar ao cliente todos os esclarecimentos que estiverem ao seu alcance, acerca da segurança ou risco do negócio, das alterações dos valores e dos mais que possa influir os resultados da incumbência[10].

Ensinam Gustavo Tepedino, Heloísa Helena Barboza e Maria Celina Bodin de Moraes que **"a inobservância pelo corretor, das necessárias diligência e prudência durante a mediação do negócio sujeita ao pagamento de perdas e danos ao cliente. Não será menor a responsabilidade do corretor perante aqueles que, em virtude de sua intermediação, vieram a celebrar negócios com o cliente. Assim, caso o corretor atue displicentemente perante terceiros, omitindo informações, por exemplo, poderá também incorrer no pagamento de perdas e danos em favores destes. A rigor, ainda que não bastassem as obrigações que lhe são inerentes em razão da própria corretagem, a responsabilidade do corretor neste caso decorreria, de toda forma, da própria regra geral dos atos ilícitos**. " [11]

Portanto, inquestionável a responsabilidade civil dos impugnados e da Alfa Center Imóveis, sendo os impugnados legítimos para figurar no polo passivo da ação.

3.1.1 Da falsa exigência de que o pagamento deveria ser realizado na conta corrente da SPACER Participações Ltda.

O impugnado faltou com a verdade, pois, **não foi a impugnante que exigiu que o depósito da comissão fosse realizado na conta corrente da SPACER Participações. Foi a Alfa Center que omitiu a participação do impugnado no Instrumento Particular de**

[10] Enio Zantarelli Zuliani, apud, Rui Stocco," Tratado de Responsabilidade Civil ", 6ª. ed., pág. 669.
[11] *in* Código Civil Interpretado conforme a Constituição da República Vol II, 1ª. ed , Renovar, Atlas- 2006 - pág 510, com destaques da impugnante.

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 11/04/2023 21:48:49
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109887625432563873209068171, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 145 : Juntada -> Petição -> Réplica
Arquivo 1 : replica_augustomascarenhasemáscarenhasparticipacoes.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:47

Corretagem, porém, forneceu a conta corrente da sua empresa para depósito de 50% do valor da comissão.

3.2 Da impossibilidade de inépcia da inicial.

Considerando que não há razão para que os impugnados não figurem no polo passivo da ação, também, é incabível a alegação de inépcia da inicial. Vejamos:

Primeiro, há elementos mais que suficientes para demonstrar liame entre o objeto da ação e a vinculação dos impugnados;

Segundo, os impugnados agem de má-fé, se contradizem em vários momentos na contestação. Alega o impugnado que foi somente o intermediador. Ao mesmo tempo, diz que a SPACER Participações é de propriedade do "intermediador/corretor", portanto, mente em juízo e litiga de má-fé;

Terceiro, é incontestável que o impugnado exerceu irregularmente a profissão de corretor de imóveis;

Quarto, a contestação está equivocada. A impugnante não busca o judiciário para realizar caprichos, mas, para obter a declaração de nulidade de ato eivado de nulidade absoluta pela ausência de anuência dos seus demais sócios.

Dessarte, incabível a alegação de inépcia da inicial.

4. DO MÉRITO.

4.1 Da inexistência de registro no CRECI-GO à época do negócio.

A impugnante tem conhecimento de que atualmente o impugnado detém Carteira Profissional do CRECI-GO, porém, em 29.03.2021, à época do negócio, o impugnado não tinha carteira e não era corretor de imóveis.

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 11/04/2023 21:48:49
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109887625432563873209068171, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 145 : Juntada -> Petição -> Réplica
Arquivo 1 : replica_augustomascarenhasemáscarenhasparticipacoes.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:47

Prova disso, **não apresentou a cópia da Carteira Profissional.** Apresentou somente o espelho de inscrição, e omitiu apresentar a carteira porque nela consta a data da sua emissão (junho/2022), razão pela qual, **requer, desde já que o impugnado apresente em juízo a cópia da dita carteira de corretor de imóveis**.

4.2 Da falsa alegação de ausência de registro de ocorrência.

Nesse ponto, a contestação também faltou com a verdade. Consta do processo criminal (5497467-72.2022, em trâmite na 2ª. UPJ de Crimes Punidos com Reclusão e Detenção da Comarca de Goiânia), já citado anteriormente, com riqueza de detalhes, a descrição da ação criminosa do impugnado, não tendo a impugnante qualquer temor de alegação de denunciação caluniosa.

4.3 Da obrigatoriedade da devolução da comissão pelo impugnado.

Sem qualquer razão a contestação. No presente caso, **o impugnado se passou por corretor de imóveis**. Enganou a contratante (sócia da impugnante) e os compradores; é contumaz em mentir e a se passar por corretor de imóveis. Prova disso, conforme citado anteriormente, o impugnado respondeu processo promovido pelo CRECI-GO por constatação da prática de exercício ilegal da profissão, vez que estava com inscrição de estagiário cancelada junto ao CRECI-GO (Processo nº. 5579463-34.2018.8.09.0051)[12].

A atuação do impugnado se trata de contravenção penal, e em caso similar a Primeira Turma Mista dos Juizados Especiais do Tribunal de Justiça de Goiás (TJGO) assim julgou:

> "**Determinou a um contraventor a devolução de valores recebidos a título de comissão de corretagem, devido ao exercício irregular da atividade**. A decisão determina a restituição do montante de R$ 5 mil, com correção de juros e do INPC. Nesse processo, **o falso corretor intermediou a compra e venda de um imóvel e realizou uma simulação**, em que solicitou o pagamento da quantia de R$ 22.409,27. Como o financiamento não foi aprovado, o vendedor aceitou devolver a quantia de R$ 17.409,27, considerando que R$ 5 mil tinha ficado com o falso corretor. Somente depois do ocorrido, **o pretenso comprador tomou conhecimento que o**

[12] Processo arquivado por prescrição da punibilidade = indolência do CRECI-GO (perda de prazo).

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 11/04/2023 21:48:49
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109887625432563873209068171, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 145 : Juntada -> Petição -> Réplica
Arquivo 1 : replica_augustomascarenhasemáscarenhasparticipacoes.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:47

> **intermediador não era corretor de imóveis, após consulta realizada junto ao CRECI-GO**. Diante de tal informação, foi registrada uma ocorrência na delegacia e proposta a ação para devolução dos valores recebidos indevidamente a título de honorários de corretagem.
> [...]. **A decisão da Turma Especial dispôs que o total da quantia paga a título de corretagem deverá ser devolvida porque apesar de o requerido ter se apresentado como corretor de imóveis, não é cadastrado no CRECI-GO, e, portanto, não pode receber remuneração por contrato verbal de corretagem, sob pena de infringir legislação penal.** O Conselho também está tomando as devidas providências em relação ao exercício irregular da profissão. (Fonte: Assessoria de Comunicação do CRECI-GO)". [13]

A jurisprudência é clara no sentido da devolução, por falso corretor, do valor recebido à título de comissão. Vejamos:

> APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE NEGÓCIO JURÍDICO C/C DANOS MATERIAIS E MORAIS. **COMISSÃO DE CORRETAGEM INDEVIDA. CONTRATO NULO. AUSÊNCIA DE RESULTADO ÚTIL**. **Diante da declaração de nulidade do contrato de compra e venda**, após a constatação de fraude perpetrada pelo suposto proprietário do imóvel, **restabelecendo-se o status quo ante, deve ser determinada a devolução da corretagem diante da inexistência de resultado útil**. **O art. 725 do Código Civil dispõe que a remuneração do corretor somente é devida se o negócio não se efetivou em virtude de arrependimento das partes, o que não ocorreu no presente caso, haja vista que o contrato foi declarado nulo por conta da fraude perpetrada pelo promitente vendedor**. APELAÇÃO CÍVEL, Processo nº 7025780-06.2015.822.0001, Tribunal de Justiça do Estado de Rondônia, 1ª Câmara Cível, Relator (a) do Acórdão: Des. Rowilson Teixeira, Data de julgamento: 24/10/2022 (Destaques da impugnante).

Portanto, nesse ponto, sem razão a contestação.

[13] https://creci-pb.gov.br/justica-determina-devolucao-de-honorarios-por-falso-corretor/

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 11/04/2023 21:48:49
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109887625432563873209068171, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 145 : Juntada -> Petição -> Réplica
Arquivo 1 : replica_augustomascarenhasemáscarenhasparticipacoes.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:47

4.4 Da falsa acusação de litigância de má-fé. Da comprovada má-fé do impugnado.

Não há alteração da verdade dos fatos, a impugnante não acusa sem certeza. Portanto, esclarecendo: em março de 2021, Augusto Alves Velloso Mascarenhas não tinha Carteira Profissional do CRECI-GO; sua Carteira Profissional foi emitida em junho/2021.

Na realidade, ao acusar a impugnante de alterar a verdade dos fatos, o impugnado só confirma o seu mendaz comportamento, e mente mais uma vez e agora em juízo, continuando sua falsa afirmação de que era corretor de imóveis à época do negócio, portanto, configurada está a litigância de má-fé ante a afirmação de um fato jurídico inexistente, capaz de levar ao julgador a erro.

Nesse ponto, também sem qualquer razão a contestação.

5. Requerimentos.

Ante o exposto, **requer** seja a presente RÉPLICA recebida e indeferidas as preliminares arguidas e dos demais tópicos apresentados no mérito da contestação, e **seja a inicial julgada totalmente procedente.**

Considerando que pelo fato dos impugnados trazerem em contestação defesa de interesses de terceiro (Arthur Lucena Ferreira da Silva), falsearam a verdade, alteraram a verdade dos fatos, usaram da contestação para conseguir objetivo ilegal e pleitearam direito alheio em nome próprio, **requer** sejam enquadrados como litigantes de má-fé em consonância ao disposto nos artigos 79 e 80 do Código de Processo Civil, devendo ser condenados a multa de 10% (dez por cento) conforme disposto no art. 81, do CPC.

Sejam riscadas as intempestivas defesas em nome de Arthur Lucena Ferreira da Silva, constantes do item 2.1, último parágrafo, da contestação.

Ratifica a totalidade da inicial e os pedidos nela elencados.

souza.santos.advogados@hotmail.com

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 11/04/2023 21:48:49
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109887625432563873209068171, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 145 : Juntada -> Petição -> Réplica
Arquivo 1 : replica_augustomascarenhasemáscarenhasparticipacoes.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:47

PAULO ROBERTO DOS SANTOS
ADVOGADOS

Termos em que, pede deferimento.

Goiânia, 11 de abril de 2023.

PAULO ROBERTO DOS SANTOS
OAB-GO 10.262

souza.santos.advogados@hotmail.com

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 11/04/2023 21:48:49
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109887625432563873209068171, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 146 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replica_ronaldo_ribeiro_de_faria1.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:48

PAULO ROBERTO DOS SANTOS
ADVOGADOS

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 15ª. VARA CÍVEL GOIÂNIA – GO.

PROCESSO Nº. 5498238-50.2022

FLÓRIDA HOLDING PATRIMONIAL LTDA, já qualificada, por seu advogado e procurador infra-assinado, nos autos da AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ATO JURÍDICO CUMULADA COM PEDIDOS DE CANCELAMENTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO, REINTEGRAÇÃO DE POSSE, INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E LUCROS CESSANTES, E CONCESSÃO DE MEDIDA LIMINAR que perante esse douto Juízo promove em face de **ARTHUR LUCENA FERREIRA DA SILVA E OUTROS**, vem, mui respeitosamente à presença de V. Exa., para apresentar **RÉPLICA** em face da contestação (evento 139) apresentada por **RONALDO RIBEIRO DE FARIA**, pelas razões a seguir:

1. SÍNTESE DA CONTESTAÇÃO.

Inicialmente, ciente da culpa, o réu denunciou da lide a seguradora Argo Seguros do Brasil S.A., tentando excluir a responsabilidade do réu invocou tese do Tema 777 da Lei de Repercussão Geral, alegando que o Estado responde objetivamente pelos danos causados pelo tabelião;

No mérito, trata a inicial como aventura jurídica e afirma a existência de guerra familiar; diz que a autora fez várias escrituras em outros Ofícios e alega que a sócia Fernanda Souza Azevedo Rodrigues participou do ato da escritura ao assinar digitalmente e na forma da cláusula oitava do contrato social; que a sócia detém poderes de assinar isoladamente e pode praticar atos constantes do objeto social;

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 19/04/2023 17:21:44
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109487645432563873206783181, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 146 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replica_ronaldo_ribeiro_de_faria1.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:48

Citando a CNAE – Codificação das Atividades Econômicas como “objeto social”, alega falsamente que o objeto social da autora é “aluguéis próprios e compra e venda de imóveis próprios”, e que a sócia não cometeu excessos na sua administração; **Confirma (confessa) que toda a documentação foi exaustivamente analisada** e que indiscutivelmente, a cláusula oitava dá poderes à sócia Fernanda Rodrigues a praticar atos isoladamente;

Ao mesmo tempo, diz que o negócio foi antecipadamente entabulado e não pode ser responsabilizado pelo bom ou mal negócio realizado; e que somente lavrou a escritura e não tem nenhuma responsabilidade;

De forma desconexa, alega que os administradores são Fernanda e seu marido Francisco, e que Giovanna não tem poderes de administração na autora;

Que, o dinheiro foi depositado na conta corrente da autora, que o dinheiro foi usado sem contestar a venda, e que Francisco e Fernanda usaram o dinheiro, concordando com a venda, invocando os artigos 1016 e 1017, do Código Civil, pugnou pela improcedência do pedido, acusando que a sócia Fernanda Rodrigues é a que deveria responder pelos danos provocados pelo impugnante.

2. PRELIMINARMENTE.

2.1 Da FALSA alegação de ilegitimidade de parte.

O impugnado tem legitimidade para responder no polo passivo da ação! Prova disso, a impugnante cita o Voto proferido na Apelação Cível 5131998-40.2018.8.09.0069, julgado pela 3ª. Câmara Cível, na relatoria do i. Des. ITAMAR DE LIMA. Vejamos:

“(...).

> Em recente julgado, o Supremo Tribunal Federal, apreciando o Tema 777 de repercussão geral, fixou a tese no sentido de que o Estado responde, de forma objetiva, pelos atos dos tabeliães e registradores oficiais que causem dano a terceiros, como se lê:

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 19/04/2023 17:21:44
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109487645432563873206783181, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 146 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replica_ronaldo_ribeiro_de_faria1.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:48

> "O Estado responde, objetivamente, pelos atos dos tabeliães e registradores oficiais que, no exercício de suas funções, causem dano a terceiros, assentado o dever de regresso contra o responsável, nos casos de dolo ou culpa, sob pena de improbidade administrativa".

O julgamento obteve a seguinte ementa:

> EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. RECURSO EXTRAORDINÁRIO. REPERCUSSÃO GERAL. DANO MATERIAL. ATOS E OMISSÕES DANOSAS DE NOTÁRIOS E REGISTRADORES. TEMA 777. ATIVIDADE DELEGADA. RESPONSABILIDADE CIVIL DO DELEGATÁRIO E DO ESTADO EM DECORRÊNCIA DE DANOS CAUSADOS A TERCEIROS POR TABELIÃES E OFICIAIS DE REGISTRO NO EXERCÍCIO DE SUAS FUNÇÕES. SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS. ART. 236, § 1º, DA CONSTITUIÇÃO DA REPUBLICA. RESPONSABILIDADE OBJETIVA DO ESTADO PELOS ATOS DE TABELIÃES E REGISTRADORES OFICIAIS QUE, NO EXERCÍCIO DE SUAS FUNÇÕES, CAUSEM DANOS A TERCEIROS, ASSEGURADO O DIREITO DE REGRESSO CONTRA O RESPONSÁVEL NOS CASOS DE DOLO OU CULPA. POSSIBILIDADE. 1. Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público. **Tabeliães e registradores oficiais são particulares em colaboração com o poder público que exercem suas atividades in nomine do Estado, com lastro em delegação prescrita expressamente no tecido constitucional** (art. 236, CRFB/88). 2. Os tabeliães e registradores oficiais exercem função munida de fé pública, que destina-se a conferir autenticidade, publicidade, segurança e eficácia às declarações de vontade. 3. O ingresso na atividade notarial e de registro depende de concurso público e os atos de seus agentes estão sujeitos à fiscalização do Poder Judiciário, consoante expressa determinação constitucional (art. 236, CRFB/88). Por exercerem um feixe de competências estatais, os titulares de serventias extrajudiciais qualificam-se como agentes públicos. **4. O Estado responde, objetivamente, pelos atos dos tabeliães e registradores oficiais que, no exercício de suas funções, causem dano a terceiros, assentado o dever de regresso contra o responsável, nos casos de dolo ou culpa, sob pena de improbidade administrativa.** Precedentes: RE 209.354 AgR, Rel. Min. Carlos Velloso, Segunda Turma, DJe de 16/4/1999; RE 518.894 AgR, Rel. Min. Ayres Britto, Segunda Turma, DJe de 22/9/2011; RE 551.156 AgR, Rel. Min. Ellen Gracie, Segunda Turma, DJe de 10/3/2009; AI 846.317 AgR, Relª. Minª. Cármen Lúcia, Segunda Turma, DJe de 28/11/13 e RE 788.009 AgR, Rel. Min. Dias Toffoli, Primeira Turma, julgado em 19/08/2014, DJe 13/10/2014. **5. Os serviços notariais e de registro, mercê de**

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 19/04/2023 17:21:44
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109487645432563873206783181, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 146 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replica_ronaldo_ribeiro_de_faria1.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:48

exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público (art. 236, CF/88), não se submetem à disciplina que rege as pessoas jurídicas de direito privado prestadoras de serviços públicos. É que esta alternativa interpretativa, além de inobservar a sistemática da aplicabilidade das normas constitucionais, contraria a literalidade do texto da Carta da Republica, conforme a dicção do art. 37, § 6º, que se refere a "pessoas jurídicas" prestadoras de serviços públicos, ao passo que notários e tabeliães respondem civilmente enquanto pessoas naturais delegatárias de serviço público, consoante disposto no art. 22 da Lei nº 8.935/94. **6. A própria constituição determina que "lei regulará as atividades, disciplinará a responsabilidade civil e criminal dos notários, dos oficiais de registro e de seus prepostos, e definirá a fiscalização de seus atos pelo Poder Judiciário" (art. 236, CRFB/88), não competindo a esta Corte realizar uma interpretação analógica e extensiva, a fim de equiparar o regime jurídico da responsabilidade civil de notários e registradores oficiais ao das pessoas jurídicas de direito privado prestadoras de serviços públicos (art. 37, § 6º, CRFB/88).** 7. A responsabilização objetiva depende de expressa previsão normativa e não admite interpretação extensiva ou ampliativa, posto regra excepcional, impassível de presunção. 8. A Lei 8.935/94 regulamenta o art. 236 da Constituição Federal e fixa o estatuto dos serviços notariais e de registro, predicando no seu art. 22 que "os notários e oficiais de registro são civilmente responsáveis por todos os prejuízos que causarem a terceiros, por culpa ou dolo, pessoalmente, pelos substitutos que designarem ou escreventes que autorizarem, assegurado o direito de regresso. (Redação dada pela Lei nº 13.286, de 2016)", o que configura inequívoca responsabilidade civil subjetiva dos notários e oficiais de registro, legalmente assentada. 9. O art. 28 da Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/1973) contém comando expresso quanto à responsabilidade subjetiva de oficiais de registro, bem como o art. 38 da Lei 9.492/97, que fixa a responsabilidade subjetiva dos Tabeliães de Protesto de Títulos por seus próprios atos e os de seus prepostos. 10. Deveras, a atividade dos registradores de protesto é análoga à dos notários e demais registradores, inexistindo discrímen que autorize tratamento diferenciado para somente uma determinada atividade da classe notarial. 11. Repercussão geral constitucional que assenta a tese objetiva de que: o Estado responde, objetivamente, pelos atos dos tabeliães e registradores oficiais que, no exercício de suas funções, causem dano a terceiros, assentado o dever de regresso contra o responsável, nos casos de dolo ou culpa, sob pena de improbidade administrativa. 12. In casu, tratando-se de dano causado por registrador oficial no exercício de sua função, incide a responsabilidade objetiva do Estado de Santa Catarina, assentado o dever de regresso contra o responsável, nos casos de dolo ou culpa, sob pena de improbidade administrativa. 13. Recurso extraordinário CONHECIDO e DESPROVIDO para reconhecer que o Estado responde,

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 19/04/2023 17:21:44
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109487645432563873206783181, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 146 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replica_ronaldo_ribeiro_de_faria1.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:48

> objetivamente, pelos atos dos tabeliães e registradores oficiais que, no exercício de suas funções, causem dano a terceiros, assentado o dever de regresso contra o responsável, nos casos de dolo ou culpa, sob pena de improbidade administrativa. Tese: "O Estado responde, objetivamente, pelos atos dos tabeliães e registradores oficiais que, no exercício de suas funções, causem dano a terceiros, assentado o dever de regresso contra o responsável, nos casos de dolo ou culpa, sob pena de improbidade administrativa". **(RE 842846, Relator (a): Min. LUIZ FUX, Tribunal Pleno, julgado em 27/02/2019, PROCESSO ELETRÔNICO REPERCUSSÃO GERAL. MÉRITO DJe-175 DIVULG 12-08-2019 PUBLIC 13-08-2019)**

Resta concluir, portanto, que ***inexistindo no julgamento expressa menção sobre a responsabilidade exclusiva do Estado de Goiás pelo dano causado por tabelião, o autor tem a faculdade de poder propor a ação de reparação de danos em face do tabelião, notário ou registrador ou em face do Estado***. Sendo ajuizada a demanda contra o Estado a responsabilidade será objetiva e ***sendo em desproveito do tabelião, notário ou registrador a responsabilidade será objetiva/subjetiva, cabendo, de toda sorte, a análise de sua responsabilidade.***

Neste contexto, inclusive, imperioso apontar que não se aplica à responsabilidade do Tabelião, o Tema 940 do STF, no qual foi fixada a tese de que *"A teor do disposto no art. 37, § 6º, da Constituição Federal, a ação por danos causados por agente público deve ser ajuizada contra o Estado ou a pessoa jurídica de direito privado prestadora de serviço público, sendo parte ilegítima para a ação o autor do ato, assegurado o direito de regresso contra o responsável nos casos de dolo ou culpa".*

Isso porque, a natureza da atividade prestada pelo tabelião, na condição de delegatário de serviço público, é de caráter privado, conforme previsão expressa do art. 236 da Constituição Federal, já citado e, não detendo o tabelionato personalidade jurídica, a responsabilidade pelos atos realizados em seu ofício é do próprio tabelião.

Nesse sentido:

> TRIBUTÁRIO E PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE PERSONALIDADE JURÍDICA. ILEGITIMIDADE PASSIVA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA AOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. INCIDÊNCIA DO ÓBICE DA SÚMULA 283/STF. AGRAVO INTERNO DA FAZENDA NACIONAL A QUE SE

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 19/04/2023 17:21:44
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109487645432563873206783181, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 146 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replica_ronaldo_ribeiro_de_faria1.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:48

NEGA PROVIMENTO. 1. É entendimento do STJ que os serviços de registros públicos, cartorários e notariais não detêm personalidade jurídica, de modo que quem responde pelos atos decorrentes dos serviços notariais é o titular do cartório. Assim, o tabelionato não possui legitimidade para figurar como polo passivo da presente demanda. Precedentes: AgInt no AREsp. 1.141.894/SP, Rel. Min. FRANCISCO FALCÃO, DJe 21.11.2018; AgInt no REsp. 1.441.464/PR, Rel. Min. BENEDITO GONÇALVES, DJe 28.9.2017. 2. Em relação à alegação de que houve pedido de redirecionamento da Execução Fiscal em desfavor do titular da serventia extrajudicial, aplicável o óbice inserto na Súmula 283/STF, porquanto a parte ora agravante não impugnou, nas razões do Recurso Especial, fundamento autônomo e suficiente à manutenção do aresto hostilizado, qual seja, de que no Agravo Interno interposto contra decisão denegatória de seguimento ao Reexame Necessário o Ente Fazendário apenas formulou pedido para que a própria serventia constasse no polo passivo da demanda, e não para que fosse substituída pelo seu titular (fls. 123). 3. Agravo Interno da FAZENDA NACIONAL a que se nega provimento. **(STJ. AgInt no AREsp 1036393/SP, Rel. Ministro NAPOLEÃO NUNES MAIA FILHO, PRIMEIRA TURMA, julgado em 24/06/2019, DJe 27/06/2019)**

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. INDENIZAÇÃO. ANULATÓRIA DE ATO NOTARIAL E REGISTRAL. ILEGITIMIDADE PASSIVA. TEMA 777 DO STF. INAPLICABILIDADE. RESPONSABILIDADE CIVIL OBJETIVA DO TABELIÃO. FATOS ANTERIORES À ALTERAÇÃO DO ART. 22 DA LEI 8.935/1994. NEXO CAUSAL ENTRE A CONDUTA DO TABELIÃO E A FRAUDE. DEVER DE REPARAR. DANOS MATERIAIS E MORAIS DEVIDOS. PREQUESTIONAMENTO. **1.** ***Quando da apreciação do Tema 777 da Repercussão Geral, a Suprema Corte, com fulcro no § 6º do art. 37 da Constituição da República, ao reconhecer a responsabilidade civil objetiva do Estado para reparar danos causados a terceiros, não excluiu a viabilidade de demanda direta em desfavor do Tabelião ou Registrador*****.** 2. Nessa linha, nos termos do § 1º do art. 236 da Constituição Federal, o Tabelião ou Registrador têm legitimidade para figurarem em ação indenizatória por falha de seu preposto, sendo a responsabilidade, nessas circunstâncias, na modalidade objetiva, porquanto o evento danoso ocorreu em momento anterior à vigência da Lei n. 12.286/2016, ou seja, quando válida a Lei 13.137/2015. Desse modo, há que se reconhecer o dever de indenizar os danos morais e materiais quando caracterizada a falha na prestação do serviço extrajudicial de notas ou registro, precipuamente em razão de não se poder considerar como mero dissabor ou

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 19/04/2023 17:21:44
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109487645432563873206783181, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 146 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replica_ronaldo_ribeiro_de_faria1.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:48

aborrecimento. APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E DESPROVIDA. **(TJ-GO 02795434820168090142, Relator: DESEMBARGADOR MARCUS DA COSTA FERREIRA - (DESEMBARGADOR), 5ª Câmara Cível, Data de Publicação: 19/10/2021)**

Dessa forma, ***o Supremo Tribunal Federal***, ao reconhecer, com base no artigo 37, §6º, da Constituição Federal, a responsabilidade civil objetiva do Estado para reparar danos causados a terceiros pelos tabeliães, assegurando o dever de regresso contra o responsável, ***não excluiu, quando da apreciação do tema 777 da Repercussão Geral, a possibilidade de demanda direta em desfavor do próprio tabelião, razão pela qual deve a sentença ser cassada.***

(...)
ANTE O EXPOSTO, conheço do apelo e **dou-lhe provimento** para cassar a sentença recorrida e determinar o retorno dos autos à origem para ulterior prosseguimento.

É o voto.

Goiânia, 02 de maio de 2.022.
Desembargador **ITAMAR DE LIMA –** Relator. " (Destaques da impugnante)

E ainda, no mesmo sentido julgou a 5ª. Câmara Cível, na Apelação Cível 02795434820168090142, com relatoria do i. Des. MARCUS DA COSTA FERREIRA. Vejamos:

"(...) Pois bem.

Passo à análise da apelação interposta pelo demandado, a qual, adianto, não merece provimento.

Para o devido enfrentamento do tema, faz-se necessário definir acerca da responsabilidade civil do notário na legislação vigente.

Inicialmente afasto a preliminar de ilegitimidade passiva, já que **o autor tem a faculdade de pode propor a ação de reparação de danos em face do tabelião, notário ou registrador ou em face do Estado**.

Sendo em face do Estado a responsabilidade será objetiva e sendo em face do tabelião, notário ou registrador a responsabilidade será objetiva/subjetiva, cabendo, de toda sorte, a análise de sua responsabilidade.

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 19/04/2023 17:21:44
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109487645432563873206783181, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 146 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replica_ronaldo_ribeiro_de_faria1.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:48

Em recente julgado, o Supremo Tribunal Federal, apreciando o Tema 777 de repercussão geral, fixou a tese no sentido de que o Estado responde, de forma objetiva, pelos atos dos tabeliães e registradores oficiais que causem dano a terceiros, como se lê:

> "O Estado responde, objetivamente, pelos atos dos tabeliães e registradores oficiais que, no exercício de suas funções, causem dano a terceiros, assentado o dever de regresso contra o responsável, nos casos de dolo ou culpa, sob pena de improbidade administrativa".

(...)

No tocante à responsabilidade do Tabelião, impende referir que não se aplica ao caso o Tema 940 do e. STF, no qual foi fixada a seguinte tese:

> "A teor do disposto no art. 37, § 6º, da Constituição Federal, a ação por danos causados por agente público deve ser ajuizada contra o Estado ou a pessoa jurídica de direito privado prestadora de serviço público, sendo parte ilegítima para a ação o autor do ato, assegurado o direito de regresso contra o responsável nos casos de dolo ou culpa."

Isso se deve à natureza da atividade prestada pelo tabelião, na condição de delegatário de serviço público exercido em caráter privado, conforme previsão expressa do art. 236 da Constituição Federal.

A respeito do tema, professa Sérgio Carvalieri Filho, em Programa de Responsabilidade Civil, 7ª ed., Atlas, p.238:

> **A questão, em nosso entendimento, deve ser examinada de forma global, à luz da disciplina constitucional que rege a matéria, e não com base em dispositivos legais isolados. Não encontramos, em primeiro lugar, qualquer razão jurídica que permita excluir os delegatários da disciplina estabelecida para os prestadores de serviços públicos no § 6º do art. 37, da Constituição Federal. Eis a lição do mestre Hely Lopes Meirelles: "Agentes delegados: são particulares que recebem a incumbência da execução de determinada atividade, obra ou serviço público e o realizam em nome próprio, por sua conta e risco, mas segundo as normas do Estado e sob a permanente fiscalização do delegante. Esses agentes não são servidores públicos, nem honoríficos, nem representantes do Estado; todavia, constituem uma categoria à parte de colaboradores do Poder Público. Nessa categoria encontram-se os concessionários e permissionários de obras e serviços**

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 19/04/2023 17:21:44
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109487645432563873206783181, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 146 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replica_ronaldo_ribeiro_de_faria1.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:48

públicos, os serventuários de ofícios ou cartórios não estatizados, os leiloeiros, os tradutores e intérpretes públicos, as demais pessoas que recebem delegação para a prática de alguma atividade estatal ou serviço de interesse coletivo" (Direito Administrativo brasileiro, 29ª ed., p. 80-81).

Ademais, o tabelionato não detém personalidade jurídica, de modo que a responsabilidade pelos atos realizados em seu ofício é do próprio tabelião.

Nesse sentido, confira-se os seguintes julgados do Superior Tribunal de Justiça:

> TRIBUTÁRIO E PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE PERSONALIDADE JURÍDICA. ILEGITIMIDADE PASSIVA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA AOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. INCIDÊNCIA DO ÓBICE DA SÚMULA 283/STF. AGRAVO INTERNO DA FAZENDA NACIONAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO. 1**. É entendimento do STJ que os serviços de registros públicos, cartorários e notariais não detêm personalidade jurídica, de modo que quem responde pelos atos decorrentes dos serviços notariais é o titular do cartório. Assim, o tabelionato não possui legitimidade para figurar como polo passivo da presente demanda. Precedentes:** AgInt no AREsp. 1.141.894/SP, Rel. Min. FRANCISCO FALCÃO, DJe 21.11.2018; AgInt no REsp. 1.441.464/PR, Rel. Min. BENEDITO GONÇALVES, DJe 28.9.2017. 2. Em relação à alegação de que houve pedido de redirecionamento da Execução Fiscal em desfavor do titular da serventia extrajudicial, aplicável o óbice inserto na Súmula 283/STF, porquanto a parte ora agravante não impugnou, nas razões do Recurso Especial, fundamento autônomo e suficiente à manutenção do aresto hostilizado, qual seja, de que no Agravo Interno interposto contra decisão denegatória de seguimento ao Reexame Necessário o Ente Fazendário apenas formulou pedido para que a própria serventia constasse no polo passivo da demanda, e não para que fosse substituída pelo seu titular (fls. 123). 3. Agravo Interno da FAZENDA NACIONAL a que se nega provimento. (AgInt no AREsp 1036393/SP, Rel. Ministro NAPOLEÃO NUNES MAIA FILHO, PRIMEIRA TURMA, julgado em 24/06/2019, DJe 27/06/2019). g

> PROCESSO CIVIL. TRIBUTÁRIO. IMPOSTOS. ISS. RESPONSABILIDADE DA ADMINISTRAÇÃO. OS SERVIÇOS DE REGISTROS PÚBLICOS, CARTORÁRIOS E NOTARIAIS NÃO DETÉM PERSONALIDADE JURÍDICA, DE MODO QUE QUEM RESPONDE PELOS ATOS DECORRENTES DOS SERVIÇOS NOTARIAIS É O TITULAR DO CARTÓRIO. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 19/04/2023 17:21:44
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109487645432563873206783181, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 146 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replica_ronaldo_ribeiro_de_faria1.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:48

COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. **I - Verifica-se que o acórdão regional recorrido está em consonância com a jurisprudência do STJ no sentido de que "[?] os serviços de registros públicos, cartorários e notariais não detém personalidade jurídica, de modo que quem responde pelos atos decorrentes dos serviços notariais é o titular do cartório. Logo, o tabelionato não possui legitimidade para figurar no polo passivo da demanda repetitória tributária"** (AgInt no REsp 1441464/PR, Rel. Ministro Benedito Gonçalves, Primeira Turma, julgado em 19/9/2017, DJe 28/9/2017). II - Outros precedentes são no mesmo sentido: AgRg no REsp 1.360.111/SP, Rel. Ministro Mauro Cambpell Marques, Segunda Turma, DJe de 12/5/2015; AgRg no REsp 1.468.987/SP, Rel. Ministro Humberto Martins, Segunda Turma, DJe de 11/3/2015; AgRg no AREsp 460.534/ES, Rel. Ministro Sidnei Beneti, Terceira Turma, DJe 28/4/2014. III - Da mesma forma, o acórdão regional se apresenta em consonância com a jurisprudência desta Corte quanto à decadência, de acordo com a qual o termo inicial do prazo decadencial quinquenal para o Fisco constituir o crédito tributário (lançamento de ofício) é o primeiro dia do exercício seguinte àquele em que o lançamento poderia ter sido efetuado, nos casos em que a lei não prevê o pagamento antecipado da exação. Nesse sentido: REsp 973.733/SC, Rel. Ministro LUIZ FUX, PRIMEIRA SEÇÃO, julgado em 12/08/2009, DJe 18/09/2009; AgInt no AREsp 1156183/SP, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 20/02/2018, DJe 26/02/2018). IV - Agravo interno improvido. (AgInt no AREsp 1141894/SP, Rel. Ministro FRANCISCO FALCÃO, SEGUNDA TURMA, julgado em 13/11/2018, DJe 21/11/2018). g

Continuando a explanação acerca da **responsabilidade do tabelião no presente caso**, cabe referir que, no decorrer do julgamento do RE 842.846/SC pela Corte Suprema, esta não restou estabelecida como sendo objetiva ou subjetiva. A propósito, colaciono excerto do voto do ilustre Ministro Relator Luiz Fux no decorrer do julgamento:

> "A repercussão geral versa a responsabilidade civil do Estado. É possível que, num outro processo, nós discutamos o que é mais conveniente, se é estabelecer a responsabilidade subjetiva ou objetiva, até melhor, porque aqui foi mencionada uma divergência no STJ. Mas a matéria objeto da repercussão geral é saber se o Estado responde objetivamente por atos praticados pelos tabeliães e pelos registradores. ***Nós não estamos discutindo aqui e fixando teto de responsabilidade de tabelião sobre ser objetiva ou subjetiva. Nós não estamos discutindo se tem regresso, se não tem regresso, isso até pode ser objeto de um debate específico; ou seja, chegar-se até a conclusão da responsabilidade objetiva de ambos, só que não neste processo.***"

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 19/04/2023 17:21:44
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109487645432563873206783181, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 146 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replica_ronaldo_ribeiro_de_faria1.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:48

Da leitura do *leading* case percebe-se que a responsabilidade do tabelião continua a ser aferida conforme as disposições do art. 22 da Lei nº 8.935/94.

Cumpre anotar que não se desconhece a alteração provocada pela Lei nº 13.286/16, que passou a prever, no artigo 22 da Lei nº 8.935/94, que ***a responsabilidade civil decorrente de serviços notariais e de registro depende da existência de dolo ou culpa.***

Reitere-se que a Suprema Corte, ao reconhecer, com respaldo na disposição constante do artigo 37, § 6º, da Constituição da República, a responsabilidade civil objetiva do Estado para reparar danos causados a terceiros pelos tabeliães, assegurando o dever de regresso contra o responsável, não excluiu, quando da apreciação do tema 777 da Repercussão Geral, a possibilidade de demanda direta em desfavor do próprio tabelião.

(...).
Vale dizer, ainda, que a situação dos notários e registradores é diversa, na medida em que são classificados como, exercendo função pública em caráter privado, por delegação do Poder Público são particulares em regime de colaboração, do art. 236, da Constituição Federal:

> Art. 236. Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público.

Destarte, apesar de serem considerados agentes públicos, em virtude da atividade *lato sensu* privada prestada, exercendo serviço público, não se enquadram na solução firmada no Tema 940, do Pretório Excelso.

Ademais, ***não há que se confundir o presente caso com a tese firmada no*** *Tema 777 (RE 842.846)****, no qual decidiu o Sodalício sobre a responsabilidade civil do Estado, quando acionado diretamente, em razão de dano produzido por registrador, no exercício da atividade delegada, não sendo objeto de decisão a legitimidade do titular do serviço.***

Sobre a legitimidade dos tabeliães e a inaplicabilidade dos citados temas ao caso em comento, convém colacionar o seguinte precedente do e. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul:

> APELAÇÃO CÍVEL. RESPONSABILIDADE CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL E MORAL. PAGAMENTO PELA ESCRITURA PÚBLICA NÃO LAVRADA.

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 19/04/2023 17:21:44
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109487645432563873206783181, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 146 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replica_ronaldo_ribeiro_de_faria1.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:48

RESPONSABILIDADE DO TABELIÃO. **I) O Tabelião é parte legítima para figurar no polo passivo da ação indenizatória por falha do seu preposto, na forma do art. 236 e § 1º da CF, sendo a responsabilidade, no caso, objetiva, porquanto o evento danoso é anterior à vigência da Lei n.º 13.286/2016, incidindo o texto original do art. 22 da Lei n.º 8.935/94 (Lei dos Cartórios).** Enfrentamento do mérito, por se tratar de causa madura, na Ilegitimidade do Tabelião afastada forma do art. 1.013, § 3º, I, do CPC. PRECEDENTES.[?].(Apelação Cível, Nº70081296014, Décima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Eduardo Kraemer, Julgado em: 06-02-2020).

Sendo assim, **a despeito da responsabilidade objetiva do Estado, o titular do ofício permanece respondendo pelos danos causados a terceiros, nos termos do art. 22, da Lei nº 8.935/94: pessoalmente**.

(...).

Ultrapassada a preliminar, passo ao mérito.

(?).

Pois bem. A responsabilidade civil tem a principal abordagem prevista nos artigos 186 e 927 do Código Civil, no sentido de que a obrigação de indenizar exige a presença de uma ação comissiva ou omissiva do agente, que se apresenta juridicamente como um ato ilícito e que este seja determinante para causar à vítima dano de ordem patrimonial ou moral, e que, diante da comprovação do nexo de causalidade entre a ação e o dano, será o seu autor civilmente responsabilizado.

Assim, na responsabilidade civil subjetiva, é necessário, além da configuração dos elementos da conduta humana (ação ou omissão), dano e nexo causal, assim como a existência de dolo ou culpa. Já a responsabilidade objetiva prescinde da prova da culpa e se satisfaz apenas com dano e o nexo de causalidade, tendo seu fundamento de validade na teoria do risco proveito.

O Art. 1º da Lei 8.935/94 dispõe: "Os Serviços notariais e de registro são os de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos".

Consoante as regras do art. 22, da Lei nº 8.935/1994, os notários e oficiais de registo são civilmente responsáveis por todos os prejuízos causados a terceiros, por culpa ou

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 19/04/2023 17:21:44
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109487645432563873206783181, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 146 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replica_ronaldo_ribeiro_de_faria1.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:48

dolo, pessoalmente, pelos substitutos que designarem ou escreventes que autorizarem, assegurado o direito de regresso.

A norma constitucional impõe a responsabilidade objetiva às pessoas jurídicas de direito privado que sejam prestadores de serviços públicos, tais como as concessionárias e permissionárias. Vejamos:

> Art. 236. Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público.
> § 1º Lei regulará as atividades, disciplinará a responsabilidade civil e criminal dos notários, dos oficiais de registro e de seus prepostos, e definirá a fiscalização de seus atos pelo Poder Judiciário.

Deste modo, ***denota-se que responsabilidade civil dos notários em relação aos danos causados a terceiros de boa-fé é objetiva, de acordo com o artigo 22 da Lei dos Cartórios (Lei 8.935/94), portanto, dispensa a comprovação de culpa em qualquer modalidade***. A esse respeito, vejamos entendimento do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás:

> APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ESCRITURA PÚBLICA E PERDAS E DANOS COM PEDIDO LIMINAR. VÍCIO CITRA PETITA CONFIGURADO. APLICAÇÃO DO ARTIGO 1.013, § 3º, III, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL/2015. IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO RECONVENCIONAL AFASTADA. RESPONSABILIDADE CIVIL DO TABELIÃO TITULAR. DEVER DE INDENIZAR CONFIGURADO. ÔNUS SUCUMBENCIAIS MANTIDOS. HONORÁRIOS RECURSAIS. INCOMPORTABILIDADE. 1. Padece do vício citra petita a sentença que deixa de analisar todos as teses de defesa da contestação. 2. Pela nova sistemática processual (art. 1.013, § 3º, III), em se tratando de causa madura, deve o Tribunal resolver a questão colocada a desate, sem a necessidade de retorno dos autos ao Juízo de origem. 3. (?). **4. Nos termos do art. 22 da Lei Federal nº 8.935/94 (vigente à época dos fatos) e do art. 38 da Lei nº 9.492/97, a responsabilidade civil por dano decorrente da má prestação do serviço cartorário é pessoal do titular da serventia à época do fato, em decorrência da delegação do serviço que lhe foi conferido pelo Poder Público em seu nome. Nesse contexto, considerando que na época da lavratura da escritura pública de compra e venda do imóvel com uso de documentação falsa (21/09/2011), a titularidade do "1º Registro Civil e Tabelionato de Notas" era atribuída ao**

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 19/04/2023 17:21:44
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109487645432563873206783181, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 146 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replica_ronaldo_ribeiro_de_faria1.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:48

Oficial e Tabelião Jânio Rodrigues de Oliveira, a ele deve recair a responsabilidade por eventuais danos causados pela prática danosa da atividade cartorária. Responsabilidade essa que é reconhecida pela jurisprudência pátria como sendo objetiva, por serem os danos resultantes de uma atividade delegada pelo Poder Público (CF/88, artigo 236, § 1º c/c Lei Federal nº 8.935/94, artigo 22). Precedentes do STJ e desta Corte de Justiça. 5. Firmada a responsabilidade civil objetiva do notário titular, fica dispensada a perquirição acerca do elemento subjetivo (culpa ou dolo), bastando o exame da existência do nexo causal entre os danos sofridos pelo autor e reconvinte e a atividade notarial exercida, de forma a ensejar ou não a responsabilização do apelante. Na situação versada, como restou devidamente comprovado nos autos que a escritura de compra e venda foi lavrada sem a verificação da autenticidade da documentação pessoal do falsário que se passava por proprietário do imóvel (vendedor), mesmo se tratando de falsificação grosseira, que deveria ter sido facilmente detectada pelo tabelião através de simples conferência (atividade cartorária defeituosa) e, tendo tal ato gerado prejuízos de ordem moral e material para as partes envolvidas (dano), configurado está o dever reparatório do recorrente. Destarte, tendo a sentença sido proferida em estrita observância aos ditames legais e aos entendimentos jurisprudenciais do Superior Tribunal de Justiça e desta Corte de Justiça, mantenho-a na sua integralidade, o que afasta a pretensão do apelante de inversão dos ônus sucumbenciais. 6.(?). RECURSO CONHECIDO, MAS DESPROVIDO. (TJ-GO - Apelação (CPC): 01021182120138090051, Relator: ROBERTO HORÁCIO DE REZENDE, Data de Julgamento: 18/11/2019, 1ª Câmara Cível, Data de Publicação: DJ de 18/11/2019). “Grifos nossos”

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ANULATÓRIA DE ESCRITURA PÚBLICA E REGISTRO. PRELIMINAR DE CERCEAMENTO DE DEFESA. ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA FALSA. RESPONSABILIDADE CIVIL DO NOTÁRIO COMPROVADA. 1. (?). **3. A responsabilidade civil dos notários em relação aos danos causados a terceiros de boa-fé é objetiva, de acordo com o artigo 22 da Lei dos Cartórios (Lei 8.935/94), portanto, prescinde da comprovação de culpa em qualquer modalidade. Destarte, o Notário que lavra documento dotado de fé pública, na hipótese escritura pública de compra e venda de imóvel, tem como dever legal a análise detida da documentação apresentada, adotando a devida cautela, devendo arcar com os prejuízos decorrentes da perda do negócio do bem em caso de comprovada negligência (responsabilidade por**

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 19/04/2023 17:21:44
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109487645432563873206783181, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 146 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replica_ronaldo_ribeiro_de_faria1.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:48

fraude posteriormente verificada). APELAÇÃO CÍVEL PARCIALMENTE CONHECIDA E NESTA PARTE DESPROVIDA. SENTENÇA MANTIDA. (TJGO, APELAÇÃO 0005979-98.2011.8.09.0011, Rel. DELINTRO BELO DE ALMEIDA FILHO, 4ª Câmara Cível, julgado em 02/07/2019, DJe de 02/07/2019) " Grifos nossos"

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ANULATÓRIA C/C PEDIDO LIMINAR DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. INSTRUMENTO DE PROCURAÇÃO. ASSINATURA. FALSIFICAÇÃO GROSSEIRA. TABELIÃO. RESPONSABILIDADE OBJETIVA. **I. De acordo com o art. 22 da Lei nº 8.935/1994, que regulamenta o art. 236 da CF, dispondo sobre serviços notariais e de registro (Lei dos Cartórios), é claro ao estabelecer a responsabilidade objetiva dos notários e oficiais de registro por danos causados a terceiros, em consonância com o artigo 37, § 6º, da Constituição Federal.** II. In casu, indene de dúvidas que o apelante contribuiu para a consumação do ato delituoso, ao reconhecer assinatura que não era da Srª Núbia Queiroz de Oliveira no instrumento de procuração, que por sua vez, autorizava a venda do imóvel, objeto do litígio. Diante de tais fatos e uma vez reconhecido o nexo de causalidade entre a conduta do cartorário e o ato ilícito, escorreita a sentença que condenou o apelante na reparação dos danos causados às partes. RECURSO DE APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDO, MAS IMPROVIDO. (TJGO, Apelação (CPC) 0096373-35.2012.8.09.0006, Rel. AMÉLIA MARTINS DE ARAÚJO, 1ª Câmara Cível, julgado em 02/03/2018, DJe de 02/03/2018). "Grifos nossos"

(...)

Por meio da documentação colacionada aos autos, em especial a certidão de fl. 106/107 verifica-se que o imóvel que foi transferido a requerente pertencia a Sra. Esmeralda Aguiar sendo recebido em doação pela Prefeitura Município deste município. Contudo, conforme a vasta documentação carreada aos autos, bem como, exposto pela requerente e pela parte requerida, **a pessoa que realizou a venda não é a autora**. Vejamos:

A autora alega na prefacial que: "(?) quatorze dias após efetuar a negociação, exatamente no dia 09/05/2016, a Requerente foi procurada por outra senhora que lhe disse ser a Sra. Esmeralda Aguiar, real proprietária do lote objeto de Escritura Pública de Compra e Venda por ela entabulado (?)".

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 19/04/2023 17:21:44
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109487645432563873206783181, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 146 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replica_ronaldo_ribeiro_de_faria1.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:48

Por sua vez, **a requerida em sua defesa** alegou: "(?) Constata-se a ausência de culpabilidade, uma vez que a Sra. Tabeliã responsável averiguou ordinariamente todos os documentos necessários, não detectando o erro de pessoa por força da proficuidade na fraude documental (?)".

A parte requerida tenta eximir-se de sua responsabilidade alegando que trata-se de culpa de terceiro, contudo o presente caso trata-se de responsabilidade objetiva, deste modo conforme acima exposto, sendo o requerido responsável pelos danos causados à requerente.

Ademais, **ainda que assim não fosse, resta claro que houve NEGLIGÊNCIA da parte requerida**.

A requerida alega que a tabeliã responsável procedeu todos os mecanismos possível para evitar fraude, bem como que a identidade apresentada pela suposta Esmeralda Aguiar possui a assinatura do diretor idêntica à do filho da tabeliã e que a carteira de identidade apresentada não possui nenhuma diferença em relação a uma carteira de identidade verdadeira.
(...)
De mais a mais, conforme já exposto o notário que lavra documento dotado de fé pública, no caso, escritura pública de compra e venda de imóvel, tem como dever legal a análise detida dos documentos apresentados, adotando, ainda, todas as cautelas necessárias para garantir sua fidedignidade, mostrando-se inaceitável a sua pretensão de eximir-se de responsabilidade por fraude posteriormente verificada [(TJGO, APELAÇÃO CÍVEL 154406-98.2012.8.09.0044, Rel. DR(A). FERNANDO DE CASTRO MESQUITA, 3A CÂMARA CÍVEL, julgado em 18/11/2014, DJe 1677 de 25/11/2014)].

Logo, **presente o ato ilícito praticado pela Requerida**, pois **indubitável a conduta da tabeliã, o qual lavrou escritura pública, sem a observância dos cuidados necessários esperados de agentes públicos**, realizando a transferência fraudulenta do imóvel.

Lado outro, **a parte requerida não trouxe provas que pudessem infirmar as respectivas teses, conforme prevê o artigo 373, inciso II, do Código de Processo Civil, obrigando-se a provar fatos impeditivos, modificativos ou extintivos do direito da Autora**, tecendo apenas vastas alegações sem qualquer fundamento, ***vez***

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 19/04/2023 17:21:44
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109487645432563873206783181, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 146 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replica_ronaldo_ribeiro_de_faria1.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:48

que no presente caso o fato da requerente ter falado com advogado, ou ter um companheiro que tem diversos imóveis, ou ainda de ter realizado a negociação não exime a responsabilidade do cartório, vez que deste é a obrigação de analisar detidamente a documentação apresentada, adotando a devida cautela.

Assim, **impõe-se a obrigação de indenizar da requerida**.
(...).

Veja-se que os serviços de notariais e de registro devem assegurar a autenticidade e segurança dos atos, bem como salienta-se a fé pública do tabelião, conforme preconizam os artigos 1º e 3º da Lei 8.935/94:

> **Art. 1º** Serviços notariais e de registro são os de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos.
> **Art. 3º** Notário, ou tabelião, e oficial de registro, ou registrador, são profissionais do direito, dotados de fé pública, a quem é delegado o exercício da atividade notarial e de registro.

Diante da fé pública atribuída a esses profissionais **que se espera segurança e presteza em seu serviço**, conforme, inclusive, determina o artigo 30, II, da referida legislação, pode-se deduzir que, tendo com exclusividade a função de lavrar escrituras e procurações públicas, **o tabelião irá utilizar de todas as possíveis certificações** para, então, dar fé pública a eventual documento a ele levado.

No caso dos autos, verifica-se que tal prática esperada não ocorreu.

Evidente, portanto, a falha na prestação do serviço. Descuidou o Tabelionato do seu dever de constatação da autenticidade e validade dos documentos.

Por essas razões, não vejo como afastar a responsabilidade do demandado pela falha na prestação do serviço notarial e de registro.
(...).
Ante o exposto, **CONHEÇO da apelação cível interposta e NEGO-LHE PROVIMENTO**, para manter a sentença recorrida incólume, por esses e seus próprios fundamentos.
(...).

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 19/04/2023 17:21:44
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109487645432563873206783181, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 146 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replica_ronaldo_ribeiro_de_faria1.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:48

É o voto.

Datado e assinado digitalmente.

DES. MARCUS DA COSTA FERREIRA – RELATOR" (Destaques da impugnante).

Portanto, quanto a aplicação da Lei de Repercussão Geral – Tema 777, do STF, sem qualquer razão, restando clara a legitimidade do impugnado para responder no polo passivo da ação, nos termos do art. 22 da Lei nº 8.935/94.

3. NO MÉRITO.

3.1 Da inexistência de escritura anterior tendo a impugnante como alienante.

A contestação falta com a verdade em dois pontos: *primeiro,* quanto a existência de várias escrituras em nome da impugnante; *segundo,* de que tem em sua posse várias escrituras. Fato é que falseia a verdade e não trouxe nenhuma prova contrária às verdades ditas pela impugnante.

Anterior à escritura lavrada pelo impugnado, não existe uma só Escritura Pública de Compra e Venda que a impugnante figure como vendedora em nenhum Ofício do país, sendo o ato nulo em discussão, lavrada sob a inteira responsabilidade do impugnado, a primeira alienação de imóvel da impugnante.

Portanto, sem razão a contestação.

3.2 Da <u>confissão</u> do impugnado. Do ato nulo lavrado sob omissão e <u>dolo</u> do impugnado.

A ação de nulidade não se trata de guerra familiar, muito menos de aventura jurídica. Ato nulo é nulo, não se discute! Afirmou **<u>(confessou)</u>** o impugnante que:

"**Para lavratura da escritura o 5º Ofício, ora Contestante, por seu titular Ronaldo, <u>*confirma que toda a documentação foi exaustivamente examinada*</u>, sendo que os poderes da cláusula 8ª. da Holding indiscutivelmente dá poderes para Fernanda praticar os atos expostos no objetivo social, sem anuência de qualquer sócio."**

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 19/04/2023 17:21:44
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109487645432563873206783181, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 146 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replica_ronaldo_ribeiro_de_faria1.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:48

Sem dúvida que, afirmando que **a documentação foi exaustivamente analisada**, **confessa que agiu com dolo**, pois, demonstra ter anos de experiência cartorial, presume-se que tem pleno conhecimento das normas e leis que regem o notariado, e deveria ter capacidade para interpretar a cláusula 8ª do Contrato Social da impugnante, e ter constatado a **vedação** clara e indiscutível ali existente.

Assim dispõe a Cláusula 8ª. do Contrato Social da impugnante:

> **CLÁUSULA OITAVA** - A administração da sociedade caberá aos sócios **Francisco Weliton Rodrigues** e **Fernanda Souza Azevedo Rodrigues** que assinarão em isolado e com os poderes a atribuição e ativa e passiva na sociedade, judicial e extrajudicialmente, podendo praticar todos os atos compreendidos no objeto social, sempre de interesse da sociedade, autorizado o uso do nome empresarial, ***VEDADO***, no entanto, **fazê-lo em atividades estranhas ao interesse social ou assumir obrigações, seja em favor dos cotistas ou de terceiros, *BEM COMO ONERAR OU ALIENAR BENS IMÓVEIS DA SOCIEDADE, SEM AUTORIZAÇÃO DOS OUTROS SÓCIOS.*** ”

Com razão o impugnado. Com base nesta cláusula, a sócia Fernanda Souza Azevedo Rodrigues realmente detinha poderes para assinar em isolado ativa e passivamente, judicial e extrajudicialmente, podendo praticar todos os atos compreendidos no **OBJETO SOCIAL**, o qual, assim claramente dispõe:

> “**CLÁUSULA TERCEIRA –** A sociedade tem por objeto social: **construção civil, administração de bens próprios e participações no capital de empresas de qualquer ramo de atividades ou natureza jurídica.** ”

Com 31 anos de experiência notarial, obviamente tem pleno conhecimento das precauções e do zelo que a atividade recomenta, **o impugnado agiu com dolo** (ou completa ignorância) e tenta levar Vossa Excelência ao erro, ao substituir o OBJETO SOCIAL pelo CNAE - Classificação Nacional de Atividades Econômicas, **o que não é admissível.** À mingua de argumentos plausíveis, demonstra conveniência, nada mais.

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 19/04/2023 17:21:44
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109487645432563873206783181, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 146 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replica_ronaldo_ribeiro_de_faria1.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:48

Vejamos a **diferença entre OBJETO SOCIAL e CNAE**:

"OBJETO SOCIAL é uma forma de planejar e organizar o seu negócio. **É o coração e a alma do contrato social. É nele que consta o propósito da empresa, que atividades serão realizadas. Ele precisa ser detalhado e preciso, claro e bem definido. A descrição do OBJETO SOCIAL influenciará diretamente na tributação, escrituração e licenças necessárias para funcionamento [1].**

CNAE – Classificação Nacional de Atividades Econômicas[2]: "À partir da descrição precisa de sua atividade, você poderá pesquisar quais os CNAEs – Classificação Nacional de Atividades Econômicas – relativas à sua empresa e, consequentemente, quais os tributos que vão incidir sobre a sua atividade [3]."

"(...) a Classificação Nacional de Atividades Econômicas – **CNAE tem como objetivo** categorizar empresas, instituições públicas, organizações sem fins lucrativos e até

---

[1] **OBJETO SOCIAL**: https://www.contabilizei.com.br/contabilidade-online/objeto-social-da-empresa/ ; https://www.juridoc.com.br/blog/abrir-uma-empresa/4399-definir-objeto-social-empresa/ ;

[2] **DIFERENÇA ENTRE O CÓDIGO CNAE E A DESCRIÇÃO DO OBJETO SOCIAL**. Já é de conhecimento de todos os usuários, que quando é citado as atividades exercidas pela empresa, tanto no VRE quanto no DBE, temos dois campos a serem preenchidos: um deles; com o código do CNAE e outro da Descrição do Objeto Social. Por outro lado, **há de se registrar que temos como documento principal o Contrato Social**, onde somente a descrição do Objeto Social se faz necessário, quando se trata apenas do objeto social.
O **CNAE (Código Nacional de Atividades Econômicas)** por sua vez, ***é uma classificação usada com o objetivo de padronizar os códigos de identificação das unidades produtivas do país nos cadastros e registros da administração pública. Isto posto nas três esferas de governo, em especial na área tributária, o que vem contribuindo para a melhoria da qualidade dos sistemas de informação que dão suporte às decisões e ações do Estado, medida que vem possibilitando, ainda, a maior articulação entre os sistemas.*** Ocorre que em diversas situações o que a empresa vai "**realmente**" exercer como objeto social, não está contemplada na sua essência pela descrição dos CNAE, conforme tabela. Neste caso, ***a empresa deve elucidar o seu objeto social, através do campo especifico de descrição que deve ser a mesma redação da cláusula no contrato social, ou seja, a atividade real que a empresa irá exercer, isto nos casos das Sociedades Limitadas ou Eireli***. Como exemplo e para melhor elucidar cabe-nos citar o CNAE 4789-0/99, cuja descrição do é COMERCIO VAREJISTA DE OUTROS PRODUTOS NÃO ESPECIFICADOS ANTERIORMENTE, que é utilizado quando a atividade da empresa não se enquadra em nenhum código.
Entretanto, **vale ressaltar que essa descrição não pode ser utilizada na descrição do OBJETO SOCIAL, constante do Contrato Social, considerando que não corresponde com o** objeto real **que a empresa irá operar. Fundamentando a matéria o manual de registro das Sociedade Ltda**, no item 1.2.12, traz a seguinte redação: **"*O contrato social deverá indicar com precisão e clareza as atividades a serem desenvolvidas pela sociedade*"**. (...).
(Fonte: **CNAE X DESCRIÇÃO DO OBJETO SOCIAL**, http://www.jucespbauru.com.br/simpi_ver.php?id=38

[3] **CNAE:** https://www.jornalcontabil.com.br/objeto-social-dicas-praticas-de-como-redigir-o-da-sua-empresa/ ;

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 19/04/2023 17:21:44
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109487645432563873206783181, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 146 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replica_ronaldo_ribeiro_de_faria1.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:48

profissionais autônomos em códigos de identificação. Portanto, **ao analisar a definição da CNAE, constata-se que nada mais é do que um método utilizado pela RFB para padronizar os códigos de atividade econômica no país, com a finalidade de melhor administrar as questões tributárias**.
(...).”

A Receita Federal do Brasil manifestou seu entendimento de que **o objeto social da empresa tem prevalência sobre o CNAE**. Vejamos, com destaques (ACÓRDÃO Nº 10-44919, DRJ-POA de 09 de Julho de 2013):

> “EMENTA – SIMPLES NACIONAL. OPÇÃO. INDEFERIMENTO. ATIVIDADE VEDADA. **PREVALÊNCIA DO OBJETO SOCIAL SOBRE O CÓDIGO DA CNAE**. ***O objeto social, para efeito de certificação de atividade econômica explorada, prevalece sobre o código da CNAE***. É insubsistente o Termo de Indeferimento de Opção pelo Simples Nacional apoiado numa suposta base fática anunciada neste último, quando o objeto social aponta para outra realidade. **(Delegacia da Receita Federal de Julgamento de Porto Alegre – 6ª. Turma. Portal Fazenda do Governo Federal).**

No mesmo sentido, o julgamento pela DELEGACIA DA RECEITA FEDERAL DE JULGAMENTO EM JUIZ DE FORA – 1ª. TURMA / ACÓRDÃO Nº 09-22634 de 18 de Fevereiro de 2009:

> EMENTA: SIMPLES NACIONAL. INDEFERIMENTO DE OPÇÃO. **ATIVIDADE ECONÔMICA. SITUAÇÃO CADASTRAL.** ALTERAÇÃO. Cancela-se o indeferimento do termo de opção pelo Simples Nacional, se elidido o fato que lhe deu causa. SIMPLES NACIONAL. INDEFERIMENTO DE OPÇÃO. **NATUREZA JURÍDICA. PREVALÊNCIA DO OBJETO SOCIAL SOBRE O CÓDIGO DA CNAE**. ***O objeto social, para efeito de certificação da atividade econômica explorada, prevalece sobre o código da CNAE***. É insubsistente o Termo de Indeferimento de Opção pelo Simples Nacional apoiado numa suposta base fática anunciada neste último, quando o objeto social aponta para outra realidade. Exercício: 01/01/2007 a 31/12/2007".

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 19/04/2023 17:21:44
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109487645432563873206783181, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 146 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replica_ronaldo_ribeiro_de_faria1.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:48

O art. 997, II, do Código Civil assim determina:

> **Art. 997. A sociedade constitui-se mediante contrato escrito**, particular ou público, que, **além de cláusulas estipuladas pelas partes**, **mencionará**:
> **(...).**
> **II** - denominação, **objeto**, sede e prazo da sociedade; (...).”

Note-se que, a **vedação, a proibição de alienação de bens imóveis sem assinatura de todos os sócios constantes da Cláusula 8ª do Contrato Social é clara**, e o impugnado não poderia ter permitido que a sócia Fernanda Rodrigues **assinasse a escritura sem a anuência, a autorização, sem estar acompanhada das duas assinaturas dos demais sócios**, independentemente de ser sócio administrador ou não, não há dúvida que **o impugnado agiu com dolo**, pois, sem argumentação lógica praticou erro crasso, e tenta levar Vossa Excelência ao mesmo erro.

O art. 1015, do Código Civil assim dispõe:

> "**No silêncio do contrato**, os administradores podem praticar todos os atos pertinentes à gestão da sociedade; ***não constituindo objeto social***, ***a oneração ou a venda de bens imóveis depende do que a maioria dos sócios decidir***.
> Parágrafo único. O excesso por parte dos administradores somente pode ser oposto a terceiros se ocorrer pelo menos uma das seguintes hipóteses:
> I - ***se a limitação de poderes estiver inscrita ou averbada no registro próprio da sociedade***;
> II - provando-se que era conhecida do terceiro;
> III - ***tratando-se de operação evidentemente estranha aos negócios da sociedade***.".

Nesse ponto, também sem razão o impugnado, pois, além de **não haver silêncio no Contrato Social**, **havia publicidade suficiente e adequada em relação aos atos de gestão da sociedade e, mais notadamente, no que se referia a alienação de imóveis. A vedação é expressa, a limitação de poderes está clara no Contrato Social registrado na Junta Comercial do Estado de Goiás – JUCEG,** nos termos que preconiza o **princípio da publicidade dos registros públicos.** Além disso, **a alienação é operação estranha aos negócios da sociedade, completamente estranha ao OBJETO SOCIAL**, conforme determina o citado artigo.

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 19/04/2023 17:21:44
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109487645432563873206783181, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 146 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replica_ronaldo_ribeiro_de_faria1.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:48

Consta do PROVIMENTO Nº 100, do Conselho Nacional de Justiça, citado pelo impugnado (com destaques da impugnante):

"Art. 1º. Este provimento estabelece normas gerais sobre a prática de atos notariais eletrônicos em todos os tabelionatos de notas do País.

(...)

Art. 3º. **São requisitos da prática do ato notarial eletrônico**:

(...)

a) **a identificação, a demonstração da capacidade** e a livre manifestação **das partes** atestadas pelo tabelião de notas;

(...)

Art. 16. Os atos notariais eletrônicos reputam-se autênticos e detentores de fé pública, como previsto na legislação processual.

(...).

Art. 18. ***A identificação, o reconhecimento e a qualificação das partes, de forma remota, será feita pela apresentação da via original de identidade eletrônica e pelo conjunto de informações a que o tabelião teve acesso***, podendo utilizar-se, em especial, do sistema de identificação do e-Notariado, de documentos digitalizados, cartões de assinatura abertos por outros notários, bases biométricas públicas ou próprias, bem como, a seu critério, de outros instrumentos de segurança.

(...).

Art. 21. A comprovação do domicílio, em qualquer das hipóteses deste provimento, será realizada:

I - **em se tratando de pessoa jurídica ou ente equiparado: pela verificação da sede da matriz, ou da filial em relação a negócios praticados no local desta, conforme registrado nos órgãos de registro competentes.**

(...).

Art. 23. **Compete, exclusivamente, ao tabelião de notas**:

(...).

§ 3º **A identidade das partes será atestada remotamente nos termos do art. 18.**

(...)."

MINISTRO HUMBERTO MARTINS

Corregedor Nacional de Justiça".

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 19/04/2023 17:21:44
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109487645432563873206783181, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 146 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replica_ronaldo_ribeiro_de_faria1.pdf

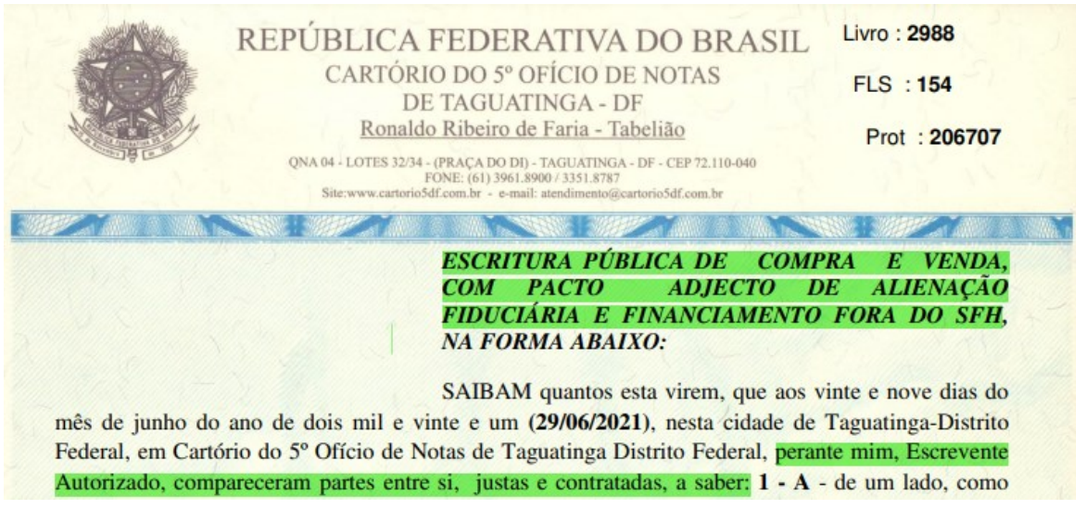
Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:48

O impugnado, Tabelião há 32 anos, **obrigatoriamente**, deve ter a capacidade para distinguir a diferença de OBJETO SOCIAL x CNAE, o qual é um método de classificação e padronização utilizado pela Receita Federal do Brasil com a finalidade de melhor administrar as questões tributárias, ***nada tendo a ver com o objeto social da empresa, o qual tem sua previsão legal no art. 997, inciso II, do Código Civil, supracitado***.

A conclusão que emerge a partir da análise da omissão dolosa do impugnado é de que, ***"os atos de lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda e da permissão de assinatura em isolado da sócia Fernanda Rodrigues, contrariou o objetivo social da impugnante e a ela só trouxe prejuízos, sendo, portanto, nulo à luz da normativa citada (art. 1015, parágrafo único)".***

Não pode o impugnado alegar que o negócio consta de um Contrato de Compra e Venda, e que **"o cartório somente lavrou o ato declaratório do negócio".** Tal declaração chega a ser pueril. Esse fato não exime sua responsabilidade.

Ao afirmar que *"seguiu estritamente todas as praxes cartorárias e legais, examinou toda a documentação e verificou a legalidade e poderes de quem firmaria a Holding, baseando-se na sua Consolidação"*; Diz ainda que *"confirmou todos os documentos perante os órgãos responsáveis, não tendo sido encontrado nenhuma dúvida quanto aos mesmos"*, de duas-uma: ***o impugnado confessa ignorância e incompetência para o cargo que exerce, ou, se tem conhecimento para analisar documentos, agiu com dolo***. Vejamos:



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
CARTÓRIO DO 5º OFÍCIO DE NOTAS
DE TAGUATINGA - DF
Ronaldo Ribeiro de Faria - Tabelião
QNA 04 - LOTES 32/34 - (PRAÇA DO DI) - TAGUATINGA - DF - CEP 72.110-040
FONE: (61) 3961.8900 / 3351.8787
Site:www.cartorio5df.com.br - e-mail: atendimento@cartorio5df.com.br

Livro : 2988
FLS : 154
Prot : 206707

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA, COM PACTO ADJECTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E FINANCIAMENTO FORA DO SFH, NA FORMA ABAIXO:

SAIBAM quantos esta virem, que aos vinte e nove dias do mês de junho do ano de dois mil e vinte e um **(29/06/2021)**, nesta cidade de Taguatinga-Distrito Federal, em Cartório do 5º Ofício de Notas de Taguatinga Distrito Federal, perante mim, Escrevente Autorizado, compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber: **1 - A** - de um lado, como

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 19/04/2023 17:21:44
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109487645432563873206783181, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 146 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replica_ronaldo_ribeiro_de_faria1.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:48

(...)

no competente Ofício Imobiliário.E, de como assim disseram, me pediram e lhes lavrei a presente que feita, lida e achada conforme, outorgaram, aceitaram e assinam. Dou Fé. Eu, IZAIAS OLIVEIRA JÚNIOR, Escrevente Autorizado, a lavrei, conferi, li em voz alta na presença das partes e encerro o presente ato colhendo as assinaturas. E eu, Tabelião Substituto, dou fé, assino e subscrevo. **(aa.)MARCELO DE FARIA COSTA, Tabelião Substituto, FERNANDA SOUZA AZEVEDO RODRIGUES, ARTHUR LUCENA FERREIRA DA SILVA, ANDREA SCODRO SOUBIHE LUCENA, (p.p.) LEANDRO JOSE DE CASTRO REIS, (p.p.) ANTONIO ZEUDAICE MORENO ARAÚJO DE SOUZA, nada mais.** Trasladada em seguida. E eu, _____,

Conforme consta da EPCV, Ronaldo Ribeiro Faria falta com a verdade perante Vossa Excelência, pois, afirmou que **"para lavratura da escritura, o 5º Ofício, ora Contestante, por seu titular Ronaldo, confirma que toda a documentação foi exaustivamente examinada (...)"**.

E o mais grave, é que conforme **confessa o impugnante**, **(i)** o Escrevente Autorizado digita a escritura; **(ii)** a Minuta com a documentação é apresentada e consultas são enviadas ao Setor de Conferência do Cartório, onde **são reexaminados em todos seus detalhes**, e não foi constatada nenhuma irregularidade.

Portanto, **o impugnado é o único responsável pelos atos do (i) Escrevente Autorizado;** de **(ii) todos os negligentes "reexaminadores" de documentos do Setor de Conferência do Cartório;** do **(ii) Tabelião Substituto;** e, além dos **(iii) seus próprios atos.**

Em suma: O impugnado tinha ciência da vedação constante da Cláusula Oitava do Contrato Social, mas, escolheu lavrar a escritura com ideia divergente, prejudicando interesse alheio. Ante tal comportamento, está incurso no art. 299 do Código Penal. Vejamos:

> "**Art. 299 - Omitir, em documento público** ou particular, **declaração que dele devia constar, ou nele inserir ou fazer inserir declaração falsa ou diversa da que devia ser escrita, com o fim de prejudicar direito, criar obrigação ou alterar a verdade sobre fato juridicamente relevante**:
> **Pena** - reclusão, de um a cinco anos, e multa, **se o documento é público**, e reclusão de um a três anos, e multa, de quinhentos mil réis a cinco contos de réis, se o documento é particular.

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 19/04/2023 17:21:44
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109487645432563873206783181, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 146 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replica_ronaldo_ribeiro_de_faria1.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:48

Parágrafo único - Se o agente é funcionário público, e comete o crime prevalecendo-se do cargo, ou se a falsificação ou alteração é de assentamento de registro civil, aumenta-se a pena de sexta parte.

Ao mesmo tempo, o impugnado tenta se desvencilhar da sua confessa responsabilidade, ao alegar que ***"não cabe ao contestante senão confrontar os documentos apresentados se são válidos, como no presente caso apenas transcreveu a vontade das partes (...)***".

O TJDFT, em 13.04.2020, sob o título "Responsabilidade Civil dos Notários e dos Registradores", assim publicou (com destaques da impugnante):

"**Notários e registradores – responsabilidade subjetiva – direito de regresso.** "2. O Supremo Tribunal Federal, na ADIn 2.602/MG, sedimentou entendimento segundo ***o qual os notários e registradores não estão enquadrados na definição de servidores públicos em sentido estrito***. 7. ***A responsabilidade do titular de Cartório Extrajudicial é pessoal e intransmissível, sendo-lhe assegurado, em conformidade com o art. 22 da Lei 8.935/1994, o exercício do direito de regresso em face de seus prepostos nas hipóteses de dolo ou culpa***. Precedente." AgRg no RMS 33.351/RS

"2. (...) a responsabilidade civil dos notários e registradores é subjetiva, nos termos da lei especial que regulamenta o artigo 236 da Constituição Federal (artigo 22 da Lei 8.935/94). 3. A falha na prestação do serviço decorreu da negligência na conduta de realizar o reconhecimento de firma com fundamento em substabelecimento cuja revogação foi lavrada naquele próprio cartório. ***Os serviços notariais são dotados de fé pública e requerem que a atividade seja prestada com o devido zelo, atentando-se para a regularidade das formalidades necessárias. 4. Há nexo de causalidade entre a conduta negligente do Réu e a ocorrência de alguns dos danos materiais alegados pela Autora (...)."*** (grifamos) Acórdão 1213391, 07071949320188070006, Relator: ARQUIBALDO CARNEIRO PORTELA, 6ª Turma Cível, data de julgamento: 30/10/2019, publicado no DJE: 19/11/2019.

Trecho de acórdão

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 19/04/2023 17:21:44
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109487645432563873206783181, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 146 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replica_ronaldo_ribeiro_de_faria1.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:48

"**Os serviços notariais e de registro são serviços públicos, exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público** (art. 236 da CF).
E o tabelião, a quem foram conferidos os poderes e possui conhecimentos técnicos para verificar a veracidade das assinaturas, responde pelos danos que, nesta qualidade, causar a terceiros, especialmente no caso reconhecimento indevido de firma falsificada.

Essa responsabilidade possui assento tanto legal (art. 22 da Lei 8.935/1994) quanto constitucional (arts. 37, § 6º e 236).

Em se tratando de atividade cartorária exercida à luz do artigo 236 da Constituição Federal, a responsabilidade do tabelião é objetiva, no que assume posição semelhante à das pessoas jurídicas de direito privado prestadoras de serviços públicos - § 6º do artigo 37 da Constituição Federal (STF. RE 201595).

Eis a previsão do texto constitucional:

'Art. 236. Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público.
§ 1º Lei regulará as atividades, disciplinará a responsabilidade civil e criminal dos notários, dos oficiais de registro e de seus prepostos, e definirá a fiscalização de seus atos pelo Poder Judiciário.'

'Art. 37. (...)
§ 6º As pessoas jurídicas de direito público e as de direito privado prestadoras de serviços públicos responderão pelos danos que seus agentes, nessa qualidade, causarem a terceiros, assegurado o direito de regresso contra o responsável nos casos de dolo ou culpa.'

No mesmo sentido, o art. 22 da Lei 8.935/1994 dispunha que os notários e oficiais de registro responderão pelos danos que eles e seus prepostos causem a terceiros na prática de atos próprios da serventia, não havendo qualquer exigência acerca do elemento subjetivo (dolo ou culpa) para fins de responsabilização:

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 19/04/2023 17:21:44
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109487645432563873206783181, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 146 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replica_ronaldo_ribeiro_de_faria1.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:48

'Art. 22. Os notários e oficiais de registro responderão pelos danos que eles e seus prepostos causem a terceiros, na prática de atos próprios da serventia, assegurado aos primeiros direito de regresso no caso de dolo ou culpa dos prepostos.'

Somente com o advento da Lei 13.286/2016, que alterou a redação do art. 22 da Lei 8.935/1994, é que a responsabilidade civil dos notários e registradores passou a ser subjetiva:

'Art. 22. Os notários e oficiais de registro são civilmente responsáveis por todos os prejuízos que causarem a terceiros, por culpa ou dolo pessoalmente, pelos substitutos que designarem ou escreventes que autorizarem, assegurado o direito de regresso.'"

Acórdão 1067040, *20120110904156APC, Relator: MARIA IVATÔNIA, 5ª Turma Cível, data de julgamento: 13/12/2017, publicado no DJE: 23/1/2018.*" [4]

Na realidade, a **omissão dolosa** do impugnado é indefensável, pois:

(i) Não se reconhecia, do exame do Contrato Social, o poder geral de administração aos sócios, pois, o Contrato Social é claro ao dispor que, no que se referia à alienação de imóveis, exigia-se anuência expressa de todos os demais sócios;

(ii) A venda de imóveis não se mostrava tampouco um dos objetos sociais da impugnante e, por isso, o consentimento de todos os demais sócios seria de rigor, como dispõe o art. 1.015, do Código Civil;

(iii) O contrato social da impugnante tinha registro na Junta Comercial do Estado de Goiás - JUCEG. Havia publicidade, portanto, em relação aos atos de gestão da sociedade, notadamente no que se referia à alienação de imóveis.

(iv) O próprio impugnado, na contestação, **confessou** que analisou exaustivamente toda a documentação; **confessou** que consultou todos os órgãos responsáveis pela emissão dos documentos ***(presume-se que esse "todos" a JUCEG está inclusa)***, porém, preferiu agir com dolo.

[4] https://www.tjdft.jus.br/consultas/jurisprudencia/jurisprudencia-em-temas/jurisprudencia-em-detalhes/responsabilidade-civil/responsabilidade-civil-de-tabelioes-e-registradores-oficiais#:~:text=Os%20not%C3%A1rios%20e%20oficiais%20de%20registro%20s%C3%A3o%20civilmente%20respons%C3%A1veis%20por,assegurado%20o%20direito%20de%20regresso.

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 19/04/2023 17:21:44
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109487645432563873206783181, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 146 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replica_ronaldo_ribeiro_de_faria1.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:48

(v) É o responsável pelos atos do Escrevente Autorizado Izaías Oliveira Junior; pelo Tabelião Substituto Marcelo de Faria Costa, e também, por seus próprios atos.

Há certo desespero na defesa do impugnado, pois, citou jurisprudência contra si, **reconheceu expressamente a responsabilidade pela sua culpa e pelo dolo**. Vejamos:

> "AÇÃO DE INDENIZAÇÃO – RESPONSABILIDADE CIVIL – INSURGÊNCIA CONTRA CATÓRIO DE PROTESTO – ILEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM. O Tabelião de protesto de títulos e não o cartório de protesto – que não é pessoa jurídica – É civilmente responsável por todos os prejuízos que causar, **por culpa ou dolo**, por si ou por seus prepostos, devendo pois, ocupar o polo passivo da demanda indenizatória. Inteligência das Leis 8.935/94 e 9.492/97." (APC 4927098. Segunda Turma, Relator Des. Edson Alfredo Smaniotto, DJU 01-09-1999, pag. 46."(n/n).

Sem sombra de dúvida de que, a omissão e os atos do impugnado causaram **dano**; há o **nexo causal** e o **ato falho grosseiro já confessado** consistentes no **dolo e na culpa**, denotando inquestionável **conduta ilícita e antijurídica, além de demonstração de dolo e negligência**.

Portanto, está claro que o impugnado falhou de forma grosseira, não tendo qualquer razão a contestação. A impugnante ratifica **que não se pode confundir o código da CNAE com o Objeto Social da sociedade empresária**, sendo que **o primeiro nada mais é do que um código identificador para a RFB e, o segundo, o que determina quais as atividades, de fato, podem ser exercidas pela empresa**.

3.3 Dos atos *interna corporis* da impugnante.

O departamento financeiro da impugnante era administrado pela sócia Fernanda Rodrigues; a empresa tem a sua contabilidade e prazos anuais para apresentação de balanços, portanto, os assuntos *interna corporis* são resolvidos exclusivamente *interna corporis*, não sendo de interesse de terceiros ou de qualquer outra pessoa que não faça parte de sociedade.

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 19/04/2023 17:21:44
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109487645432563873206783181, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 146 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replica_ronaldo_ribeiro_de_faria1.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:48

A impugnante já tomou as providências e puniu a sócia Fernanda Rodrigues, e todos os requeridos na ação tem sua parcela de culpa. Uns mais, outros menos.

3.4 Da contumaz displicência do impugnado.

Demonstrando contumaz displicência, o impugnado diz que "(...) seguiu todas as leis e normas exigidas para a lavratura, **conforme se vê na farta documentação que ora acosta,** (...)", contudo **não juntou um só documento probante das suas ilações.**

4. Requerimentos.

Ante o exposto, **requer** seja a presente RÉPLICA recebida e indeferidas as preliminares arguidas da contestação, com o consequente indeferimento dos demais tópicos nela apresentados, pois, o impugnado cometeu erros crassos, é réu confesso e não trouxe qualquer argumentação lógica plausível e que macule o direito da impugnante, não provou ser inculpado dos seus atos e dos atos dos seus prepostos.

Ratifica a totalidade da inicial e os pedidos nela elencados.

Requer ainda, seja deferida toda e qualquer prova em direito permitida, em especial, pelo depoimento pessoal do impugnado.

Manifesta pelo desinteresse da autocomposição.

Termos em que, pede deferimento.

Goiânia, 16 de abril de 2023.

PAULO ROBERTO DOS SANTOS
OAB-GO 10.262

souza.santos.advogados@hotmail.com

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 19/04/2023 17:21:44
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109487645432563873206783181, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:48

Autos Conclusos

1. A movimentação: (Autos Conclusos) do dia 20/04/2023 09:54:58 não possui "Arquivos".

Documento recebido eletronicamente da origem

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 148 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : contestacaofloridaholdingpatrimonialltdaprocesson549823850.2022.8.09.0051.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:52

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 15ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GOIÂNIA.

PROCESSO: 5498238-50.2022.8.09.0051
AUTORA: FLORIDA HOLDING PATRIMONIAL LTDA
RÉUS: BRB - BANCO DE BRASÍLIA S/A E OUTROS

BRB - BANCO DE BRASÍLIA S/A, instituição financeira de economia mista, vinculada ao Governo do Distrito Federal, criada pela Lei n. 4.545, de 10 de dezembro de 1964, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 00.000.208/0001-00, com sede no Centro Empresarial CNC - ST SAUN Quadra 5 Lote C, Bloco C, BRASÍLIA-DF CEP 70.040-250, nesta Capital, vem, respeitosamente, à ilustre presença de Vossa Excelência, por intermédio de seu advogado, consoante procuração anexa, apresentar sua

CONTESTAÇÃO

Face à **AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ATO JURÍDICO CUMULADA COM PEDIDOS DE CANCELAMENTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO, REINTEGRAÇÃO DE POSSE, INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E LUCROS CESSANTES E CONCESSÃO DE MEDIDA LIMINAR** proposta por **FLORIDA HOLDING PATRIMONIAL LTDA,** já devidamente qualificada nos autos, sustentando perante esse ínclito Juízo as relevantes razões de fato e de direito a seguir aduzidas.

I - DOS FATOS

A Autora em sua petição inicial alega resumidamente que, a administradora Fernanda Souza alienou um imóvel de propriedade da sociedade empresária isoladamente e sem autorização dos demais sócios aos requeridos Arthur Lucena Ferreira da Silva e sua mulher Andréa Lucena.

Desta feita, assevera que o imóvel de propriedade da empresa foi vendido sem autorização dos demais sócios, o que desestabilizou a sociedade usurpou os limites objetivos traçados no contrato social, extrapolou os poderes expressos na cláusula oitava da Segunda Alteração de Contrato Social, devidamente arquivada na Junta Comercial do Estado de Goiás.

Assim, aduz que o imóvel foi escriturado por Arthur e Andreia Lucena no Cartório do 5º Ofício de Notas de Taguatinga – DF e financiado junto ao BRB – Banco de Brasília S.A.

Desta forma, afirma a Autora que Arthur e Andreia Lucena falsearam a verdade para conseguir o financiamento junto ao BRB, pois, o valor financiado foi de R$3.600.000,00 (três milhões e seiscentos mil

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 20/04/2023 11:20:05
Assinado por CARLOS HENRIQUE SOARES SANTANA:01263096123
Localizar pelo código: 109487685432563873206350556, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 148 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : contestacaofloridaholdingpatrimonialltdaprocesson549823850.2022.8.09.0051.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:52

reais), conforme consta do item 3, letra D da Escritura Pública de Compra e Venda, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária e Financiamento Fora do SFH.

Logo, requer com a presente ação a nulidade do ato jurídico cumulada com nulidade de ato jurídico cumulada com pedido de cancelamento de registro imobiliário reintegração de posse indenização por dano matérias e lucros cessantes.

Eis em síntese os fatos.

II - DO DIREITO

a) DA ALEGADA VIOLAÇÃO DA ALIENAÇÃO DO IMÓVEL POR AUSÊNCIA DE AUTORIZAÇÃO DOS DEMAIS SÓCIOS ARGUIDA PELA PARTE AUTORA

A Autora em sua petição inicial traz as seguintes alegações abaixo, senão vejamos:

(...)

> O negócio jurídico realizado pela sócia da autora, além de violar o disposto no art. 104, I, combinado com o art. 166, III, IV, V e VII, todos do Código Civil – pressupostos de todo e qualquer negócio jurídico que devem ser atendidos e observados pelos contratantes sob pena de anulabilidade, ou até mesmo, nulidade do negócio –, e de não ser suscetível de confirmação, não convalesce pelo decurso de tempo (art. 169, CC), e violou, ainda, o que dispõe a Cláusula Oitava da 2ª. Alteração de Contrato Social, a seguir:
>
> Tal **VEDAÇÃO EXPRESSA** restringe a alienação de imóveis pela sócia, que não poderia dispor do bem imóvel sem a autorização dos dois outros sócios conjuntamente. Tal vedação é ratificada pelo disposto no art. 1.015, do Código Civil. Daí se vê, o excesso de poder praticado pela sócia Fernanda Rodrigues, pois, consta de cláusula expressa e de fácil constatação ser **imprescindível para a oneração ou alienação de bens imóveis da sociedade a colheita da aquiescência formal dos sócios Francisco e Giovanna Rodrigues.**
>
> Conclui-se, portanto, que o negócio jurídico afrontou o disposto na lei civil e no contrato social, não respeitou a formalidade legal, sendo **nulo de pleno direito**, pois, eivado do vício insanável da nulidade absoluta, carecendo de anulação, e por consequência, deve ser anulada a escritura pública de compra e venda e o registro de imóveis, retornando à situação *a quo ante*.

Contudo, tais afirmações não merecem prosperar, uma vez que o próprio contrato social da empresa ora, doc.anexo, em suas cláusulas abaixo traz a seguinte redação*, in verbis*:

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 20/04/2023 11:20:05
Assinado por CARLOS HENRIQUE SOARES SANTANA:01263096123
Localizar pelo código: 109487685432563873206350556, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 148 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : contestacaofloridaholdingpatrimonialltdaprocesson549823850.2022.8.09.0051.pdf

DIJUR - Diretoria Jurídica

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:52

CLAUSULA TERCEIRA

A sociedade tem por objeto social: **construção civil, administração de bens próprios e participações no capital de empresas de qualquer ramo de atividades ou natureza jurídica.**

Codificação das atividades econômicas (CNAE):

68.10-2-02 - Aluguel de imóveis próprios

68.10-2-01 - Compra e venda de imóveis próprios

64.62-0-00 - Holdings de instituições não-financeiras

41.20-4-00 - Construção de edifícios

CLAUSULA OITAVA

A administração da sociedade caberá aos sócios **Francisco Weliton Rodrigues** e **Fernanda Souza Azevedo Rodrigues** que assinaram em isolado com os poderes a atribuição de representação ativa e passiva na sociedade, judicial e extrajudicialmente, podendo praticar todos os atos compreendidos no objeto social, sempre de interesse da sociedade, autorizado o uso do nome empresarial, vedado, no entanto, faze-lo em atividades estranhas ao interesse social ou assumir obrigações, seja em favor de qualquer dos cotistas ou de terceiros, bem como onerar ou alienar bens imóveis da sociedade, sem autorização dos outros sócios.

Parágrafo Único: No exercício da administração, o administrador terá direito a uma retirada mensal a título de pró-labore, cujo valor será definido em comum acordo entre os sócios.

Desta forma, fazendo uma interpretação harmônica das cláusulas acima citadas constata-se que um **dos objetos sociais da empresa ora Autora é a compra e venda de imóveis próprios.**

Assim, nota-se que, no caso em tela, sempre foi lícito a venda do imóvel e respectivo financiamento imobiliário objeto da presente ação por apenas um dos sócios, uma vez que se trata de ato compreendido no objeto social da empresa Autora não havendo que se falar em nulidade ou violação dos atrs.104, I, combinado com o art. 166, III, IV, V e VII, todos do Código Civil como afirma a Autora em sua inicial; ou necessidade de autorização dos outros sócios para venda do imóvel até mesmo porque uma das atividades constantes no objeto social da empresa é a venda de imóveis próprios.

Ou seja, a atividade comercial – objeto da sociedade empresária autora – abrange a **venda de bem imóvel de sua propriedade**, de sorte que o caso em apreço não se subsome à hipotética proibição mencionada pela requerente e, em tese, inserta na cláusula 8ª do contrato social ora em anexo.

Depreende-se, também inaplicável na espécie, as normas que se extraem dos arts. 47 e 1.015, ambos do CC/02, senão vejamos.

É cediço que os referidos dispositivos citados se inspiravam na chamada teoria *ultra vires doctrine*, segundo a qual, qualquer ato praticado pela pessoa jurídica, que extrapole o seu objeto social, afigura-se nula e ineficaz perante à sociedade.

Contudo, do exame dos autos, notadamente da cláusula 3ª combinada com a cláusula 8ª, ambas do contrato social, afigura-se perceptível a inexistência de qualquer violação aos art.47 e 1.015 do CC não se aplicando, portanto, **a teoria *ultra vires doctrine no caso em tela.***

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 20/04/2023 11:20:05
Assinado por CARLOS HENRIQUE SOARES SANTANA:01263096123
Localizar pelo código: 109487685432563873206350556, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 148 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : contestacaoflorijaholdingpatrimonialltdaprocesson549823850.2022.8.09.0051.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:52

Desta feita, causa estranheza as afirmações da Autora da presente ação quando essa em sua inicial assevera que:

(...)

> Fernanda Souza, sócia da autora, alienou o imóvel de propriedade da empresa **sem autorização dos demais sócios**, portanto, desestabilizou a sociedade, usurpou os limites objetivos traçados no contrato social, extrapolou poderes e atribuições expressos na cláusula oitava da Segunda Alteração de Contrato Social, devidamente arquivada na Junta Comercial do Estado de Goiás. [6]
>
> ....
>
> Nesse sentido, considerando que **a norma vinculante é o próprio contrato social**, **tem-se que a invalidação dos atos jurídicos** praticados pela sócia Fernanda Rodrigues – na qualidade de sócia administradora da autora – **condiciona-se ao que está nele expressamente estabelecido**. Ou seja, os limites de atuação dos administradores da sociedade, verificando-se que todos os seus atos gravitam inexoravelmente em torno dos limites traçados no contrato social.

Pois, à vista do objeto social da sociedade empresária ora requerente, cujo teor permite a **comercialização de imóveis próprios**, **revela-se coerente e adequado o ato de venda do imóvel e o financiamento imobiliário em questão.**

Vale ressaltar que, o valor do financiamento imobiliário foi creditado em **03/08/2021 no Banco Itaú, agência 3935 e conta corrente 057079 sendo o titular da conta o CNPJ 32.479.085/0001-29**, **na conta da empresa Autora**, conforme comprovante em anexo**. Fato esse que também por si só, comprova que os administradores e sócios sempre souberam e concordaram à época com venda do imóvel e respectivo valor do financiamento (escritura Pública lavrada em 29/06/2021) até porque tem acesso a conta e são informados da prestação anual, conforme prevê a cláusula 9ª do Contrato social o que leva a improcedência da presente ação.**

Contudo, com uma conduta toda ambígua e depois de mais de um ano e meio após a venda e recebimento da quantia a Autora ingressa com a presente ação alegando violação do seu contrato social, que não existe, o que só comprova a própria torpeza, uma vez que a presente ação não abarca a realidade dos fatos e tenta somente induzir esse juízo a erro pleiteando provimento contrário ao ordenamento jurídico pátrio.

Logo, o ato de venda do imóvel e o financiamento imobiliário junto ao Banco ora Requerido, objetos da controvérsia, fora realizado de acordo com os ditames do objeto social da sociedade autora, como também nos limites dos poderes de administração dos representantes.

Ainda que não fosse o caso, e aborda-se apenas em respeito ao princípio da concentração de defesa, **a teoria da aparência chancela o ato de venda do imóvel e o respectivo financiamento imobiliário,**

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 20/04/2023 11:20:05
Assinado por CARLOS HENRIQUE SOARES SANTANA:01263096123
Localizar pelo código: 109487685432563873206350556, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 148 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : contestacaofloriplaholdingpatrimonialltdaprocesson549823850.2022.8.09.0051.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:52

eis que houve o proveito econômico obtido pela autora, uma vez que os valores foram creditados em sua conta e o imóvel na época do financiamento foi avaliado segundo as regras de mercado, não havendo nenhum prejuízo a Autora, conforme demonstra o laudo de avaliação em anexo.

Tanto é verdade que o enunciado nº. 11 da I Jornada de Direito Comercial dispõe que deve ser aplicada **à luz da teoria da aparência e do primado da boa-fé objetiva, de modo a prestigiar a segurança do tráfego negocial**.

Ou seja, ainda que o ato celebrado pelo administrador seja ultra vires, o **que só se admite a título de mero amor ao debate, com fundamento na teoria da aparência, para que não haja lesão à terceiros de boa-fé, admite-se a validade desses atos desde a origem. Sendo assim, Celso Barbi Filho dispõe:**

> **[...] a sociedade responde perante terceiros de boa-fé que com ela contratam confiando na "imagem pública ou externa da empresa". Assim, se a sociedade aparenta ter determinado objeto social, que dá a seus administradores "aparentes" poderes para a prática de atos relacionados com este objeto, ela responde por esta situação irreal perante os terceiros de boa-fé que com ela contratam, não podendo alegar em sua defesa o fato de sua imagem externa não refletir sua realidade.**

Logo, as manifestação da autora sobre excesso de poderes e desvio do objeto social não possuem suporte fático e jurídico a anular/invalidar a higidez do ato de venda do imóvel e do financiamento imobiliário, objeto da controvérsia.

Assim, restou cabalmente demonstrado que o Banco ora requerido não somente agiu em conformidade com a boa-fé objetiva, como também com os deveres anexos correspondentes (art. 422 do CC/02), na exata dimensão da segurança jurídica propiciada pelo tráfego negocial, à luz do contrato social (do autor) vigente à época do financiamento imobiliário.

Nesse diapasão, não houve qualquer violação, pelo requerido, à boa-fé objetiva, o que afasta a pretensão da requerente. Pois o *nemo venire contra factum proprium* mostra-se evidente, já que a autora apresenta irresignação quanto à ato por si praticado, nos estritos termos no qual lhe é permitido pelo contrato social, bem como pelo poder de representação conferido ao seu representante, de modo a demonstrar que o mencionado inconformismo se afigura indevido.

No que concerne ao *tu quoque,* restou perceptível o próprio ingresso da presente ação em face a Terceiros de boa fé, uma vez que houve a obtenção de benefício econômico pelo requerente em razão da venda do imóvel e recebimento dos valores. Assim, eventual irresignação, demonstra clara violação ao *tu quoque*.

Nesse sentido é pacífica a jurisprudência do TJDFT, *in verbis:*

> **CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇAO. PESSOA JURÍDICA. LEGITIMIDADE. CONTRATO. RESPONSABILIDADE. REPRESENTAÇÃO. APARENTE. TEORIA DA APARÊNCIA. APLICAÇÃO. SENTENÇA MANTIDA. 1. A questão da legitimidade para a assunção de obrigações pela pessoa jurídica em face de atos praticados por seus sócios e administradores perpassa pelo disposto no art. 47 do Código Civil, no sentido de que "Obrigam a pessoa jurídica os atos dos administradores, exercidos nos limites de seus poderes definidos no ato constitutivo" 2. A responsabilidade da pessoa jurídica deriva dos atos praticados por aqueles que a representam, na exata medida daquilo que dispõe seu**

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 20/04/2023 11:20:05
Assinado por CARLOS HENRIQUE SOARES SANTANA:01263096123
Localizar pelo código: 109487685432563873206350556, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:52

estatuto social. 2.1. Não obstante, dentre os princípios regentes da codificação realeana, desponta o princípio da eticidade, do qual sobressai a boa-fé objetiva no trato das relações jurídicas, consoante, aliás, prevê o art. 113 do Código Civil. 3. A teoria da aparência, ou teoria da representação aparente, surge como uma mitigação à chamada teoria ultra vires, de tal sorte a prevalecer o estado aparente sobre o estado real, tendo como condição essencial que a parte esteja convencida, com base em elementos aceitáveis para qualquer cidadão comum, de que o negócio fora regularmente concretizado. 3.1. No caso dos autos, restou demonstrada a representação aparente do funcionário da empresa apelante, haja vista que diversos contratos foram por ele firmados, representando a apelante, desde 2018, conforme farta documentação apresentada pela apelada, dos quais resultaram, inclusive, pagamento de bonificação, nos termos das notas fiscais apresentadas em contestação. 4. Apelação conhecida e não provida. (Acórdão 1379141, 07024343920208070004, Relator: GISLENE PINHEIRO, 7ª Turma Cível, data de julgamento: 20/10/2021, publicado no DJE: 25/10/2021. Pág.: Sem Página Cadastrada.)

Logo, requer a improcedência de todos os pedidos contidos na inicial.

b) DA ALEGADA IRREGULARIDADE NA CONCESSÃO DO FINANCIAMENTO PELO BRB- BANCO DE BRASÍLIA

Ínclito julgador, observa-se que nesse tópico a Autora da presente ação afirma em sua inicial que:

(...)

> Para tanto, obrigatoriamente, o BRB deveria ter recebido os documentos e os enviado para análise; antes da aprovação do cadastro e liberação do financiamento é costume de instituições financeiras, literalmente fazer uma devassa nos órgãos de crédito, além de conferir e exigir a regularização de possíveis lacunas na documentação, exigir a regularização, sob pena do responsável pela liberação responder com seu próprio emprego. Contudo, esse não foi o procedimento do BRB.
>
> No presente caso, ante a informalidade na análise documental e na liberação do financiamento dá a entender que tudo transcorreu na "amizade, facilitação ou atendendo à pedidos", pois, os Gerentes Leandro Carvalho e Antônio Souza fizeram olhos cegos à realidade da representatividade da autora, negligenciaram e desprezaram – ***ou não quiseram enxergar*** – a **VEDAÇÃO** constante da Cláusula Oitava da Segunda Alteração Contratual, e agindo culposa e premeditadamente, liberaram o financiamento *somente com assinatura da sócia Fernanda Souza Azevedo Rodrigues*, resultando em prejuízo de grande monta à autora e provocando a nulidade absoluta do ato jurídico.
>
> A atividade do Banco de Brasília é de natureza contratual, a sua responsabilidade é objetiva e se caracteriza independente do fator culpa (art. 14, do CDC), é fornecedor e prestador de serviços (art. 3º, parágrafo 2º, do CDC e Súmula 297 do STJ), e suas atividades encontram-se reguladas, também, pelo Código de Defesa do Consumidor, respondendo pela má execução e pela omissão nos seus serviços, e pelos atos culposos em que forem constatados prejuízos, como é o caso.

Entretanto, tais afirmações não merecem guarida uma vez para a contratação desse tipo de operação se faz necessário o envio de uma lista de documentos dos compradores/imóvel/vendedores.

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 20/04/2023 11:20:05
Assinado por CARLOS HENRIQUE SOARES SANTANA:01263096123
Localizar pelo código: 109487685432563873206350556, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:52

A documentação está de acordo com o exigido no período, sendo que as certidões estavam devidamente regulares para todos as partes **tanto que A ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA foi lavrada no cartório, ademais, a outorgante vendedora a senhora Fernanda Sousa Azevedo Rodrigues sócia administradora, sempre teve poderes para venda de imóveis próprios da Autora, conforme previsto nas cláusula 3ª e 8ª do contrato social ora em anexo, conforme consta na imagem abaixo da escritura ora em anexo:**

> Outorgante Vendedora: **FLORIDA HOLDING PATRIMONIAL LTDA**, empresa com sede na Avenida Central, nº 419, Quadra 58, Lote 09 - Setor Garavelo, Goiânia-GO, inscrita no CNPJ/MF sob o **n.º 32.479.085/0001-29**, com seus atos constitutivos devidamente registrados na JUCEG sob **n.º** 5220475102-3, em 17/01/2019, neste ato, representada por sua *sócia e administradora*, **FERNANDA SOUZA AZEVEDO RODRIGUES**, nascida em 23/12/1972, filha de Maria Lucia de Souza Azevedo e Edison de Assunção Azevedo, brasileira, casada, corretora de imóveis, Cédula de Identidade n.º 3108070 PC/GO e CPF n.º 191.410.408-05, residente e domiciliada na Rua T-62, nº 3188, Apartamento 1802 - Setor Bueno, Goiânia-GO, com endereço eletrônico *fsartorre@yahoo.com.br*; **B** - de outro lado como Outorgados Compradores e Devedores Fiduciantes: **ARTHUR LUCENA FERREIRA DA SILVA**, nascido em 12/12/1990, filho de Rosilene Lucena Araujo da Silva e Agmar Ferreira da Silva, brasileiro, empresário, Carteira Nacional de Habilitação n.º 04803555059 DETRAN/GO e CPF n.º 034.043.731-62, com endereço eletrônico *AARTHURLUCENA@OUTLOOK.COM*, ***e sua mulher*** **ANDREA SCODRO SOUBIHE LUCENA**, nascida em 30/09/1986, filha de Anna Margarida Scodro Soubihe e Alfredo Soubihe Neto, brasileira, psicóloga, do lar, Carteira Nacional de Habilitação n.º 03575488618 DETRAN/GO e CPF n.º 693.109.711-34, com endereço eletrônico *TELOSSOUBIHE@GMAIL.COM*, casados sob o regime da separação de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residente(s) e domiciliado(s) na Rua Calipso, Quadra Z-1, Lote 12, Residencial Alphaville, Goiânia-GO; **C** - e, como Outorgado CREDOR FIDUCIÁRIO: **BRB - BANCO DE BRASÍLIA S.A**, instituição financeira de economia

Ou seja, sempre foi lícito a venda do imóvel objeto da presente ação por apenas um dos sócios, vez que se trata de ato compreendido no objeto social previsto nas cláusulas 3ª e 8ª do contrato social da empresa Autora até porque uma das atividades constantes no objeto social da empresa é a venda de imóveis próprios não havendo que se falar em violação ao art.14 do CDC e súmula 297 do STJ, pois o Banco age de forma imparcial respeitando as suas regras para concessão de financiamento imobiliário.

Assim, a atividade comercial – objeto da sociedade empresária autora – abrange a **venda de bem imóvel de sua propriedade**, de sorte que o caso em apreço não se subsome à hipotética proibição mencionada pela requerente e, em tese, inserta na cláusula 8ª do contrato social juntado aos autos pela própria Autora.

Logo requer a improcedência de todos os pedidos contidos na inicial.

c) DO PEDIDO DE CONDENAÇÃO DE DANOS MATERIAIS E LUCROS CESSANTES

Ínclito julgador, em suas teses desprovidas de qualquer fundamento a Autora da presente ação faz de forma absurda o seguinte pedido abaixo:

(...)

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 20/04/2023 11:20:05
Assinado por CARLOS HENRIQUE SOARES SANTANA:01263096123
Localizar pelo código: 109487685432563873206350556, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:52

10. sejam os requeridos condenados solidariamente ao pagamento dos danos materiais nos termos dispostos no artigo 402 do Código Civil, compreendendo os lucros cessantes – o valor que razoavelmente deixou de lucrar – calculados na diferença entre o valor da venda e compra (R$5.850.000,00) e o valor atual de mercado do imóvel (R$9.072.000,00), no total de valor de R$3.222.000,00 (três milhões duzentos e vinte e dois mil reais), sendo que os demais danos materiais – o valor que efetivamente se perdeu – serão levantados e apresentados em sede de cumprimento de sentença;

Entretanto, tal pedido não merece guarita, uma vez que o **que o imóvel foi avaliado e m 4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais), conforme laudo em anexo.**

Também insta salientar que valor do financiamento imobiliário feito a época foi liberado em **03/08/2021 no Banco Itaú, agência 3935 e conta corrente 057079 sendo o titular da conta o CNPJ 32.479.085/0001-29, ou seja, na conta da empresa Autora, conforme comprovante em anexo, fato esse que por si só, comprova que os administradores sempre souberam à época do negócio firmado, até porque tem acesso a conta e são informados da prestação anual, conforme prevê a cláusula 9ª do Contrato social.**

Nota-se que foi creditado o valor de R$3.382.252,04 que é maior que o valor inicialmente financiado de R$3.375.000,00, **pois é monetariamente corrigido do dia da lavratura da escritura até o dia da liberação.**

Outro fato de suma importância e que não merece amparo é alegar que o valor de mercado hoje traduz a monta de **R$ 9.072.000,00 o que não condiz com a realidade dos fatos, pois se trata de valores, documentos produzido unilateralmente pela parte Autora não merecendo nenhum crédito.**

A verdade é que a Autora da presente ação, de forma desleal e indevida violando os princípios da boa fé e não feliz com o negócio firmado, diante de uma suposta valorização duvidosa do imóvel que não espelha a realidade, ingressa com a presente **ação sem nenhum fundamento na busca de induzir esse juízo a erro pleiteando provimento contrário ao ordenamento jurídico pátrio na busca de obtenção de lucro fácil.**

Assim, não há que se falar em lucros cessantes até porque **o imóvel foi avaliado em 4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais) à época, conforme laudo em anexo o que não corresponde ao valor da causa e ao proveito econômico de acordo o art.294, II do CPC.**

Diante do exposto, requer a improcedência de todos os pedidos contidos na inicial.

III - DO PEDIDO

Ante o exposto, o Banco Réu requer a Vossa Excelência os seguintes provimentos jurisdicionais:

a) sejam julgados improcedentes todos os pedidos da Autora, com base nas razões expostas; e,

b) a condenação da Autora ao pagamento de honorários advocatícios, sem prejuízo das demais cominações de estilo.

O Banco requer, ainda, provar o alegado por todos os meios de prova em direito admitidos.

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 20/04/2023 11:20:05
Assinado por CARLOS HENRIQUE SOARES SANTANA:01263096123
Localizar pelo código: 109487685432563873206350556, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 148 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : contestacaoflorijaholdingpatrimonialltdaprocesson549823850.2022.8.09.0051.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:52

Termos em que
Pede pleno deferimento.

Brasília, 17 de abril de 2023.

Guilherme Rabelo de Castro
OAB/DF 28.001

Carlos Henrique Soares Santana
OAB/DF 66.859

Hellen Falcão de Carvalho
OAB/DF 25.386

André Sant'Ana da Silva
OAB/DF 65.864

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 20/04/2023 11:20:05
Assinado por CARLOS HENRIQUE SOARES SANTANA:01263096123
Localizar pelo código: 109487685432563873206350556, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 148 : Juntada -> Petição
Arquivo 2 : procuracaobrbpresidenteparahellenfalcaodecarvalholivro3642fls173prot881936atualizada.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:52

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CARTÓRIO DO 5º OFÍCIO DE NOTAS
DE TAGUATINGA - DF

Ronaldo Ribeiro de Faria - Tabelião

QNA 04, LOTES 32/34, (PRAÇA DO DI) - TAGUATINGA - DF - CEP: 72.110-040
FONE: (61) 3961-8900 / 3351-8787
Site: www.cartorio5df.com.br - e-mail: atendimento@cartorio5df.com.br

Livro : **3642**

FLS : **173**

Prot : **881936**

CARTÓRIO DO 5º OFÍCIO DE NOTAS
Ellens Gomes Lima Sampaio Silva
Escrevente
TAGUATINGA - DF

P R O C U R A Ç Ã O bastante que faz(em):**BRB - BANCO DE BRASÍLIA S/A**

Aos oito dias do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e dois **(08/11/2022)** nesta cidade de Taguatinga, Distrito Federal, em Cartório, lavro este instrumento público, em que, comparece como outorgante, **BRB–BANCO DE BRASÍLIA S.A.**, Instituição Financeira de Economia Mista, vinculada ao Governo do Distrito Federal, com sede no Centro Empresarial CNC - ST SAUN, Quadra 05, Lote C, Bloco C, Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.000.208/0001-00, neste ato representado por seu Presidente, **PAULO HENRIQUE BEZERRA RODRIGUES COSTA**, brasileiro, casado, economiário, Carteira Nacional de Habilitação n.º 024737654-70 DETRAN/PE e CPF n.º 898.379.404-68, residente e domiciliado nesta capital, com endereço comercial sito no Centro Empresarial CNC - ST SAUN, Quadra 05, Lote C, Bloco C, 18º andar, Brasília-DF, eleito pelo Conselho de Administração em sua 780ª Reunião Ordinária, realizada em 23/05/2022, e autorizada pelo Banco Central do Brasil, por meio do Ofício 26.005/2022-BCB/Deorf/GTREC,de 29/09/2022, que por solicitação do(a)(s) outorgante(s), este(a)(s) assinará(am) digitalmente o presente instrumento de procuração, com fulcro no disposto no provimento n.º 100/2020 do CNJ; identificado como o próprio em face dos documentos que me foram exibidos e de cuja capacidade jurídica dou fé. E por ele me foi dito que, por este público instrumento e na melhor forma de direito, nomeia e constitui sua procuradora, **HELLEN FALCÃO DE CARVALHO**, brasileira, divorciada, advogada, Cédula de Identidade Profissional n.º 25386-OAB-DF e CPF n.º 708.839.981-49, com endereço comercial sito no Centro Empresarial CNC - ST SAUN, Quadra 05, Lote C, Bloco C, 18º andar , Brasília-DF, na função de Diretora Jurídica – DIJUR, eleita pelo Conselho de Administração em sua 780ª Reunião Ordinária, realizada em 23/05/2022, e autorizada pelo Banco Central do Brasil, por meio do Ofício 26.005/2022-BCB/Deorf/GTREC, de 29/09/2022, (DADOS FORNECIDOS POR DECLARAÇÃO), ao qual confere os poderes, observados os normativos internos do BRB e os limites e alçadas estabelecidos pelo outorgante, de mandato geral para o Foro, podendo representar o outorgante em qualquer Juízo, Instância ou Tribunal, Delegacia Regional do Trabalho, Delegacias de Policia, Secretarias Estaduais e Municipais de Fazenda e respectivas repartições, Banco Central do Brasil, Receita Federal do Brasil, INSS, DETRAN, Cartórios, para praticar quaisquer atos, em juízo ou fora dele, com poderes para receber mandados de citação e/ou intimação, confessar reconhecer procedência de pedidos, transigir, desistir, renunciar ao direito sobre o que se fundar a ação, receber e dar quitação, oferecer queixa ou representação criminal, receber alvará de levantamento, efetuar levantamento de Depósito do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS, efetuar o levantamento de depósitos bancários e alvarás judiciais, concordar e discordar de cálculos, firmar compromissos, inclusive o de depositário, fazer acordos, requerer falência, votar e ser votado em Assembléias de Credores, aceitar ou impugnar a nomeação de síndico, liquidatário e/ou administrador judicial, contestar ou impugnar crédito em conta, podendo ainda, dito procurador, assinar contratos com advogados ou escritórios de advocacia, em conjunto com o Diretor de Gestão de Pessoas e Administração, defender os direitos e interesses do outorgante em processos decorrentes de autos de infração, designar preposto para representar o outorgante, requerer a intimação de devedores para fins de constituição em mora e a consolidação de propriedade de bens móveis e imóveis, e enfim, praticar quaisquer atos, mesmo que extrajudiciais, necessários ao bom e fiel desempenho deste mandato, inclusive substabelecer o presente mandato, com ou sem reservas de poderes para advogados, que integram o quadro do outorgante, advogados pertencentes a sociedade de advogados credenciadas e advogados contratados,exceto para receber mandados de citação e assinar contratos. (LAVRADA SOB MINUTA). Esclareço ao(s) outorgante(s) o significado deste ato após o que lhe(s) li em voz alta e pausada o presente instrumento que aceitou(aram) e assinou(aram), por meio de processo digital, utilizando-se a plataforma e-notariado. DISPENSADAS AS

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 20/04/2023 11:20:06
Assinado por CARLOS HENRIQUE SOARES SANTANA:01263096123
Localizar pelo código: 109187645432563873206350552, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 148 : Juntada -> Petição
Arquivo 2 : procuracaobrbpresidenteparahellenfalcaodecarvalholivro3642fls173prot881936atualizada.pdf

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CARTÓRIO DO 5º OFÍCIO DE NOTAS
DE TAGUATINGA - DF

Ronaldo Ribeiro de Faria - Tabelião

QNA 04, LOTES 32/34, (PRAÇA DO DI) - TAGUATINGA - DF - CEP: 72.110-040
FONE: (61) 3961-8900 / 3351-8787
Site: www.cartorio5df.com.br - e-mail: atendimento@cartorio5df.com.br

Livro : **3642**

FLS : **174**

Prot : **881936**

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:52

TESTEMUNHAS DE ACORDO COM A LEI. DOU FÉ. Eu, ELIENE GOMES LIMA SAMPAIO SILVA, Escrevente Autorizada, a lavrei, conferi, li e encerro o presente ato colhendo as assinaturas. E eu, Tabelião Substituto, dou fé, assino e subscrevo. **(aa.)MARCELO DE FARIA COSTA, Tabelião Substituto, PAULO HENRIQUE BEZERRA RODRIGUES COSTA, nada mais.** Trasladada em seguida. E eu, _____, subscrevo, dou fé, e assino em público e raso. Os emolumentos e o ISSQN, foram pagos por meio da guia de recolhimento nº **00460670**, nos valores de **R$ 47,60** e **R$ 2,38**, respectivamente, totalizando **R$ 49,98**. Sinal Público disponível para consulta no site: "http://www.censec.org.br" (acesso restrito aos cartórios). Selo Digital nº TJDFT20220100384383XYUR, disponível para consulta no site: "www.tjdft.jus.br".

EM TESTEMUNHO ( ) DA VERDADE.

CARTÓRIO DO 5º OFÍCIO DE NOTAS
Eliene Gomes Lima Sampaio Silva
Escrevente
TAGUATINGA - DF

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 20/04/2023 11:20:06
Assinado por CARLOS HENRIQUE SOARES SANTANA:01263096123
Localizar pelo código: 109187645432563873206350552, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 148 : Juntada -> Petição
Arquivo 3 : substabelecimentobrb04042023geralnovo.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:53

banco BRB

SUBSTABELECIMENTO

Substabeleço, com reserva, os poderes da procuração do **BRB – Banco de Brasília S.A**. lavrada em 08/11/2022, no Livro 3642, Fl. 173, Prot.: 881936, no Cartório do 5º Ofício de Notas de Taguatinga-DF, aos advogados **ANDRÉ SANT'ANA DA SILVA**, divorciado, inscrito na OAB-DF sob o n° 65.864; **ANTÔNIO POMPÊO DE PINA NETO**, casado, inscrito na OAB-DF sob o n° 20.819; **ALAN LADY DE OLIVEIRA COSTA**, casado, inscrito na OAB-DF sob o n° 20.810; **BERNARDO SAMPAIO MARKS MACHADO**, casado, inscrito na OAB-DF sob o nº 24.614; **BRUNO SERGIO RODRIGUES SOARES**, casado, inscrito na OAB-DF sob o nº 55.191; **CARLOS HENRIQUE SOARES SANTANA**, união estável, inscrito na OAB-DF sob o nº 66.859; **CÍCERO GONÇALVES MATOS**, casado, inscrito na OAB-DF sob o nº 35.743; **CINTHYA MARIA DE LIMA SANTOS COSTA**, solteira, inscrita na OAB-DF sob o nº 20.177; **DAGOBERTO FARIA GOMES**, casado, inscrito na OAB-DF sob o nº 17.708; **DAVID MAXSUEL LIMA RODRIGUES**, casado, inscrito na OAB-DF sob o nº 64.271; **DÉBORA MARTINS MOREIRA**, casada, inscrita na OAB-DF sob o nº 21.612; **EDUARDO VIDAL XAVIER**, casado, inscrito na OAB-DF sob o nº 15.479; **ELAINE FERREIRA DA SILVA BARRETO PINHEIRO**, divorciada, inscrita na OAB-DF sob o nº 10.144; **ERIKA RODRIGUES ROCHA LESSA**, casada, inscrita na OAB-DF sob o n º 29.068; **FELLIPE ALVES DE OLIVEIRA**, solteiro, inscrito na OAB-DF sob o nº 72.430; **GABRIEL ALVES PASSOS** , Solteiro, inscrito na OAB-DF sob o nº 43.774; **GABRIELA VICTOR TAVARES**, casada, inscrita na OAB-DF sob o nº 25.803; **GABRIELE VENDRUSCOLO BRAGA**, solteira, inscrita na OAB-DF nº 42.797; **GUILHERME LIMA BRAGA**, casado, inscrito na OAB-DF sob o nº 14.790; **GUILHERME RABELO DE CASTRO**, solteiro, inscrito na OAB-DF sob o nº 28.001; **JESSÉ ALCÂNTARA SOARES**, solteiro, inscrito na OAB-DF sob o nº 65.616; **JOAQUIM SERRA MARTINS MENEZES NETO**, solteiro, inscrito na OAB-DF sob o nº 60.794; **JOSÉ LUCIANO A. MACEDO DIAS**, casado, inscrito na OAB-DF sob o nº 65.417; **JULIANA XAVIER FERRARESI CAVALCANTE**, casada, inscrita na OAB-DF sob o n° 19.473; **LEONARDO JORGE QUEIROZ GONÇALVES**, casado, inscrito na OAB-MG sob o nº 113.418; **MARCEL ARTHUR BORGES**, solteiro, inscrito na OAB-DF sob o nº 74.013; **MARIA CLARA N. ASSIS GOMES TELES**, casada, inscrita na OAB-DF sob o nº 59.990; **MARIA HELENA MOREIRA DOURADO**, casada, inscrita na OAB-DF sob o nº 36.162; **MARIANY AMARAL DE FREITAS**, solteira, inscrita na OAB-DF sob o nº 23.582; **MARINA COELHO CARVALHO**, casada, inscrita na OAB-DF sob o nº 29.468; **MARIA ISABEL GARCIA DURÁN ALVAREZ** , solteira, inscrita na OAB-BA sob o nº 28.589; **MIGUEL ZIMMERMANN MARTINS**, casado, inscrito na OAB-DF sob o nº 72.903; **NATAN DE ASSIS SILVA**, casado, inscrito na OAB-DF sob nº 66.785; **PATRÍCIA DE CASTRO PERPÉTUO VIEIRA**, casada, inscrita na OAB-DF sob o nº 51.969 e OAB-MG sob o nº 80.472; **PAULA JULIANA PEREIRA VIEIRA**, casada, inscrita na OAB-DF sob o nº 34.707; **PRISCILA RODRIGUES DE ANDRADE**, solteira, inscrita na OAB-DF sob o nº 74.140; **RICARDO VICTOR FERREIRA BASTOS**, casado, inscrito na OAB-DF sob o n° 34.768 e **RICARDO DE SOUSA MARTINS**, solteiro, inscrito na OAB-DF sob o n° 64.247, onde todos declararam ser brasileiros, advogados, residentes e domiciliados nesta Capital, exceto para a assinatura de contratos com advogados ou escritórios de advocacia, confessar e reconhecer procedência de pedidos, transigir, desistir, renunciar ao direito sobre o que se fundar a ação, receber e dar quitação ou fazer acordos, devendo, nesses casos, ratificar os atos por pessoa que possua poderes para tanto, podendo, ainda, praticar todos os atos que se fizerem necessários ao fiel cumprimento deste mandato.

Conforme Termo de Posse da Diretora que subscreve esse documento e Procuração Pública acima mencionada, o presente substabelecimento possui validade até 23/11/2023.

Os outorgados nomeados no presente substabelecimento poderão agir somente enquanto integrarem a equipe jurídica do Banco de Brasília S/A, com o respectivo vínculo empregatício e lotação na Diretoria Jurídica, considerando-se automaticamente revogados, independentemente de qualquer notificação, os poderes daqueles que, por qualquer motivo, deixarem de integrar o departamento jurídico da referida instituição.

Brasília - DF, 04 de abril de 2023.

HELLEN FALCÃO DE CARVALHO
DIRETORA JURÍDICA
25.386 OAB-DF

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 20/04/2023 11:20:06
Assinado por CARLOS HENRIQUE SOARES SANTANA:01263096123
Localizar pelo código: 109487605432563873206350508, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 148 : Juntada -> Petição
Arquivo 4 : escriturapublicadecompraevendacompactodeadjetodealienacaofiduciaria.pdf

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
CARTÓRIO DO 5º OFÍCIO DE NOTAS
DE TAGUATINGA - DF
Ronaldo Ribeiro de Faria - Tabelião
QNA 04 - LOTES 32/34 - (PRAÇA DO DI) - TAGUATINGA - DF - CEP 72.110-040
FONE: (61) 3961.8900 / 3351.8787
Site:www.cartorio5df.com.br - e-mail: atendimento@cartorio5df.com.br

Livro : **2988**
FLS : **154**
Prot : **206707**

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:53

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA, COM PACTO ADJECTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E FINANCIAMENTO FORA DO SFH, NA FORMA ABAIXO:

SAIBAM quantos esta virem, que aos vinte e nove dias do mês de junho do ano de dois mil e vinte e um (**29/06/2021**), nesta cidade de Taguatinga-Distrito Federal, em Cartório do 5º Ofício de Notas de Taguatinga Distrito Federal, perante mim, Escrevente Autorizado, compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber: **1 - A** - de um lado, como Outorgante Vendedora: **FLORIDA HOLDING PATRIMONIAL LTDA**, empresa com sede na Avenida Central, nº 419, Quadra 58, Lote 09 - Setor Garavelo, Goiânia-GO, inscrita no CNPJ/MF sob o **n.º 32.479.085/0001-29**, com seus atos constitutivos devidamente registrados na JUCEG sob **n.º** 5220475102-3, em 17/01/2019, neste ato, representada por sua *sócia e administradora*, **FERNANDA SOUZA AZEVEDO RODRIGUES**, nascida em 23/12/1972, filha de Maria Lucia de Souza Azevedo e Edison de Assunção Azevedo, brasileira, casada, corretora de imóveis, Cédula de Identidade n.º 3108070 PC/GO e CPF n.º 191.410.408-05, residente e domiciliada na Rua T-62, nº 3188, Apartamento 1802 - Setor Bueno, Goiânia-GO, com endereço eletrônico *fsartorre@yahoo.com.br*; **B -** de outro lado como Outorgados Compradores e Devedores Fiduciantes: **ARTHUR LUCENA FERREIRA DA SILVA**, nascido em 12/12/1990, filho de Rosilene Lucena Araujo da Silva e Agmar Ferreira da Silva, brasileiro, empresário, Carteira Nacional de Habilitação n.º 04803555059 DETRAN/GO e CPF n.º 034.043.731-62, com endereço eletrônico *AARTHURLUCENA@OUTLOOK.COM*, ***e sua mulher*** **ANDREA SCODRO SOUBIHE LUCENA**, nascida em 30/09/1986, filha de Anna Margarida Scodro Soubihe e Alfredo Soubihe Neto, brasileira, psicóloga, do lar, Carteira Nacional de Habilitação n.º 03575488618 DETRAN/GO e CPF n.º 693.109.711-34, com endereço eletrônico *TELOSSOUBIHE@GMAIL.COM,* casados sob o regime da separação de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residente(s) e domiciliado(s) na Rua Calipso, Quadra Z-1, Lote 12, Residencial Alphaville, Goiânia-GO; **C -** e, como Outorgado CREDOR FIDUCIÁRIO: **BRB - BANCO DE BRASÍLIA S.A**, instituição financeira de economia mista, vinculada ao Governo do Distrito Federal, com sede no Centro Empresarial CNC - ST SAUN, Quadra 5, Bloco "C", 17º andar, Asa Norte, Brasília-DF, autorizada a funcionar pela Carta - Patente n.º I.321, do Banco Central do Brasil e matrícula nº 43.497-3 na Caixa Econômica Federal-CEF, inscrita no **CNPJ sob o nº 00.000.208/0001-00**, neste ato, representado pelo Gerente Geral **LEANDRO JOSE DE CASTRO REIS**, nascido em 12/02/1986, filho de Lucilia de Castro Reis e Jose da Silva Reis, brasileiro, divorciado, bancário, Carteira Nacional de Habilitação n.º 03229751301 DETRAN/DF e CPF n.º 009.708.931-16, com endereço eletrônico *leandrojcreis@hotmail.com*; e, pelo Gerente de Negócios **ANTONIO ZEUDAICE MORENO ARAÚJO DE SOUZA**, nascido em 05/02/1991, filho de Francisca Moreno Araújo e Antonio de Lima Araújo, brasileiro, casado, bancário, Cédula de Identidade n.º 2.786.766 SESP/DF e CPF n.º 028.990.301-75, com endereço eletrônico *zeudaice@gmail.com*, ambos residentes e domiciliados nesta Capital, com endereço comercial na Avenida Independência, Quadra 67A, Lote 33, Setor Aeroporto, Goiânia - GO, conforme instrumento público de procuração lavrado em 22/09/2020, às fls. 009/010, do Livro nº 3283 e o Substabelecimento lavrado em 28/05/2021, às fls. 138, do Livro nº 3397, ambas do Cartório do 5º Ofício de Notas do Distrito Federal, que aqui ficam arquivadas; a seguir denominado simplesmente BRB, todos os presentes são maiores e capazes, reconhecidos e identificados como os próprios por mim, Escrevente Autorizado, do que dou fé. Os mandatários declaram, sob pena de responsabilidade civil e penal, que não ocorreram quaisquer das causas de extinção dos mandatos de que trata o art. 682 do Código Civil. ***As partes declaram que aceitam celebrar o ato por intermédio das procurações apresentadas***. **2 - IMÓVEL OBJETO DA COMPRA E VENDA E DA GARANTIA FIDUCIÁRIA - A - DESCRIÇÃO**: E, pela Vendedora me foi dito que a justo título e boa fé, é senhora e legítima possuidora do imóvel constituído por:

Esse documento foi assinado por ANDREA SOUBIHE LUCENA:01263096123 e ARTHUR LUCENA FERREIRA DA SILVA JUNIOR:
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código SU97F-W49NC-W438S-ML8Z3
e-notariado

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 20/04/2023 11:20:06
Assinado por CARLOS HENRIQUE SOARES SANTANA:01263096123
Localizar pelo código: 109787645432563873206350501, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 148 : Juntada -> Petição
Arquivo 4 : escriturapublicadecompraevendacompactodeadjetodealienacaofiduciaria.pdf

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
CARTÓRIO DO 5º OFÍCIO DE NOTAS
DE TAGUATINGA - DF
Ronaldo Ribeiro de Faria - Tabelião
QNA 04 - LOTES 32/34 - (PRAÇA DO DI) - TAGUATINGA - DF - CEP 72.110-040
FONE: (61) 3961.8900 / 3351.8787
Site:www.cartorio5df.com.br - e-mail: atendimento@cartorio5df.com.br

Livro : 2988
FLS : 155
Prot : 206707

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:53

Um lote de terras de nº 12, da quadra "Z-1", sito à Rua Calipso, no Loteamento (Reloteamento) ALPHAVILLE FLAMBOYANT, na cidade de Goiânia-GO, com a área total de 836,35m², medindo 15,17m de frente pela rua Calipso; 21,82m de fundo com o lote 01; 36,62m pelo lado direito, com APM 243; 38,06m pelo lado esquerdo, com o lote 11; que no terreno matrícula foi construído um Sobrado Residencial com área total construída de 648,69m2, melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 52.092, do Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição de Goiânia-GO; B - ORIGEM - Havido conforme **R-10-52.092 e a construção conforme Av-11-52.092, do mencionado Registro Imobiliário; 3 - PREÇO DA COMPRA E VENDA/FORMA DE PAGAMENTO** - Que, assim, como possui referido imóvel, acha-se contratada com os Compradores, por bem desta escritura e na melhor forma de direito, para lhes vender e transferir, como de fato e na verdade vendido e transferido tem, referido imóvel, pelo preço certo e ajustado de: **A - PREÇO TOTAL: R$ 4.500.000,00 (quatro milhões, quinhentos mil reais); B - RECURSOS PRÓPRIOS: R$ 1.125.000,00 (um milhão, cento e vinte e cinco mil reais); C - VALOR DA UTILIZAÇÃO DE FGTS: R$ 0,00; D - VALOR DE FINANCIAMENTO PARA DESPESAS ACESSÓRIAS (CUSTAS CARTORÁRIAS, REGISTRO e ITBI): R$ 225.000,00 (duzentos e vinte e cinco mil reais); E - VALOR DO FINANCIAMENTO A SER LIBERADO A VENDEDORA: R$ 3.375.000,00 (três milhões, trezentos e setenta e cinco mil reais); F - DÍVIDA CONFESSADA:(FINANCIAMENTO + DESPESAS ACESSÓRIAS): R$ 3.600.000,00 (três milhões, seiscentos mil reais). 4 - CONDIÇÕES DE PAGAMENTO DA DÍVIDA CONFESSADA: A - PRAZO EM MESES: 240 (duzentos e quarenta meses); B - PLANO DE REAJUSTAMENTO E SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: PCM/SAC; C - VENCIMENTO DA PRIMEIRA PRESTAÇÃO: 01/08/2021; D - TAXA DE JUROS: D1 - TAXA DE JUROS BALCÃO: NOMINAL: 7,99% a.a. EFETIVA: 8,29% a.a; D2 - TAXA DE JUROS REDUZIDA: NOMINAL: 6,25% a.a. EFETIVA: 6,43% a.a; E ORIGEM DO RECURSO: SBPE. 5 - COMPOSIÇÃO DO VALOR DA PRESTAÇÃO MENSAL: 5.1 TAXA DE JUROS DE BALCÃO: A - PRESTAÇÃO (A+J): R$ 38.970,00 (trinta e oito mil novecentos e setenta reais); B - PRÊMIOS DE SEGURO: DFI R$ 130,50 (cento e trinta reais e cinquenta centavos), MIP: R$ 609,45 (seiscentos e nove reais e quarenta e cinco centavos); C - TMA (Tarifa de Manutenção e Administração) R$ 0,00; D - PRESTAÇÃO TOTAL: R$ 39.709,95 (trinta e nove mil setecentos e nove reais e noventa e cinco centavos). 5.2 TAXA DE JUROS REDUZIDA: A - PRESTAÇÃO (A+J): R$ 33.750,00 (trinta e três mil setecentos e cinquenta reais); B - PRÊMIOS DE SEGURO: DFI R$ 130,50 (cento e trinta reais e cinquenta centavos), MIP: R$ 609,45 (seiscentos e nove reais e quarenta e cinco centavos); C - TMA (Tarifa de Manutenção e Administração) R$ 0,00; D - PRESTAÇÃO TOTAL: R$ 34.489,95 (trinta e quatro mil quatrocentos e oitenta e nove reais e noventa e cinco centavos). 6 - COMPOSIÇÃO DA RENDA PARA FINS DE INDENIZAÇÃO PELO SEGURO NOME: ARTHUR LUCENA FERREIRA DA SILVA; R$ 177.925,25 (cento e setenta e sete mil e novecentos e vinte e cinco reais e vinte e cinco centavos); PERCENTUAL: 100,00%. 7 - VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DESTE INSTRUMENTO - R$ 4.500.000,00 (quatro milhões, quinhentos mil reais). 8 - VALOR DOS ENCARGOS À VISTA - A - R$ 0,00. 9 FORMA DE PAGAMENTO DOS ENCARGOS: Débito em conta BRB. 10 - CUSTO EFETIVO TOTAL: 6,73% a.a. 11 - CONDIÇÕES ESPECÍFICAS APLICÁVEIS:** O(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) optou(ram) pela taxa de juros reduzida com a aquisição, até a data de assinatura deste contrato, dos produtos/serviços: Receber o Salário ou portabilidade de salário para conta corrente mantida no Outorgado Credor Fiduciário com cheque especial, mobile com autorização para transações, cartão de crédito e desconto do encargo mensal em débito em conta corrente, os quais devem ser mantidos durante toda a vigência do contrato. Enquanto atendidas as condições acima, o(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) estiver(em) adimplente(s) é concedido um redutor à taxa de juros definida no item 4 letra 'D1'

Esse documento foi assinado por IZAIAS OLIVEIRA JUNIOR e IZAIAS OLIVEIRA JUNIOR.
Para validar o documento, acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código SU9E-W49NC-W438S-ML8Z3
e-notariado

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 20/04/2023 11:20:06
Assinado por CARLOS HENRIQUE SOARES SANTANA:01263096123
Localizar pelo código: 109787645432563873206350501, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 148 : Juntada -> Petição
Arquivo 4 : escriturapublicadecompraevendacompactodeadjetodealienacaofiduciaria.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:53

passando a ser aplicada a taxa de juros reduzida constante no item 4 letra 'D2'. A aplicação do redutor será cancelada na hipótese de inadimplência ou cancelamento de um dos produtos e/ou serviços optados pelo(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s), retornando à taxa de juros constante no item 4 letra 'D1'. O(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) pode(m), caso este contrato esteja adimplente, solicitar mediante requerimento formal o retorno da taxa de juros reduzida após atendimento das condições estabelecidas para sua aplicação, observadas as condições abaixo:- Na extinção do cartão de crédito o(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) devem providenciar a sua substituição imediata;- No cancelamento do cartão de crédito, do cheque especial ou do débito dos encargos em conta corrente o retorno da taxa reduzida poderá ser requerido após 06 (seis) meses de reativação.- No caso de inadimplência, o retorno da taxa reduzida poderá ser requerido após o pagamento de 06 (seis) encargos mensais consecutivos até a data de vencimento.- O encerramento da conta corrente acarreta a perda definitiva do redutor. As partes nomeadas e qualificadas no presente Instrumento para todos os efeitos, ajustam e contratam esta operação de compra e venda de bem imóvel, conforme abaixo se consigna, com financiamento, pacto adjecto de alienação fiduciária mediante as cláusulas e condições adiante pactuadas, que outorgam e aceitam: CLÁUSULA PRIMEIRA - DA COMPRA E VENDA DO IMÓVEL - o(s) Outorgante(s) Vendedor(es), senhor(es) e legítimo(s) possuidor(es) do imóvel descrito e caracterizado no presente Instrumento, vende(m), como de fato vendido tem(têm) ao(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s), livre e desembaraçado de quaisquer ônus, inclusive multas ou outros encargos, o referido imóvel, e o fazem pelo preço certo e ajustado constante no preço total do preço da compra e venda transferindo, em consequência, ao(s) comprador(es), desde já, o domínio, o direito e a ação inerentes ao imóvel, inclusive por força da cláusula "CONSTITUTI", para todos os fins de efeitos jurídicos, fazendo a presente venda boa, firme e valiosa, obrigando-se por si, seu(s) herdeiro(s) e sucessor(es), respondendo, ainda, pela evicção. O(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) declara(m) aceitar(em) a presente compra e venda nos termos ora pactuados. PARÁGRAFO ÚNICO: o(s) Outorgante(s) Vendedor(es) declara(m) já haver recebido do(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) o valor relativo à parcela de recursos próprios, indicada em Recursos Próprios do item Preço da Compra e Venda/ Forma de Pagamento. CLÁUSULA SEGUNDA - DO FINANCIAMENTO - o valor do financiamento contratado é o constante na Dívida Confessada do item Preço da Compra e Venda/ Forma de Pagamento, deste Instrumento e suas condições de pagamento são as previstas no item Condições de Pagamento da Dívida Confessada. PARÁGRAFO PRIMEIRO: o(s) Outorgante(s) Vendedor(es) declara(m) que está(ão) ciente(s) de que a parcela relativa ao financiamento neste ato concedido ao(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) **pelo Credor Fiduciário 100% mediante DOC/TED para o banco 341, conta número 05707-9, agência 3935 em nome de FLORIDA HOLDING PATRIMONIAL LTDA,** bem como a parcela relativa ao FGTS, quando for o caso, somente será liberada para o(s) Outorgante(s) Vendedor(es) após a recepção deste instrumento registrado no Serviço de Registro de Imóveis competente e da certidão original e atualizada da matricula do imóvel, comprovando o registro da garantia de alienação fiduciária constituída, se financiada as despesas acessórias a liberação ao Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) será efetuada em sua conta de livre movimentação após a entrega do contrato registrado. PARÁGRAFO SEGUNDO: caso o(s) Outorgante(s) Vendedor(es) tenha(m) débitos vencidos ou o imóvel objeto da presente compra e venda, tenha saldo devedor junto ao BRB - Banco de Brasília S.A, o valor do crédito mencionado (financiamento e, se houver, FGTS), será utilizado para liquidação do débito. PARÁGRAFO TERCEIRO: o valor devido aos vendedores será acrescido de juros e atualização monetária, calculados às mesmas taxas aplicadas aos depósitos de poupança, prevista nos artigos 12 da Lei n.º 8.177, de 1º de março de 1991, e 7º da Lei n.º 8.660, de 28 de maio de 1993, correspondente ao período compreendido entre a data da contratação e a data da liberação dos recursos. PARÁGRA

Esse documento foi assinado por IZAIAS OLIVEIRA JUNIOR e IZAIAS OLIVEIRA JUNIOR.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código SU7F-W49NC-W438S-ML8Z3
e-notariado

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 20/04/2023 11:20:06
Assinado por CARLOS HENRIQUE SOARES SANTANA:01263096123
Localizar pelo código: 109787645432563873206350501, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 148 : Juntada -> Petição
Arquivo 4 : escriturapublicadecompraevendacompactodeadjetodealienacaofiduciaria.pdf

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
CARTÓRIO DO 5º OFÍCIO DE NOTAS
DE TAGUATINGA - DF
Ronaldo Ribeiro de Faria - Tabelião
QNA 04 - LOTES 32/34 - (PRAÇA DO DI) - TAGUATINGA - DF - CEP 72.110-040
FONE: (61) 3961.8900 / 3351.8787
Site:www.cartorio5df.com.br - e-mail: atendimento@cartorio5df.com.br

Livro : **2988**
FLS : **157**
Prot : **206707**

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:53

QUARTO: sobre os rendimentos auferidos na forma do parágrafo anterior incidirá imposto de renda na fonte às alíquotas definidas em função do prazo de permanência, de acordo com legislação vigente. PARÁGRAFO QUINTO: o(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) declara(m)- se ciente(s) de que a taxa percentual anual mencionada na taxa de juros do item condições de pagamento da dívida confessada, representa as condições vigentes na data de assinatura deste instrumento e que o saldo devedor e os encargos mensais serão atualizados de acordo com as condições pactuadas neste contrato. CLÁUSULA TERCEIRA - DO CUSTO EFETIVO TOTAL - o(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) declara(m)- se ciente(s) dos fluxos referentes aos pagamentos e recebimentos considerados no cálculo do Custo Efetivo Total – CET, para a presente operação de financiamento, nos termos da Resolução BACEN n° 3.517, de 06 de dezembro de 2007, cuja taxa percentual anual consta no item Custo Efetivo Total. CLÁUSULA QUARTA - CONFISSÃO DA DÍVIDA E FORMA DE PAGAMENTO - o(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s), para os efeitos de direito confessa(m), expressamente, dever(em) ao Credor Fiduciário a importância constante na Dívida Confessada do item Preço da Compra e Venda/ Forma de Pagamento, que será paga diretamente ao Credor Fiduciário ou a quem ele credenciar, por meio de débito dos encargos mensais e consecutivos vinculados ao financiamento imobiliário ou mediante consignação em folha de pagamento. PARÁGRAFO ÚNICO: a primeira prestação vencerá na data prevista neste instrumento e as seguintes no mesmo dia dos meses subsequentes. CLÁUSULA QUINTA - DO LOCAL DE PAGAMENTO - as prestações e acessórios serão pagos nos estabelecimentos do Credor Fiduciário, no modo por ele indicado. CLÁUSULA SEXTA - DAS PRESTAÇÕES - a prestação total é composta de amortização, juros, prêmios de seguros (MIP- Morte e Invalidez Permanente e DFI - Danos Físicos no Imóvel) e TMA (Tarifa de Manutenção e Administração) , vencendo-se a primeira prestação na data indicada em Vencimento da Primeira Prestação no item Condições de Pagamento da Dívida Confessada, e a demais no mesmo dia dos meses subsequentes. Caso não exista nos meses subsequentes, o dia indicado para o vencimento ou se o vencimento do encargo mensal coincidir com dia não útil, o pagamento deverá ser realizado no primeiro dia útil subsequente, sem qualquer acréscimo. PARÁGRAFO PRIMEIRO: o vencimento da prestação mencionado no Caput desta Cláusula ocorrerá independentemente do registro deste Instrumento, notificação ou qualquer aviso devendo as prestações serem pagas nos respectivos vencimentos. PARÁGRAFO SEGUNDO: os prêmios de seguros de que trata o "Caput" desta cláusula são os de Morte e Invalidez Permanente (MIP) e o de Danos Físicos no Imóvel (DFI), e serão reajustados conforme o previsto na Cláusula dos Seguros. . PARÁGRAFO TERCEIRO: Durante a vigência do prazo de amortização, constante na Dívida Confessada do item Prazo em meses, poderá ocorrer alteração da data de vencimento dos encargos mensais, por acordo entre as partes, a partir de requerimento específico do(s) Devedor(es) Fiduciante(s). PARÁGRAFO QUARTO: Na hipótese de alteração da data de vencimento dos encargos mensais, saldo devedor será atualizado pro rata die, do período compreendido entre a data de vencimento do último encargo, inclusive, e a nova data de vencimento do encargo, exclusive. O(s) Devedor(es) Fiduciante(s) se obriga(m) a pagar os juros diários apurados no período compreendido entre a data de vencimento do último encargo, inclusive, e a data escolhida para o próximo vencimento, exclusive. PARÁGRAFO QUINTO: O valor do primeiro encargo mensal, após a alteração da data de vencimento, será obtido mediante a composição da parcela de amortização e da parcela de juros calculados conforme descrito no PARÁGRAFO QUARTO desta CLÁUSULA. PARÁGRAFO SEXTO: Os prêmios de seguro e a Taxa de Administrações indicadas na Composição do Valor da Prestação Mensal serão pagos independentemente de haver encargo com vencimento no respectivo mês, sem prejuízo do disposto na CLÁUSULA DE SEGUROS. PARÁGRAFO SÉTIMO: A partir da alteração da data de vencimento dos encargos mensais, a evolução do saldo devedor, bem como a atualização do valor da garantia, de que tratam as Cláusulas de Reajustamento do Saldo Devedor e de Seguros, serão feitas obedecendo a nova data de vencimento definida CLÁUSUL

Esse documento foi assinado por IZAIAS OLIVEIRA JUNIOR e IZAIAS OLIVEIRA JUNIOR.
Para validar o documento, as assinaturas e o selo acesse este site https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 5U7F-W49NC-W438S-ML8Z3
e-notariado

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 20/04/2023 11:20:06
Assinado por CARLOS HENRIQUE SOARES SANTANA:01263096123
Localizar pelo código: 109787645432563873206350501, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 148 : Juntada -> Petição
Arquivo 4 : escriturapublicadecompraevendacompactodeadjetodealienacaofiduciaria.pdf

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
CARTÓRIO DO 5º OFÍCIO DE NOTAS
DE TAGUATINGA - DF
Ronaldo Ribeiro de Faria - Tabelião
QNA 04 - LOTES 32/34 - (PRAÇA DO DI) - TAGUATINGA - DF - CEP 72.110-040
FONE: (61) 3961.8900 / 3351.8787
Site:www.cartorio5df.com.br - e-mail: atendimento@cartorio5df.com.br

Livro : **2988**
FLS : **158**
Prot : **206707**

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:53

SÉTIMA - ELEIÇÃO DO PLANO DE REAJUSTAMENTO DAS PRESTAÇÕES E DO SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO - o(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) declara(m), expressamente, escolher(em) o Plano de Correção Monetária-PCM e o Sistema de Amortização será SAC, ambos indicados em Plano de Reajustamento e Sistema de Amortização no Item Condições de Pagamento da Dívida Confessada deste Instrumento. CLÁUSULA OITAVA - DO REAJUSTAMENTO DO SALDO DEVEDOR E DAS PRESTAÇÕES - o saldo devedor do financiamento ora contratado, bem como a prestação (amortização e juros), serão reajustados mensalmente, mediante a aplicação do índice de remuneração básica aplicável aos depósitos de poupança, mantidos nas instituições integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE, com data de aniversário no dia do vencimento da prestação, ou de outro índice que vier a ser estabelecido em legislação específica. PARÁGRAFO PRIMEIRO: o prêmio de seguro relativo à cobertura de morte e invalidez permanente será recalculado mensalmente, tomando-se por base o valor do Saldo Devedor atualizado; e o prêmio de seguro relativo à cobertura de danos físicos no imóvel, será atualizado mensalmente mediante a aplicação do índice de remuneração básica aplicável aos depósitos de poupança correspondente a data de aniversário deste Instrumento. PARÁGRAFO SEGUNDO: juntamente a Prestação Total mencionada no item Composição do Valor da Prestação Mensal, será cobrada pelo Credor Fiduciário, a Tarifa de Manutenção de Administração (TMA), cujo valor, nesta data, é indicado no item Composição do Valor da Prestação Mensal, podendo ser alterado mediante divulgação do novo valor na relação e serviços tarifados afixada nas agências do Credor Fiduciário com antecedência de 30 dias. CLÁUSULA NONA - DO VALOR DA PRIMEIRA PRESTAÇÃO - o valor da primeira prestação será o valor mencionado no item Composição do Valor da Prestação Mensal deste Instrumento, reajustado em conformidade com a Cláusula do Reajustamento do Saldo Devedor e das Prestações a partir da data citada neste Instrumento. PARÁGRAFO PRIMEIRO: o valor total da prestação da data de assinatura deste instrumento, indicado no item 5, corresponde a uma estimativa de valor já que o valor efetivamente devido dependerá do reajustamento do saldo devedor e aplicação da taxa de juros. CLÁUSULA DÉCIMA - AUTORIZAÇÃO DE DÉBITO - o(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) autoriza(m) o Banco a efetuar em sua(s) conta(s) corrente(s) os seguintes débitos: I - débitos relativos às parcelas contratadas em caráter irrevogável e irretratável, englobando o principal, juros legais, juros de mora, seguros, multa legal, além das demais despesas previstas neste instrumento. II - despesas para manutenção do crédito, débitos relativos a tarifas de serviços bancários, dentre elas a TMA (Tarifa de Manutenção e Administração), as importâncias relativas às taxas de impostos decorrentes da presente operação, em especial o Imposto sobre Operações de Financeiras - IOF, Seguros e Avaliação do imóvel. III – despesas necessárias para o registro do contrato junto ao cartório de imóveis competente. PARÁGRAFO PRIMEIRO: o(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) autoriza(m) o Banco a utilizar o saldo de qualquer espécie de conta que mantenha(m) junto a qualquer agência do Banco, para liquidação ou amortização da dívida resultante deste instrumento, bem como de todas as tarifas e encargos nela referidos. PARÁGRAFO SEGUNDO: a autorização e os poderes outorgados no caput e parágrafos desta cláusula são outorgados em caráter irrevogável e irretratável antes do cumprimento final da obrigação pelo(s)Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s). PARÁGRAFO TERCEIRO: no caso do débito dos encargos e da parcela citada neste instrumento não ocorrer o(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) deverá(ão) comunicar ao Credor Fiduciário para que o(s) efetive de imediato. PARÁGRAFO QUARTO: o(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) fica(m) obrigado(s) a subsequente, qualquer alteração nas características da conta autorizada para o débito das parcelas.comunicar, no prazo de até 30 dias anteriores ao vencimento da prestação. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DO PAGAMENTO DO ENCARGO MENSAL - os encargos mensais serão pagos pelo(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) da seguinte forma: a) por consignação em folha, quando houver convênio entre

Esse documento foi assinado por IZAIAS OLIVEIRA JUNIOR e IZAIAS OLIVEIRA JUNIOR.
Para validar o documento e/ou as assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código SU97E-W49NC-W438S-ML8Z3
e-notariado

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 20/04/2023 11:20:06
Assinado por CARLOS HENRIQUE SOARES SANTANA:01263096123
Localizar pelo código: 109787645432563873206350501, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 148 : Juntada -> Petição
Arquivo 4 : escriturapublicadecompraevendacompactodeadjetodealienacaofiduciaria.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:53

Credor Fiduciário e o EMPREGADOR do mutuário e margem consignável no valor do encargo mensal; b) por débito em conta corrente, mantida no BRB pelo prazo em que vigorar o financiamento e nas condições previstas neste instrumento. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DOS SEGUROS - declara(m), por livre escolha,o(s) outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) que durante a vigência deste contrato e até a liquidação da dívida concorda(m) e se obriga(m) em manter e pagar os prêmios de seguro, acrescidos de eventuais tributos, de acordo com o estipulado na apólice de seguro contratada, destinada às coberturas: MIP (Morte e Invalidez Permanente) - morte decorrente de causas naturais ou acidentais e invalidez permanente ocorrida em data posterior a de assinatura do contrato de financiamento do imóvel, causada por acidente pessoal ou doença, que determine a incapacidade total e permanente para o exercício da atividade laborativa principal do segurado no momento do sinistro; DFI (Danos Físicos ao Imóvel) – prejuízos decorrentes de danos físicos ao imóvel dado em garantia do financiamento, incêndio, raio ou explosão, vendaval, desmoronamento total, desmoronamento parcial, assim entendido a destruição ou desabamento de paredes, vigas ou outro elemento estrutural, ameaça de desmoronamento, devidamente comprovada, destelhamento, inundação ou alagamento, ainda que decorrente de chuva. PARÁGRAFO PRIMEIRO: os prêmios de seguros, acrescidos de eventuais tributos, serão devidos até a liquidação final do saldo devedor e deverão ser pagos sempre em valores compatíveis com a cobertura total do referido saldo devedor do financiamento, bem como para reposição integral do imóvel dado em garantia em caso de DFI – Danos Físicos ao Imóvel. PARÁGRAFO SEGUNDO: a cobertura do seguro se dará a partir da assinatura deste instrumento, regendo-se pelas cláusulas e condições constantes da apólice, as quais foram pactuadas pelo(s) outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) e aceitas pelo BRB, especialmente as de exclusão de cobertura securitária e forma de recálculo de prêmios de seguro, bem como dos fluxos referentes aos pagamentos e recebimentos considerados no cálculo do custo efetivo do seguro habitacional, conforme estabelecido pelo Conselho Nacional de Seguros Privados – CNSP. PARÁGRAFO TERCEIRO: o(s) outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) declara(m) estar ciente(s) de que não haverá cobertura para os riscos de morte e de invalidez permanente decorrentes e/ou relacionados à doença manifesta em data anterior à proposta do seguro, bem como decorrentes de eventos comprovadamente resultantes de acidente pessoal ocorrido em data anterior a de assinatura deste contrato. PARÁGRAFO QUARTO: em sendo contratada apólice de seguro oferecida pelo BRB, o(s) outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) declara(m) que recebeu(receberam), juntamente com o presente instrumento, cópia das condições especiais da apólice estipulada pelo BRB, devidamente rubricada pelas partes, tomando ciência de todas as condições pactuadas, especialmente as que seguem: a) O valor do prêmio de seguro destinado à cobertura de sinistro por morte e invalidez permanente – MIP, será determinado com base na faixa etária do(s) outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) de forma proporcional à composição de renda conforme estabelecido no item Composição de renda para fins de indenização pelo seguro, sendo aplicado sobre o saldo devedor do contrato, apurado no dia do vencimento do encargo mensal; b) Para o enquadramento do(s) outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) na respectiva faixa etária será considerada a idade em anos completos, na data de assinatura deste instrumento, com mudanças de taxas sempre que a idade do segurado atingir a nova faixa etária; c) O valor do prêmio de seguro destinado à cobertura dos riscos de danos físicos ao imóvel, objeto da garantia, será determinado com base no valor de avaliação mencionado neste contrato e atualizado nos mesmos parâmetros estabelecidos. PARÁGRAFO QUINTO: o(s) outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) poderão, até a liquidação do financiamento, efetuar a substituição da apólice de seguros pela apólice que lhe(s) convier, desde que: a) O prazo de vigência da nova apólice se estenda pelo período remanescente do contrato, sem que haja descontinuidade de cobertura securitária até a liquidação da dívida; b) A apólice escolhida preveja, no mínimo, as coberturas de sinistro por morte, invalidez permanente e danos físicos ao imóvel, bem como as condições estabelecidas pelo Conselho

Esse documento foi assinado por IZAIAS OLIVEIRA JUNIOR e IZAIAS OLIVEIRA JUNIOR.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinafora.e-notariado.org.br/validate.jhtml e informe o código SU9ZF-W49NC-W438S-ML8Z3
e-notariado

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 20/04/2023 11:20:06
Assinado por CARLOS HENRIQUE SOARES SANTANA:01263096123
Localizar pelo código: 109787645432563873206350501, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 148 : Juntada -> Petição
Arquivo 4 : escriturapublicadecompraevendacompactodeadjetodealienacaofiduciaria.pdf

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
CARTÓRIO DO 5º OFÍCIO DE NOTAS
DE TAGUATINGA - DF
Ronaldo Ribeiro de Faria - Tabelião
QNA 04 - LOTES 32/34 - (PRAÇA DO DI) - TAGUATINGA - DF - CEP 72.110-040
FONE: (61) 3961.8900 / 3351.8787
Site:www.cartorio5df.com.br - e-mail: atendimento@cartorio5df.com.br

Livro : **2988**
FLS : **160**
Prot : **206707**

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:53

Nacional de Seguros Privados – CNSP; c) As condições de cobertura dos riscos forem pelo menos as da apólice em vigor; d) O BRB seja qualificado como estipulante e/ou beneficiário direto; e) O prêmio a ser pago ao longo do prazo remanescente não onere a capacidade de pagamento do(s) outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) das demais parcelas dos encargos mensais vicendos do financiamento; f) Comprovada a adimplência do contrato no BRB. PARÁGRAFO SEXTO: o(s) outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) declara(m)-se ciente(s) de que, alternativamente à apólice por eles apresentada para substituição, poderá(ão) ainda optar por uma das apólices oferecidas pelo BRB, cuja escolha será expressa em declaração por escrito. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - OPÇÃO PELO SEGURO - o(s) outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) do contrato de financiamento habitacional supra, declara(m) para os devidos fins que: I) Tomou conhecimento das condições das duas Apólices Habitacionais oferecidas pelas seguradoras com as quais o BRB opera, bem como, da possibilidade de contratação de outra apólice de sua livre escolha, desde que ofereça as cobertas mínimas e indispensáveis previstas pelo Conselho Monetário Nacional conforme Resolução Bacen n. 3811 de 19 de novembro de 2009 e alterações, nas condições estabelecidas pelo Conselho Nacional de Seguros Privados; II) Optou(optaram), por livre escolha, pela contratação da Apólice emitida pela Seguros BRB, tendo o BRB como estipulante e/ ou beneficiário; III) Tem ciência de que, para efeitos de indenização securitária de MIP - Morte e Invalidez Permanente, será(ao) considerado(s) o(s) percentual(is) de participação no pagamento da parcela que consta(m) no item Composição de renda para fins de indenização pelo seguro; IV) Tem conhecimento de que até a liquidação total do financiamento, se comprovada a adimplência de pagamento dos prêmios de seguro vencidos, pode substituir a Apólice e que, na hipótese de solicitação de mudança de Seguradora, deverão ser preenchidos os requisitos abaixo, sem prejuízo de outros que eventualmente venham a ser fixados pelo Conselho Nacional de Seguros Privados – CNSP, ou pelo Banco Central do Brasil–BACEN, a saber: a) A seguradora deverá apresentar certidão de regularidade emitida pela Superintendência de Seguros Privados - SUSEP; b) A apólice deverá ter cobertura pelo prazo de vigência do período remanescente do contrato; c) A cobertura securitária deve prever, no mínimo, os riscos de Morte e Invalidez Permanente do(s) outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) e de danos físicos do imóvel conforme as condições estabelecidas pelo Conselho Nacional de Seguros Privados - CNSP; d) Os prêmios de seguro serão cobrados mensalmente pelo BRB, juntamente com as parcelas do contrato; e) O custo efetivo do seguro habitacional da nova Apólice não deverá ser mais oneroso que o custo do contrato de seguro vigente e as condições de coberturas dos riscos deverão ser equivalentes ao contrato de seguro vigente; f) A nova Apólice somente passará a vigorar a partir da terceira prestação que vencer após a solicitação de alteração feita ao BRB, desde que a apólice contenha os requisitos supracitados; VI) Deverá ter ciência de que a substituição da apólice pode ser recusada pelo BRB caso seja verificada a existência de exclusões de cobertura, as quais serão consideradas como onerosidade excessiva dos prêmios a serem pagos. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DO SINISTRO - em caso de sinistro de qualquer natureza o(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) concorda(m) que o valor da indenização seja aplicado na solução, na amortização ou liquidação da dívida e que tem direito ao saldo remanescente, se houver. PARÁGRAFO PRIMEIRO: na ocorrência de sinistro de natureza pessoal (morte e invalidez permanente), a quantia paga pela seguradora a título de indenização será para a amortização ou liquidação total do saldo devedor, devidamente atualizado na forma pactuada, observada a proporcionalidade de renda indicada neste instrumento. O(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) declara(m)- se ciente(s) de que é facultado à Seguradora estabelecer prazo de carência limitado a doze meses para cobertura do referido sinistro, quando houver alteração dos percentuais de composição de renda. PARÁGRAFO SEGUNDO: caso a indenização de seguro de natureza pessoal seja inferior ao saldo devedor, a diferença do débito será de responsabilidade do titular, cônjuge, herdeiros e/ou sucessores. PARÁGRAFO TERCEIRO: em caso de sinistro

Esse documento foi assinado por IZAIAS OLIVEIRA JUNIOR e IZAIAS OLIVEIRA JUNIOR.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validar e informe o código SU97F-W49NC-W438S-ML8Z3
e-notariado

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 20/04/2023 11:20:06
Assinado por CARLOS HENRIQUE SOARES SANTANA:01263096123
Localizar pelo código: 109787645432563873206350501, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 148 : Juntada -> Petição
Arquivo 4 : escriturapublicadecompraevendacompactodeadjetodealienacaofiduciaria.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:53

natureza material (danos físicos ao imóvel), a indenização corresponderá ao montante necessário para recuperar o imóvel financiado, de forma a preservar o valor da garantia do BRB. PARÁGRAFO QUARTO: na indenização de seguro de natureza material, ocorrendo a hipótese de a seguradora preferir repor a garantia em seu estado anterior ao sinistro, esta se responsabilizará integralmente pela contratação e acompanhamento das obras, não cabendo ao BRB qualquer responsabilidade, inclusive a de financiar eventual diferença verificada como necessária para que seja devolvida ao imóvel a condição apresentada imediatamente antes do sinistro. PARÁGRAFO QUINTO: em caso de negativa de cobertura por parte da Seguradora, tanto nos casos de sinistro de natureza pessoal como nos casos de natureza material, o(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s), respectivo cônjuge, herdeiros e/ou sucessores ficarão responsáveis pelo pagamento do saldo devedor do financiamento ou pela recomposição da garantia em seu estado anterior ao do sinistro, respectivamente, sob pena de antecipar o vencimento da dívida. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – COMUNICAÇÃO DE SINISTRO - o(s)Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) declara(m) estar ciente(s) de que, na ocorrência de evento amparado pelos seguros estipulados acima, relativamente as coberturas MIP- Morte e Invalidez Permanente do(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s), e DFI - Danos Físicos ao imóvel dado em garantia, o sinistro deverá ser comunicado ao BRB, por escrito e imediatamente, comprometendo-se o(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s), para esse efeito, a dar(em) conhecimento a seus beneficiários logo, após a assinatura deste instrumento, da existência do Seguro e da obrigatoriedade da comunicação a que se refere esta cláusula. PARÁGRAFO PRIMEIRO : concordada(m) o(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s), desde já, em conformidade com a legislação vigente, que a indenização do seguro que vier a ser devida, no caso de sua morte ou invalidez permanente, será calculada proporcionalmente à composição da renda mencionada no item composição de renda para fins de indenização pelo seguro, que somente será considerado para efeitos indenizatórios. PARÁGRAFO SEGUNDO: o(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) declara(m), ainda, que ele(s) e seus beneficiários deverão comunicar imediatamente ao BRB, por escrito, qualquer evento suscetível de agravar consideravelmente o risco coberto, sob pena de perder o direito à indenização se for provado que silenciou de má-fé. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA - ao(s) a o(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s), em dia com suas obrigações, é assegurado o direito de realizar amortização extraordinária para redução do prazo de financiamento ou do valor das prestações. PARÁGRAFO PRIMEIRO: nesse caso, o saldo devedor será precedido da atualização monetária na forma prevista neste Instrumento, procedendo-se, após o referido abatimento, a eliminação do efeito do reajuste sobre o saldo devedor remanescente. PARÁGRAFO SEGUNDO: os novos valores dos encargos mensais e/ou prazo remanescente resultante da amortização extraordinária serão apurados em função do saldo devedor amortizado e na forma do parágrafo anterior, da taxa de juros, do sistema de amortização, e do prazo remanescente, que constituem parâmetros vinculados a este financiamento, não se interrompendo a contagem do período para efeito de recalculo da prestação de amortização e juros e do reajuste do prêmio de seguro de que trata a Cláusula dos Seguros. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA - em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações, contratuais ou legais, a o(s) Outorgados Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) aliena(m) ao Credor Fiduciário, em caráter fiduciário, o(s) imóvel(is) objeto do financiamento, identificado no item Imóvel Objeto da Compra e Venda/ Forma de Pagamento, nos termos e para os efeitos dos arts. 22 e seguintes da Lei n.º 9.514, de 1997 e alterações introduzidas pela Lei nº 10.931 de 2004. PARÁGRAFO PRIMEIRO: a garantia fiduciária ora contratada abrange o(s) imóvel(eis) identificado(s) no item Imóvel Objeto da Compra e Venda e da Garantia Fiduciária, e todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do capital financiado e seus respectivos encargos, inclusive

Esse documento foi assinado por IZAIAS OLIVEIRA JUNIOR e IZAIAS OLIVEIRA JUNIOR1
Para validar o documento e as suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código SU97F-W49NC-W438S-ML8Z3
e-notariado

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 20/04/2023 11:20:06
Assinado por CARLOS HENRIQUE SOARES SANTANA:01263096123
Localizar pelo código: 109787645432563873206350501, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 148 : Juntada -> Petição
Arquivo 4 : escriturapublicadecompraevendacompactodeadjetodealienacaofiduciaria.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:53

reajuste monetário, que permanecerá íntegra até que ao(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) cumpra(m) integralmente todas as demais obrigações contratuais e legais vinculadas ao presente negócio. PARÁGRAFO SEGUNDO: por força deste contrato a o(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) cede(m) e transfere(m) ao Credor Fiduciário, sem reserva alguma, a propriedade fiduciária e a posse indireta, reservando-se a posse direta na forma da lei, e obriga-se, por si e por seus sucessores, a fazer esta alienação fiduciária sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção, tudo na forma da lei. PARÁGRAFO TERCEIRO: foram apresentadas as certidões negativas de ações reais e pessoais reipersecutórias, bem como a(s) de ônus reais, relativa(s) ao(s) imóvel(eis) objeto da presente garantia, extraídas da(s) matrícula(s) referida(s) no item Imóvel Objeto da Compra e Venda e da Garantia Fiduciária, expedidas pelo competente Cartório de Registro de Imóveis, que permanecem arquivadas em poder do Credor Fiduciário, que delas declara que teve pleno conhecimento. PARÁGRAFO QUARTO: o(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) compromete(m)- se a manter o(s) imóvel (eis) alienado(s), em perfeito estado de segurança e habitabilidade, bem como a fazer à sua custa, dentro do prazo da notificação que lhe for feita, as obras e os reparos julgados necessários, ficando vedada a realização de qualquer obra de modificação ou acréscimo, sem o prévio consentimento do Credor Fiduciário. O cumprimento desta obrigação poderá ser fiscalizado pelo Credor Fiduciário obrigando-se o(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) a permitir o ingresso de pessoa credenciada a executar as vistorias periódicas. PARÁGRAFO QUINTO: o(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) concorda(m) e está(ão) ciente(s) que o crédito do Credor Fiduciário poderá ser cedido ou transferido, no todo ou em parte, hipótese em que a propriedade fiduciária do(s) imóvel(eis) objeto da garantia será transmitida ao novo Credor Fiduciário, ficando este sub-rogado em todos os direitos, ações e obrigações, inclusive seguros. PARÁGRAFO SEXTO: como alienante, em caráter fiduciário, o(s) Outorgante(s) Vendedor(es), a) se pessoa física, declara não estar sujeito à apresentação da CND-INSS, por não ser contribuinte desse órgão; b)se pessoa jurídica, apresenta, neste ato, fotocópia autenticada da CND-INSS e da CQTF-SRF referidas neste Instrumento. PARÁGRAFO SÉTIMO: o não preenchimento do campo relativo à CND-INSS e à CQTF-SRF significa que o(s) Outorgante(s) Vendedor(es), pessoa jurídica, na forma da lei, se encontra dispensado de sua apresentação por ser empresa que explora, exclusivamente, atividade de compra e venda de imóveis, locação, desmembramento ou loteamento de terreno, incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda, e que o(s) imóvel(eis) aqui objetivado integra contabilmente seu ativo circulante, jamais tendo constado do ativo permanente da empresa, o que declara sob responsabilidade civil e criminal. PARÁGRAFO OITAVO: mediante o registro do contrato de alienação fiduciária, ora celebrado, estará constituída a propriedade fiduciária em nome do Credor Fiduciário, e efetiva-se o desdobramento da posse, tornando-se o(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) possuidor direto e o Credor Fiduciário possuidor indireto do(s) imóvel(is) objeto da garantia fiduciária. Ao(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s), enquanto adimplente, é assegurada a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária. PARÁGRAFO NONO: a posse direta em que fica investido o(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) manter-se-á enquanto este se mantiver adimplente, obrigando-se o mesmo a manter, conservar e guardar o(s) imóvel(eis) estando incumbido de pagar pontualmente todos os impostos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre o(s) imóvel(eis) ou que sejam inerentes à garantia, tais como contribuições devidas ao condomínio de utilização do edifício ou à associação que congregue os moradores do conjunto imobiliário respectivo foro, etc. PARÁGRAFO DÉCIMO: se eventualmente o Credor Fiduciário vier a pagar algum dos encargos inerentes ao(s) imóvel(eis) dado em garantia, o(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) deverá(ão) reembolsá-lo(s) dentro de trinta (30) dias contados do recebimento de sua comunicação, sendo aplicáveis as mesmas penalidades para casos de inadimplemento. PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMEIRO: o Credor Fiduciário reserva-se

Esse documento foi assinado por IZAIAS OLIVEIRA JUNIOR e IZAIAS OLIVEIRA JUNIOR.
Para validar o documento e visualizar as assinaturas acesse https://www.e-notariado.org.br e forneça o código 0197-W49NC-W438S-ML8Z3
e-notariado

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 20/04/2023 11:20:06
Assinado por CARLOS HENRIQUE SOARES SANTANA:01263096123
Localizar pelo código: 109787645432563873206350501, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 148 : Juntada -> Petição
Arquivo 4 : escriturapublicadecompraevendacompactodeadjetodealienacaofiduciaria.pdf

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
CARTÓRIO DO 5º OFÍCIO DE NOTAS
DE TAGUATINGA - DF
Ronaldo Ribeiro de Faria - Tabelião
QNA 04 - LOTES 32/34 - (PRAÇA DO DI) - TAGUATINGA - DF - CEP 72.110-040
FONE: (61) 3961.8900 / 3351.8787
Site:www.cartorio5df.com.br - e-mail: atendimento@cartorio5df.com.br

Livro : **2988**
FLS : **163**
Prot : **206707**

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:53

no direito de, a qualquer tempo, exigir comprovantes de pagamento dos referidos encargos fiscais e/ou tributários, ou quaisquer outras contribuições relativas ao imóvel . PARÁGRAFO DÉCIMO SEGUNDO: nos termos do disposto nos parágrafos 4º e 5 º do artigo 27 da Lei 9.514/97, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que estas sejam autorizadas pelo Credor Fiduciário. PARÁGRAFO DÉCIMO TERCEIRO: na hipótese de a propriedade do(s) imóvel(eis) dado em garantia se consolidar em nome do Credor Fiduciário, a indenização por benfeitorias nunca será superior ao saldo que sobejar, depois de deduzidos todo o saldo da dívida e demais acréscimos legais, sendo que, não havendo a venda do(s) imóvel(eis) no(s) leilão(ões) previstos em lei, não haverá nenhum direito de indenização pelas benfeitorias. PARÁGRAFO DÉCIMO QUARTO: o(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) poderá(ão) transmitir os direitos de que seja(m) titular(es) sobre o(s) imóvel(eis), aqui objetivado, desde que haja prévia e expressa anuência do Credor Fiduciário, e que o adquirente assuma integralmente as obrigações previstas neste contrato. PARÁGRAFO DÉCIMO QUINTO: o(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) deverá(ão): a) apresentar ao Cartório de Registro de Imóveis o termo de quitação para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária para a reversão da propriedade plena do(s) imóvel(is) a seu favor; b)informar o seu endereço de correspondência atualizado. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DA MORA E DO INADIMPLEMENTO - a mora do(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) no cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas neste contrato acarretará a responsabilidade pelo pagamento das seguintes penalidades: a)atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculada "pro rata die", observados os critérios a seguir: A.1) quando o pagamento ocorrer além da data do vencimento da prestação, mas dentro do mês de seu vencimento, o valor da prestação, calculado na forma deste contrato, será atualizado monetariamente, desde o dia de seu vencimento, até o dia de seu efetivo pagamento, mediante incidência diária de 1/30 da última variação percentual do índice eleito neste contrato; A.2) quando o pagamento ocorrer em mês posterior ao do vencimento da prestação, o valor desta será atualizado monetariamente até o mês em que se der o pagamento, com base no critério de atualização monetária aqui previsto. A partir daí, e até o dia em que for efetuado o pagamento, seus valores serão atualizados monetária mente pelo mesmo critério previsto na letra "A.1", supra; B) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e que integram o valor da prestação; C) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia, que incidirão sobre o valor das prestações vencidas e não pagas, atualizado monetariamente; D)multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor das prestações vencidas e não pagas , atualizado monetariamente; E) despesas com publicação dos editais do leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro, esta na base de cinco por cento (5%) sobre o valor do montante em atraso ou do lance vencedor, se houver, na hipótese de alienação do(s) imóvel(eis) em leilão público extrajudicial. PARAGRAFO PRIMEIRO: decorrida a carência de trinta (30) dias, conforme estabelecido no Art. 26, § 2º, da Lei n.º 9.514/97, contados do vencimento de cada prestação, o Credor Fiduciário, ou seu cessionário, poderá iniciar o procedimento de intimação e, mesmo que não concretizada, o(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) que pretender purgar a mora deverá fazê-lo com o pagamento das prestações vencidas e não pagas e as que se vencerem no curso da intimação, que incluem os juros compensatórios contratados, a multa e os juros de mora, os demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos, contribuições condominiais. PARÁGRAFO SEGUNDO: a mora do(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) será comprovada, mediante intimação com prazo de quinze (15) dias para Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando em mora para todos efeitos legais e contratuais. PARÁGRAFO TERCEIRO: o procedimento de intimação obedecerá aos seguintes requisitos: a) a intimação será requerida pelo Credor Fiduciário, ou seu cessionário, ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis, indicando o valor vencido e não pago, e penalidades moratórias; b) diligência de intimação será realizada pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localizar o

Esse documento foi assinado por IZAIAS OLIVEIRA JUNIOR e IZAIAS OLIVEIRA JUNIOR
Para validar o documento acesse o site https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código 5U97-W49NC-W438S-ML8Z3
e-notariado

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 20/04/2023 11:20:06
Assinado por CARLOS HENRIQUE SOARES SANTANA:01263096123
Localizar pelo código: 109787645432563873206350501, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 148 : Juntada -> Petição
Arquivo 4 : escriturapublicadecompraevendacompactodeadjetodealienacaofiduciaria.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:53

imóvel(eis), podendo, a critério desse Oficial, vira ser realizada por seu preposto ou através do Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do(s) imóvel(eis), ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo Correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pelo(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) ou por quem deva receber a intimação; c) a intimação será feita pessoalmente ao(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) ou a seu representante legal ou a procurador regularmente constituído; c.1)se o destinatário da intimação se encontrar em local incerto e não sabido, certificado pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis ou pelo de Títulos e Documentos, competirá ao primeiro promover sua intimação por edital com prazo de dez (10) dias, contados da primeira divulgação, publicado por três dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do(s) imóvel(eis) ou noutro de comarca de fácil acesso, se, no local do(s) imóvel(eis), não houver imprensa com circulação diária. PARÁGRAFO QUARTO: purgada a mora perante o Cartório de Registro de Imóveis, convalescerá o contrato de alienação fiduciária, caso em que, nos três dias seguintes, o Oficial entregará ao Credor Fiduciário as importâncias recebidas, cabendo também ao(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) o pagamento das despesas de cobrança e de intimação. PARÁGRAFO QUINTO: eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga pelo(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) juntamente com a primeira ou com a segunda prestação que se vencer após a purgação da mora no Cartório de Registro de Imóveis. PARÁGRAFO SEXTO: se a mora for purgada por cheque, este deverá ser exclusivamente cheque OP (Ordem de Pagamento), nominativo ao Credor Fiduciário ou a quem expressamente indicado na intimação. PARÁGRAFO SÉTIMO: decorrido o prazo de que trata o parágrafo primeiro sem a purgação da mora, o Oficial do Competente Registro de Imóveis, certificando este fato, promoverá o registro, na matrícula do(s) imóvel(eis), da consolidação da propriedade em nome do Credor Fiduciário, a vista da prova do pagamento, pelo Credor Fiduciário, do imposto de transmissão Inter vivos e, se for o caso, o laudêmio. CLÁUSULA DÉCIMA NONA - DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL - uma vez consolidada a propriedade no Credor Fiduciário, por força da mora não purgada, deverá(ão) o(s) imóvel(eis) ser(em) submetidos pelo Credor Fiduciário a leilões, com observância dos procedimentos previstos na Lei n.º 9.514, de 20.11.97, como a seguir explicitado: a) a alienação far-se-á sempre por público leilão, extrajudicialmente; b)o primeiro público leilão será realizado dentro de trinta (30) dias, contados da data do registro da consolidação da propriedade em nome do Credor Fiduciário , devendo ser ofertado pelo valor da avaliação para esse fim estabelecido neste instrumento, ou conforme o caso pela última avaliação anual; b.1) entretanto, caso o valor da avaliação do imóvel seja inferior ao da base de cálculo utilizado pelo órgão competente para apuração do ITBI, este último será utilizado para a venda do imóvel no primeiro leilão; c)não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as partes estabeleceram, conforme alíneas b/b.1, supra, o(s) imóvel(eis) será(ão) ofertado(s) em 2º leilão, a ser realizado dentro de quinze (15) dias, contados da data do primeiro público leilão, pelo valor da dívida e das despesas dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos e das contribuições condominiais; d) os públicos leilões serão anunciados mediante edital único com prazo de dez (10) dias, contados da primeira divulgação pública em um dos jornais de grande circulação no local do(s) imóvel(eis) ou em outro de comarca de fácil acesso, se, no local do(s) imóvel(eis), não houver imprensa com circulação diária; e) o Credor Fiduciário, já como titular de domínio pleno, transmitirá o domínio e a posse, indireta e/ou direta, do(s) imóvel(eis) ao licitante vencedor. PARÁGRAFO PRIMEIRO: para fins do leilão extrajudicial, as partes adotam os seguintes conceitos: a)valor do(s) imóvel(eis) é o mencionado no item Valor da Avaliação do Imóvel Objeto deste Instrumento, incluído o valor das benfeitorias necessárias, executadas às expensas do(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s), obedecidos os demais requisitos previstos neste contrato; a.1) entretanto, caso o valor da avaliação do imóvel seja inferior ao da base de cálculo utilizado pelo órgão competente para apuração do ITBI, este último será utilizado para a venda do imóvel

Esse documento foi assinado por IZAIAS OLIVEIRA JUNIOR e IZAIAS OLIVEIRA JUNIOR.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://ssl.e-notariado.org.br/validador e informe o código SU9Z-W49NC-W438S-ML8Z3
e-notariado

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 20/04/2023 11:20:06
Assinado por CARLOS HENRIQUE SOARES SANTANA:01263096123
Localizar pelo código: 109787645432563873206350501, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 148 : Juntada -> Petição
Arquivo 4 : escriturapublicadecompraevendacompactodeadjetodealienacaofiduciaria.pdf

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
CARTÓRIO DO 5º OFÍCIO DE NOTAS
DE TAGUATINGA - DF
Ronaldo Ribeiro de Faria - Tabelião
QNA 04 - LOTES 32/34 - (PRAÇA DO DI) - TAGUATINGA - DF - CEP 72.110-040
FONE: (61) 3961.8900 / 3351.8787
Site:www.cartorio5df.com.br - e-mail: atendimento@cartorio5df.com.br

Livro : 2988
FLS : 165
Prot : 206707

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:53

primeiro leilão; b) valor da dívida é o equivalente à soma das seguintes quantias: b.1)valor do saldo devedor, nele incluídas as prestações vencidas e não pagas e vincendas e os prêmios de seguro vencidos e não pagos, atualizados monetariamente até o dia da consolidação de plena propriedade na pessoa do Credor Fiduciário e acrescidas das penalidades moratórias e despesas abaixo elencadas; b.2)contribuições devidas ao condomínio de utilização (valores vencidos e não pagos à data do leilão), na hipótese de o(s) imóvel(eis) ser unidade autônoma integrante de condomínio especial; b.3)mensalidades (valores vencidos e não pagos à data do leilão) devidas a associação de moradores ou entidade assemelhada, se o imóvel integrar empreendimento com tal característica; b.4) despesas de água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso; b.5) IPTU, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso; b.6) qualquer Credor Fiduciário em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia ao(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s); b.7) custeio dos reparos necessários à reposição do imóvel em idêntico estado de quando foi entregue ao(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s), a menos que ele já o tenha devolvido em tais condições ao Credor Fiduciário ou ao adquirente no leilão extrajudicial; b.8)imposto de transmissão e laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pelo Credor Fiduciário, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento dos Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s); b.9) despesas com a consolidação da propriedade em nome do Credor Fiduciário. c) despesas são o equivalente à soma dos valores despendidos para a realização do público leilão, nestes compreendidos, entre outros: c.1) os encargos e custas de intimação do(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s); c.2) os encargos e custas com a publicação de editais; c.3)a comissão do leiloeiro. PARÁGRAFO SEGUNDO: se o maior lance oferecido no primeiro leilão for inferior ao valor mínimo do imóvel ofertado no edital, será realizado segundo leilão; se superior, o Credor Fiduciário entregará ao(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) a importância que sobrar, na forma adiante estipulada. PARÁGRAFO TERCEIRO: no segundo leilão: a) será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida e dos seus encargos, apurados na forma do parágrafo primeiro, sendo que, sobejando recursos, estes serão repassados restituída ao(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s), fato este que importará em recíproca quitação, não se aplicando o disposto na parte final do art. 1.219 do Código Civil; b)poderá ser recusado o maior lance oferecido, desde que inferior ao valor da dívida e das despesas, caso em que a dívida perante o Credor Fiduciário será considerada extinta e exonerado o Credor Fiduciário da obrigação de restituir ao(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) de qualquer quantia a que título for; b.1)extinta a dívida, dentro de cinco (5) dias a contar da data da realização do segundo leilão, o Credor Fiduciário disponibilizará ao(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) , mediante requerimento, termo de extinção da obrigação. PARÁGRAFO QUARTO: Para os fins do disposto nos §§ 2o e 3o desta CLÁUSULA, as datas, horários e locais dos leilões serão comunicados ao devedor mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico. PARÁGRAFO QUINTO: Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado ao devedor fiduciante o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos e despesas de que trata o § 3o desta CLÁUSULA, aos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão inter vivos e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, ao devedor fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, de que trata este parágrafo, inclusive custas e emolumentos. PARÁGRAFO SEXTO: também, será extinta a dívida se, no segundo leilão, não houver licitante. Caso em primeiro ou segundo leilão sobeje importância a ser restituída ao(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(

Esse documento foi assinado por IZAIAS OLIVEIRA JUNIOR e IZAIAS OLIVEIRA JUNIOR.
Para validar o documento e sua assinatura acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate/e-notariado/W49NC-W438S-ML8Z3
e-notariado

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 20/04/2023 11:20:06
Assinado por CARLOS HENRIQUE SOARES SANTANA:01263096123
Localizar pelo código: 109787645432563873206350501, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 148 : Juntada -> Petição
Arquivo 4 : escriturapublicadecompraevendacompactodeadjetodealienacaofiduciaria.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:53

Fiduciante(s) , o Credor Fiduciário colocará a diferença à sua disposição, considerado nela incluído o valor da indenização das benfeitorias, podendo tal diferença ser depositada em conta corrente do(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s). PARÁGRAFO SÉTIMO: o Credor Fiduciário manterá, em seus escritórios, à disposição do(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s), a correspondente prestação de contas pelo período de doze (12) meses, contados da realização do(s) leilão(ões). PARÁGRAFO OITAVO: o(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) deverá(ão) restituir(em) o(s) imóvel(eis) no dia seguinte ao da consolidação da propriedade em nome do Credor Fiduciário, deixando-o livre e desimpedido de pessoas e coisas, sob pena de pagamento ao Credor Fiduciário, ou àquele que tiver adquirido o imóvel em leilão, da taxa mensal de ocupação, por mês ou fração no valor correspondente a 1% (um por cento) sobre o valor da avaliação do imóvel, a que se refere o inciso VI do art. 24 da Lei nº 9.514/97, computado e exigível desde a data da alienação em leilão até a data em que o Credor Fiduciário, seus sucessores ou arrematante vier a ser imitido na posse do(s) imóvel(s), sem prejuízo de sua responsabilidade pelo pagamento: a)de todas as despesas de condomínio, mensalidades associativas, foro, água, luz e gás incorridas após a data da realização do público leilão; b) de todas as despesas necessárias à reposição do imóvel ao estado em que o recebeu. PARÁGRAFO NONO: a taxa mensal de ocupação, por mês ou fração, será exigida desde a data da alienação em leilão até a data em que o Credor Fiduciário, ou seus sucessores, vier a ser imitido na posse do(s) imóvel(eis). PARÁGRAFO DÉCIMO: não ocorrendo a desocupação do imóvel no prazo e forma ajustados, o Credor Fiduciário, seu(s) cessionário(s) ou sucessor(es), ou o arrematante poderão requerer a reintegração de sua posse, declarando-se o(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) ciente(s) de que, nos termos do art. 30 da lei 9514/97, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de sessenta (60) dias, desde que comprovada, mediante certidão da matrícula do imóvel, a consolidação da plena propriedade em nome do Credor Fiduciário, cumulada com cobrança do valor da taxa mensal de ocupação por mês ou fração no valor correspondente a 1% (um por cento) sobre o valor da avaliação do imóvel e demais despesas previstas neste contrato. CLÁUSULA VIGÉSIMA - DA MULTA CONVENCIONAL - Se o Credor Fiduciário tiver que recorrer aos meios contenciosos para haver o pagamento do que lhe é devido, terá direito à multa convencional irredutível de 2% (dois por cento) sobre o total da dívida cobrada. CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - DA NÃO CARACTERIZAÇÃO DA NOVAÇÃO - A tolerância por parte do Credor Fiduciário com respeito ao descumprimento pelo(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) das obrigações legais e contratuais, assim como as transigências tendentes a facilitar a regularização de eventuais débitos em atraso não constituirão novação contratual. CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - DOS ENCARGOS À VISTA - Será cobrado, à vista, quando for caso, o Imposto sobre Operações Financeiras - IOF, mencionado, no item Valor dos encargos à vista deste Instrumento. CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA - DO VENCIMENTO ANTECIPADO DA DÍVIDA - A dívida do(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) vencerá antecipadamente, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nas seguintes hipóteses: a) se as obrigações não forem cumpridas nas épocas próprias e se o(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) faltar(em) ao pagamento de qualquer prestação de juros ou de capital, ou de qualquer outra quantia por ele devida em decorrência do presente contrato; b) em caso da falência, concordata, concurso de Credor Fiduciário ou insolvência do(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s); c) se não forem mantidos em dia os pagamentos de todos os tributos, impostos, taxas ou quaisquer outras contribuições, condomínios, contribuições associativas, foro, lançadas ou de responsabilidade do imóvel; d) se forem prestadas informações ou declarações falsas neste instrumento e) se vier a ser comprovada falsidade de qualquer declaração feita pelo(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) no presente Contrato ou no processo de financiamento; f) se ocorrer cessão ou transferência a terceiros pelo(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(

Esse documento foi assinado por IZAIAS OLIVEIRA JUNIOR e IZAIAS OLIVEIRA JUNIOR.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate/ e informe o código 8U97E-W49NC-W438S-ML8Z3
e-notariado

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 20/04/2023 11:20:06
Assinado por CARLOS HENRIQUE SOARES SANTANA:01263096123
Localizar pelo código: 109787645432563873206350501, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 148 : Juntada -> Petição
Arquivo 4 : escriturapublicadecompraevendacompactodeadjetodealienacaofiduciaria.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:53

de seus direitos e obrigações decorrentes deste contrato, financiamento, venda, promessa de venda, comodato ou aluguel do imóvel, constituição sobre o mesmo de qualquer ônus seja de que natureza for, sem prévio e expresso consentimento do Credor Fiduciário; g) se ocorrer a distribuição de ação desapropriatória; h) se o(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) não mativer(em) o imóvel em prefeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, ou realizar, sem prévio e expresso consentimento do Credor Fiduciário, obras de demolição, alteração ou acréscimo, que comprometam a manutenção ou realização da garantia; i) se houver infração a qualquer cláusula do presente contrato; j) se contra o(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) for movida ação ou decretada qualquer medida judicial que de algum modo, afete o imóvel; l) Se o(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) faltar(em) com o pagamento de pelo menos uma prestação por mais de 30(trinta) dias; m) se o(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) cair(em) em insolvência; n) se o(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) deixar(em) de levar a registro o presente Contrato, no competente Cartório do Registro de Imóveis, dentro do prazo de 15(quinze) dias; o) se o(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) praticar(em) qualquer ato que se caracterize como inadimplência, ou infração a qualquer cláusula deste contrato. CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA - DO VALOR ATRIBUÍDO DO IMÓVEL - para efeito do disposto no artigo 24 incisos VI e VII da Lei nº 9.514/97, e conforme Cláusula da Alienação Fiduciária, as partes contratantes dão ao(s) imóvel(is), objeto deste contrato, o valor indicado no item Valor da Avaliação do Imóvel Objeto deste Instrumento. PARÁGRAFO PRIMEIRO: fica entendido entre as partes que a vistoria feita pelo Credor Fiduciário , visou apenas a avaliação do imóvel para efeito da aferição do seu valor e garantia fiduciária, reconhecendo o(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) ao Credor Fiduciário, apenas a função de mero financiador, sem que a ele caiba qualquer responsabilidade pela qualidade, segurança, solidez e fidelidade da construção em relação ao seu projeto. CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA - DOS ENCARGOS FINANCEIROS - A taxa de juros compensatórios sobre a importância financiada, até a solução da dívida, é a prevista no item Condições de Pagamento da Dívida Confessada. Os mesmos juros incidirão sobre todas as importâncias, que porventura devam ser despendidas pelo Credor Fiduciário para preservação dos seus direitos. CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA - DO VALOR DA ÚLTIMA PRESTAÇÃO - paga a penúltima e não havendo mais nenhuma outra em atraso, o valor do saldo devedor remanescente, corrigido até a data de vencimento da última prestação acrescido dos juros contratuais, seguros e acessórios previstos, corresponderá ao valor da prestação final. CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA - DA QUITAÇÃO – o(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s), atingindo o término do prazo contratual e uma vez pagas todas as prestações avençadas, ou na hipótese do saldo devedor tornar-se nulo antes do término do prazo estabelecido no prazo em meses do item Condições de Pagamento da Dívida Confessada, e não existindo quantias em atraso, o Credor Fiduciário dará quitação ao(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) a quem mais nenhuma importância poderá ser exigida com fundamento no presente instrumento. CLÁUSULA VIGÉSIMA OITAVA - DA LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA DA DÍVIDA - é assegurado ao(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) o direito de liquidar antecipadamente a dívida, inclusive por motivo de sinistro coberto pela Apólice de Seguro. O(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s), ou a Seguradora, conforme o caso, obrigar-se-á(ão) junto ao Credor Fiduciário pelo saldo devedor apurado na forma prevista na Cláusula do Reajustamento do Saldo Devedor e das Prestações, acrescido da atualização monetária verificada entre o dia da assinatura deste contrato, ou da última atualização, se já ocorrida, até o dia da apuração do saldo devedor. PARÁGRAFO UNICO: no caso de liquidação antecipada da dívida pelo(s) o(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s), ao saldo devedor a ser pago serão acrescentadas, quando for o caso, as quantias em atraso, para tanto, observando-se o disposto na Cláusulas dos Encargos Financeiros. CLÁUSULA VIGÉSIMA NONA - SALDO DEVEDOR RESIDUAL – na eventual ocorrência a

Esse documento foi assinado por IZAIAS OLIVEIRA JUNIOR e IZAIAS OLIVEIRA JUNIOR.
Para validar as assinaturas, acesse https://assinador.e-notariado.org.br/validar e informe o código SH75-W49NC-W438S-ML8Z3
e-notariado

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 20/04/2023 11:20:06
Assinado por CARLOS HENRIQUE SOARES SANTANA:01263096123
Localizar pelo código: 109787645432563873206350501, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 148 : Juntada -> Petição
Arquivo 4 : escriturapublicadecompraevendacompactodeadjetodealienacaofiduciaria.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:53

saldo devedor residual ao término do prazo de amortização o(s) Outorgados Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) se obriga(m) a pagá-lo, com recursos próprios, de uma só vez, na data de vencimento da última prestação prevista para este contrato independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial. PARÁGRAFO ÚNICO: será admitido o elastecimento do prazo em até 50% do inicialmente contratado, desde que não ultrapassado o prazo máximo de financiamento de amortização previsto para a operação, findo o qual, qualquer saldo residual remanescente deve ser pago com recursos próprios, na data de vencimento do último encargo mensal. CLÁUSULA TRIGÉSIMA - OUTRAS DECLARAÇÕES DO(S) COMPRADOR(ES) E / OU OUTORGANTE(S) VENDEDOR(ES) - declara(m) o(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) e o(s) Outorgante(s) Vendedor(es) que: I) Não tem(têm) qualquer responsabilidade proveniente de tutela, curatela ou testamentária; II) não é(são), nem jamais foi(foram) contribuinte(s) obrigatório(s) da Previdência Social, como empregador(es) e se o for(em), anexa(m) ao processo de origem deste instrumento, a Certidão Negativa expedida pelo órgão competente; III) que os valores mencionados neste Contrato são meramente estimativos, devendo serem reajustados nas épocas, no modo, nas condições deste Contrato e das normas em vigor; IV) obriga(m)- se a apresentar o comprovante de recolhimento do Imposto de Transmissão "Inter- Vivos", perante o competente Cartório de Registro de Imóveis; V) O(s) Outorgante(s) Vendedor(es) declara(m), sob pena de responsabilidade civil e penal, a inexistência de ações reais e pessoais, reipersecutórias relativas ao imóvel, e de ônus reais incidentes sobre o mesmo; VI) O(s) Outorgante(s) Vendedor(es) , se pessoa física, declara não estar sujeito à apresentação da CND-INSS, por não ser contribuinte desse órgão, e se pessoa jurídica, apresenta, neste ato, fotocópia autenticada da CND-INSS e da CQTF-SRF referidas neste Instrumento. O não preenchimento do campo relativamente à CND-INSS e à CQTF-SRF significa que o(s) Outorgante(s) Vendedor(es), pessoa jurídica, se encontra dispensado, na forma da lei, de sua apresentação por ser empresa que explora, exclusivamente, atividade de compra e venda de imóveis, locação, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção de imóveis, destinados à venda e que o imóvel aqui objetivado integra contabilmente seu ativo circulante, jamais tendo constado do ativo permanente da empresa, o que declara sob responsabilidade civil e criminal. VII) O(s) Outorgante(s) Vendedor(es), se pessoa física, solteira, viúva, divorciada ou separada judicialmente, declara, sob responsabilidade civil e criminal, que o imóvel aqui objetivado não foi adquirido na constância de união estável prevista na Lei nº 9.278, de 10/05/96, razão pela qual é seu único e exclusivo proprietário. Não se verificando a hipótese do disposto neste item, comparece, neste ato, a companheira do Outorgante(s) Vendedor(es) , qualificada neste Instrumento, com quem vive em regime de união estável, dando sua integral anuência, sem que tal concordância tenha qualquer reflexo de caráter registrário, pois não infringidos os princípios da especialidade subjetiva e da continuidade. CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMEIRA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS - a tolerância por qualquer dos contratantes 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 acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas. PARÁGRAFO PRIMEIRO: o disposto no caput desta cláusula prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente. PARÁGRAFO SEGUNDO: a ocorrência de uma ou mais hipóteses supra referidas não implicará em precedente, novação ou modificação de quaisquer disposições deste contrato, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse intercorrido. PARÁGRAFO TERCEIRO: as obrigações constituídas por este instrumento são extensivas e obrigatórias aos herdeiros, sucessores e cessionários ou promitentes cessionários dos contratantes. PARÁGRAFO QUARTO: figurando dois ou mais Outorgado(s) Comprador(es) Devedor(es) Fiduciante(s), todos esses declaram-se solidariamente responsáveis por todas

Esse documento foi assinado por IZAIAS OLIVEIRA JUNIOR e IZAIAS OLIVEIRA JUNIOR.
Para validar o documento, leia o(s) código(s) acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código SU97F-W49NC-W438S-ML8Z3
e-notariado

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 20/04/2023 11:20:06
Assinado por CARLOS HENRIQUE SOARES SANTANA:01263096123
Localizar pelo código: 109787645432563873206350501, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 148 : Juntada -> Petição
Arquivo 4 : escriturapublicadecompraevendacompactodeadjetodealienacaofiduciaria.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:53

obrigações assumidas perante o Credor Fiduciário e, mútua e reciprocamente, se constituem procuradores um do outro, para fins de receber citações, intimações e interpelações de qualquer procedimento, judicial ou extrajudicial, decorrente do presente contrato, de modo que, realizada a citação ou intimação, na pessoa de qualquer um deles, estará completo o quadro citatório. PARÁGRAFO QUINTO: o(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) , neste ato, nomeia(m) e constitui(em) o Credor Fiduciário seu bastante procurador, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos do artigo 684 do Novo Código Civil, podendo o mandatário substabelecer, no todo ou em parte, com ou sem reservas de iguais poderes para si, com poderes especiais e únicos de representação do outorgante deste mandato perante a Municipalidade, para ali efetuar a inscrição imobiliária, em nome do(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s), em decorrência da venda e compra. PARÁGRAFO SEXTO: na hipótese de desapropriação total ou parcial do imóvel, o Credor Fiduciário, como proprietário, ainda que em caráter resolúvel, será o único e exclusivo beneficiário da justa e prévia indenização paga pelo poder desapropriante. PARÁGRAFO SÉTIMO: se, no dia de seu recebimento pelo Credor Fiduciário, a justa e prévia indenização for: a)superior ao valor da dívida, tal como definida neste contrato para fins do leilão extrajudicial, a importância que sobrar será entregue ao(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s); b)inferior ao valor da dívida, tal como definida neste contrato para fins do leilão extrajudicial, a dívida perante o Credor Fiduciário será considerada extinta e exonerado o Credor Fiduciário da obrigação de restituição qualquer quantia, a que título for ao(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) . PARÁGRAFO OITAVO: integra o presente contrato a certidão (expedida há não mais do que trinta dias) de propriedade, negativa de ônus e de alienações. PARÁGRAFO NONO: o(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) se obriga(m) a comunicar(em) ao Credor Fiduciário: a)qualquer mudança de seu estado civil, se pessoa física; b)qualquer mudança de tipo societário, ou fusão, cisão e incorporação, se pessoa jurídica. PARÁGRAFO DÉCIMO: o(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) responde por todas despesas decorrentes da presente compra e venda e o financiamento com alienação fiduciária em garantia, inclusive aquelas relativas a emolumentos e despachante para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Serviço de Notas e de Cartório de Registro de Imóveis, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a operação, que venha a ser cobrado ou criado. CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA – CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE DIREITOS - O Credor Fiduciário poderá ceder este Contrato, total ou parcialmente, independentemente de notificação ao(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s), inclusive pela emissão de Cédula de Crédito Imobiliário – CCI, hipótese em que a garantia constituída será transmitida àquele para quem seja cedido o Contrato. PARÁGRAFO PRIMEIRO: com aprovação do Credor Fiduciário, o(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) poderá ceder os direitos que detenha sobre o imóvel, assumindo o terceiro as obrigações do Contrato. PARÁGRAFO SEGUNDO: o(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) poderá solicitar a transferência (portabilidade) de sua dívida para outra instituição financeira de sua preferência. CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCEIRA - DA PROCURAÇÃO - o(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) , neste ato, constitui(em) o Credor Fiduciário como seu procurador com poderes irrevogáveis até a solução da dívida, para representá-lo(s) perante órgãos e entidades públicas e em juízo, com poderes da cláusula "ad judicia" perante qualquer instância, em todo assunto relativo a seguros, desapropriação, para receber o respectivo pagamento, destinado precipuamente a quitação de seu débito, podendo assinar aditivos de re-ratificações, dar quitação, endossar e praticar qualquer ato junto à Caixa Econômica Federal e demais Entidades do setor Público e Privado, receber cheques, requerer, concordar, impugnar, recorrer, desistir, praticar, enfim, todo e qualquer ato necessário ao desempenho deste mandato. PARÁGRAFO ÚNICO: o(s) Outorgado(s) Comprador(es)

Esse documento foi assinado por IZAIAS OLIVEIRA JUNIOR e IZAIAS OLIVEIRA JUNIOR.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://casadocumento.com.br/validate e informe o código SUSTE-W49NC-W438S-ML8Z3
e-notariado

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 20/04/2023 11:20:06
Assinado por CARLOS HENRIQUE SOARES SANTANA:01263096123
Localizar pelo código: 109787645432563873206350501, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 148 : Juntada -> Petição
Arquivo 4 : escriturapublicadecompraevendacompactodeadjetodealienacaofiduciaria.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:53

Devedor(es) Fiduciante(s) qualificados neste contrato, constitue(m) o Credor Fiduciário como seu bastante procurador para resolver quaisquer questões relacionadas com este contrato, inclusive para receber valores relativos à diferença prevista no parágrafo sétimo da cláusula da mora e do inadimplemento. CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUARTA - DA SOLIDARIEDADE - fica expressamente ajustado que o(s) mutuário(s) qualificado(s) assume(m) as obrigações objetivadas no presente instrumento, na condição de devedores solidários, para todos os fins e efeitos dos artigos 264 e 265 do Código Civil. CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUINTA - DO ENQUADRAMENTO DA OPERAÇÃO - a presente operação enquadra-se no artigo 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97 e alterações promovidas pela Lei nº 10.931/04 e na Lei 4.380/64 e alterações. CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEXTA – DO FORO - as partes elegem o foro desta cidade ou a critério do BRB - Banco de Brasília S.A., a do domicílio do(s) Outorgado(s) Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s) ou ainda da localidade do imóvel, objeto do presente contrato, para dirimir quaisquer questões relacionadas com este contrato, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja. Pelas partes me foi dito que foram previamente cientificadas da possibilidade de obtenção prévia da certidão negativa de débitos trabalhistas (CNDT), nos termos do art. 642-A da CLT, com a redação dada pela Lei n.º 12.440/2011; e, das certidões de feitos ajuizados expedidas pela Justiça de Goiânia/GO e do Distrito Federal e dos Territórios ou Estadual, Justiça Federal e Justiça do Trabalho, em nome da outorgante vendedora e dos outorgados compradores e devedores fiduciantes, nos termos do art. 1º, do provimento 21, de 29/01/2018, da Corregedoria do Distrito Federal. Pelos Outorgados Compradores me foi dito, que tem pleno conhecimento do disposto no art. 1º da Lei 20.955/2020, que constitui condição necessária para os atos de registro de imóveis a demonstração ou declaração no instrumento publico a ser registrado do recolhimento integral dos Fundos Institucionais de que trata o art. 15, § 1º, da Lei nº 19.191/2015, com base de cálculo na Tabela XIII da Lei nº 14.376, de 27 de dezembro de 2002, do Estado de Goiás, inclusive na hipótese de documento lavrado em outra unidade da Federação e que aceitam esta escritura em seu inteiro teor, tal como se acha redigida, por estar em tudo de acordo com o ajustado. A vendedora declara sob pena de responsabilidade civil e penal: que não existem ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel objeto desta escritura, ou ônus reais incidentes sobre ele, e que está quite com as obrigações condominiais. EMITIDA DECLARAÇÃO SOBRE OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS – DOI conforme IN/SRF. Foram-me apresentados os seguintes documentos: guia de recolhimento **nº 00392722**, no valor de **R$ 1.399,10**, referente ao recolhimento dos emolumentos cartorários**;** certidão conjunta negativa de débitos imobiliários regularidade fiscal nº **7.660.264-8,** expedida em **24/06/2021,** e válida até **21/09/2021,** inscrição do imóvel na Prefeitura Municipal de Goiânia-GO nº **232.061.0228.0002;** certidão de ônus e de ações reais e pessoais reipersecutórias, relativa ao imóvel objeto desta escritura, expedida pelo Registro Imobiliário competente; certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, administrados pela Receita Federal e Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, expedida sob o nº **E166.5D23.2280.0A47,** em **14/05/2021,** às **10h06min25,** válida até **10/11/2021,** CERTIDÃO DE DÉBITO INSCRITO EM DÍVIDA ATIVA - NEGATIVA, NR. CERTIDÃO: Nº 27958367, datada em Goiânia-GO em 14 de maio de 2021, válida por 60 dias, expedida pela Secretaria da Fazenda do Estado do Goiás, validador: 5.555.515.521.368, referentes à vendedora; certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, administrados pela Receita Federal e Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, expedida sob o nº **567D.B5FD.8D8A.7774,** em **14/05/2021,** às **10h02min38,** válida até **10/11/2021,** CERTIDÃO DE DÉBITO INSCRITO EM DÍVIDA ATIVA - NEGATIVA, NR. CERTIDÃO: Nº 27958291, datada em Goiânia-GO em 14 de maio de 2021, válida por 60 dias, expedida pela Secretaria da Fazenda do Estado do Goiás, validador: 5.555.655.163.553, referentes ao devedor; certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, administrados pela Receita Federal e Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, expedida sob o nº **1D8B.09A2.54CD.2FD6, em 14/05/2021,** às **10h04min06,** válida até **10/11/2021,** CERTIDÃO DE DÉBITO INSCRITO EM

Esse documento foi assinado por IZAIAS OLIVEIRA JUNIOR e IZAIAS OLIVEIRA JUNIOR.
Para validar o documento, acesse o site https://assinafy.com.br e informe o código W49NC-W438S-ML8Z3
e-notariado

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 20/04/2023 11:20:06
Assinado por CARLOS HENRIQUE SOARES SANTANA:01263096123
Localizar pelo código: 109787645432563873206350501, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 148 : Juntada -> Petição
Arquivo 4 : escriturapublicadecompraevendacompactodeadjetodealienacaofiduciaria.pdf

QNA 04 - LOTES 32/34 - (PRAÇA DO DI) - TAGUATINGA - DF - CEP 72.110-040
FONE: (61) 3961.8900 / 3351.8787
Site:www.cartorio5df.com.br - e-mail: atendimento@cartorio5df.com.br

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:53

DÍVIDA ATIVA - NEGATIVA, NR. CERTIDÃO: Nº 27958333, datada em Goiânia-GO em 14 de maio de 2021, válida por 60 dias, expedida pela Secretaria da Fazenda do Estado do Goiás, validador: 5.555.713.798.960, referentes à devedora. Foram cumpridas as exigências documentais constantes da Lei Federal nº 7.433/85, tal como regulamentada pelo Decreto nº 93.240/86 e pelas normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do Distrito Federal. Realizada consulta à base de dados da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB, em atendimento ao art. 14 do Provimento nº 39, de 25/07/2014, do CNJ, e foi verificado que nada consta em nome das partes outorgante e devedores sob os códigos 6117. eb8f. 3c0c. 354c. a190. 7687. f020. a268. bc51. c946; 5dc1. e374. 8df1. b276. c991. d707. ecc7. dbdd. 5ffe. 902a; 3c42. 73b1. e31c. 42f6. eb7e. 8e67. 17eb. 3501. 2684. dae7, respectivamente. **O imposto de transmissão Inter Vivo, bem como os demais documentos fiscais exigíveis, serão apresentados por ocasião do registro da presente escritura no competente Ofício Imobiliário.**E, de como assim disseram, me pediram e lhes lavrei a presente que feita, lida e achada conforme, outorgaram, aceitaram e assinam. Dou Fé. Eu, IZAIAS OLIVEIRA JÚNIOR, Escrevente Autorizado, a lavrei, conferi, li em voz alta na presença das partes e encerro o presente ato colhendo as assinaturas. E eu, Tabelião Substituto, dou fé, assino e subscrevo. **(aa.)MARCELO DE FARIA COSTA, Tabelião Substituto, FERNANDA SOUZA AZEVEDO RODRIGUES, ARTHUR LUCENA FERREIRA DA SILVA, ANDREA SCODRO SOUBIHE LUCENA, (p.p.) LEANDRO JOSE DE CASTRO REIS, (p.p.) ANTONIO ZEUDAICE MORENO ARAÚJO DE SOUZA, nada mais.** Trasladada em seguida. E eu, _____, subscrevo, dou fé, e assino em público e raso. Sinal Público disponível para consulta no site: "http://www.censec.org.br" (acesso restrito aos cartórios). Selo Digital nº TJDFT20210100296070XGTZ, disponível para consulta no site: "www.tjdft.jus.br".

EM TESTEMUNHO ( ) DA VERDADE.

IZAIAS OLIVEIRA JUNIOR:84956291191

Assinado de forma digital por IZAIAS OLIVEIRA JUNIOR:84956291191
Dados: 2021.06.30 13:16:17 -03'00'

Assinado digitalmente por:
IZAIAS OLIVEIRA JUNIOR
CPF: 849.562.911-91
Certificado emitido por AC DIGITALSIGN RFB G2
Data: 30/06/2021 13:17:08 -03:00

Colégio Notarial do Brasil CONSELHO FEDERAL

Esse documento foi assinado por IZAIAS OLIVEIRA JUNIOR e IZAIAS OLIVEIRA JUNIOR.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código SU97F-W49NC-W438S-ML8Z3

e-notariado

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 20/04/2023 11:20:06
Assinado por CARLOS HENRIQUE SOARES SANTANA:01263096123
Localizar pelo código: 109787645432563873206350501, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:53

e-notariado

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: SU97F-W49NC-W438S-ML8Z3

Matrícula Notarial Eletrônica: 021287.2021.06.29.00001089-93

Esse documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

✔ IZAIAS OLIVEIRA JUNIOR (CPF 849.562.911-91) em 30/06/2021 13:16

✔ IZAIAS OLIVEIRA JUNIOR (CPF 849.562.911-91) em 30/06/2021 13:17

Para verificar as assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código de validação ou siga o link a abaixo:

https://assinatura.e-notariado.org.br/validate/SU97F-W49NC-W438S-ML8Z3

Este documento foi gerado pelo usuário CARLOS HENRIQUE SOARES SANTANA:01263096123 em 20/04/2023 11:20:06 (GMT-03:00)
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Tribunal de Justica do Estado de Goias.
Este documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 20/04/2023 11:20:06
Assinado por CARLOS HENRIQUE SOARES SANTANA:01263096123
Localizar pelo código: 109787645432563873206350501, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:53

.....
-BRB- Banco de Brasilia - 070 03/08/2021 15:52
PA:027 T.:3004 TRN:014901 NSU:49787

Recibo de Emissao TED

Data de Emissao: 03/08/2021
Número IF: 2021030800274467156
Tipo Transacao: 21-Transferência para cliente de outra IF

CPF/CNPJ remetente: 00000208000100
Banco Destino: 341

Agencia Destino: 3935
Conta Destino: 057079
CPF/CNPJ do destinatario: 32479085000129
Histórico:.....PG CTR 00100010000291315

Valor:.....****R$3.382.252,04

O PRAZO PARA EFETIVACAO DA TED E DE ATE
30 MINUTOS APOS O DEBITO EM CONTA

-Comprovante emitido em papel termossensivel.
A vida util dos dados impressos e de 5 anos, mas é preciso tomar alguns cuidados: Nao exponha o papel em contato direto com plasticos, oleos ou produtos quimicos, evite tambem exposicao a luz do sol,lampadas fluorescentes, fontes de calor e umidade excessiva.
.....
Telefone da Ouvidoria - 0800 642 1105
SAC BRB 0800 648 6161
SAC BRB 0800 648 6162 (Portadores de Nec Espec)
.....
.....
Autenticacao: 21DF7818
.....
* Recibo impresso em 2 via(s).

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 20/04/2023 11:20:06
Assinado por CARLOS HENRIQUE SOARES SANTANA:01263096123
Localizar pelo código: 109587655432563873206350502, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 148 : Juntada -> Petição
Arquivo 6 : laudodeavaliacaodoimovelflorida.pdf

(e-STJ Fl.1983)

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:54

OS: 2633/2021 #10 - Interna

MGF Engenharia Eirele
CNPJ: 04.976.948/0001-38
Telefones: (62) 3095-2228 / 98117-1006
E-mail: mgf.engenharia@gmail.com
RT: Engº Marcelo Figueiredo Ferreira
CREA: 9520/D-GO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

OS nº: 2633/2021
SOLICITANTE: BRB-BANCO DE BRASÍLIA S/A
PROPONENTE: Arthur Lucena Ferreira da Silva
FINALIDADE: Financiamento Imobiliário

Endereço: Rua Calipso c/ Rua APM 243 Qd. Z-1 Lt. 12
Bairro Alphaville Flamboyant - Cruzeiro **Cidade:** Goiânia **UF:** GO

VALOR DE MERCADO TOTAL:	R$	4.500.000,00	quatro milhões e quinhentos mil reais
* casa:	R$	4.500.000,00	quatro milhões e quinhentos mil reais
	-	-	

VLI: - -

Goiânia, 20/05/2021

Responsável Técnico: **Engº Marcelo Figueiredo Ferreira**
Crea nº: **9520/D-GO**

FOTO FACHADA DO IMÓVEL



Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 20/04/2023 11:20:06
Assinado por CARLOS HENRIQUE SOARES SANTANA:01263096123
Localizar pelo código: 109287655432563873206350588, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 148 : Juntada -> Petição
Arquivo 6 : laudodeavaliacaodoimovelflorida.pdf

(e-STJ Fl.1984)

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:54

OS: 2633/2021 #10 - Interna

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

OS n°: **2633/2021**

Solicitante: BRB-BANCO DE BRASÍLIA S/A

1 - IDENTIFICAÇÃO

Proponente			CNPJ/CPF
Arthur Lucena Ferreira da Silva			034.043.731-62
Finalidade			
Financiamento Imobiliário			
Endereço do Imóvel			
Rua Calipso c/ Rua APM 243 Qd. Z-1 Lt. 12			
Bairro	**Cidade**	**UF**	**CEP**
Alphaville Flamboyant - Cruzeiro c	Goiânia	GO	74000-00C

2 - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Utilização	Infraestrutura		Padrão da Região	Serviços Públicos e Comunitários	
[X] Residencial	[X] Água	[X] Iluminação Pública	[X] Alto	[ ] Metrô	[X] Escola
[ ] Comercial	[X] Esgoto Sanitário	[X] Rede de Águas Pluviais	[ ] Médio	[X] Ônibus	[X] Lazer
[ ] Industrial	[X] Pavimentação	[ ] Gás Canalizado	[ ] Baixo	[X] Comércio	[X] Segurança
[ ] Outros	[X] Energia Elétrica			[ ] Rede Bancária	[X] Coleta de Lixo
	[X] Telefone			[X] Comércio Local	[ ] Hospital

3 - CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

Topografia				Formato	
[X] Plana [ ] Aclive [ ] Declive [ ] Desnível Pronunciado				[ ] Regular	[X] Irregular
Área	**Frente**	**Fundos**	**Lado Direito**	**Lado Esquerdo**	**Fração Ideal**
836,35	15,17	21,82	36,62	38,06	100,000000%

4 - CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

Tipo

[X] Casa [ ] Apartamento [ ] Loja [ ] Sala [ ] Lote [ ] Vaga de garagem [ ] Outros

Número de Pavimentos	Posição	Idade Aparente
2	esquina	0

Padrão de Acabamento

[X] Alto [ ] Médio Alto [ ] Médio [ ] Médio Baixo [ ] Baixo

Estado de Conservação

[ ] Ótimo [X] Bom [ ] Regular [ ] Ruim

Área Real Averbada			Área não Averbada	Área de vagas	Número de Vagas		Somatório das Áreas
Privativa	Comum	Total			cobertas	descobertas	
		0,00	648,69		2	0	648,69

Caracterização do Imóvel

Divisão interna			Revestimento		Esquadrias	
n°	cômodos	Piso	Paredes	Teto	Portas	Janelas
5	quarto	porcelanato	tinta pva	laje	madeira	alum./vidro
1	sala	porcelanato	tinta pva	laje	madeira	alum./vidro
5	banheiro	porcelanato	porcelanato	laje	madeira	alum./vidro
1	cozinha	porcelanato	porcelanato	laje	madeira	alum./vidro
1	área serv.	porcelanato	porcelanato	laje	madeira	alum./vidro
1	varanda	porcelanato	tinta pva	laje	madeira	alum./vidro
1	dce	porcelanato	tinta pva	laje	madeira	alum./vidro
1	escrit.	porcelanato	tinta pva	laje	madeira	alum./vidro

MGF Engenharia
04.976.948/0001-38

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 20/04/2023 11:20:06
Assinado por CARLOS HENRIQUE SOARES SANTANA:01263096123
Localizar pelo código: 109287655432563873206350588, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 148 : Juntada -> Petição
Arquivo 6 : laudodeavaliacaodoimovelflorida.pdf

(e-STJ Fl.1985)

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:54

Prédio/Condomínio ao qual pertence a unidade avaliada (em branco para unidades isoladas)

Número de pavimentos tipo	Unidades por andar	Total de unidades	Número de elevadores	Descrição dos pavimentos

Padrão de Acabamento

☐ Alto ☐ Médio Alto ☐ Médio ☐ Médio Baixo ☐ Baixo

Estado de Conservação

☐ Ótimo ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim

Infra estrutura do imóvel

☐ Playground	☐ Quadra Poliesportiva	☐ TV a cabo	☐ Gerador
☐ Salão de Festas	☐ Piscina	☐ Antena parabólica	☐ Garagem coberta
☐ Salão de Jogos	☐ Sauna	☐ Vigilância eletrônica	☐ Lojas de conveniência
☐ Sala de Ginástica	☐ Churrasqueira	☐ Sistema de telefonia	☐

5 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula nº 52092 da 4ª circunscrição da Comarca de Goiânia-GO.

6 - METODOLOGIA

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

7 - OBSERVAÇÕES/DESCRIÇÃO SUMÁRIA/ENFOQUE MERCADOLÓGICO

Vistoria realizada dia 20/05/2021. Vistoria realizada pelo Engº Marcelo Figueiredo Ferreira. Imóvel novo e desocupado.
Mercado: *desempenho - recessivo, * absorção pelo mercado - demorada, *número de ofertas - médio, *nível de demanda - baixo.
GPS: -16.7071, -49.2049
Adotado o valor minimo do intervalo de confiança devido não ter utilizado a variável evento (oferta/transação).
A área construída não está averbada. Adotado a área construída que consta no cadastro nacional de obras da receita federal.
Possui elevador.

8 - MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA

Considerando as condições de localização, conservação e ausência de vícios construtivos que comprometam a existência física do mesmo, o imóvel pode ser aceito como garantia ?

☒ SIM ☐ NÃO

Em caso negativo, justificar.

Absorção pelo mercado: ☐ Rápida (até 6 meses) ☐ Normal (6 a 12 meses) ☒ Lenta (mais que 12 meses)

9 - MANIFESTAÇÕES SOBRE A HABITABILIDADE DO IMÓVEL

Há condições de habitabilidade ?

☒ SIM ☐ NÃO

Em caso negativo, justificar.

MGF Engenharia
04.976.948/0001-38

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 20/04/2023 11:20:06
Assinado por CARLOS HENRIQUE SOARES SANTANA:01263096123
Localizar pelo código: 109287655432563873206350588, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 148 : Juntada -> Petição
Arquivo 6 : laudodeavaliacaodoimovelflorida.pdf

(e-STJ Fl.1986)

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:54

10 - AVALIAÇÃO

Área do Imóvel (m²)	Custo estimado m² (R$/m²)	Valor do imóvel (R$)	Área do terreno(m²)	Custo estimado m² (R$/m²)	Valor do terreno (R$)
648,69	6.942,32	4.503.413,56			

Valor da Avaliação	Valor da Avaliação por Extenso:
R$ 4.500.000,00	quatro milhões e quinhentos mil reais

Limites do valor da avaliação:			Grau de fundamentação:	Grau de precisão:
	Máx:	R$ 5240000,00	II	III
	Médio:	R$ 4858000,00		
	Min:	R$ 4500000,00		

11 - DADOS DA EMPRESA E RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome da empresa	CNPJ	Nome do Representante Legal
MGF Engenharia	04.976.948/0001-38	Marcelo Figueiredo Ferreira

Nome do Profissional	CREA / CAU
Marcelo Figueiredo Ferreira	9520 D/GO

Local e Data	Assinatura do Representante Legal	Assinatura do Responsável Técnico
Goiânia, 20/05/2021		

12 - Quadro Resumo (imposição legal da Resolução nº4.088 - BACEN, regulamentada pela circular nº 3747, de 27 de fevereiro de 2015)

Data: 20/05/2021	**Valor da avaliação:** R$ 4.500.000,00			
Tipo do imóvel:	[X] 1- Casa	[ ] 2- Apartamento	[ ] 3- Outros	
Tipo de implantação, classificado em:	[X] 1- condomínio	[ ] 2- isolado		
Estado de conservação, classificado em:	[X] 1 bom	[ ] 2 regular	[ ] 3 ruim	[ ] 4 em construção
Padrão de acabamento, classificado em:	[X] 1 alto	[ ] 2 normal	[ ] 3 baixo	[ ] 4 mínimo
Área total (m2):	**Área de uso privativo (m2):** 574			
Quantidade de dormitórios: 5	**Quantidade de vagas de garagem** 2			
Estado de conservação do condomínio, caso existente, classificado em:	[X] 1 bom	[ ] 2 regular	[ ] 3 ruim	[ ] 4 em implantação

Na hipótese de garantia constituída sobre imóvel classificado, quanto ao tipo de implantação, como isolado, deverá conter adicionalmente as seguintes informações relativas à topografia onde estiver localizado o imóvel:

Área do terreno (m2): 836,35	**Testada(s)** 15,17

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 20/04/2023 11:20:06
Assinado por CARLOS HENRIQUE SOARES SANTANA:01263096123
Localizar pelo código: 109287655432563873206350588, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 148 : Juntada -> Petição
Arquivo 6 : laudodeavaliacaodoimovelflorida.pdf

(e-STJ Fl.1987)

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:54

13- RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



fachada



identificação



piscina



fundos



sala



cozinha



um das suítes



um dos banheiros

MGF Engenharia
04.976.948/0001-38

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 20/04/2023 11:20:06
Assinado por CARLOS HENRIQUE SOARES SANTANA:01263096123
Localizar pelo código: 109287655432563873206350588, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 148 : Juntada -> Petição
Arquivo 6 : laudodeavaliacaodoimovelflorida.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:54

CADASTRO NACIONAL DE OBRAS - CNO

COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO DE OBRA

Receita Federal

Informações da obra

Número de inscrição da obra	Nome da obra	Data do cadastramento
90.001.48014/73	FLORIDA HOLDING PATRIMONIAL LTDA	29/08/2019 16:04

Origem do cadastramento
e-CAC

Data do início da obra	CNAE
29/08/2019	4399103 Obras de alvenaria

Situação da obra

Situação	Data	Motivo
Encerrada	30/11/2020	Obra Totalmente Aferida

Endereço

País	Município	UF	CEP
BRASIL	GOIÂNIA	GO	74884556

Bairro	Logradouro	Número
ALPHAVILLE FLAMBOYANT	RUA CALIPSO, QD.Z1, LT.12, LOT.ALPHAVILLE FLAMBOYANT	.

Responsável

Nome	CPF/CNPJ	Vínculo
FLORIDA HOLDING PATRIMONIAL LTDA	32.479.085/0001-29	Proprietário do imóvel

Data de início da responsabilidade	Data de término da responsabilidade
29/08/2019	

Áreas Principais

Categoria	Destinação	Tipo de Obra	Área
Obra Nova	Residencial unifamiliar	Alvenaria	648,69 m²

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 20/04/2023 11:20:06
Assinado por CARLOS HENRIQUE SOARES SANTANA:01263096123
Localizar pelo código: 109287655432563873206350588, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 148 : Juntada -> Petição
Arquivo 6 : laudodeavaliacaodoimovelflorida.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:54

	Dado			Endereço	C...	Bairro	Informante	Telefone	Local (...	*...	Área C...	Área Ter...	Padrão/
	1	✓		Rua GV-30		Granville	Espaço Certo Im...	62-34341009	550	4	354,00	562,00	2.54
	2	✓		Rua Manaus		Granville	G1 Imóveis	62-99938235...	550	5	390,00	490,00	2.54
	3	✓		Al. Veneza		Granville	Cristal Imóveis	62-32856000	550	4	350,00	450,00	2.23
	4	✓		Rua GV-5		Granville	Espaço Certo Im...	62-34341009	550	3	280,00	450,00	2.26
	5	✓		Rua GV-30		Granville	Espaço Certo Im...	62-34341009	550	4	338,00	534,00	2.23
	6	✓		Rua Miguel do Carmo		Granville	Eduardo Queiroz	62-981316000	550	4	431,00	450,00	2.26
	7	✓		Rua GV-15		Granville	Espaço Certo Im...	62-34341009...	550	4	380,00	450,00	2.26
	8	✓		Rua GV-10		Granville	Simone Cristina	62-81013049...	550	4	440,00	450,00	2.26
	9	✓		Av. Ravena		Granville	Citti Imóveis	62-39838600...	550	3	217,01	444,96	2.54
	10	✓		Rua Miguel do Carmo		Granville	Imob. Green / Jef...	62-36228215...	550	5	370,00	450,00	2.23
	11	✓		Al. Dos Ipês		Jardins Florença	Imob. Alfa Center	62-32366111...	600	4	310,00	434,00	2.26
	12	✓		Al. Dos Ipês		Jardins Florença	José	62-982510201	600	4	350,00	454,00	2.23
	13	✓		Al. Dos Jacarandas		Jardins Florença	Itapema Predial	62-32159522	600	4	250,00	434,00	2.26
	14	✓		Al. Paineiras		Jardins Florença	Wilton	62-981438524	600	4	485,00	1.500,00	2.35
	15	✓		Al. Paineiras		Jardins Florença	Duarte	62-981438524	600	4	505,00	825,00	2.26
	16	✓		Al. Cerejeiras		Jardins Florença	Carla	62-981158425	600	4	300,00	430,00	2.23
	17	✓		Rua das Paineiras		Jardins Valência	Prime Imóveis	62-30914110	600	3	212,00	388,00	2.35
	18	✓		Rua dos Eucaliptos		Jardins Valência	Pointer Imobiliária	62-30883702	600	3	210,00	388,00	2.35
	19	✓		Rua dos Ipês		Jardins Valência	Prime Imóveis	62-30914110	600	4	214,00	403,00	2.35
	20	✓		Rua das Eugênias		Jardins Verona	PCI Imóveis	62-981026806	600	4	240,00	457,00	2.35
	21	✓		Av. dos Bálsamos		Jardins Verona	Prime Imóveis	62-30914110	600	5	351,00	450,00	2.35
	22	✓		Rua das Auroras		Jardins Verona	Fábio Lisita	62-992415505	600	4	360,00	450,00	2.26
	23	✓		Rua das Rosálias		Jardins Verona	Heber Garcia	62-98553996...	600	4	236,00	403,00	2.35
	24	✓		Rua dos Gerânios		Jardins Milão	Alfa Center	62-32366111...	600	4	465,00	648,00	2.26
	25	✓		Av. Diógenes Dolival ...		Jardins Milão	Prime Imóveis/R...	62-30914110	600	4	444,00	648,00	2.26
	26	✓		Rua SB-39		Portal do Sol II	Imob. URBS RT	62-32382333	500	3	271,00	360,00	2.26
	27	✓		Rua SB-34		Portal do Sol II	Brasilêra Imóveis	62-30931999...	500	5	360,00	390,00	2.26
	28	✓		Rua SB-27		Portal do Sol II	Adão Imóveis	62-32402320...	500	5	393,00	789,00	2.26
	29	✓		Rua SB-29		Portal do Sol II	Adão Imóveis	62-32402320...	500	4	340,00	543,00	2.26
	30	✓		Rua SB-27		Portal do Sol II	Imob. URBS RT ...	62-30868686	500	4	400,00	607,00	2.26
	31	✓		Rua SB-10		Portal do Sol I	Nilo Imóveis	62-984044725	500	4	300,00	380,00	2.35
	32	✓		Rua Mamoré		Alphaville Flamboya...	Conectiva Imóveis	62- 32328000	600	5	410,48	563,35	2.64
	33	✓		Rua Mamoré		Alphaville Flamboya...	Prime Imóveis/R...	62-30914110	600	3	267,00	563,00	2.64

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 20/04/2023 11:20:06
Assinado por CARLOS HENRIQUE SOARES SANTANA:01263096123
Localizar pelo código: 109287655432563873206350588, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:54

	Dado			Endereço	C...	Bairro	Informante	Telefone	Local (...	*...	Área C...	Área Ter...	Padrão/
	34	✓		Rua Ivaí		Alphaville Flamboya...	AWM Imóveis	62-30892100...	600	4	400,00	540,00	2.54
	35	✓		Cond. Bello Parque, c...		Pq. Eldorado Oeste	El Shadday Neg I...	62-99257068...	150	2	55,00	120,00	1.60
	36	✓		Av. Platina		Jardim Fonte das Es...	Vésper Imóveis	62-32505555...	400	3	87,00	120,00	1.60
	37	✓		Rodovia GO-070, Vid...		Parque Maracanã	Beline Mendonça	62-99461829...	50	2	50,00	180,00	1.60
	38	✓		Rodovia GO-070, Vid...		Parque Maracanã	Tony Imóveis	62-99655141...	50	2	50,00	180,00	1.60
	39	✓		Rua VN-22		Residencial Brisas d...	Hellyezer	62-98604247...	200	2	70,00	130,00	1.52
	40	✓		Rua JG-5		Jardim Gardênia	Alfa Center	62-32366111	150	3	57,00	124,00	1.52
	41	✓		Rua José do Patrocínio		Parque Indústrial Joã...	Tony Imóveis	62-99655141...	250	2	105,00	120,00	1.52
	42	✓		Rua Antônio Cupertin...		Residencial Della Pe...	Vitrine Imóveis	62-32960246...	150	2	60,00	160,00	1.52
	43	✓		Av. Marechal Rondon,...		Vila São Luiz	Oliveira	62-98438122...	300	2	55,16	120,38	1.52
	44	✓		Av. Marechal Rondon,...		Vila São Luiz	Oliveira	62-98438122...	300	3	70,00	130,00	1.52
	45			Av. Marechal Rondon,...		Vila São Luiz	Oliveira	62-98438122...	300	3	70,00	130,00	1.52
	46	✓		Condomínio Jardim G...	P...	Jd. Guanabara II	Milem Cristina	62-99397-5744	250	3	75,00	200,00	1.83
	47	✓		Condomínio Jardim G...		Jd. Guanabara II	Leandro Marcelino	62-98518-92...	250	2	75,00	200,00	1.80
	48	✓		Res. Bosque dos Buritis		Res. Solar Ville	Pólo Imóveis	62-3278-1100	200	2	150,00	260,00	1.74
	49	✓		Rua Caldas Novas		Alphaville Flamboyant	Kelly Morais	62-996700106	800	5	512,00	812,00	3.46
	50	✓		Rua Corona		Alphaville Flamboyant	Diego Gomide	62-999049618	800	5	301,00	655,00	3.46
	51	✓		Rua Nova Aurora		Alphaville Flamboyant	André Kalil	62-99926406...	800	5	516,00	720,00	3.46

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 20/04/2023 11:20:06
Assinado por CARLOS HENRIQUE SOARES SANTANA:01263096123
Localizar pelo código: 109287655432563873206350588, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:54

Modelo:

Casas em Condomínio Fechado - OS: 2633/2021

Data de Referência:

quinta-feira, 20 de maio de 2021

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Local (PV 2016) = 800
- Área Construída = 648,69
- Área Terreno = 836,35
- Padrão/Conservação/Idade = 3.651,71

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (7,31%) = 6.942,32
  - Médio = 7.489,44
  - Máximo (7,88%) = 8.079,68

- Valor Total
  - Mínimo = 4.503.412,57
  - Médio = 4.858.324,78
  - Máximo = 5.241.207,49

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 4.076.637,09
  - Máximo = 5.789.899,66
  - Minimo (16,09%) = 6.284,41
  - Máximo (19,17%) = 8.925,53
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 6.366,02
  - RL Máximo = 8.612,86



Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 20/04/2023 11:20:06
Assinado por CARLOS HENRIQUE SOARES SANTANA:01263096123
Localizar pelo código: 109287655432563873206350588, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 148 : Juntada -> Petição
Arquivo 6 : laudodeavaliacaodoimovelflorida.pdf

(e-STJ Fl.1992)

SisDEA Home - Modelagem de Dados

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:54

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) **Modelo:**

- Casas em Condomínio Fechado - OS: 2633/2021

2) **Data de referência:**

- quinta-feira, 20 de maio de 2021

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	6
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	51
Dados utilizados no modelo:	50

4) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,9338484 / 0,9207481
Coeficiente de determinação:	0,8720729
Fisher - Snedecor:	76,69
Significância do modelo (%):	0,01

5) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e + 1σ	68%	70%
Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ	90%	88%
Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ	95%	98%

6) **Outliers do modelo de regressão:**

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	2,00%

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 20/04/2023 11:20:06
Assinado por CARLOS HENRIQUE SOARES SANTANA:01263096123
Localizar pelo código: 109287655432563873206350588, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 148 : Juntada -> Petição
Arquivo 6 : laudodeavaliacaodoimovelflorida.pdf

(e-STJ Fl.1993)

SisDEA Home - Modelagem de Dados

7) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	4,598	4	1,149	76,691
Não Explicada	0,674	45	0,015	
Total	5,272	49		

8) **Equação de regressão:**

ln (R$/m²) = +7,038684305 +0,3789984761 * ln (Local (PV 2016)) +81,45141725 / Área Construída -127,847715 / Área Terreno -2222,445936 / Padrão/Conservação/Idade

- **Função estimativa (moda):**

R$/m² = +1122,930168 * e^(+0,3789984761 * ln (Local (PV 2016)) * e^(+81,45141725 / Área Construída) * e^(-127,847715 / Área Terreno) * e^(-2222,445936 / Padrão/Conservação/Idade)

- **Função estimativa (mediana):**

R$/m² = +1139,886876 * e^(+0,3789984761 * ln (Local (PV 2016)) * e^(+81,45141725 / Área Construída) * e^(-127,847715 / Área Terreno) * e^(-2222,445936 / Padrão/Conservação/Idade)

- **Função estimativa (média):**

R$/m² = +1148,46101 * e^(+0,3789984761 * ln (Local (PV 2016)) * e^(+81,45141725 / Área Construída) * e^(-127,847715 / Área Terreno) * e^(-2222,445936 / Padrão/Conservação/Idade)

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Local (PV 2016)	ln(x)	4,56	0,01
Área Construída	1/x	6,77	0,01
Área Terreno	1/x	-4,71	0,01
Padrão/Conservação/Idade	1/x	-4,13	0,02
R$/m²	ln(y)	10,56	0,01

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Local (PV 2016)	Isoladas	Influência
Área Construída	-0,90	0,87
Área Terreno	-0,73	0,74
Padrão/Conservação/Idade	-0,82	0,09
R$/m²	0,66	0,56

Correlações parciais para Área Construída	Isoladas	Influência
Área Terreno	0,89	0,82
Padrão/Conservação/Idade	0,87	0,20
R$/m²	-0,62	0,71

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:54

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 20/04/2023 11:20:06
Assinado por CARLOS HENRIQUE SOARES SANTANA:01263096123
Localizar pelo código: 109287655432563873206350588, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 148 : Juntada -> Petição
Arquivo 6 : laudodeavaliacaodoimovelflorida.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:54

SisDEA Home - Modelagem de Dados

Correlações parciais para Área Terreno	Isoladas	Influência
Padrão/Conservação/Idade	0,91	0,22
R$/m²	-0,78	0,57

Correlações parciais para Padrão/Conservação/Idade	Isoladas	Influência
R$/m²	-0,86	0,52

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 20/04/2023 11:20:06
Assinado por CARLOS HENRIQUE SOARES SANTANA:01263096123
Localizar pelo código: 109287655432563873206350588, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 148 : Juntada -> Petição
Arquivo 6 : laudodeavaliacaodoimovelflorida.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:54

SisDEA Home - Modelagem de Dados

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	III
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 20/04/2023 11:20:06
Assinado por CARLOS HENRIQUE SOARES SANTANA:01263096123
Localizar pelo código: 109287655432563873206350588, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:54

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

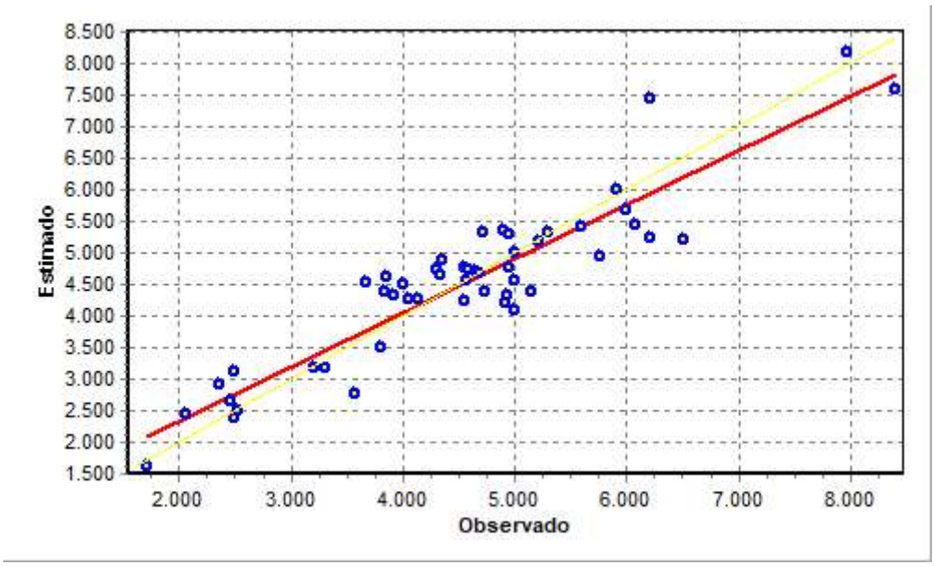
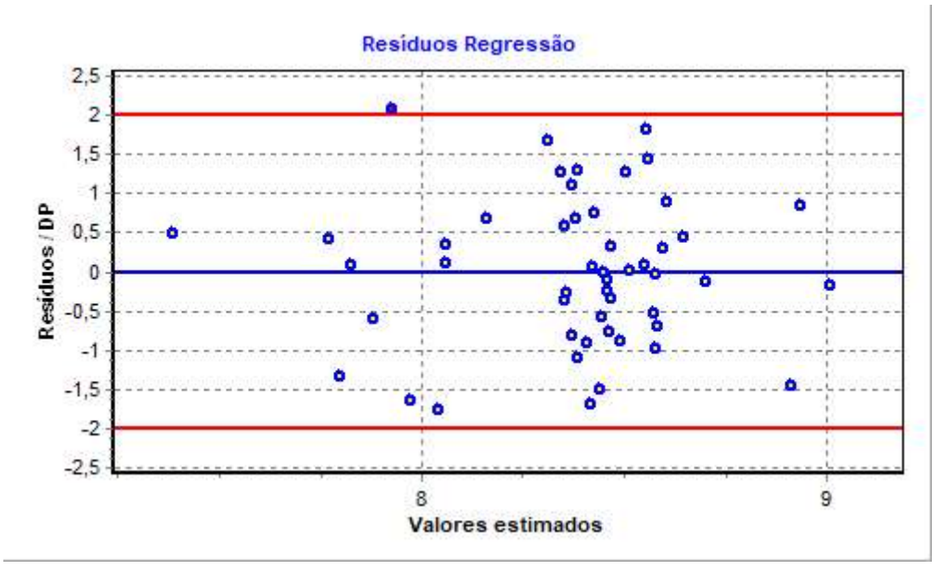


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 20/04/2023 11:20:06
Assinado por CARLOS HENRIQUE SOARES SANTANA:01263096123
Localizar pelo código: 109287655432563873206350588, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 148 : Juntada -> Petição
Arquivo 7 : floridasegundaalteracaocontratosocial_compressed.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:55

SEGUNDA ALTERAÇÃO CONTRATUAL
FLÓRIDA HOLDING PATRIMONIAL LTDA
CNPJ: 32.479.085/0001-29

FRANCISCO WELITON RODRIGUES, brasileiro, casado em regime de comunhão parcial de bens, médico, natural de Graça Aranha - MA, nascido em 24 de novembro de 1965, filho de Sulino Rodrigues da Fonseca e Maria Vieira de Matos, portador do RG nº1646093, SSP – GO, CPF: 439.351.841-15, residente e domiciliado a Rua T-62, n. 3188 apt. 1802, Setor Bueno, Goiânia – GO, CEP: 74223-180.

FERNANDA SOUZA AZEVEDO RODRIGUES, brasileira, casada em regime de comunhão parcial de bens, corretora de imóveis, natural de Goiânia-GO, nascida em 23 de dezembro de 1972, filha de Edison de Assunção Azevedo e Maria Lucia de Souza Azevedo, portadora do RG: 310807 DGPC-GO, CPF: 191.410.408-05, residente e domiciliada a Rua T-62, n. 3188 apt. 1802, Setor Bueno, Goiânia – GO, CEP: 74223-180.

GIOVANNA AZEVEDO RODRIGUES, brasileira, solteira, estudante, natural de Goiânia-Go, nascida em 30 de novembro de 2000, filha de Francisco Weliton Rodrigues e Fernanda Souza Azevedo Rodrigues, portadora do RG n.º 5713919 SSP -GO, CPF: 039.174.731-27, residente e domiciliado a Rua T-62, n. 3188 apt. 1802, Setor Bueno, Goiânia – GO, CEP: 74223-180; únicos sócios da empresa **FLORIDA HOLDING PATRIMONIAL LTDA**, inscrita no CNPJ sob o n.º **32.479.085/0001-29**, com registro na JUCEG sob o **NIRE 52204751023**, por despacho no dia 17/01/2019, com sua sede a Av. Central, n.º419, Qd. 58, Lt. 09, Setor Garavelo, Goiânia-Go, CEP: 74.354-230, resolvem entre si e de comum acordo procederem a presente alteração e consolidação de contrato, mediante as seguintes cláusulas:

CLÁSULA PRIMEIRA - DO CAPITAL SOCIAL

O sócio **FRANCISCO WELITON RODRIGUES**, transfere por doação, a sócia **GIOVANNA AZEVEDO RODRIGUES**, sua filha e única herdeira necessária, 40.000 (quarenta mil quotas) no valor de R$ 40.000,00 (quarenta mil reais) gravadas com incomunicabilidade, inalienabilidade, impenhorabilidade e usufruto vitalício.

A sócia **FERNANDA SOUZA AZEVEDO RODRIGUES**, transfere por doação, a sócia **GIOVANNA AZEVEDO RODRIGUES**, sua filha e única herdeira necessária, 40.000,00 (quarenta mil quotas) no valor de R$ 40.000,00 (quarenta mil reais) gravadas com incomunicabilidade, inalienabilidade, impenhorabilidade e usufruto vitalício.

Parágrafo Primeiro – Os sócios **FRANCISCO WELITON RODRIGUES** e **FERNANDA SOUZA AZEVEDO RODRIGUES**, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, assinam o presente instrumento, dando sua outorga conjugal para esta doação das quotas a sócia donatária, prevista no art. 1647, I, do Código Civil.

Parágrafo Segundo – **O doador reserva para si e sua cônjuge o usufruto vitalício sobre as quotas doadas**, no total de 80.000 quotas, no valor de R$80.00,00 inclusive dos frutos vindouros.

JUCEG
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE GOIÁS

CERTIFICO O REGISTRO EM 08/08/2019 09:27 SOB Nº 20190680083.
PROTOCOLO: 190680083 DE 23/07/2019. CÓDIGO DE VERIFICAÇÃO:
11903616665. NIRE: 52204751023.
FLORIDA HOLDING PATRIMONIAL LTDA

Paula Nunes Lobo Veloso Rossi
SECRETÁRIA-GERAL
GOIÂNIA, 08/08/2019
www.portaldoempreendedorgoiano.go.gov.br

A validade deste documento, se impresso, fica sujeito à comprovação de sua autenticidade nos respectivos portais.
Informando seus respectivos códigos de verificação

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 20/04/2023 11:20:07
Assinado por CARLOS HENRIQUE SOARES SANTANA:01263096123
Localizar pelo código: 109487645432563873206350587, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:55

Parágrafo Terceiro – O Usufruto ora reservado somente se extinguirá por renúncia ou morte dos usufrutuários, cabendo, no caso de morte de qualquer deles, a totalidade do usufruto ao usufrutuário sobrevivente.

Parágrafo Quarto – As quotas doadas e as correspondentes que vierem a ser futuramente criadas por capitalização de reservas ficam também clausuradas por impenhorabilidade e incomunicabilidade, esta última eficaz tanto para o matrimônio, como para a hipótese de a Donatária passe a conviver em união estável ou sociedade conjugal de fato.

Parágrafo Quinto – Compete aos usufrutuários usar e fruir das quotas clausuradas por usufruto, inclusive as correspondentes que forem futuramente criadas por capitalização de reservas, percebendo lucro e exercendo o direito de voto na proporção das quotas doadas, em assembleias, reuniões e outros eventos decisórios envolvendo a Sociedade e, ainda, poderão os Usufrutuários subscrever alterações contratuais desta Sociedade e exercer todos os demais direitos inerentes à condição de sócio, restando a donatária somente a nua- propriedade.

Parágrafo Sexto – As quotas doadas também ficam sujeitas à cláusula de reversão, pois em caso de morte, impedimento ou incapacidade da donatária, as respectivas quotas retornam ao doador.

Parágrafo Sétimo – É vedado aos sócios caucionar ou dar suas quotas em garantia.

Parágrafo Oitavo - Em decorrência da alteração contratual, altera se o parágrafo único da Cláusula 5º do Contrato Social, passando a viger com a seguinte redação:

Parágrafo Nono: O capital social fica assim distribuído entre os sócios:

Francisco Weliton Rodrigues, com 60.000 (sessenta mil) quotas, no valor de R$ 1,00 (um real) cada uma, perfazendo um total de R$60.000,00 (sessenta mil reais) totalmente integralizados;

Fernanda Souza Azevedo Rodrigues, com 60.000 (sessenta mil) quotas, no valor de R$ 1,00 (um real) cada uma, perfazendo um total de R$60.000,00 (sessenta mil reais) totalmente integralizados;

Giovanna Azevedo Rodrigues, com 81.000 (oitenta e uma mil) quotas, no valor de R$1,00 (um real) cada uma, perfazendo um total de R$81.000,00 (oitenta e um mil reais) integralizados.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA ADMINISTRAÇÃO DA SOCIEDADE E DO PRO LABORE

A administração da sociedade caberá aos sócios **Francisco Weliton Rodrigues** e **Fernanda Souza Azevedo Rodrigues** que assinaram em isolado com os poderes a atribuição de representação ativa e passiva na sociedade, judicial e extrajudicialmente, podendo praticar todos os atos compreendidos no objeto social, sempre de interesse da sociedade, autorizado o uso do nome empresarial, vedado, no entanto, faze-lo em atividades estranhas ao interesse social ou assumir obrigações, seja em favor de qualquer dos cotistas ou de terceiros, bem como onerar ou alienar bens imóveis da sociedade, sem autorização dos outros sócios.

JUCEG
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE GOIÁS

CERTIFICO O REGISTRO EM 08/08/2019 09:27 SOB Nº 20190680083.
PROTOCOLO: 190680083 DE 23/07/2019. CÓDIGO DE VERIFICAÇÃO:
11903616665. NIRE: 52204751023.
FLORIDA HOLDING PATRIMONIAL LTDA

Paula Nunes Lobo Veloso Rossi
SECRETÁRIA-GERAL
GOIÂNIA, 08/08/2019
www.portaldoempreendedorgoiano.go.gov.br

A validade deste documento, se impresso, fica sujeito à comprovação de sua autenticidade nos respectivos portais.
Informando seus respectivos códigos de verificação

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 20/04/2023 11:20:07
Assinado por CARLOS HENRIQUE SOARES SANTANA:01263096123
Localizar pelo código: 109487645432563873206350587, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 148 : Juntada -> Petição
Arquivo 7 : floridasegundaalteracaocontratosocial_compressed.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:55

Parágrafo Único: No exercício da administração, o administrador terá direito a uma retirada mensal a título de pró-labore, cujo valor será definido em comum acordo entre os sócios.

Após modificação ajustada, passa a consolidar o contrato social:

CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL
FLÓRIDA HOLDING PATRIMONIAL LTDA

FRANCISCO WELITON RODRIGUES, brasileiro, casado em regime de comunhão parcial de bens, médico, natural de Graça Aranha - MA, nascido em 24 de novembro de 1965, filho de Sulino Rodrigues da Fonseca e Maria Vieira de Matos, portador do RG nº1646093, SSP – GO, CPF: 439.351.841-15, residente e domiciliado a Rua T-62, n. 3188 apt. 1802, Setor Bueno, Goiânia – GO, CEP: 74223-180.

FERNANDA SOUZA AZEVEDO RODRIGUES, brasileira, casada em regime de comunhão parcial de bens, corretora de imóveis, natural de Goiânia-GO, nascida em 23 de dezembro de 1972, filha de Edison de Assunção Azevedo e Maria Lucia de Souza Azevedo, portadora do RG: 310807 DGPC-GO, CPF: 191.410.408-05, residente e domiciliada a Rua T-62, n. 3188 apt. 1802, Setor Bueno, Goiânia – GO, CEP: 74223-180.

GIOVANNA AZEVEDO RODRIGUES, brasileira, solteira, estudante, natural de Goiânia-Go, nascido em 30 de novembro de 2000, filha de Francisco Weliton Rodrigues e Fernanda Souza Azevedo Rodrigues, portadora do RG n.º 5713919 SSP -GO, CPF: 039.174.731-27, residente e domiciliado a Rua T-62, n. 3188 apt. 1802, Setor Bueno, Goiânia – GO, CEP: 74223-180.

Giovanna

CLAUSULA PRIMEIRA

A sociedade gira sob o nome empresarial **FLÓRIDA HOLDING PATRIMONIAL LTDA** e nome fantasia **FLÓRIDA HOLDING PATRIMONIAL.**

CLAUSULA SEGUNDA

A sociedade tem sede à **Avenida Central N° 419 Qd 58 Lt 09, Setor Garavelo, Goiânia, GO, CEP: 74.354-230** e poderá, a qualquer tempo, abrir ou fechar filial ou outra dependência, mediante alterações contratual, desde que aprovado pelos votos correspondentes dos sócios, no mínimo, a três quartos do capital social, nos termos do art. 1.076 da Lei nº 10.406/2002.

CLAUSULA TERCEIRA

A sociedade tem por objeto social: **construção civil, administração de bens próprios e participações no capital de empresas de qualquer ramo de atividades ou natureza jurídica.**

Codificação das atividades econômicas (CNAE):

68.10-2-02 - Aluguel de imóveis próprios

JUCEG
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE GOIÁS

CERTIFICO O REGISTRO EM 08/08/2019 09:27 SOB Nº 20190680083.
PROTOCOLO: 190680083 DE 23/07/2019. CÓDIGO DE VERIFICAÇÃO:
11903616665. NIRE: 52204751023.
FLORIDA HOLDING PATRIMONIAL LTDA

Paula Nunes Lobo Veloso Rossi
SECRETÁRIA-GERAL
GOIÂNIA, 08/08/2019
www.portaldoempreendedorgoiano.go.gov.br

A validade deste documento, se impresso, fica sujeito à comprovação de sua autenticidade nos respectivos portais.
Informando seus respectivos códigos de verificação

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 20/04/2023 11:20:07
Assinado por CARLOS HENRIQUE SOARES SANTANA:01263096123
Localizar pelo código: 109487645432563873206350587, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 148 : Juntada -> Petição
Arquivo 7 : floridasegundaalteracaocontratosocial_compressed.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:35

68.10-2-01 - Compra e venda de imóveis próprios

64.62-0-00 - Holdings de instituições não-financeiras

41.20-4-00 - Construção de edifícios

CLAUSULA QUARTA

A empresa iniciou suas atividades em 17/01/2019 e seu prazo de duração e indeterminado.

CLAUSULA QUINTA

O capital social subscrito de **R$201.000,00 (duzentos e um mil reais)** dividido em 201.000 (duzentos e uma mil) cotas de valor nominal R$1,00 (um real) cada uma, integralizado da seguinte forma:

O Capital de **R$ 1.000,00 (mil reais) integralizado em moeda corrente do país** e **R$ 200.000,00 (duzentos mil reais),** formado pelo seguinte bem imóvel.

Lote n.°12 (doze), da **Quadra "Z-1"**, sito à Rua Calipso, no Loteamento (Reloteamento) ALPHAVILLE FLAMBOYANT, nesta Capital, com a área total de 836,35 m2, medindo 15,17m de frente pela rua Calipso; 21,82m de fundo com o lote 01; 36,62m pelo lado direito, com APM 243; 38,06m pelo lado esquerdo, com o lote 11; imóvel devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição local, sob o **número R-6**, referente a matricula **número 52.092** de ordem, estando o imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Goiânia, sob o n° 232.061.0228.000-2. **Valor R$ 200.000,00 (duzentos mil reais).**

Parágrafo Primeiro: O capital social fica assim distribuído entre os sócios:

Francisco Weliton Rodrigues, com 60.000 (sessenta mil) quotas, no valor de R$ 1,00 (um real) cada uma, perfazendo um total de R$60.000,00 (sessenta mil reais) totalmente integralizados;

Fernanda Souza Azevedo Rodrigues, com 60.000 (sessenta mil) quotas, no valor de R$ 1,00 (um real) cada uma, perfazendo um total de R$60.000,00 (sessenta mil reais) totalmente integralizados;

Giovanna Azevedo Rodrigues, com 81.000 (oitenta e uma mil) quotas, no valor de R$1,00 (um real) cada uma, perfazendo um total de R$81.000,00 (oitenta e um mil reais) integralizados.

Parágrafo Segundo – O Usufruto ora reservado somente se extinguirá por renúncia ou morte dos usufrutuários, cabendo, no caso de morte de qualquer deles, a totalidade do usufruto ao usufrutuário sobrevivente.

Parágrafo Terceiro – As quotas doadas e as correspondentes que vierem a ser futuramente criadas por capitalização de reservas ficam também clausuradas por impenhorabilidade e incomunicabilidade, esta última eficaz tanto para o matrimônio, como para a hipótese de a Donatária passe a conviver em união estável ou sociedade conjugal de fato.

JUCEG
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE GOIÁS

**CERTIFICO O REGISTRO EM 08/08/2019 09:27 SOB Nº 20190680083.
PROTOCOLO: 190680083 DE 23/07/2019. CÓDIGO DE VERIFICAÇÃO:
11903616665. NIRE: 52204751023.
FLORIDA HOLDING PATRIMONIAL LTDA**

**Paula Nunes Lobo Veloso Rossi
SECRETÁRIA-GERAL
GOIÂNIA, 08/08/2019
www.portaldoempreendedorgoiano.go.gov.br**

**A validade deste documento, se impresso, fica sujeito à comprovação de sua autenticidade nos respectivos portais.
Informando seus respectivos códigos de verificação**

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 20/04/2023 11:20:07
Assinado por CARLOS HENRIQUE SOARES SANTANA:01263096123
Localizar pelo código: 109487645432563873206350587, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:55

Parágrafo Quarto – Compete aos usufrutuários usar e fruir das quotas clausuradas por usufruto, inclusive as correspondentes que forem futuramente criadas por capitalização de reservas, percebendo lucro e exercendo o direito de voto na proporção das quotas doadas, em assembleias, reuniões e outros eventos decisórios envolvendo a Sociedade e, ainda, poderão os Usufrutuários subscrever alterações contratuais desta Sociedade e exercer todos os demais direitos inerentes à condição de sócio, restando a donatária somente a nua- propriedade.

Parágrafo Quinto – As quotas doadas também ficam sujeitas à cláusula de reversão, pois em caso de morte, impedimento ou incapacidade da donatária, as respectivas quotas retornam ao doador.

Parágrafo Sexto – É vedado aos sócios caucionar ou dar suas quotas em garantia.

CLAUSULA SEXTA

As quotas são indivisíveis e não poderão ser cedidas ou transferidas a terceiros sem o consentimento dos outros sócios, a quem fica assegurado, em igualdade de condições e preço o direito de preferência para sua aquisição, se postas à venda, formalizando, se a realizada a cessão delas, a alteração contratual pertinente.

CLAUSULA SÉTIMA

A responsabilidade de cada sócio e restrita ao valor de suas quotas, mas todos respondem solidariamente pela integralização do capital social.

CLAUSULA OITAVA

A administração da sociedade caberá aos sócios **Francisco Weliton Rodrigues** e **Fernanda Souza Azevedo Rodrigues** que assinaram em isolado com os poderes a atribuição de representação ativa e passiva na sociedade, judicial e extrajudicialmente, podendo praticar todos os atos compreendidos no objeto social, sempre de interesse da sociedade, autorizado o uso do nome empresarial, vedado, no entanto, faze-lo em atividades estranhas ao interesse social ou assumir obrigações, seja em favor de qualquer dos cotistas ou de terceiros, bem como onerar ou alienar bens imóveis da sociedade, sem autorização dos outros sócios.

Parágrafo Único: No exercício da administração, o administrador terá direito a uma retirada mensal a título de pró-labore, cujo valor será definido em comum acordo entre os sócios.

CLAUSULA NONA

Ao término de cada exercício social, em 31 de dezembro, o administrador prestara contas justificadas de sua administração, procedendo a elaboração do inventario, do balanço patrimonial e do balanço de resultado econômico, cabendo aos sócios, na proporção de suas quotas, os lucros ou perdas apuradas.

CLAUSULA DÉCIMA

JUCEG
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE GOIÁS

CERTIFICO O REGISTRO EM 08/08/2019 09:27 SOB Nº 20190680083.
PROTOCOLO: 190680083 DE 23/07/2019. CÓDIGO DE VERIFICAÇÃO:
11903616665. NIRE: 52204751023.
FLORIDA HOLDING PATRIMONIAL LTDA

Paula Nunes Lobo Veloso Rossi
SECRETÁRIA-GERAL
GOIÂNIA, 08/08/2019
www.portaldoempreendedorgoiano.go.gov.br

A validade deste documento, se impresso, fica sujeito à comprovação de sua autenticidade nos respectivos portais.
Informando seus respectivos códigos de verificação

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 20/04/2023 11:20:07
Assinado por CARLOS HENRIQUE SOARES SANTANA:01263096123
Localizar pelo código: 109487645432563873206350587, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 148 : Juntada -> Petição
Arquivo 7 : floridasegundaalteracaocontratosocial_compressed.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:55

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

CLASULA DÉCIMA PRIMEIRA

Os casos omissos no presente contrato serão resolvidos pelo consenso dos sócios, com observância da Lei nº 10.406/2002.

CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA

Fica eleito o foro de Goiânia para o exercício e o cumprimento dos direitos e obrigações resultantes desde contrato.

E por estarem assim justos e contratados, lavram este instrumento.

Goiânia, 04 de junho de 2019.

FRANCISCO WELITON RODRIGUES

FERNANDA SOUZA AZEVEDO RODRIGUES

GIOVANNA AZEVEDO RODRIGUES

MARCELA R S PASSOS SOARES
OAB-GO 26.149

JUCEG
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE GOIÁS

CERTIFICO O REGISTRO EM 08/08/2019 09:27 SOB Nº 20190680083.
PROTOCOLO: 190680083 DE 23/07/2019. CÓDIGO DE VERIFICAÇÃO:
11903616665. NIRE: 52204751023.
FLORIDA HOLDING PATRIMONIAL LTDA

Paula Nunes Lobo Veloso Rossi
SECRETÁRIA-GERAL
GOIÂNIA, 08/08/2019
www.portaldoempreendedorgoiano.go.gov.br

A validade deste documento, se impresso, fica sujeito à comprovação de sua autenticidade nos respectivos portais.
Informando seus respectivos códigos de verificação

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 20/04/2023 11:20:07
Assinado por CARLOS HENRIQUE SOARES SANTANA:01263096123
Localizar pelo código: 109487645432563873206350587, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:55



A validade deste documento, se impresso, fica sujeito à comprovação de sua autenticidade nos respectivos portais.
Informando seus respectivos códigos de verificação

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 20/04/2023 11:20:07
Assinado por CARLOS HENRIQUE SOARES SANTANA:01263096123
Localizar pelo código: 109487645432563873206350587, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 149 : Juntada -> Petição -> Contestação
Arquivo 1 : contestacaopatrick.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:55

AO JUÍZO DA 15ª VARA CÍVEL E AMBIENTAL DA COMARCA DE GOIÂNIA, ESTADO DE GOIÁS.

PROCESSO Nº 5498238-50.2022.8.09.00517

PATRICK GUIMARÃES RODRIGUES, já qualificado nos autos em epígrafe, vem à presença deste Juízo por meio de sua patrona que ao final subscreve, devidamente constituída conforme procuração em anexo, para apresentar, com fulcro no art. 335 e seguintes do CPC a presente **CONTESTAÇÃO**, nos termos a seguir aduzidos.

1. DA SÍNTESE FÁTICO-PROCESSUAL

Versam os autos, em suma, sobre ação declaratória de nulidade – e seus efeitos reflexos - mais indenização por danos materiais. No decorrer dos fatos narrados na inicial, a parte autora afirma ser proprietária de 01 lote de terras de nº 12, localizado da quadra Z1, da Rua Calipso, loteamento Alphaville Flamboyant, em Goiânia-GO.

Aduz que, em 29/03/2021, uma de suas sócias, a requerida FERNANDA SOUZA AZEVEDO RODRIGUES, realizou a compra e venda do bem supracitado, sem a autorização dos demais sócios. Informa que a compra e venda foi assistida e assessora pelo contestante, junto à WILDES MARCOS FAUSTINO e AUGUSTO ALVES VELLOSO MASCARENHAS, todos da imobiliária ALFA CENTER IMÓVEIS.

Relata que a sócia que realizou a venda praticou excesso de poder, descumprindo o estatuto social que rege a parte autora, e, por isso, pugna pela declaração de nulidade da compra e venda realizada, retornando as partes ao *status quo ante*, além de indenização por danos materiais (danos emergentes e lucros cessantes).

advogadaanaribeiro@gmail.com
(62) 99969-4226

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 22/04/2023 18:46:54
Assinado por ANA PAULA DIAS RIBEIRO:03367033170
Localizar pelo código: 109887605432563873206135045, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:55

2. PRELIMINARMENTE

2.1. DA INÉPCIA DA INICIAL. PEDIDO DE DECLARAÇÃO DE NULIDADE PARA VÍCIO SANÁVEL. NÃO CABIMENTO DA VIA ELEITA.

Verifica-se dos fatos que a parte autora requer a declaração de nulidade da compra e venda em epígrafe, sob o fundamento de que houve violação a seu estatuto social pela ausência da concórdia de todos os sócios para o negócio jurídico realizado. Atesta a parte autora o dever de declaração de nulidade do negócio, por haver, supostamente, vício insanável.

Contudo, referida motivação não se enquadra no rol do art. 166 do Código Civil, que prevê as hipóteses de negócio jurídico nulo. Em verdade, o negócio jurídico em apreço foi celebrado por pessoas absolutamente capazes; o objeto é lícito, possível e determinável; não houve motivação ilícita; observou-se a forma prescrita em lei; não houve intenção de fraude à lei imperativa; nem há previsão taxativa que configure o suposto vício como nulidade.

A ausência de anuência de demais sócios trata-se, em verdade, de vício sanável, pois pode ele ser convalidado, seja pelo decurso de tempo, seja pela anuência ulterior. Nesse sentido, a propositura de ação anulatória que deveria ser, senão, a pretensão adequada ao feito, e não declaratória de nulidade.

Por esta razão, o mérito dos autos se trata da discussão de suposto vício sanável, combatido por ação anulatória, e não por declaração de nulidade do ato. Assim sendo, diante da diferença clarividente de ambos os institutos jurídicos, entende-se que a via eleita pela parte autora não é cabível e, por conseguinte, a petição inicial é inepta e não possui os pressupostos adequados para o regular processamento do feito.

advogadaanaribeiro@gmail.com
(62) 99969-4226

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 22/04/2023 18:46:54
Assinado por ANA PAULA DIAS RIBEIRO:03367033170
Localizar pelo código: 109887605432563873206135045, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:55

Além disso, considerando que a inépcia da petição inicial não poderia ser corrigida neste feito, a presente demanda deve ser, de plano, extinta sem resolução de mérito, com fulcro no art. 485, IV, do CPC.

2.2. DA ILEGITIMIDADE PASSIVA *AD CAUSAM* DO CONTESTANTE. MERO SERVIÇO DE CORRETAGEM.

Compulsam dos autos que a parte autora aponta como vício do negócio a realização de venda de imóvel seu por meio de uma das sócias, sem a anuência dos demais. Aduz, ainda, que a sócia extrapolou os poderes a ela conferidos em estatuto social.

Dessas informações, extrai-se que, **sob a ótica da parte autora, a única culpada pelo suposto vício seria a sócia da holding que representou esta na compra e venda do imóvel em apreço.** O contestante, apenas, realizou o trabalho de corretagem, cumprindo todos os seus deveres legais, conforme preconiza a lei.

Nenhuma omissão ou falta fora cometida pelo contestante, até mesmo porque a administradora da sociedade requerente detinha legitimidade para representar a parte autora no negócio jurídico. Inclusive, conforme consta nos presentes autos, a sócia Fernanda sempre se apresentou como única responsável pela administração e atos de alienação dos bens da pessoa jurídica demandante nesta ação

Nesse sentido, conclui-se que esta ação deveria ser ajuizada, tão somente, em desfavor da sócia - que, segundo os autores, excedeu o poder que lhe é conferido no estatuto social – e dos compradores, em razão de seu interesse direto na demanda e da produção de efeitos no caso de eventual procedência do feito.

advogadaanaribeiro@gmail.com
(62) 99969-4226

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 22/04/2023 18:46:54
Assinado por ANA PAULA DIAS RIBEIRO:03367033170
Localizar pelo código: 109887605432563873206135045, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:55

Portanto, **o contestante deve ser descartado desta lide, por não possuir nenhuma responsabilidade frente aos supostos vícios elencados pela parte autora.** Por conseguinte, devem os autores serem condenados ao pagamento de honorários de sucumbência em favor desta patrona, em decorrência do dever de exclusão do contestante, erroneamente incluso no litisconsórcio passivo.

2.3. DA NÃO CONCESSÃO AO BENEFÍCIO DE GRATUIDADE DE JUSTIÇA À PARTE AUTORA. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE HIPOSSUFICIÊNCIA FINANCEIRA.

Compulsam dos autos que a parte autora requereu o parcelamento das custas iniciais, sem, contudo, comprovar hipossuficiência financeira para ser agraciada com referida assistência.

Embora tenha sido deferido o parcelamento das custas iniciais, em evento 6, a parte autora não faz jus a mencionada assistência, em decorrência da não comprovação de hipossuficiência econômica, conforme determinam a Súmula 481 do STJ, a Súmula 25 do TJGO, e o art. 98 do CPC.

Por esta razão, requer a revogação do benefício concedido à parte autora, de modo que seja a ela determinado o recolhimento integral do valor remanescente das custas iniciais em uma só vez.

2.4. DA INCORREIÇÃO DO VALOR DA CAUSA

Conforme consta na petição inicial, à causa foi atribuído o valor de R$ 9.424.672,83 (nove milhões e quatrocentos e vinte e quatro mil e seiscentos e setenta e dois reais e oitenta e três centavos). Ocorre que o valor da causa deve corresponder ao conteúdo patrimonial em discussão ou ao proveito econômico perquirido pela parte autora, conforme se extrai da norma disposta no art. 287, §3º, do CPC.

advogadaanaribeiro@gmail.com
(62) 99969-4226

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 22/04/2023 18:46:54
Assinado por ANA PAULA DIAS RIBEIRO:03367033170
Localizar pelo código: 109887605432563873206135045, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:55

In casu, verifica-se que a pretensão autoral da autora compreende: a) a restituição do imóvel em epígrafe, ao qual atribui o valor de R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais); b) lucros cessantes em R$ 3.222.000,00 (três milhões e duzentos e vinte e dois mil reais); c) devolução de parcelas pagas no valor de R$ 352.672,83 (trezentos e cinquenta e dois mil e seiscentos e setenta e dois reais e oitenta e três centavos).

Nesse sentido, o valor da causa deve ser corrigido para R$ 18.574.672,83 (doze milhões, seiscentos e quarente e seis mil, seiscentos e setenta e dois reais e oitenta e três centavos), nos termos do art. 292, VI, do CPC, sob pena de extinção do feito sem resolução de mérito.

3. DO MÉRITO.

3.1. DA APLICAÇÃO DO CDC. RELAÇÃO NEGOCIAL CONSUMERISTA.

Nos termos dos arts. 2º e 3º do CDC, se enquadra como consumidor a pessoa física que utiliza serviço como destinatário final, enquanto pode ser fornecedor a pessoa jurídica que desenvolvem atividade de prestação de serviços.

No caso em testilha, a parte autora possui como atividade negocial a compra e venda de bens imóveis, porquanto a parte requerida seria a destinatária final da referida prestação. Logo, ambas se qualificam como fornecedora e consumidora, respectivamente, devendo ser aplicada a norma consumerista na presente demanda.

2.2. DO ÔNUS DA PROVA DA PARTE AUTORA. APLICAÇÃO DO ART. 373, I, DO CPC. HIPOSSUFICIÊNCIA DA PARTE CONTESTANTE. INTELIGÊNCIA DO ART. 6º DO CDC.

Demonstrada a relação de consumo, resta consubstanciada a configuração da necessária atribuição do ônus da prova sobre a parte autora, pelo que reza o art. 373, I, do CPC, e, também, o inciso VIII do artigo 6º do CDC.

advogadaanaribeiro@gmail.com
(62) 99969-4226

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 22/04/2023 18:46:54
Assinado por ANA PAULA DIAS RIBEIRO:03367033170
Localizar pelo código: 109887605432563873206135045, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:55

Trata-se, *in casu*¸ da materialização do princípio da isonomia, segundo o qual todos devem ser tratados de forma igual perante a lei, observados os limites de sua desigualdade. Desta forma, considerando a vulnerabilidade e desvantagem do contestante perante a parte autora, o encargo da prova sobre a parte autora, além de se observar a regra geral, tem como finalidade igualar as partes no processo judicial em questão.

2.3. DA VALIDADE DO NEGÓCIO JURÍDICO *SUB JUDICE*. BOA-FÉ CONTRATUAL DOS CORRETORES E DOS COMPRADORES. TEORIA DA APARÊNCIA.

Conforme já mencionado alhures – no tópico da inépcia da petição inicial – o negócio jurídico em tela não apresenta nenhum vício de validade, pois foi realizado por partes capazes e legítimas; o objeto é lícito, possível e determinável; a forma observou preceito de lei; houve manifestação de vontade livre e consciente dos negociantes.

Nesse sentido, impossível se faz o cabimento da declaração de nulidade do negócio, até mesmo, porque, trataria-se de aberração jurídica. O que poderia se discutir, mas que não fora levantado pela parte autora, seria a existência, ou não, de vícios de validade sanáveis, que incorressem na anulabilidade do negócio, e não nulidade. Todavia, a parte autora nem sequer os menciona.

Até mesmo, porque, o negócio jurídico em tela foi celebrado em concórdia a uma das atividades da parte autora; os compradores e os corretores agiram de boa-fé e ampla transparência frente às negociações; e inexiste prejuízo comprovado à Autora, de modo a justificar a utilidade/necessidade do ajuizamento da presente demanda.

Inclusive, há se informar que tanto os compradores quanto os corretores que intermediaram as negociações cumpriram, integralmente, com o postulado da boa-fé objetiva contratual, a qual impões às partes o dever de agir com

advogadaanaribeiro@gmail.com
(62) 99969-4226

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 22/04/2023 18:46:54
Assinado por ANA PAULA DIAS RIBEIRO:03367033170
Localizar pelo código: 109887605432563873206135045, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:55

lealdade e retidão durante todas as etapas de um contrato. Nas lições de Miguel Reale (2017) [1], a boa-fé é "tanto forma de conduta como norma de comportamento, numa correlação objetiva entre meios e fins, como exigência de adequada e fiel execução do que tenha sido acordado pelas partes".

A boa-fé objetiva contratual é princípio previsto expressamente no art. 422 do CC, o qual dispõe que os contratantes "são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé". Nesse sentido, é possível extrair a necessidade de observância dos chamados deveres anexos ou de proteção, pela qual se reconhece a responsabilidade de reparação de danos ocorridos em qualquer fase contratual.

Cumpre salientar que a doutrina subdivide o princípio contratual da boa-fé em: a) **princípio da transparência**, no qual as partes têm o dever de informar uma à outra tudo o que julgarem importante para a boa execução do contrato; **b) princípio da confiança,** em que as partes confiam uma na outra, devendo a atuação de ambas corresponder a essa confiança**.**

In casu, ao passo em que os corretores agiram com toda presteza e foram diligentes nos deveres que lhe competiam, os compradores também se fizeram transparentes e não se utilizaram de qualquer meio para fraudar a lei ou simular qualquer situação. Ainda, confiaram na conduta adotada pela representante legal da pessoa jurídica vendedora do bem imóvel.

Nesse sentido, não poderão, nem os compradores, nem os corretores, serem penalizados e/ou prejudicados por uma conduta de má-fé que nunca adotaram. Até mesmo, porque, conforme se extrai dos autos, diante da prova documental apresentada pelos compradores em sua contestação (evento 13), **todos os sócios da parte autora detinham ciência das negociações realizadas e nunca se opuseram.**

[1] REALE, Miguel. Um artigo-chave do código civil. Disponível em: <http://www.miguelreale.com.br/artigos/artchave.htm>. Acesso em 18 de julho de 2022.

advogadaanaribeiro@gmail.com
(62) 99969-4226

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 22/04/2023 18:46:54
Assinado por ANA PAULA DIAS RIBEIRO:03367033170
Localizar pelo código: 109887605432563873206135045, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:55

Ainda que, numa remota hipótese, a sócia Fernanda estivesse realizando a venda de forma oculta aos demais sócios ou sem autorização para o feito, **o suposto impedimento não poderia ser oponível no presente momento,** pois, no caso em tela, em atenção ao dever de aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor, **deve ser aplicável à presente demanda a Teoria da Aparência.**

Conforme entendimento pacificado pelo egrégio Superior Tribunal de Justiça, a pessoa jurídica não pode invocar restrições de seu contrato social contra atos praticados por seu próprio administrador perante terceiros de boa-fé. Senão, vejamos:

> DIREITO COMERCIAL. SOCIEDADE POR QUOTAS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA. GARANTIA ASSINADA POR SÓCIO A EMPRESAS DO MESMO GRUPO ECONÔMICO. EXCESSO DE PODER. RESPONSABILIDADE DA SOCIEDADE. TEORIA DOS ATOS ULTRA VIRES. INAPLICABILIDADE. RELEVÂNCIA DA BOA-FÉ E DA APARÊNCIA. ATO NEGOCIAL QUE RETORNOU EM BENEFÍCIO DA SOCIEDADE GARANTIDORA. [...] 3. A partir do Código Civil de 2002, o direito brasileiro, no que concerne às sociedades limitadas, por força dos arts. 1.015, § único e 1.053, adotou expressamente a ultra vires doctrine. 4. Contudo, na vigência do antigo Diploma (Decreto n.º 3.708/19, art. 10), pelos atos ultra vires, ou seja, os praticados para além das forças contratualmente conferidas ao sócio, ainda que extravasassem o objeto social, deveria responder a sociedade. **4. No caso em julgamento, o acórdão recorrido emprestou, corretamente, relevância à boa-fé** do banco credor**, bem como à aparência de quem se apresentava como sócio contratualmente habilitado à prática do negócio jurídico. 5. Não se pode invocar a restrição do contrato social quando as garantias prestadas pelo sócio, muito embora extravasando os limites de gestão previstos contratualmente, retornaram, direta ou indiretamente, em proveito dos demais sócios da sociedade fiadora, não podendo estes, em absoluta afronta à boa-fé, reivindicar a ineficácia dos atos outrora praticados pelo gerente.** 6. Recurso especial improvido. (STJ - REsp: 704546 DF 2004/0102386-0, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 01/06/2010, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 08/06/2010, **sem grifo no original.**)

Somado ao supracitado entendimento, invoca-se o art. 1.015 do Código Civil, o qual informa que só será necessária a anuência da maioria dos sócios para a oneração/venda de imóveis quando esta atividade não se constituir objeto

advogadaanaribeiro@gmail.com
(62) 99969-4226

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 22/04/2023 18:46:54
Assinado por ANA PAULA DIAS RIBEIRO:03367033170
Localizar pelo código: 109887605432563873206135045, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:55

social da pessoa jurídica. A partir desse dispositivo, tem-se o Enunciado n° 11 da I Jornada de Direito Comercial do CJF, o qual informa que:

> A regra do artigo 1.015, parágrafo único, do Código Civil **deve ser aplicada à luz da teoria da aparência e do primado da boa-fé objetiva**, de modo a prestigiar a segurança do tráfego negocial. As sociedades se obrigam perante terceiros de boa-fé. (Sem grifo no original.)

No caso em apreço, se verifica que uma das atividades econômicas da pessoa jurídica requerente, nos termos de seu contrato social, é a compra e venda de imóveis próprios. Logo, nos termos do art. 1.015, não deveria ser exigível a anuência da maioria do quadro societário para promoção da compra e venda de bens imóveis da pessoa jurídica, ao passo que esta atividade faz parte de seu objeto social.

Lado outro, se reitera a conduta de boa-fé e transparência tanto dos corretores quanto dos compradores do bem. E, em atenção ao postulado da boa-fé contratual e da teoria da aparência, o Enunciado nº 145, III Jornada de Direito Civil – CJF/STJ, ensina que “O art. 47 não afasta a aplicação da teoria da aparência.”

Assim sendo, não podem ser anulados os atos jurídicos praticados por pessoa jurídica quando o negócio foi realizando em concórdia ao objeto social da pessoa jurídica, em circunstâncias as quais levaram os compradores e os corretores, todos de boa-fé, acreditarem que o negócio jurídico *sub judice* foi realizado sem quaisquer vícios de validade, considerando que a sócia Fernanda é administradora da sociedade e detinha poderes para celebrar a compra e venda.

O contestante reitera, por fim, algumas informações colacionadas aos autos pelos compradores, no evento 13. Infere-se que, em negociação similar, houve instauração de inquérito policial, oportunidade quem que a autoridade

advogadaanaribeiro@gmail.com
(62) 99969-4226

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 22/04/2023 18:46:54
Assinado por ANA PAULA DIAS RIBEIRO:03367033170
Localizar pelo código: 109887605432563873206135045, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:55

policial responsável pelo procedimento verificou que um dos sócios demandantes possuía ciência de toda negociação realizada e nunca manifestou contrariedade ao feito. Em sede de manifestação do *Parquet,* constatou-se, a inexistência de conduta ilícita praticada pelo contestante. Veja-se (evento 13, arq. 28):

> Ao contrário do alegado pela vítima, restou provado nos autos que a conduta imputada por ela aos indicados autores do delito é carecedora dos elementos fundamentais - do tipo penal do crime de estelionato. No contexto, evidenciou-se que sequer houve obtenção da vantagem por parte dos senhores **Augusto Alves Veloso Mascarenhas**, **Patrick Guimarães Rodrigues** e **Arthur Lucena Ferreira da Silva**, quiçá vantagem ilícita.

Ainda, foram acostados comprovantes de transferências realizadas na conta deste mencionado sócio, que agora figura-se como um dos representantes da Autora nesta lide, atuando de modo contraditório à postura adotada perante as negociações.

Por fim, suspeita-se que a presente demanda fora ajuizada em razão de mero arrependimento do negócio jurídico em tela. Isso, porque, conforme se verifica nas informações contidas na petição inicial e demais documentos acostados, o imóvel em testilha fora vendido por R$ R$ 5.850.000,00, a parte autora atribui ao imóvel o valor de R$ R$ 9.072.000,00.

Conclui-se, portanto, que o negócio jurídico realizado pelos litigantes não possui qualquer vício de validade, e deve, portanto, ser mantido incólume por este emérito juízo. Em verdade, suspeita-se que a parte autora utiliza-se deste procedimento para obter, de forma ilícita, vantagem econômica, pois a compra e venda é integralmente válida, mas arrependeram do valor posto à venda.

4. DOS REQUERIMENTOS

Diante o exposto, requer:

advogadaanaribeiro@gmail.com
(62) 99969-4226

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 22/04/2023 18:46:54
Assinado por ANA PAULA DIAS RIBEIRO:03367033170
Localizar pelo código: 109887605432563873206135045, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:55

a) a exclusão do contestante do polo passivo da demanda, em razão de sua ilegitimidade passiva;

b) seja declarada a inépcia da petição inicial e, por conseguinte, a extinção do feito sem resolução de mérito, com fulcro no art. 485, IV, do CPC;

c) a revogação do benefício concedido à parte autora, de modo que seja a ela determinado o recolhimento integral do valor remanescente das custas iniciais em uma só vez;

d) o valor da causa deve ser corrigido para R$ 18.574.672,83 (doze milhões, seiscentos e quarente e seis mil, seiscentos e setenta e dois reais e oitenta e três centavos), nos termos do art. 292, VI, do CPC, sob pena de extinção do feito sem resolução de mérito;

e) a improcedência total dos pedidos formulados na inicial, o negócio jurídico realizado pelos litigantes não possui qualquer vício de validade, e deve, portanto, ser mantido incólume por este emérito juízo.

Informa o contestante não possuir, assim como a parte autora, interesse na designação de audiência de conciliação.

Nesses termos, pede deferimento.

Goiânia, 22 de abril de 2023.

ANA PAULA DIAS RIBEIRO
OAB/GO 64.607

advogadaanaribeiro@gmail.com
(62) 99969-4226

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 22/04/2023 18:46:54
Assinado por ANA PAULA DIAS RIBEIRO:03367033170
Localizar pelo código: 109887605432563873206135045, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 150 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : contestacaofernanda.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:55

AO COLENDO JUIZO DA 15ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GOIÂNIA – GO.

Processo nº 5498238-50.2022.8.09.0051

FERNANDA SOUZA AZEVEDO RODRIGUES, brasileira, casada, empresária, portadora do CPF nº 191.410.408-05 e RG. nº 3108070 2ª. via PCII-GO, e-mail: fsartorre@yahoo.com.br, com endereço na Alameda Sebastião Fleury nº. 201, CEP 74.180-060, em Goiânia – GO, por sua advogada Dra. FABIANE BAPTISTA DE GODOY, brasileira, casada, inscrita na OAB/GO sob os n° 22.927, e-mail fbg_adv@hotmail.com, com endereço profissional na Av. T-63, nº 1296, Ed. New World, Sl. 406, Setor Bueno, Goiânia – GO, sócia da OLIVEIRA & GODOY ADVOGADOS ASSOCIADOS, Sociedade de Advogados inscrita na OAB/GO sob nº 4911 e CNPJ 45.989.536/0001-10, vem pela presente apresentar **DEFESA**, em forma de

CONTESTAÇÃO

nos autos da Ação Declaratória de Nulidade de Ato Jurídico proposta em seu desfavor por **FLÓRIDA HOLDING PATRIMONIAL LTDA**., já qualificada nos presentes autos, pelas razões de fato e de direito a seguir delineados:

I – DA INICIAL

1 – Em resumo, a inicial foi proposta com objetivo de anular o negócio de compra e venda representado por um Imóvel Residencial, sendo uma casa, edificada no lote nº 12 da quadra Z1 da Rua Calipso, no Alphaville Flamboyant, matrícula 52.092;

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 24/04/2023 13:07:02
Assinado por FABIANE BAPTISTA DE GODOY:69608229120
Localizar pelo código: 109187695432563873206527228, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 150 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : contestacaofernanda.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:55

2 – Que o imóvel foi comprado por Arthur Lucena Ferreira da Silva e Andréa Scodro Soubihe Lucena em 29/03/2021, resultado do assessoramento e intermediação dos corretores de imóveis Wildes Marcos Faustino e Patrick Guimarães Rodrigues, e pelo empresário Augusto Alves Velloso Mascarenhas, que não era corretor de imóvel, mas, sempre se apresentou como tal; sendo que todos eles faziam parte da imobiliária Alfa Center Imóveis, em Goiânia;

3 – Que todos os documentos exigidos pela Alfa Center Imóveis foram entregues pela requerida Fernanda Souza Azevedo Rodrigues; acusada de alienar, em ato isolado e sem a anuência dos demais sócios, imóvel já citado que pertencia a Requerente e que, com a venda do imóvel a Requerida, Sra. Fernanda, desestabilizou a sociedade, sendo acusada de ter agido com excesso de poder e sem capacidade específica e expressa para o ato isolado de alienação do bem imóvel, que usurpou os limites do contrato social, extrapolou e violou os poderes expressos na cláusula oitava da Segunda Alteração de Contrato Social, devidamente arquivada na Junta Comercial do Estado de Goiás; afirmando que a alienação é nula de pleno direito;

4 – Dispõe também, que o imóvel foi vendido por R$ 5.850.000,00 (cinco milhões e oitocentos e cinquenta mil reais) com pagamento em moeda nacional, parte representada por um lote com área de 4.083,40m² localizado no Residencial Golfe Clube, em Goiânia, (no valor de R$ 3.370.407,49) e outra parte, R$ 2.121.942,51 (dois milhões, cento e vinte e um mil, novecentos e quarenta e dois reais e cinquenta e um centavos) pagos através de financiamento obtido pelos compradores junto ao Banco Regional de Brasília.

5 – Disse ainda, que o ágio do lote recebido em pagamento parcial do negócio representa 57,6119% do valor do negócio, tendo saldo devedor de R$ 1.336.901,94 (faltando 57 parcelas a pagar); que os compradores Arthur Lucena Ferreira da Silva e sua mulher falsearam a verdade para conseguir o financiamento.

II – DA REALIDADE DOS FATOS

II – a) QUEM É A CONTESTANTE?

6 – A Requerida, ora contestante é esposa e mãe, atualmente com 50 anos de idade; tem formação em Odontologia, trabalhou no Exército

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 24/04/2023 13:07:02
Assinado por FABIANE BAPTISTA DE GODOY:69608229120
Localizar pelo código: 109187695432563873206527228, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 150 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : contestacaofernanda.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:55

Brasileiro, sendo Segunda Tenente da Segunda Classe da Reserva. Deixou a profissão há 20 anos; tem formação em Direito, tendo optado pelo curso somente para obter conhecimento, está licenciada da Ordem dos Advogados do Brasil desde agosto de 2003, nunca tendo trabalhado na área; também, fez curso técnico de transações imobiliárias no CRECI-GO, área que nunca atuou.

7 – Desde o ano de 2003 a contestante é empresária, casada com o médico Dr. Francisco Weliton Rodrigues. O casal tem uma filha, atualmente com 20 anos, Giovanna Azevedo Rodrigues, estudante do curso de medicina.

8 – Se precavendo de futuros problemas pela morte de qualquer um, o casal fundou a empresa Requerente, ora contestada, Flórida Holding Patrimonial, uma sociedade familiar da qual a contestante é detentora de 1 (uma) cota do capital social, pessoa jurídica de direito privado totalmente independente formada obviamente por pessoas físicas, mas, com total independência, a qual tem como **objeto social** a **"construção civil, administração de bens próprios e participações de empresas de qualquer ramo de atividades ou natureza jurídica"** conforme está explícito na Cláusula Terceira do Contrato Social (cópia anexa).

II – b) VENDA DO IMÓVEL ATRAVÉS DO SR. AUGUSTO ALVES VELLOSO MASCARENHAS.

9 – Verifica-se através das Atas Notariais juntadas ao processo pelo comprador do imóvel, Arthur Lucena Ferreira da Silva, evento nº 13, que a contestante mantinha estreita relação de amizade e depositava enorme confiança em Augusto Alves Velloso Mascarenhas, tendo-o como referência em negócios, tanto que chegou a elogiá-lo para o seu esposo, Dr. Francisco Weliton.

10 – Durante certo tempo a contestante e Augusto Alves comentavam sobre negócios, trocaram mensagens diariamente; tendo a contestante, inclusive, indicando-lhe clientes. Ambos discutiam ideias sobre a construção que a contestante acompanhava, em fase de acabamento, chegando a ponto de Augusto Alves ter feito proposta para comprarem um imóvel em sociedade e a opinar sobre os tipos e a qualidade de materiais de acabamento que a Requerida deveria

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 24/04/2023 13:07:02
Assinado por FABIANE BAPTISTA DE GODOY:69608229120
Localizar pelo código: 109187695432563873206527228, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 150 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : contestacaofernanda.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:55

aplicar na construção, indicando-lhe prestadores de serviços e lojas com melhores preços.

II – c) DA SENSÍVEL SITUAÇÃO DA SAÚDE DA REQUERIDA

11 – É de suma importância registrar que nos últimos anos a Requerida, ora contestante passou por graves crises de ansiedade e depressão; tendo apresentado sintomas claros de síndrome do pânico em razão de sequelas pela perda precoce do seu genitor, e posteriormente agravados, provocados pela traição, pressão e coação de Augusto Alves, o que gerou sérios problemas em sua família.

12 – Nesse contexto, Augusto Alves foi extremamente arrogante e machista com a contestante. Chegando a ameaça-la de que se entrasse com qualquer ação judicial ou o prejudicasse, ele iria mostrar quem realmente é, e iria procurar o marido da contestante e passar para ele as conversas que ela e Augusto tiveram via Whatsapp. Além disso, se dizendo genro de um membro do judiciário, ameaçou a contestante, dizendo que "ela pode até ganhar em primeira instância, mas, em segunda é ele que manda", o que chega a ser asqueroso.

13 – Como se não bastasse, foi diagnosticada com carcinoma papilífero na tireóide, fato que desestruturou completamente a contestante. Hoje, se encontra recuperada, em remissão.

II – d) DA REAL HISTÓRIA DA VENDA DO IMÓVEL

14 – Dante Carneiro Vale de Alcântara, que é primo do também Corretor de Imóveis Patrick Guimarães Rodrigues (outro requerido na presente demanda), foi o primeiro corretor a mostrar o imóvel à terceiros, inclusive, para o Sr. Arthur Lucena Ferreira da Silva, que demonstrou grande interesse na compra, tanto que apresentou como proposta de pagamento a permuta do ágio de um lote de terras situado no Condomínio Portal do Sol Green, saída para Bela Vista de Goiás. O negócio não foi fechado.

15 – Posteriormente, Dante Carneiro foi procurado pelo seu primo, Patrick Guimarães Rodrigues, com a seguinte mensagem: **"meu amigão que fui padrinho de casamento dele me mandou aqui**

Este documento foi gerado pelo usuário 109.***.***-** em 24/04/2023 13:07:02 e retirado do site https://projudi.tjgo.jus.br/p
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 24/04/2023 13:07:02
Assinado por FABIANE BAPTISTA DE GODOY:69608229120
Localizar pelo código: 109187695432563873206527228, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 150 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : contestacaofernanda.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:55

agora, aquele que é casado com a herdeira da Mabel e tal. (...) querem comprar uma casa ou no Alphaville Cruzeiro, ou no Ipê, ou Jardins Munique. Só estes três que atende eles. Perfil de casa que eles querem é de R$4.500.000,00 milhões que eles possam fazer uma proposta e fechar negócio. (...) E a gente fechar essa venda, bora pra cima achar a casa que a venda é certa. A grana deles saiu e querem fechar agora." (Ata Notarial Lvº 01515-N, fl. 02, anexa). Ou seja, era o mesmo comprador que havia procurado Dante Carneiro.

II – e) A BOA NOTÍCIA DA CONTINUIDADE DA CONDUÇÃO DO NEGÓCIO POR AUGUSTO ALVES VELLOSO MASCARENHAS, ENTÃO 'AMIGO' PESSOAL DA REQUERIDA, ORA CONTESTANTE

16 – A Requerida, ora contestante, foi procurada pelo Corretor de Imóveis Sr. Patrick Guimarães, que lhe informou que estava em parceria com o Sr. Augusto Alves e tinham um comprador firme para a casa que a empresa da autora estava vendendo. Desta forma, Patrick e Augusto tiraram o Dante Carneiro do negócio, que passou a ser conduzido por Augusto Alves.

17 – A contestante tranquilizou-se em saber que Augusto Alves, corretor na Imobiliária Alfa Center Imóveis, um jovem experiente em negócios de imóveis de alto luxo em condomínios, e seu amigo, no qual depositava total confiança, seria quem estaria à frente do negócio; obviamente, sentiu-se mais segura ainda, por saber que Augusto Alves era amigo e estaria amparado por Wildes Marcos Faustino, também conhecido da contestante há anos, proprietário da imobiliária Alfa Center Imóveis.

II – f) A VENDA DO IMÓVEL POR AUGUSTO ALVES VELLOSO MASCARENHAS, FUNCIONÁRIO DA ALFA CENTER IMÓVEIS.

18 – Na qualidade de administradora da contestada e preocupada com a segurança, proteção e garantia do negócio, a contestante não tratou diretamente com os compradores. Preferiu contratar a imobiliária Alfa Center Imóveis para dar consultoria, fazer a intermediação e promover a corretagem da casa residencial de propriedade da contestada, conforme cópia do contrato de corretagem e print abaixo (Ata Notarial constante do evento 13, Doc. 3 inquérito policial PDF, arquivo 01971, folha 30V, arquivo 17IP 69/2022), com grifos da contestante:

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 24/04/2023 13:07:02
Assinado por FABIANE BAPTISTA DE GODOY:69608229120
Localizar pelo código: 109187695432563873206527228, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 150 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : contestacaofernanda.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:55

ALFA CENTER IMÓVEIS

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CORRETAGEM
CONTRATO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

Entre partes, de um lado, **ALFA CENTER IMÓVEIS LTDA**., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 03.395.381/0001-43 e no CRECI – J Nº. 4877, com sede em Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 134, nº. 50, Setor Sul, representada por um de seus sócios, Wildes Marcos Faustino, brasileiro, casado, empresário, residente e domiciliado nesta Capital, Goiânia – Goiás, e também PATRICK GUIMARAES RODRIGUES, brasileiro, casado, empresário, inscrito no Creci sob o número 19391, residente e domiciliado em Goiânia-Goiás, doravante denominados simplesmente como **CONTRATADA;** e, de outro lado, **FLORIDA HOLDING PATRIMONIAL LTDA.**, CNPJ 32.479.085/0001-29, com sede e foro em Goiânia-GO, sito à Av. Central, nº. 419, Setor Garavelo, neste ato representada pela ADMINISTRADORA E SÓCIA, devidamente constituída, FERNANDA SOUZA AZEVEDO RODRIGUES, brasileira, casada, empresária, portadora da Cédula de Identidade nº. 3.108.070 2ª Via PC/GO, inscrita no CPF/MF sob o nº. 191.410.408-05, doravante denominada simplesmente **CONTRATANTE**.

O presente INSTRUMENTO PARTICULAR DE CORRETAGEM SOBRE CONTRATO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA, reger-se-á pelas cláusulas e condições que mutuamente outorgam, aceitam e se obrigam a cumprir e respeitar, por si, seus herdeiros e sucessores, na forma da Lei, visando a contratação dos serviços profissionais da CONTRATADA para a comercialização do imóvel abaixo descrito, regendo-se nos seguintes termos:

19 – O **corretor responsável pelo negócio** era Augusto Alves Velloso Mascarenhas, seu amigo e pessoa de máxima confiança. Foi **o responsável pela avaliação do imóvel**, e **quem esclareceu** à contestante e aos compradores Arthur Lucena Ferreira da Silva e sua mulher Andréia Scodro Soubihe Lucena **de todos os detalhes do negócio**, e ainda, **quem confeccionou o Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda** (constante no evento 13, Doc. 3 inquérito policial PDF, arquivo 01967, folha 30V, arquivo 17IP 69/2022), como segue:

DocuSign Envelope ID: FED3015C-C555-4936-B097-19EBDA7603A5

ALFA CENTER IMÓVEIS

CONTRATO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

DAS PARTES

COMPROMITENTE VENDEDORA: FLORIDA HOLDING PATRIMONIAL LTDA., CNPJ 32.479.085/0001-29, com sede e foro em Goiânia-GO, sito à Av. Central, nº. 419, Setor Garavelo, neste ato representada pela ADMINISTRADORA E SÓCIA, devidamente constituída, FERNANDA SOUZA AZEVEDO RODRIGUES, brasileira, casada, empresária, portadora da Cédula de Identidade nº. 3.108.070 2ª Via PC/GO, inscrita no CPF/MF sob o nº. 191.410.408-05, doravante denominada simplesmente VENDEDORA.

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 24/04/2023 13:07:02
Assinado por FABIANE BAPTISTA DE GODOY:69608229120
Localizar pelo código: 109187695432563873206527228, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 150 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : contestacaofernanda.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:55

COMPROMITENTES COMPRADORES: ARTHUR LUCENA FERREIRA DA SILVA, brasileiro, empresário, portador da Cédula de Identidade Profissional nº. 4336469 DGPC/GO, inscrito no CPF/MF sob o nº. 034.043.731-62, casado com **ANDREA SCODRO SOUBIHE LUCENA,** brasileira, psicóloga, portadora da Cédula de Identidade nº. 5008140 DGPC/GO, inscrita no CPF/MF sob o nº. 693.109.711-34, residentes e domiciliados à Rua Contagem, Quadra 06 Lote 05, Alphaville Flamboyant Residencial Araguaia, Goiânia-GO, doravante denominados simplesmente COMPRADORES.

20 – Importante frisar que, Augusto Alves **foi quem avaliou** o ágio do lote oferecido pelos compradores Arthur Lucena Ferreira da Silva e sua mulher Andréa Scodro Soubihe Lucena, e o único responsável por apresentar toda a documentação exigida pela G-4 Empreendimentos, administradora do Condomínio Portal do Sol Green.

II – g) ENTREGA DE DOCUMENTOS, CUMPRIMENTO DE EXIGÊNCIAS E ASSINATURA DE DOCUMENTOS APRESENTADOS POR AUGUSTO ALVES VELLOSO MASCARENHAS.

21 – O Contrato Social e Alterações, juntamente com o CNPJ e a Certidão Simplificada da Junta Comercial do Estado de Goiás – JUCEG foram entregues para Augusto Alves em 05.10.2020 (evento 13, Doc. 3 inquérito policial PDF, folha 13, arquivo 14IP 69/2022), e conforme consta da peça de impugnação apresentada no evento 145, item 2.3, Augusto Alves é réu confesso, porque foi o responsável pelo fornecimento de toda a documentação para o Banco de Brasília e junto ao Cartório do 5º Ofício de Taguatinga – DF, para escrituração do imóvel, e para acompanhar o recebimento de valores liberados pelo Banco de Brasília S.A. para a conta corrente da contestada. Todas as exigências e solicitações de documentos feitos pela Alfa Center Imóveis foram prontamente cumpridas pela contestante.

22 – A contestante não agiu com dolo ou rebeldia, não extrapolou poderes e atribuições constantes do Contrato Social ao assinar a escritura de compra e venda. Ao contrário, quando recebeu a Escritura Pública de Compra e Venda (abaixo, Evento nº 01, doc. nº 07) para a assinatura, imediatamente questionou Augusto Alves, **e foi induzida a erro.**

Este documento foi gerado pelo usuário 109.***.***-** em 24/04/2023 13:07:02 GMT-03:00 e recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 24/04/2023 13:07:02
Assinado por FABIANE BAPTISTA DE GODOY:69608229120
Localizar pelo código: 109187695432563873206527228, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 150 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : contestacaofernanda.pdf

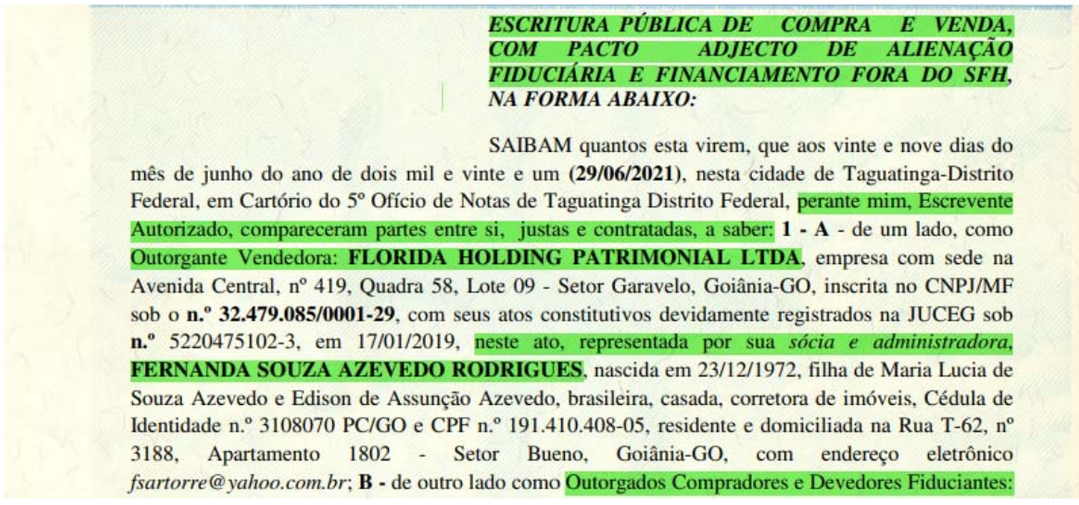
Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:55

"***Porque está constando só o meu nome. Minha assinatura não era pra ser em conjunto com a do Chicão, o nome dele não tinha que estar aqui?***

Augusto Alves respondeu:

"Não Fernanda. Não é necessário. A vendedora é a Flórida e não você. Pode ficar tranquila porque o BRB e o cartório conferiram tudo. Tá tudo certo".

Confiante, a contestante assinou digitalmente o documento.



ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA, COM PACTO ADJECTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E FINANCIAMENTO FORA DO SFH, NA FORMA ABAIXO:

SAIBAM quantos esta virem, que aos vinte e nove dias do mês de junho do ano de dois mil e vinte e um (**29/06/2021**), nesta cidade de Taguatinga-Distrito Federal, em Cartório do 5º Ofício de Notas de Taguatinga Distrito Federal, perante mim, Escrevente Autorizado, compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber: **1 - A** - de um lado, como Outorgante Vendedora: **FLORIDA HOLDING PATRIMONIAL LTDA**, empresa com sede na Avenida Central, nº 419, Quadra 58, Lote 09 - Setor Garavelo, Goiânia-GO, inscrita no CNPJ/MF sob o **n.º 32.479.085/0001-29**, com seus atos constitutivos devidamente registrados na JUCEG sob **n.º** 5220475102-3, em 17/01/2019, neste ato, representada por sua *sócia e administradora*, **FERNANDA SOUZA AZEVEDO RODRIGUES**, nascida em 23/12/1972, filha de Maria Lucia de Souza Azevedo e Edison de Assunção Azevedo, brasileira, casada, corretora de imóveis, Cédula de Identidade n.º 3108070 PC/GO e CPF n.º 191.410.408-05, residente e domiciliada na Rua T-62, nº 3188, Apartamento 1802 - Setor Bueno, Goiânia-GO, com endereço eletrônico *fsartorre@yahoo.com.br*; **B -** de outro lado como Outorgados Compradores e Devedores Fiduciantes:

23 – Outro fato só agora visto pela contestante, e que denota má-fé e premeditação, é que Augusto Alves fez constar que a profissão da contestante é "corretora de imóveis", quando, na verdade, a Sra. Fernanda nunca usou sua Carteira Profissional e nunca intermediou a venda de um só imóvel.

24 – Não há dúvida de que a contestante cumpriu seus deveres de honestidade e retidão. Como sempre, tomou todas as precauções e cuidados para não agir contra os interesses da contestada. Não cometeu nenhum ilícito, não teve culpa e nem agiu com dolo, e se contrário agisse seria até uma insanidade, pois, administra os bens da sua família e não causaria prejuízo para si mesma.

25 – Contrário a inicial, a contestante agiu estritamente dentro das suas atribuições, porque **confiou piamente nas orientações da contratada, a imobiliária Alfa Center Imóveis, e na seriedade desta intermediadora e administradora do negócio com quase 40**

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 24/04/2023 13:07:02
Assinado por FABIANE BAPTISTA DE GODOY:69608229120
Localizar pelo código: 109187695432563873206527228, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 150 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : contestacaofernanda.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:55

anos de existência, representada por seus corretores Augusto Alves Velloso Mascarenhas, Wildes Marcos Faustino e Patrick Guimarães Rodrigues.

II – h) FALSIDADE IDEOLÓGICA, FALTA ÉTICA DE AUGUSTO ALVES VELLOSO MASCARENHAS. RESPONSABILIDADE DA ALFA CENTER IMÓVEIS E DE WILDES MARCOS FAUSTINO.

26 – Na verdade, **a contestante é somente mais uma vítima de Augusto Alves Velloso Mascarenhas**!

27 – Conheceu Augusto Alves em 2018, com 24 anos de idade, um garoto saindo da adolescência, mas, o que causa espanto é que, mesmo com tenra idade já tem quase **duas dezenas de empresas registradas em seu nome**. Augusto Alves era atencioso, galanteador e bem-educado, um adolescente nascido em 'berço de ouro' numa família abastada, e que até o seu casamento morou com seus pais no Residencial Alphaville Cruzeiro do Sul.

28 – À época, a contestante estava acompanhando a construção de uma de suas casas. Passava por um período tenebroso, muito carente, sensível e com a saúde debilitada. Passava noites sem dormir, tinha sérios problemas com sua família. Estava em tratamento contra depressão e grave ansiedade, quando foi abordada por Augusto Alves e começou ali uma amizade. Sempre que encontravam na construção, Augusto Alves tecia elogios e verbalizada admiração pela contestante.

29 – Demonstrando invejável habilidade no mercado imóveis de luxo, se dizendo corretor de imóveis da Imobiliária Alfa Center Imóveis, com o passar do tempo Augusto Alves passou a opinar sobre materiais e a indicar fornecedores de serviços. Trocavam mensagens diárias, tendo aumentado a admiração e extrema simpatia, a contestante o tratava como "meu corretor preferido".

30 – A amizade cresceu e a contestante tinha motivos de sobra para confiar nas informações e nos comentários de Augusto Alves. Na realidade, a contestante foi seduzida pela educação e atenção, e sem sentir, se tornou dependente das ideias e opiniões de Augusto Alves. A contestante sentia a ausência de Augusto Alves, e a amizade se tornou íntima e a confiança parecia inabalável.

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 24/04/2023 13:07:02
Assinado por FABIANE BAPTISTA DE GODOY:69608229120
Localizar pelo código: 109187695432563873206527228, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 150 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : contestacaofernanda.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:55

31 – Certa feita, a contestante foi surpreendida pela demonstração de exacerbada arrogância e menosprezo de Augusto Alves à Arthur Lucena Ferreira da Silva, alegando que a diferença entre ambos era a de que 'Arthur Lucena foi criado no Setor Urias Magalhães, e ele, Augusto, nasceu e foi criado no Residencial Alphaville'. A partir de então, começou a prestar atenção no comportamento de Augusto.

III – RESPONSABILIDADE DE WILDES MARCOS FAUSTINO, AUGUSTO ALVES VELLOSO MASCARENHAS, PATRICK GUIMARÃES RODRIGUES E DA RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DA IMOBILIÁRIA ALFA CENTER IMÓVEIS.

> "**Contrato de corretagem** é aquele pelo qual **uma pessoa, não vinculada a outra em virtude de mandato, de prestação de serviços** ou por qualquer relação de dependência, **obriga-se, mediante remuneração**, **a intermediar negócios** para a segunda, conforme as instruções recebidas, **fornecendo a esta todas informações necessárias para que possam ser celebrados exitosamente.**
>
> (...) **Quanto aos deveres**, destacam-se: a) **o de executar a mediação 'com a diligência e prudência que o negócio requer', prestando ao cliente, espontaneamente, 'todas as informações sobre o andamento dos negócios'**; b) **o de prestar ao cliente, 'sob pena de responder por perdas e danos', todos os ' esclarecimentos que estiverem ao seu alcance, acerca de segurança ou risco do negócio, das alterações de valores e do mais que possa influir nos resultados da incumbência'**". (Carlos Roberto Gonçalves, em seu livro "Direito Civil Brasileiro", (Ed. Saraiva, São Paulo, pág. 443 e ss).

32 – Nesse ponto, a imobiliária Alfa Center Imóveis, o diretor Wildes Marcos Faustino, seu corretor Patrick Guimarães Rodrigues, e principalmente, o falso corretor Augusto Alves Velloso Mascarenhas, tinham, ao menos, o dever de diligência e prudência com relação a intermediação e de prestar todas as informações sobre o objeto e os documentos do negócio jurídico.

33 – Ora, a Alfa Center Imóveis, através do corretor Patrick e do empresário (ele era corretor um falso corretor) Augusto Alves, recebeu o Contrato Social e Alterações da contestada muito antes da efetivação do negócio de compra

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 24/04/2023 13:07:02
Assinado por FABIANE BAPTISTA DE GODOY:69608229120
Localizar pelo código: 109187695432563873206527228, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 150 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : contestacaofernanda.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:55

e venda, sendo que, se a Alfa Center, os seus corretores e o falso corretor tivessem sido prudentes, se depariariam com a impossibilidade da venda do bem sem a assinatura dos demais sócios da contestante, e por dever de ofício tinham a obrigação de informar à contestante e aos compradores do imóvel.

34 – Neste sentido, "a negligência ocorre na **omissão** de precauções exigidas pela salvaguarda do dever que o agente é obrigado, entrelaçando-se, por vezes, com a **imprudência**, que se consubstancia na **precipitação no procedimento inconsiderado, sem cautela**, situação, aliás, que não deveria estar associada às operações de compra e venda de imóveis, **cabendo à sociedade corretora**, repito, **o dever de realizar as diligencias necessárias à segurança dos negócios que aceita intermediar**."

35 – É inequívoco que o corretor de imóveis deve atuar com diligência, prestando às partes do negócio que intermedeia as informações relevantes, de modo a evitar a celebração de contratos nulos ou anuláveis, podendo, nesses casos, constatada a sua negligência quanto às cautelas que razoavelmente são esperadas de sua parte, responder por perdas e danos.

36 – O art. 723, do Código Civil dispõe que "**O corretor é obrigado a executar a mediação com diligência e prudência, e a prestar ao cliente, espontaneamente, todas as informações sobre o andamento do negócio**. Parágrafo único. **Sob pena de responder por perdas e danos, o corretor prestará ao cliente todos os esclarecimentos acerca da segurança ou do risco do negócio, das alterações de valores e de outros fatores que possam influir nos resultados da incumbência. "**

37 – Orlando Gomes leciona que "**o corretor é obrigado a se conduzir com toda diligência**, de sorte a satisfazer, juridicamente, os futuros contraentes, **não devendo propiciar a realização de negócios nulos ou anuláveis**". GOMES, Orlando. Contratos. 26. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2008, p. 475.

38 – O CRECI-GO, por determinação do seu então Presidente, Dr. Oscar Hugo Monteiro Guimarães, contratou os renomados advogados Drs. José Antônio Tavares Junior e Luigi Tapajós Gomes, e os incumbiu de preparar e disponibilizar em rede mundial para os Corretores de Imóveis do Estado de Goiás e aos demais interessados, esclarecimentos sobre as "Responsabilidades do Corretor de Imóveis face ao Novo Código Civil",

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 24/04/2023 13:07:02
Assinado por FABIANE BAPTISTA DE GODOY:69608229120
Localizar pelo código: 109187695432563873206527228, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 150 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : contestacaofernanda.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:55

juntamente com Elísio Antunes Ferreira, Marco Antônio de Oliveira (advogado e corretor de imóveis), Ana Mônica Barbosa da Cunha, Antônio Spinetti (Corretores de imóveis e Conselheiros do CRECI-GO) e Eduardo Seixo de Brito (atual presidente do CRECI-GO), como segue, com destaques da contestante:

> **"(...). No campo profissional, na qualidade de autônomo/liberal, o qual assume suas responsabilidades dentro das obrigações de fazer** (personalíssima – artigos 247 a 249)**, pois seu contrato de trabalho é caracterizado por uma prestação de serviços** (artigos 593 a 609)**, devendo sim responder por perdas e danos causados no exercício de sua profissão** (artigos 402 a 405)**.**
>
> **No campo negocial, o profissional deverá entender que os negócios** (jurídico – arts. 104 a 114), **realizados também caracterizam-se por obrigações de fazer, dar e ainda solidárias** (arts. 233 a 249 e 264 a 285), **os quais não sendo tais negócio absolutos podem ser rescindidos** (arts. 472 a 480), **face uma lesão** (art. 157) **ou uma onerosidade excessiva** (arts. 478 a 480), **passível de ressarcimento por perdas e danos e danos morais** (arts. 402 a 405).
> (...)
> Ora, agindo de tais formas, impõe o preceito legal que **o profissional deverá prestar todas as informações sobre o andamento do negócio**. (...) **Tais situações não serão verificadas se o profissional não for zeloso e paciente para promover e cercar-se de todos os documentos necessários do imóvel e ainda, verificar se os pretendentes têm capacidade de cumprir com o contrato.**
> (...)
> **A DOCUMENTAÇÃO IMOBILIÁRIA E OS CARTÓRIOS DE NOTAS E DE REGISTRO**: (...). 3 - **IDENTIDADE DAS PARTES**: Para comprar ou vender, **é necessário que haja a identificação e a qualificação completa de quem compra, de quem vende e do imóvel objeto da operação.** ***De grande importância é a distinção entre pessoa física e pessoa jurídica na hora de transacionar um imóvel, principalmente quando se trata do alienante***. Enquanto que, para as pessoas físicas são feitas algumas exigências em razão de sua idoneidade e estado civil, ***para as pessoas jurídicas, deve-se estar atento***: ***aos documentos constitutivos da empresa, as alterações de sua composição societária ou estatutária, a fim de se***

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 24/04/2023 13:07:02
Assinado por FABIANE BAPTISTA DE GODOY:69608229120
Localizar pelo código: 109187695432563873206527228, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 150 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : contestacaofernanda.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:55

identificar quem é o legítimo representante com poderes para alienar bens patrimoniais e assumir compromissos financeiros em nome da sociedade. ***Em muitos contratos sociais de sociedades limitadas é comum as cláusulas que só se admitem operações imobiliárias com a assinatura de todos os sócios.***

(...)

4 - **A CAPACIDADE DAS PARTES**: **A capacidade das partes nas transações imobiliárias, como em qualquer outro contrato, é condição indispensável para a sua validade.** (art. 104 NCC). **Tanto aquele que vende**, como o que compra, **deverá estar em pleno gozo de sua capacidade civil ou, em casos especiais, por seus representantes**. **Assim, os absoluta ou relativamente incapazes, só poderão contratar quando representados legalmente, sob pena de serem nulas ou anuladas todas as operações por eles firmadas**.

(...)

2 – **QUAIS DOCUMENTOS QUE O CORRETOR DE IMÓVEIS DEVE OBRIGATORIAMENTE SOLICITAR DO PROPRIETÁRIO PARA INTERMEDIAR A VENDA DE UM IMÓVEL?**

OBRIGATÓRIAS: - Contrato de Opção de Venda ou autorização por escrito; - Prova de titularidade de propriedade do imóvel; - **Prova de capacidade e legitimidade do proprietário para vender**; - Certidão da situação do imóvel. **RECOMENDÁVEIS**: - Certidão do Cartório Distribuidor Civil do Proprietário. - Certidões do Cartório Distribuidor da Justiça Federal - Certidões do Cartório Distribuidor da Justiça do Trabalho - Certidões do SPC e SERASA - **Em se tratando de pessoa jurídica, certidões dos sócios** - Demais certidões conforme a natureza do imóvel.

(...)18 – **AS CÓPIAS DOS DOCUMENTOS ACERCA DE UMA INTERMEDIAÇÃO DE- VEM SER GUARDADOS POR QUANTO TEMPO PARA SERVIREM DE PRO- VA NUMA POSSÍVEL CONTESTAÇÃO**? De conformidade com o teor dos documentos e da responsabilidade de quem intermediou a transação, **poderá ser de até vinte anos**, que é o prazo em que prescrevem os direitos pessoais para qualquer questionamento em juízo. (...).”

Fonte: https://crecigo.gov.br/sem-categoria/novo-codigo-civil/

39 – As recomendações do CRECI-GO estão em irrestrita consonância com a doutrina e a jurisprudência:

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 24/04/2023 13:07:02
Assinado por FABIANE BAPTISTA DE GODOY:69608229120
Localizar pelo código: 109187695432563873206527228, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 150 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : contestacaofernanda.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:55

> "(...). 1. **É inequívoco que o corretor de imóveis deve atuar com diligência, prestando às partes do negócio que intermedeia as informações relevantes, de modo a evitar a celebração de contratos nulos ou anuláveis, podendo, nesses casos, constatada a sua negligência quanto às cautelas que razoavelmente são esperadas de sua parte, responder por perdas e danos. (...).** 4. Recurso especial não provido." REsp 1.266.937/MG, relator Ministro Luís Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 6/12/2011, DJe de 1/2/2012.

40 – Nesse prisma, não se pode conceber, sequer por hipótese, que os corretores ousem transferir, para a contestante, a responsabilidade pela análise dos documentos entregues pela contestante. A responsabilidade dos corretores e da imobiliária Alfa Center Imóveis é personalíssima, intransferível.

41 – Por isso, sem sombra de dúvida que os corretores tiveram participação ativa no negócio, foram contratados para apresentar o negócio à terceiros, foram os responsáveis por anunciar e tornar público o desejo da empresa da contestante em vender o imóvel; foram os responsáveis por mostrar o imóvel, por analisar os documentos recebidos, por apresentar todos os documentos exigidos pelos compradores, pelo Banco de Brasília e pelo Cartório do 5º Ofício, em Brasília, portanto, **os corretores e a imobiliária Alfa Center Imóveis detém a maior parcela de culpa pela nulidade do negócio.**

42 – Corroborando indiscutíveis verdades, a contestante lança como tese de defesa o que consta do r. Voto do citado julgado, o qual se amolda perfeitamente ao caso em comento:

> "(...). Nessa linha, propugna abalizada doutrina:
>
> "**O corretor é obrigado a se conduzir com toda a diligência**, de sorte a satisfazer, juridicamente, os futuros contraentes, **não devendo propiciar a realização de contratos nulos ou anuláveis. Indiferente, porém, que sejam ou não proveitosos. Cumpre-lhe ministrar às partes os dados e informes interessantes à realização do negócio. Incumbe-lhe**, principalmente, **informar toda a circunstância influente na apreciação da conveniência da realização do contrato**, como, dentre outras, a situação econômica

Este documento foi gerado pelo usuário 109187695432563873206527228 em 24/04/2023 13:07:02 GMT-03:00 e recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 24/04/2023 13:07:02
Assinado por FABIANE BAPTISTA DE GODOY:69608229120
Localizar pelo código: 109187695432563873206527228, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 150 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : contestacaofernanda.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:55

e financeira do outro contraente e a alteração no valor dos bens que serão objeto do contrato a se realizar. **Se a oculta, ou simplesmente a omite, responde pelo seu comportamento**. (...). (GOMES, Orlando. Contratos. 26ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2007, p. 475)

(...) **as responsabilidades que se atribuem ao corretor em decorrência da execução do contrato que, de um modo geral, cinge-se às obrigações de atuar com seriedade, diligência, e competência, prestando todas as informações e esclarecimentos concernentes ao negócio e respondendo, perante o seu cliente, que contratou seus serviços, pelas perdas e danos que vier a lhe ocasionar**. Essa vinculação, conquanto não implique em subordinação, denota a contratação de um intermediário de determinada parte e, desse modo, ultrapassa, de longe, a atividade de simples aproximação com a obtenção de resultado útil que caracteriza a mediação. (AVVAD, Pedro Elias. Direito Imobiliário: teoria geral e negócios imobiliários. Rio de Janeiro: Renovar, 2006, ps. 608-615)

---------- (...).

O dever de informar envolve, consoante as explicitações do art. 723, os esclarecimentos que estiverem ao alcance do corretor, no mercado, "e do mais que possa influir nos resultados da incumbência". LUIGI CARRARO delimita a segurança no que respeita à solvência dos contratantes e à sua capacidade, ideia rejeitada por UMBERTO AZZOLINA. Porém, a cláusula da lei brasileira abarca tais cláusulas, incluindo a identidade dos futuros contratantes, sempre recordando que o corretor livre nada atesta com fé pública, nem se transmuda em perito. **Esperam-se do corretor tão-só as informações usuais e notórias, haja vista sua especialização. Por exemplo: do corretor se esperam informações precisas acerca do título de domínio exibido pelo vendedor, da regularidade da cadeia dominial, da existência, ou não, de gravames reais, e assim por diante**. (...). (ASSIS, Araken de. Contratos Nominados. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005, ps.244- 260). (...).”

43 – A negligência dos corretores é a causa determinante do stress e do constrangimento da contestante, obrigando-a a responder esta ação. **Os culpados são os corretores Wildes Faustino, Patrick Rodrigues, e Augusto Alves.** Foi Augusto Alves o **avaliador do lote** recebido em pagamento.

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 24/04/2023 13:07:02
Assinado por FABIANE BAPTISTA DE GODOY:69608229120
Localizar pelo código: 109187695432563873206527228, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 150 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : contestacaofernanda.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:55

44 – Como já dito anteriormente, a contestante **confiou plenamente em Augusto Alves;** foram os corretores e Augusto Alves que se omitiram e deixaram de conferir e analisar os documentos entregues pela contestante, sendo os culpados por não ter exigido a assinatura dos sócios da contestante; são os responsáveis pela acusação de que o negócio não está revestido de forma prescrita em lei; foram os causadores da ausência de solenidade que a lei considera essencial para a sua validade. São os causadores de constrangimentos, do desequilíbrio emocional e da piora da saúde, a causa das discórdias na pessoa jurídica e no seio familiar da contestante.

IV – RESPONSABILIDADE CIVIL SOLIDÁRIA DA IMOBILIÁRIA ALFA CENTER IMÓVEIS.

45 – Considerando que o sócio da Imobiliária Alfa Center Imóveis é Conselheiro do CRECI-GO (5ª. Região) e da 1ª. Turma Julgadora, ou seja, ele e seus pares julgam desvios éticos de corretores de imóveis e de empresas do ramo imobiliário, o Conselheiro, o Julgador, o sócio de uma grande imobiliária e corretor de imóveis Wildes Marcos Faustino, tem, ou pelo menos deveria ter total conhecimento de que a primeira obrigação da imobiliária é a de que os profissionais que usem o seu nome ou as suas dependências da empresa, que demonstram publicamente ter liberdade e acesso a propostas e contratos em papel com o timbre da empresa, sejam devidamente registrados no CRECI – Conselho Regional dos Corretores de Imóveis.

46 – Ademais, Wildes Faustino e a sua imobiliária Alfa Center Imóveis, conhecem que é atribuição exclusiva da Alfa Center a redação de contrato específico e detalhado, nele constando intrinsecamente todos os direitos e deveres do comprador, do vendedor e da empresa imobiliária.

47 – **Wildes Faustino sabe muito bem que a Alfa Center é responsável pela análise de todos os documentos das partes envolvidas na compra e venda, e sendo Conselheiro do CRECI e Membro da 1ª. Turma Julgadora (é um julgador de infrações éticas), sabe muito bem que a responsabilidade pela análise da documentação imobiliária, pela verificação da identidade das partes, de fazer a distinção entre a distinção entre pessoa física e jurídica; sabe ainda, que a responsabilidade pela análise do Contrato Social e suas alterações, e**

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 24/04/2023 13:07:02
Assinado por FABIANE BAPTISTA DE GODOY:69608229120
Localizar pelo código: 109187695432563873206527228, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 150 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : contestacaofernanda.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:55

deve saber que *"em muitos contratos sociais de sociedades limitadas é comum as cláusulas que só se admitem operações imobiliárias com a assinatura de todos os sócios"* como bem recomendou o então Presidente do CRECI-GO, Dr. Oscar Hugo Monteiro Guimarães no texto "Responsabilidades do Corretor de Imóveis face ao Novo Código Civil" (citado anteriormente).

48 – Da mesma forma, Wildes Faustino tem ciência que é obrigação do corretor de imóveis e da sua empresa Alfa Center Imóveis, o dever de informar às partes, qualquer intercorrência, vedação ou dúvida que possa existir nos documentos que lhe foram apresentados.

49 – Sem dúvida, que na compra e venda do imóvel referido pela inicial, a imobiliária Alfa Center Imóveis foi quem atuou na intermediação do negócio, na aproximação entre a contestada e os compradores. Pela natureza da sua intervenção no negócio, embora de intermediação, não afasta a sua responsabilidade.

50 – Feriu o Princípio da Boa-Fé contratual e gerou prejuízo da nulidade alegada pela contestada, a formação do contrato com omissão da Alfa Center Imóveis havida entre a proposta e a conclusão do negócio, especialmente, quando se refere a requisito essencial para a formalização do negócio.

51 – Tanto a imobiliária Alfa Center Imóveis quanto o Conselheiro do CRECI e corretor de imóveis Wildes Faustino e seus contratados, **não tomaram as cautelas mínimas antes de oferecer à venda o imóvel sob sua intermediação e para o fim em que foram contratados**. A omissão na análise dos documentos, da vedação constante no contrato social, colocou, na verdade, à exposição um imóvel com restrição, o que trouxeram para si a responsabilidade da nulidade do negócio e dos danos causados, sendo inegável que a venda de imóvel em situação irregular acarreta a responsabilidade solidária da Alfa Center Imóveis.

52 – É remansosa a posição do STJ de que, a obrigação do corretor de imóveis é a de fim e não de meio:

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. OBRIGAÇÃO DE RESULTADO. PARTICIPAÇÃO NA

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 24/04/2023 13:07:02
Assinado por FABIANE BAPTISTA DE GODOY:69608229120
Localizar pelo código: 109187695432563873206527228, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 150 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : contestacaofernanda.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:55

CONCLUSÃO DO NEGÓCIO. INEXISTÊNCIA. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. CONFIRMAÇÃO DA SÚMULA 7/STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO. 1. **O contrato de corretagem não impõe simples obrigação de meio, mas de resultado**, de maneira que somente é cabível a comissão de corretagem quando o corretor efetua a aproximação entre comprador e vendedor, resultando na efetiva venda do imóvel. (...). 4. Agravo interno a que se nega provimento. (AgRg no AREsp 514.317/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 25/08/2015, DJe 16/09/2015)

53 – Caio Mário da Silva Pereira a respeito dos requisitos de aperfeiçoamento do Contrato de Intermediação, leciona que **"Para sua perfeição, exigem-se os mesmos requisitos de validade de todo contrato: capacidade do agente, objeto lícito e possível**. Quanto ao requisito subjetivo, **é preciso apenas acrescentar que, além das incapacidades genéricas, podem vigorar as restrições especiais**. [...] **A impossibilidade absoluta do objeto gera nulidade absoluta deste contrato, como qualquer outro**." (PEREIRA, Caio Mário da Silva. Instituições de Direito Civil. Volume 3. Contratos. 23ª Edição. Rio de Janeiro: Forense. Editora, 2019. Página 368.)

54 – Lamentavelmente, a imobiliária Alfa Center Imóveis que possui **"departamento jurídico próprio e que funciona nas suas dependências"**, omitiu-se em analisar a vedação constante do contrato social, o que leva a contestante a presumir que o corpo jurídico da imobiliária eventualmente deixou de opinar tentando amenizar os riscos da negociação, e desta maneira a imobiliária não perderia o negócio e, consequentemente, sua comissão, o que gerou todo esse desconforto e constrangimento.

O artigo 6º da Lei nº 6.530/78, assim dispõe:

" **As pessoas jurídicas inscritas no Conselho Regional de Corretores de Imóveis sujeitam-se aos mesmos deveres e têm os mesmos direitos das pessoas físicas nele inscritas. [...].**"

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 24/04/2023 13:07:02
Assinado por FABIANE BAPTISTA DE GODOY:69608229120
Localizar pelo código: 109187695432563873206527228, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 150 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : contestacaofernanda.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:55

Veja a jurisprudência nesse sentido:

"(...). **RELAÇÃO COMERCIAL CORRETOR DE IMÓVEIS/CLIENTE**. APLICABILIDADE CDC. CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA. JUÍZO ARBITRAL. CLÁUSULA ABUSIVA. NULIDADE. SÚMULA 45 TJGO. **RESPONSABILIDADE CIVIL. CORRETOR DE IMÓVEIS. FALHA NO DEVER DE INFORMAÇÃO. COMISSÃO INDEVIDA. DEVER DE INDENIZAR. IMOBILIÁRIA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. TEORIA DA APARÊNCIA. CULPA IN ELIGENDO. E IN VIGILANDO. RESTITUIÇÃO EM DOBRO. COMPROVAÇÃO DE MÁ-FÉ. DESNECESSIDADE. DANOS MORAIS. DEVIDOS**. ARBITRAMENTO. PRINCÍPIOS DA RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. VALOR MANTIDO. 1. Ainda que a atividade do corretor de imóveis seja regrada pelo Código Civil, é evidente a relação de consumo havida entre o ele e o contratante de seus serviços, relação esta que tem origem nos serviços que o corretor se propõe a prestar ao cliente. (...) 3. Dever do corretor de esclarecer, de forma transparente e objetiva, os encargos assumidos pela Compradora/Apelada com o negócio jurídico. 4. **Indevida a cobrança de comissão de corretagem quando houver falha no dever de informação.** 5. **A imobiliária que, no contexto de sua atividade econômica, confia seus negócios a profissional de corretagem responde pelos atos praticados por este, ainda que não haja culpa de sua parte**. 6. **Evidente culpa *in eligendo* e *in vigilando* por parte da Imobiliária, correspondente à escolha do corretor que a representa e na fiscalização do contrato, o que a torna solidariamente responsável pela má-prestação do serviço.** (...). 8. **A indução da consumidora a erro ao receber informações imprecisas e ambíguas transcende o mero aborrecimento**. 9. O valor arbitrado a título de reparação por danos morais de acordo com os princípios de proporcionalidade e razoabilidade, deve ser mantido. 10. Desprovida a apelação, majoram-se os honorários advocatícios, nos termos do art. 85, §11 com a ressalva do art. 98, §3º do CPC. APELAÇÕES CONHECIDAS E DESPROVIDAS. " (TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO - Recursos - Apelação Cível 5226385-86.2019.8.09.0174, Rel. Des(a). DESEMBARGADORA DORACI LAMAR ROSA DA SILVA ANDRADE, 7ª Câmara Cível, julgado em 05/09/2022, DJe de 05/09/2022).

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 24/04/2023 13:07:02
Assinado por FABIANE BAPTISTA DE GODOY:69608229120
Localizar pelo código: 109187695432563873206527228, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 150 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : contestacaofernanda.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:55

V – APLICAÇÃO DA TEORIA DA APARÊNCIA À IMOBILIÁRIA ALFA CENTER IMÓVEIS.

55 – A contestante **contratou** a imobiliária Alfa Center Imóveis para prestar serviços para a contestada, *primeiro*, porque seu então grande amigo Augusto Alves Velloso Mascarenhas trabalhava para seu, também conhecido, o corretor de imóveis Wildes Marcos Faustino; *segundo,* porque conhecia Wildes Faustino há quase uma década, e tinha a impressão de que se tratava de um corretor de imóveis sério, correto nas suas ações, equilibrado; e *terceiro,* em razão da boa fama da imobiliária Alfa Center Imóveis. A contestante imaginou que teria todas as garantias e tranquilidade quanto a segurança do negócio, tanto que confiou plenamente em Augusto Alves Velloso Mascarenhas, inclusive, **atuando como Avaliador do Imóvel** (lote recebido em pagamento parcial).

56 – À propósito, Wildes se auto intitula *"um profissional do mais alto gabarito, que desde sempre se dedicou ao mercado imobiliário e jamais se envolveu em qualquer escândalo, tratando-se de pessoa de ótima índole e respeitada por onde quer que passe, não só em razão de sua ficha limpa, mas também em razão de sua honestidade, bom caráter, comprometimento e dedicação para com os seus clientes e com a sociedade em geral"*.

57 – E sobre a sua imobiliária diz que *"É de notório saber não só da população goiana, mas também do restante do Estado de Goiás, que a Alfa Center é uma empresa de renome e conceituada no mercado imobiliário. A empresa foi fundada em 1985 e desde então se destaca no mercado imobiliário goiano por sua solidez, credibilidade e quantidade de imóveis comercializados e locados. Além do mais, a primeira Autora é referência no mercado, praticando uma séria política de transparência e ética em todos os negócios efetuados. Desde sua fundação até os dias atuais, a empresa jamais se envolveu em qualquer tipo de irregularidade ou escândalo; não à toa ter o admirável prestígio e reconhecimento que tem por toda a população goiana. "* (constante da Ação de Indenização proposta pela Alfa Center Imóveis e Wildes Marcos Faustino contra a contestante. (cópia anexa).

58 – A contestante foi levada a acreditar que a empresa de Wildes Faustino estaria sob os cuidados dos corretores de imóveis Augusto Alves, seu amigo; de Patrick Rodrigues, e por saber que Wildes Faustino é um dos

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 24/04/2023 13:07:02
Assinado por FABIANE BAPTISTA DE GODOY:69608229120
Localizar pelo código: 109187695432563873206527228, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 150 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : contestacaofernanda.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:55

Conselheiros do CRECI-GO, imaginou que estaria sob guarida segura de uma empresa séria e comprometida com o cliente.

59 – Segundo os ensinamentos de Álvaro Malheiros mencionado por Paulo Roberto de Figueiredo Dantas [1], a Teoria da Aparência é "**uma situação de fato que manifesta como verdadeira uma situação jurídica não verdadeira, e que, por causa do erro escusável de quem, de boa-fé, tomou o fenômeno real como manifestação de uma situação jurídica verdadeira, cria um direito subjetivo novo, mesmo à custa da própria realidade.**"

60 – A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça confirma o direito da contestante:

> (...). **CONCEITO DE FORNECEDOR**. **TEORIAS DA APARÊNCIA E DA CAUSALIDADE ADEQUADA. DANO MORAL. VALOR DE REPARAÇÃO. RAZOABILIDADE.**
> 1. Ação ajuizada em 12/12/2013. Recurso especial interposto em 14/12/2015 e atribuído a este gabinete em 29/09/2016.
> 2. A ausência de prequestionamento das matérias relacionadas à ilegitimidade ativa e aplicação da culpa concorrente pelo Tribunal de origem impõe a aplicação da Súmula 211/STJ.
> 3. A amplitude do conceito de fornecedor (art. 3º do CDC) tem a finalidade de abranger diversas situações que possam colocar em risco ou, de qualquer forma, prejudicar os consumidores.
> **4. Dessa forma, quando qualquer entidade se apresente como fornecedor de determinado bem ou serviço ou mesmo que ela, por sua ação ou omissão, causar danos causados ao consumidor, será por eles responsável. Aplicação da teoria da aparência e da teoria da causalidade adequada.**
> 5. Na hipótese dos autos, **o suposto estelionatário atuava dentro de uma concessionária de veículos mantida pela recorrente - onde todo o atendimento ao recorrido aconteceu - com ampla liberdade dentro do mencionado estabelecimento comercial.** 6. Se o arbitramento do valor da compensação por danos morais foi realizado com razoabilidade, fazendo o juiz uso de sua experiência e do bom senso, atento à realidade da vida e às peculiaridades de cada

[1] DANTAS, Paulo Roberto de Figueiredo. A Inaplicabilidade da Teoria da Aparência de Representação no Direito Brasileiro. Revista IOB de Direito Civil e Processo Civil, v.40. Março 2006. P. 76.

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 24/04/2023 13:07:02
Assinado por FABIANE BAPTISTA DE GODOY:69608229120
Localizar pelo código: 109187695432563873206527228, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 150 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : contestacaofernanda.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:55

> caso, tal como na hipótese dos autos, esta Corte julga coerente a prestação jurisdicional fornecida.
> 7. Recurso especial parcialmente conhecido e, nesta parte, não provido.(REsp n. 1.637.611/RJ, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 22/8/2017, DJe de 25/8/2017.)

61 – Atente que Augusto Alves Velloso Mascarenhas agia dentro da imobiliária Alfa Center com toda a liberdade, seus negócios eram afiançados por Wildes Marcos Faustino, e este, sabia que Augusto Alves não era corretor de imóveis, mas, silenciou-se, omitiu-se.

62 – Para sua surpresa, a contestante soube que Augusto Alves, à época do negócio não era corretor de imóveis, não tinha inscrição no CRECI-GO, por isso, não poderia ter se passado por um avaliador de imóveis. E maior surpresa foi saber que o Conselheiro Wildes Marcos Faustino sabia da irregularidade e foi conivente com Augusto Alves, permitindo que trabalhasse na imobiliária Alfa Center Imóveis se passando por corretor de imóveis, acobertando a falsa identidade do falso corretor, **demonstrando a existência de situação aparente e justificada a crença na legitimidade da representação.** A contestante acreditou no que viu, foi induzida pela falsa propaganda de idoneidade da imobiliária Alfa Center Imóveis.

VI – FORNECIMENTO DE DOCUMENTOS E DADOS DA EMPRESA AO BANCO DE BRASÍLIA E AO CARTÓRIO DO 5º OFÍCIO DE TAGUATINGA. RESPONSABILIDADE DOS CORRETORES E DA IMOBILIÁRIA ALFA CENTER IMÓVEIS. AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE DA CONTESTANTE.

63 – A contestante nunca entrou em contato com o Banco de Brasília, nunca falou com os gerentes do BRB, Leandro José de Carvalho e Antônio Zeudaice Moreno Araújo de Souza ou com qualquer servidor do banco. O Cartório do 5º Ofício nunca solicitou qualquer documento diretamente à contestante, ela nunca esteve naquele Cartório, nunca enviou e-mail ou mensagem SMS ou via WhatsApp para o Cartório.

64 – À propósito, a escritura lavrada no Cartório do 5º Ofício, em Taguatinga, foi a primeira escritura de compra e venda de imóvel da contestada, não existindo nenhum precedente em nenhum cartório do país.

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 24/04/2023 13:07:02
Assinado por FABIANE BAPTISTA DE GODOY:69608229120
Localizar pelo código: 109187695432563873206527228, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 150 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : contestacaofernanda.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:55

65 – Todas as tratativas e informações junto ao Banco de Brasília foram feitas pelos compradores e por Augusto Alves; todos os documentos e informações exigidos pelo Cartório do 5º Ofício foram providenciados por Augusto Alves e pela imobiliária Alfa Center Imóveis, portanto, os responsáveis por todas as informações prestadas são, exclusivamente, da imobiliária Alfa Center Imóveis e Augusto Alves Velloso Mascarenhas, não tendo a contestante qualquer responsabilidade.

66 – Nesse sentido a jurisprudência afiança a razão da contestante:

> "**PROCESSO CIVIL. CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO**. DEVOLUÇÃO. ARRAS. IMPOSSIBILIDADE. REALIZAÇÃO DE ACORDO. DANOS MATERIAIS. **CULPA IMOBILIÁRIA/INCORPORADORA. CADEIA DE CONSUMO. ART. 7º DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. TEORIA DA APARÊNCIA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. PRINCÍPIO DA REPARAÇÃO INTEGRAL**. (...). 3. **Conforme promessa de compra e venda, o contrato foi intermediado por um dos réus, havendo, inclusive, previsão de pagamento de honorários referentes aos serviços prestados, em virtude da intermediação na transação, o que faz presumir que ambos os réus tiveram relevante participação no ajuste firmado**. 4. **Aplica-se a Teoria da Aparência para reconhecer a responsabilidade solidária das empresas que integram a cadeia de consumo, uma vez que levam o consumidor ao entendimento de que o contrato foi celebrado com todas as envolvidas no negócio jurídico.** 5. Com relação à devolução do valor pago a título de entrada do contrato de empreitada, trata-se de outra relação contratual firmada apenas entre os autores e uma das rés, cabendo a responsabilidade apenas a esta. 6. No mesmo sentido, ante a relação consumerista e em atendimento ao princípio da reparação integral, são solidariamente responsáveis pelos prejuízos causados as rés integrantes da cadeia de consumo. (...). 9. Recursos conhecidos e parcialmente providos. (TJDFT - Acórdão 1414986, 07340386120198070001, Relator: MARIO-ZAM BELMIRO, 8ª Turma Cível, data de julgamento: 20/4/2022, publicado no PJe: 23/4/2022. Pág.: Sem Página Cadastrada.)

> **PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL**. REPETIÇÃO DO INDÉBITO. **CÓDIGO DO CONSUMIDOR. LEGITIMIDADE PASSIVA. GRUPO ECONÔMICO. TEORIA DA APARÊNCIA**. COMISSÃO DE

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 24/04/2023 13:07:02
Assinado por FABIANE BAPTISTA DE GODOY:69608229120
Localizar pelo código: 109187695432563873206527228, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 150 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : contestacaofernanda.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:55

CORRETAGEM. VALIDADE. PREVISÃO CONTRATUAL. PRECEDENTE. RECURSO REPETITIVO. STJ. HONORÁRIOS. INVERSÃO DA SUCUMBÊNCIA. 1. A cobrança de comissão de corretagem imobiliária é valida, desde que o consumidor seja previamente informado dos valores discriminados a serem pagos. Entendimento firmado pelo STJ no julgamento do RESP repetitivo nº 1.599.511. 2. **Aplicam-se as regras do Código de Defesa do Consumidor aos contratos de compra e venda de unidade autônoma** em regime de incorporação imobiliária. 3. **Pela teoria da aparência, a empresa que permite a utilização da sua logomarca e do seu prestígio no mercado, levando o consumidor a acreditar, por meio da reiterada prática comercial, que ela realmente é a responsável pelo fornecimento do bem, beneficiando-se, mesmo que de forma indireta do negócio jurídico, evidencia a sua legitimidade para compor o polo passivo da demanda.** 4. Recursos conhecidos. Provido em parte o recurso dos autores. Provido, na íntegra, o recurso da ré. (TJ-DF 20150710146490 0014344-71.2015.8.07.0007, Relator: DIAULAS COSTA RIBEIRO, Data de Julgamento: 09/03/2017, 8ª TURMA CÍVEL, Data de Publicação: Publicado no DJE: 14/03/2017. Pág.: 444/463)

67 – Assim, emerge a responsabilidade solidária da imobiliária Alfa Center Imóveis juntamente com seu diretor Wildes Marcos Faustino e os demais envolvidos.

VII – NEGLIGÊNCIA E IMPERÍCIA DO TABELIÃO. CONFESSA RESPONSABILIDADE CIVIL PELO TABELIÃO RONALDO RIBEIRO DE FARIA.

68 – Na cadeia de responsabilidades pelos desmandos e desobediências à lei e aos deveres de ofício está o tabelião Ronaldo Ribeiro de Faria, o qual foi **contratado por Augusto Alves Velloso Mascarenhas e por um dos compradores, Arthur Lucena Ferreira da Silva.**

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 24/04/2023 13:07:02
Assinado por FABIANE BAPTISTA DE GODOY:69608229120
Localizar pelo código: 109187695432563873206527228, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 150 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : contestacaofernanda.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:55

69 – **O tabelião é réu confesso**, pois, declarou sua incompetência e negligência ao afirmar que **analisou exaustivamente os documentos**[2], e entendeu que a contestante é detentora de poderes para alienar imóveis sem anuência de qualquer dos sócios, alegando como base o objeto social da contestada.

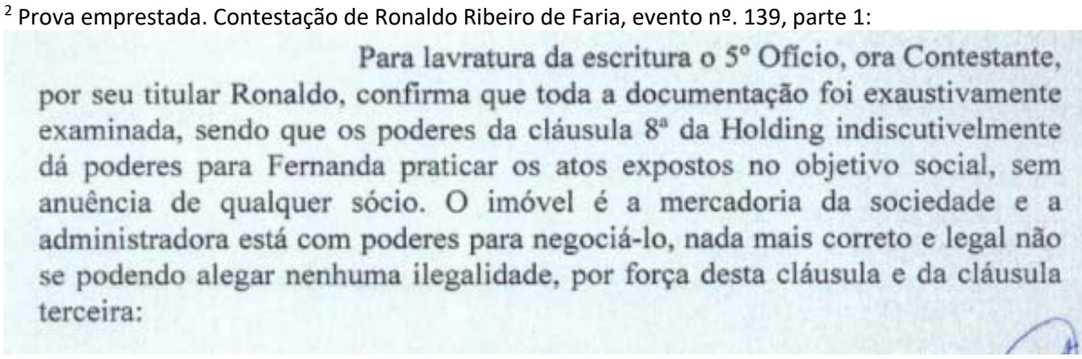
70 – Merece atenção para o fato de que a responsabilidade pela análise e interpretação de todos os documentos apresentados à imobiliária Alfa Center Imóveis, primeiro, foi da própria imobiliária; posteriormente, pelo Banco de Brasília S.A., e por último, do cartório do 5º Ofício de Taguatinga, através do Tabelião Ronaldo Faria.

71 – Em sua contestação, o Tabelião confessa mais ainda a sua negligência e imperícia, quando diz que os documentos foram analisados, também, pelo Setor de Conferência do Cartório[3], não sendo constatada nenhuma exigência ou anormalidade.

> PROCESSO CIVIL. TRIBUTÁRIO. IMPOSTOS. ISS. RESPONSABILIDADE DA ADMINISTRAÇÃO. OS SERVIÇOS DE REGISTROS PÚBLICOS, CARTORÁRIOS E NOTARIAIS NÃO DETÉM PERSONALIDADE JURÍDICA, DE MODO QUE QUEM RESPONDE PELOS ATOS DECORRENTES DOS SERVIÇOS NOTARIAIS É O TITULAR DO CARTÓRIO. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. I - Verifica-se que o acórdão regional recorrido está em consonância

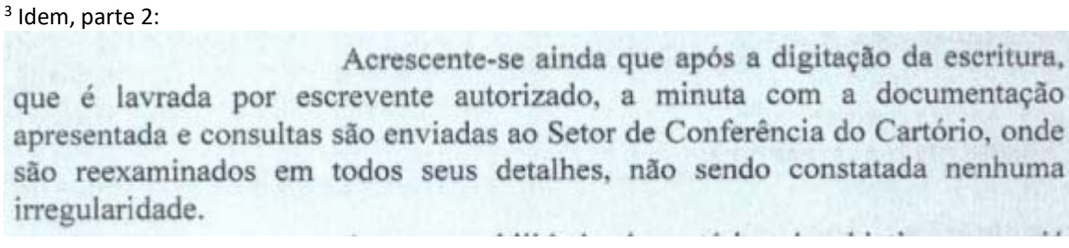
---

[2] Prova emprestada. Contestação de Ronaldo Ribeiro de Faria, evento nº. 139, parte 1:



Para lavratura da escritura o 5º Ofício, ora Contestante, por seu titular Ronaldo, confirma que toda a documentação foi exaustivamente examinada, sendo que os poderes da cláusula 8ª da Holding indiscutivelmente dá poderes para Fernanda praticar os atos expostos no objetivo social, sem anuência de qualquer sócio. O imóvel é a mercadoria da sociedade e a administradora está com poderes para negociá-lo, nada mais correto e legal não se podendo alegar nenhuma ilegalidade, por força desta cláusula e da cláusula terceira:

[3] Idem, parte 2:



Acrescente-se ainda que após a digitação da escritura, que é lavrada por escrevente autorizado, a minuta com a documentação apresentada e consultas são enviadas ao Setor de Conferência do Cartório, onde são reexaminados em todos seus detalhes, não sendo constatada nenhuma irregularidade.

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 24/04/2023 13:07:02
Assinado por FABIANE BAPTISTA DE GODOY:69608229120
Localizar pelo código: 109187695432563873206527228, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 150 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : contestacaofernanda.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:55

com a jurisprudência do STJ no sentido de que "**[...] os serviços de registros públicos, cartorários e notariais não detém personalidade jurídica, de modo que quem responde pelos atos decorrentes dos serviços notariais é o titular do cartório**. Logo, o tabelionato não possui legitimidade para figurar no polo passivo da demanda repetitória tributária" (AgInt no REsp 1441464/PR, Rel. Ministro Benedito Gonçalves, Primeira Turma, julgado em 19/9/2017, DJe 28/9/2017). II - Outros precedentes são no mesmo sentido: AgRg no REsp 1.360.111/SP, Rel. Ministro Mauro Cambpell Marques, Segunda Turma, DJe de 12/5/2015; AgRg no REsp 1.468.987/SP, Rel. Ministro Humberto Martins, Segunda Turma, DJe de 11/3/2015; AgRg no AREsp 460.534/ES, Rel. Ministro Sidnei Beneti, Terceira Turma, DJe 28/4/2014. III - Da mesma forma, o acórdão regional se apresenta em consonância com a jurisprudência desta Corte quanto à decadência, de acordo com a qual o termo inicial do prazo decadencial quinquenal para o Fisco constituir o crédito tributário (lançamento de ofício)é o primeiro dia do exercício seguinte àquele em que o lançamento poderia ter sido efetuado, nos casos em que a lei não prevê o pagamento antecipado da exação. Nesse sentido: REsp 973.733/SC, Rel. Ministro LUIZ FUX, PRIMEIRA SEÇÃO, julgado em 12/08/2009, DJe 18/09/2009; AgInt no AREsp 1156183/SP, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 20/02/2018, DJe 26/02/2018) IV - Agravo interno improvido." (STJ - AgInt no AgInt no AREsp: 1141894 SP 2017/0182476-1, Relator: Ministro FRANCISCO FALCÃO, Data de Julgamento: 13/11/2018, T2 - SEGUNDA TURMA, Data de Publicação: DJe 21/11/2018)

72 – Portanto, a contestante não teve responsabilidade na análise documental, mas, além da imobiliária Alfa Center Imóveis, o tabelião deve responder pelos danos reclamados pela contestada, isentando a contestante.

VIII – RESPONSABILIDADE CIVIL DO BANCO DE BRASÍLIA S.A.

73 – Da mesma forma, deve o Banco de Brasília S.A., responder pela nulidade e pelos danos porventura suportados pela declaração de nulidade do ato jurídico.

Este documento foi gerado pelo usuário 109.187.695.432.563.873.206.527.228 em 24/04/2023 13:07:02 Número: 5498238-50.2022.8.09.0051 Documento assinado pelo Shodo
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 24/04/2023 13:07:02
Assinado por FABIANE BAPTISTA DE GODOY:69608229120
Localizar pelo código: 109187695432563873206527228, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 150 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : contestacaofernanda.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:55

74 – As consequências danosas, o constrangimento ante as desmedidas e infundadas acusações contra a contestante, são resultantes, também, da negligência do Banco de Brasília, o qual foi responsável pela análise do Contrato Social e Alterações da contestada, e deparando com a vedação constante da citada cláusula oitava, obrigatoriamente, deveria ter negado o crédito, deveria ter comunicado com a contestante e exigido a assinatura dos demais sócios, ou negado o crédito aos compradores. Mas, **se omitiu**.

75 – Segundo THIERRY BONNEAU [4], o banco deve ser cauteloso ao conceder créditos. O banqueiro tem um dever de vigilância e, sem imiscuir-se nos negócios de seu cliente, deve agir com prudência e discernimento, pois, se o empréstimo causar um dano, torna-se o banco responsável. Nesse sentido:

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC/73) - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECURSO. IRRESIGNAÇÃO DA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA. **1. Os integrantes da cadeia de consumo, em ação indenizatória consumerista, são responsáveis pelo danos gerados ao consumidor, não cabendo a alegação de que o dano foi ocasionado por culpa exclusiva de outro dos seus integrantes. Precedentes**. 2. A jurisprudência desta Corte é pacífica no sentido que são solidariamente responsáveis, por vício do produto, a instituição financeira e a concessionária de automóveis a ela vinculada, pois ambas integram a cadeia de consumo. Precedentes. 3. Agravo interno desprovido. (STJ - AgInt no AREsp: 739026 RJ 2015/0162188-1, Relator: Ministro MARCO BUZZI, Data de Julgamento: 26/06/2018, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 29/06/2018).

76 – Por essas razões, o Banco de Brasília deve responder, juntamente com a imobiliária Alfa Center Imóveis e com o tabelião, pelos possíveis danos reclamados pela contestada, isentando a contestante de qualquer responsabilidade, pois, não se admite a ideia de que o BRB concedeu financiamento com alienação fiduciária, simplesmente, com base no CNAE da contestada, e não no objeto social constante do Contrato Social.

---

[4] Droit Bancaire, ns. 721 e segs., 2. ed., 1996, p. 450 e segs.
https://www.emerj.tjrj.jus.br/revistaemerj_online/edicoes/revista02/revista02_105.pdf

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 24/04/2023 13:07:02
Assinado por FABIANE BAPTISTA DE GODOY:69608229120
Localizar pelo código: 109187695432563873206527228, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 150 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : contestacaofernanda.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:55

IX – DOS PEDIDOS.

77 – Por todo o exposto, tendo a contestante contratado imobiliária com quase 40 anos de existência para assessorar, prestar consultoria e administrar a venda do imóvel da contestada, demonstrado que agiu com prudência, lisura e zelo na administração da contestada, sem qualquer excesso, **requer** o recebimento desta CONTESTAÇÃO, por consequência, rechaça todas as imputações de culpa constantes da inicial, vez que é inculpável.

78 – Requer a condenação da contestada ao ônus da sucumbência.

79 – Requer também, sejam ouvidos, pessoalmente, os Srs. Wildes Marcos Faustino, Augusto Alves Velloso Mascarenhas, Patrick Guimarães Rodrigues.

80 – Ainda, requer provar o alegado por todos os meios de provas em direito admitidas, em especial, a oitiva dos autores, pessoalmente; protesta pela juntada de novos documentos e pela exibição de documentos, se necessário; por provas testemunhais, periciais, inspeção judicial e quebras de sigilos telefônicos e de correio eletrônico, também, em caso de necessidade.

81 – No mérito, sejam julgadas totalmente improcedentes as acusações contra a contestante, pois, os reais provocadores da nulidade do ato jurídico foram a imobiliária Alfa Center, Wildes Marcos Faustino, Augusto Alves Velloso Mascarenhas, Patrick Guimarães Rodrigues, o tabelião Ronaldo Ribeiro de Faria, e também, o Banco de Brasília S.A, vez que, foram omissos e negligentes.

Nestes Termos,

Pede Deferimento.

Goiânia, 24 de abril de 2023.

FABIANE BAPTISTA DE GODOY
OAB/GO nº 22.927

Av. T-63 nº 1296 – Sl. 504 – Ed. New World – St. Bueno - CEP 74.230-100 – Goiânia – GO.
fbg_adv@hotmail.com

mento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 24/04/2023 13:07:02
Assinado por FABIANE BAPTISTA DE GODOY:69608229120
Localizar pelo código: 109187695432563873206527228, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição C
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:55





Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 24/04/2023 13:07:02
Assinado por FABIANE BAPTISTA DE GODOY:69608229120
Localizar pelo código: 109087645432563873206527223, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:56

Comarca de Goiânia
Estado de Goiás
15ª Vara Cível e Ambiental
Avenida Olinda, QD. 6, LT. 04 - Fórum Cível, Sl. 823, Park Lozandes, Goiânia/GO, 74.884-120
gab15civelgoiania@tjgo.jus.br

DECISÃO

AÇÃO: PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
PROCESSO Nº: 5498238-50.2022.8.09.0051
REQUERENTE (S): FLORIDA HOLDING PATRIMONIAL LTDA
REQUERIDO (S): ARTHUR LUCENA FERREIRA DA SILVA

Inicialmente, indefiro o pedido de citação dos requeridos Augusto Alves Velloso Mascarenhas e Spacer Participações na pessoa de seu procurador, pois apresentaram defesa (mov.) suprindo a necessidade de citação.

Indefiro, também, os pedidos de intimação dos requeridos para juntada da alteração de contrato social e carteira profissional do CRECI, e de expedição de ofício ao CRECI, posto que tais documentos podem ser requeridos junto aos órgãos competentes, sem a necessidade de intervenção do juízo. Ademais, eventual necessidade de juntada de documentação complementar será analisada quando do saneamento do feito.

Em prosseguimento ao feito, intime-se a parte autora para, no prazo de 15 (quinze) dias impugnar as contestações apresentadas nas movimentações 142, 148, 149 e 150.

Datado e assinado digitalmente.

Lucas de Mendonça Lagares

Juiz de Direito

2

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 28/04/2023 16:23:10
Assinado por LUCAS DE MENDONCA LAGARES
Localizar pelo código: 109687615432563873208859484, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:56

Intimação Efetivada

1. A movimentação: (Intimação Efetivada - Disponibilizada no primeiro e publicada no segundo dia útil (Lei 11.419/2006, art. 4º, §§ 3º e 4º) - Adv(s). de FLORIDA HOLDING PATRIMONIAL LTDA (Referente à Mov. Decisão -> Outras Decisões (CNJ:12164) -)) do dia 28/04/2023 16:23:10 não possui "Arquivos".

Documento recebido eletronicamente da origem

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 153 : Juntada -> Petição -> Impugnação
Arquivo 1 : replicawildesfaustinoealfacenterimoveis.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:57

PAULO ROBERTO DOS SANTOS
ADVOGADOS

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 15ª. VARA CÍVEL GOIÂNIA – GO.

PROCESSO Nº. 5498238-50.2022

FLÓRIDA HOLDING PATRIMONIAL LTDA, já qualificada, por seu advogado e procurador infra-assinado, nos autos da AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ATO JURÍDICO CUMULADA COM PEDIDOS DE CANCELAMENTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO, REINTEGRAÇÃO DE POSSE, INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E LUCROS CESSANTES, E CONCESSÃO DE MEDIDA LIMINAR que perante esse douto Juízo promove em face de **ARTHUR LUCENA FERREIRA DA SILVA E OUTROS**, vem, mui respeitosamente à presença de V. Exa., para apresentar **RÉPLICA** em face da contestação (evento 139) apresentada por **WILDES MARCOS FAUSTINO** e **ALFA CENTER IMÓVEIS LTDA**, pelas razões a seguir:

1. SÍNTESE DA CONTESTAÇÃO.

Em tendenciosa e deturpada síntese fático-processual, alegam os contestantes que consta **‘informação’** no Contrato Social de que a administração da sociedade cabe aos sócios Fernanda Souza Azevedo Rodrigues e Francisco Weliton Rodrigues, tendo ambos a faculdade de representar a sociedade isoladamente;

Alegam que Francisco Weliton Rodrigues trocou mensagens com os corretores de imóveis; que não tinham a obrigação de informar a sócia Fernanda Rodrigues de que se tratava de operação nula em razão de contrato social que ela mesma assinou;

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 02/05/2023 12:53:16
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109587685432563873222459486, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 153 : Juntada -> Petição -> Impugnação
Arquivo 1 : replicawildesfaustinoealfacenterimoveis.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:57

Nas suas razões de direito, invocam a ausência de legitimidade passiva ante a inexistência de dano, nexo causal, evento danoso e dolo ou culpa, e ainda, alegam que não foram parte no contrato; criticam o lapso temporal entre os fatos e a propositura da ação e se referem a uma inexistente revisão do contrato;

Frisam que a autora não teve nenhum prejuízo; que nenhum dos réus tem que arcar com a responsabilidade civil, exceto a sócia Fernanda Rodrigues; tentam se passar vítimas, alegam que a ação tem por objetivo responsabiliza-los por 'suposta omissão de informações à sócia Fernanda Rodrigues';

Mais uma vez, **negam a responsabilidade de informação da vedação** sob alegação de que consta do contrato social que a sócia foi dele subscrevente, afirmando que prestar informações não se trata de responsabilidade de corretores; e, novamente afirmam que não são responsáveis em razão de não terem constado do contrato de compra e venda;

Confessam ter conhecimento de que em caso de negligência de informações, dolo na indução a erro das partes caberia responsabiliza-los; apresentaram requerimento para intimação da autora visando a retificação do polo passivo e a declaração de exclusão de responsabilidade;

No Mérito, afirmaram que inexiste responsabilidades em razão do cumprimento do serviço prestado; **confessaram** que é obrigação do corretor apresentar às partes os riscos da operação, desde que as partes não tenham conhecimento de tais informações; reconhecem que a omissão se trata da ausência de análise do Contrato Social;

Novamente, afirmaram que não se trata de obrigação principal do corretor a informação e análise de documentos; questionam se a sócia Fernanda Rodrigues tinha capacidade de acessar a informação negligenciada; acusam que a sócia Fernanda Rodrigues não adimpliu seu dever anexo de mitigar seu próprio prejuízo, e que tão logo a autora consumasse o prejuízo, deveria ter manejado ação declaratória de nulidade, "antes de receber as quantias supramencionadas";

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 02/05/2023 12:53:16
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109587685432563873222459486, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 153 : Juntada -> Petição -> Impugnação
Arquivo 1 : replicawildesfaustinoealfacenterimoveis.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:57

Asseveram a inexistência de invalidade do negócio firmado somente com assinatura da sócia Fernanda Rodrigues; rechaçam a existência de legislação que verse sobre os atos de gestão do administrador, afirmam que todas foram excluídas do ordenamento jurídico brasileiro, e mais uma vez negam a responsabilidade em analisar documentos; avocam a teoria da aparência e tentam se igualar a terceiros de boa-fé, alegam não ter obrigação de consultar o Contrato Social da autora;

Pleitearam **direito alheio em nome próprio**, e acusam falsamente de que a sócia Fernanda Rodrigues se apresentou ao BRB como legítima representante da autora, chegando ao absurdo de acusar a sócia de má-fé;

Reclamam de estarem inseridos em Inquérito Policial, negam conduta criminosa e afirmam ter ajuizado ação de indenização contra a autora; se vitimizam por estarem figurando no polo passivo desta ação, e almejam a indenização de R$20.000,00 por danos morais;

Levianamente, sem qualquer sustentação legal, moral e ética, acusam o procurador subscritor e sua equipe de advogados **(que nunca existiu)**, de conluio fraudulento com a sócia Fernanda Rodrigues;

Acusam a autora de litigância de má-fé, de forma confusa, sob alegação de que “a autora atravanca operação de compra e venda junto aos vendedores”; se referem a uma reconvenção que não está inserida na peça de contestação.

2. DA VERDADE DOS FATOS.

2.1 Da indiscutível legitimidade passiva e da responsabilidade civil dos impugnados. Das reais razões para a contratação dos impugnados.

A contestação está completamente equivocada! A Alfa Center Imóveis, seu diretor Wildes Marcos Faustino, seu corretor Patrick Guimarães Rodrigues, o falso-corretor e seu protegido Augusto Alves Velloso Mascarenhas, **foram contratados** pela sócia Fernanda Souza Azevedo Rodrigues para **assessoria, consultoria, intermediação e corretagem do imóvel** objeto da presente ação, conforme consta do Instrumento Particular de Corretagem – Contrato Particular de Compromisso de Compra

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 02/05/2023 12:53:16
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109587685432563873222459486, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 153 : Juntada -> Petição -> Impugnação
Arquivo 1 : replicawildesfaustinoealfacenterimoveis.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:57

e Venda, de 29.03.2021 (evento 13, Doc. 3 inquérito policial PDF, arquivo 001971, fls. 30 verso, arquivo 16IP 69/2022), conforme faz prova a seguir:

ALFA CENTER IMÓVEIS

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CORRETAGEM
CONTRATO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

Entre partes, de um lado, **ALFA CENTER IMÓVEIS LTDA**., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 03.395.381/0001-43 e no CRECI – J Nº. 4877, com sede em Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 134, nº. 50, Setor Sul, representada por um de seus sócios, Wildes Marcos Faustino, brasileiro, casado, empresário, residente e domiciliado nesta Capital, Goiânia – Goiás, e também PATRICK GUIMARAES RODRIGUES, brasileiro, casado, empresário, inscrito no Creci sob o número 19391, residente e domiciliado em Goiânia-Goiás, doravante denominados simplesmente como **CONTRATADA;** e, de outro lado, **FLORIDA HOLDING PATRIMONIAL LTDA.,** CNPJ 32.479.085/0001-29, com sede e foro em Goiânia-GO, sito à Av. Central, nº. 419, Setor Garavelo, neste ato representada pela ADMINISTRADORA E SÓCIA, devidamente constituída, FERNANDA SOUZA AZEVEDO RODRIGUES, brasileira, casada, empresária, portadora da Cédula de Identidade nº. 3.108.070 2ª Via PC/GO, inscrita no CPF/MF sob o nº. 191.410.408-05, doravante denominada simplesmente **CONTRATANTE**.

Obedecendo determinação da Alfa Center Imóveis **(contratada)** e Wildes Faustino, o pagamento de 50% da comissão foi realizado através de depósito na conta corrente 360.039-4 da agência 3233, do SICOOB, à crédito da empresa Spacer Participações[1], de propriedade de Augusto Alves Velloso Mascarenhas. Vejamos:

CLÁUSULA SEGUNDA:

A **CONTRATANTE**, em função da intermediação havida pela comercialização do imóvel, pagará à **CONTRATADA** a quantia de **R$ 157.650,00 (Cento e cinquenta e sete mil, seiscentos e cinquenta reais)**, no ato da assinatura do contrato de compra e venda por meio de transferência bancária sendo 50% (cinquenta por cento) para a conta do Banco Sicoob (756) agência 3233, conta 360.039-4, em nome da Empresa SPACER PARTICIPAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ sob o número 28.438.507/0001-40, e 50% para a conta do Banco Caixa Econômica Federal, operação 013, agência 1009, conta 45073-5, de titularidade de Nayara Mendes de Almeida Guimaraes, inscrita no CPF sob o número 037.191.801-40.

Itaú Unibanco S.A. — Comprovante de Solicitação - TED C

Dados da TED

Número	Controle	Data de Emissão	Valor (R$)	Tarifa (R$)
747776	747776	30/03/2021	71.825,00	0,00

Finalidade	Código de Identificação da Transferência
CREDITO EM CONTA CORRENTE	

Favorecido

Banco / Agência / Conta-DAC	Nome	CPF / CNPJ
756/3233/00000360039-4	SPACER PARTICIPACOES LTDA	28.438.507/0001-40

Remetente

Banco / Agência / Conta-DAC	Nome
341/3935/0005707-9	FLORIDA H PATRIMONIAL LTDA

1

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 02/05/2023 12:53:16
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109587685432563873222459486, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 153 : Juntada -> Petição -> Impugnação
Arquivo 1 : replicawildesfaustinoealfacenterimoveis.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:57

Portanto, em razão da prestação de serviços realizada pelos impugnados, é inquestionável a legitimidade passiva de ambos.

Note-se que, por razões que serão esclarecidas em tópico posterior, no citado Instrumento Particular de Corretagem – Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda os impugnados fizeram questão de omitir o nome de Augusto Alves Velloso Mascarenhas[2].

2.1.1 Das razões motivadoras para a contratação da Alfa Center Imóveis através do seu sócio Wildes Marcos Faustino.

Os sócios da impugnante tem convicção de que, a sócia Fernanda Rodrigues **(cuidadosa, honesta e extremamente verdadeira em tudo que faz)** contratou a impugnada Alfa Center Imóveis, por manter amizade com o sócio Wildes Faustino, por saber da boa fama da empresa e do seu sócio, conhecido morador do Alphaville Residencial, Conselheiro e membro da 1ª. Turma Julgadora do CRECI-GO, e até então, demonstrava ser homem correto e cumpridor dos seus deveres.

Também, em razão da amizade sincera e da troca de informações com Augusto Alves Velloso Mascarenhas, pelo qual mantinha estreita amizade, elevada consideração e estima, um jovem atuante como corretor de imóveis da Alfa Center Imóveis e amigo de Wildes Faustino.

Em resumo: contratou os impugnados por depositar confiança e ante a aparência de seriedade, conceito e fama da Alfa Center Imóveis, empresa com mais de 35 anos de existência, seriedade que agora se torna ilusória.

2.1.2 Da inegável responsabilidade objetiva dos impugnados. Da omissão de informações, da imprudência, negligência e imperícia dos impugnados. Do inconteste vínculo entre a conduta dos impugnados, do dano, do nexo causal, do evento danoso e dolo e culpa. Omissão dolosa.

[2] **DESCRIÇÃO DO ARQUIVO:**
?[30/03/2021 11:19:04] Augusto Mascarenhas: CONTRATO DE INTERMEDIACAO HOLDING CORRIGIDO.pdf • ?3 páginas ?<anexado: 00001971-CONTRATO DE INTERMEDIACAO HOLDING CORRIGIDO.pdf>

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 02/05/2023 12:53:16
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109587685432563873222459486, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 153 : Juntada -> Petição -> Impugnação
Arquivo 1 : replicawildesfaustinoealfacenterimoveis.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:57

Tentando se passar por vítimas, os impugnados afirmam com certa imaturidade que ***"não tinham a obrigação de informar a sócia Fernanda Rodrigues de que se tratava de negócio viciado, que não houve dano, nem nexo causal, evento danoso, dolo ou culpa, e que prestar informações não faz parte das responsabilidades do corretor"*.**

Nesse ponto, os impugnados estão completamente equivocados, pois, contrário a tais ilações, assim dispõe o art. 723 do Código Civil:

> "**O corretor é obrigado a executar a mediação com diligência e prudência, e a prestar ao cliente, espontaneamente, todas as informações sobre o andamento do negócio**.
>
> Parágrafo único. ***Sob pena de responder por perdas e danos, o corretor prestará ao cliente todos os esclarecimentos acerca da segurança ou do risco do negócio*, das alterações de valores *e de outros fatores que possam influir nos resultados da incumbência*. "**

Vê-se que o corretor tem, de fato, os deveres de diligência e prudência no exercício desse mister e se nessa condição se omite, causando prejuízos a quem devia lealdade e informação, deve reparar os danos decorrentes do descumprimento de tais deveres. [3]

A **RESOLUÇÃO COFECI nº 326/92 / Código de Ética Profissional dos Corretores de Imóveis,** define as responsabilidades dos impugnados:

> **ARTIGO 3º**: Em relação ao **exercício da profissão, à classe** e aos colegas, constante do art. 3º, tendo permitido que Augusto Alves Velloso Mascarenhas atuasse como corretor de imóveis (não sendo), em clara falsidade ideológica, Wildes Faustino agiu dolosamente, desconsiderou a profissão e colocou-a em baixo título de honra, pois, permitiu a prática de atos por Augusto Mascarenhas de atos que comprometem a dignidade de Wildes **(inciso I)**;
>
> Ao deixar de observar os postulados do Código de Ética, e não tendo exercido sua profissão com zelo e probidade, ao dar as costas para as prescrições legais e regulamentares, infringiu os **incisos V** e **VI**;

[3] TJSP - Apelação Cível Nº 0062030-96.2008.8.26.0000, 29ª Câmara, Registro: 2013.0000193984, Voto nº 18.777, Rel. Des. S. OSCAR FELTRIN, 10.04.2013.

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 02/05/2023 12:53:16
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109587685432563873222459486, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 153 : Juntada -> Petição -> Impugnação
Arquivo 1 : replicawildesfaustinoealfacenterimoveis.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:57

Como Conselheiro e Membro da 1ª. Turma Julgadora do CRECI-GO, foi negligente e imprudente ao atingir a reputação da classe, deixando de defender os direitos profissionais do Corretor de Imóveis, e ainda, negligenciou seu dever de auxiliar na fiscalização do exercício profissional, descuidando do cumprimento das obrigações constantes do Código de Ética, pois, não só acobertou a prática de exercício ilegal da profissão de Augusto Alves Velloso Mascarenhas, mas, **omitiu** comunicar ao CRECI-GO tal irregularidade (**Incisos VII** e **IX)**.

ARTIGO 4º: O impugnado negligenciou e omitiu inteirar a sócia da impugnante de todas as circunstancias do negócio, da vedação existente no Contrato Social, antes de oferece-lo à terceiros **(inciso I)**;

Foi omisso e negligente ao apresentar e oferecer o negócio com dados incorretos, pois, ao omitir dolosamente a vedação constante do Contrato Social, deixou de informar os riscos e o comprometimento do negócio **(inciso II)**;

Agiu com imprudência e negligência ao oferecer negócio o qual sabia ser ilegal (**inciso III**),

ARTIGO 6º: Ao permitir a realização do negócio irregular, sabendo da vedação constante do Contrato Social, recebeu comissão conforme consta do Contrato de Intermediação, portanto, locupletou-se à custa da impugnante **(inciso IV)**;

Agindo com dolo, acobertou e permitiu a prática do exercício ilegal da profissão por Augusto Alves Velloso Mascarenhas, e o pior, dentro da sua empresa Alfa Center Imóveis, promovendo transações imobiliárias contra disposição literal da lei **(incisos IX e XI)**;

O pior e mais grave, utilizou da posição de Conselheiro do CRECI-GO e Membro da 1ª. Turma Julgadora, e se achando intocável, além de acobertar o exercício ilegal da profissão por Augusto Mascarenhas, se beneficiou com comissões recebidas pelo falso corretor que atuou dentro da Alfa Center Imóveis **(inciso XIX)**.

O art. 5º da referida Resolução (Código de Ética), **“ O Corretor de Imóveis responde civil e penalmente por atos profissionais danosos ao cliente, a que tenha dado causa por imperícia, imprudência, negligência ou infrações éticas.”** Portanto, sem qualquer

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 02/05/2023 12:53:16
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109587685432563873222459486, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 153 : Juntada -> Petição -> Impugnação
Arquivo 1 : replicawildesfaustinoealfacenterilmoveis.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:57

sombra de dúvida, os impugnados respondem objetivamente pelos seus atos perante a impugnante.

Os impugnados não foram leais para com contratante, sócia da autora, Fernanda Rodrigues, sendo mister reconhecer que houve **desleixo e clara negligência** ao deixar de analisar os documentos constitutivos da impugnante, porque, se o tivesse feito, constataria que **nem o contrato a sócia poderia ter assinado isoladamente**, conforme bem entendeu este Juízo.

Particularmente, o impugnado, **Wildes Faustino foi negligente,** porque, como **corretor intermediador**, como **diretor da impugnada**, como **conselheiro do CRECI-GO** e como **julgador de processos éticos no CRECI-GO**, tinha o dever de checar todos os dados das partes, o dever de analisar todos os documentos, um-a-um, detidamente. Isso, porque, sabia das suas responsabilidades, mas, optou por não faze-la!

Nesse caso, o impugnado **Wildes Faustino escolheu e preferiu infringir a lei**, quando deixou de prestar às partes envolvidas os esclarecimentos acerca do risco do negócio, vez que **sobre a capacidade da sócia pendia vedação expressa**. A infringência dessa obrigação gera o dever de responder por perdas e danos, nos termos do artigo 723 do Código Civil, sendo parte legítima para figurar no polo passivo. Confira:

> "**Art. 723. O corretor é obrigado a executar a mediação com diligência e prudência, e a prestar ao cliente, espontaneamente, todas as informações sobre o andamento do negócio.**
>
> **Parágrafo único. Sob pena de responder por perdas e danos, o corretor prestará ao cliente todos os esclarecimentos acerca da segurança ou do risco do negócio, das alterações de valores e de outros fatores que possam influir nos resultados da incumbência.**

Houve grosseira falha na prestação do serviço, mostrando-se evidente o dano, bem como o nexo de causalidade, uma vez que **os impugnados não proporcionaram devidamente a segurança que se espera ao realizar negócio**

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 02/05/2023 12:53:16
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109587685432563873222459486, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 153 : Juntada -> Petição -> Impugnação
Arquivo 1 : replicawildesfaustinoealfacenterilmoveis.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:57

jurídico de vultoso dispêndio, culminando com os danos sofridos pela impugnante, ao retirar do seu patrimônio um imóvel de vultoso valor, sem anuência dos demais sócios.

Em destaque, deve-se analisar que, sendo **Conselheiro e Membro da 1ª Turma Julgadora do CRECI-GO**, em razão do ofício, o impugnado tem conhecimento do primoroso trabalho disponibilizado pelo então Presidente Oscar Hugo Monteiro Guimarães, denominado **"A RESPONSABILIDADE CIVIL DO CORRETOR DE IMÓVEIS FACE AO NOVO CÓDIGO CIVIL"**[4], que parafraseando, a impugnante cita com destaques próprios:

> "(...), **uma transação imobiliária requer muito mais do** que os ditames do artigo 82 do Código Civil de 1.916, tal seja: **"agente capaz; objeto lícito e forma prescrita em lei".**
> (...) **Disto resulta que o profissional encarregado de uma transação imobiliária tem o dever e a obrigação de prestar uma assessoria à altura da importância do negócio**.
> Tendo o Corretor de Imóveis uma profissão devidamente regulada por lei, **é de esperar dele a respectiva qualificação e responsabilidade para fazer jus à remuneração que lhe é legalmente assegurada.** (...).
> As novidades introduzidas pelo Novo Código Civil - Lei n. 10.406/02, com vigência a partir de 11.01.2003, muito nos preocupa, já que os profissionais do mercado imobiliário, especificamente os **Corretor de imóveis**, **imobiliaristas**, consultores e afins, ***obrigatoriamente deverão adequar-se à realidade imposta pela referida Lei, sob pena de estarem fadados a suportarem ônus advindo da evolução tecnológica e concorrência e, ainda da imposição legal***, sob pena de serem excluídos do mercado!
> (...) o Código de Defesa do Consumidor, tenha exigido dos prestadores de serviços, **qualidade em sua atividade**, pondo-os como alvos, quando verificados vícios e defeitos, quanto à forma de sua execução dos serviços, **exigindo-se a especifica reparação dos danos existentes, dependendo sempre da verificação de culpa**.
> (...), quando qualifica o negócio jurídico, a obrigação de dar e fazer, os quais também **impõe a verificação e aplicação do ônus da responsabilidade do profissional (prestador de serviços), obrigando-o a ser zeloso no trato profissional em relação ao negócio jurídico, aos seus clientes** (comprador e vendedor), **bem como no**

[4] http://crecigo.gov.br/wp-content/uploads/2017/04/Novo-C%C3%B3digo-Civil-em-face-a-responsabilidade-civil-1.pdf

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 02/05/2023 12:53:16
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109587685432563873222459486, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 153 : Juntada -> Petição -> Impugnação
Arquivo 1 : replicawildesfaustinoealfacenterilmoveis.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:57

resultado, sob pena de responder, no pronto ressarcimento dos danos causados no exercício de sua atividade.

(...) **toda a responsabilidade aplicável ao profissional da intermediação imobiliária**, haja visto que esses assumem notável conotação nas alterações introduzidas, segundo se verifica no Capítulo XIII, sob o título da corretagem (arts. 722 a 729). Sabiamente o legislador possibilitou a não exclusão da aplicação das outras normas constantes da legislação especial (art. 729).

(...) **O Novo Código Civil (2002), discorre uma série de situações que envolvem o profissional**:

- No campo profissional, na qualidade de autônomo/liberal, o qual assume suas responsabilidades dentro das obrigações de fazer (personalíssima – artigos 247 a 249), pois **seu contrato de trabalho é caracterizado por uma prestação de serviços** (artigos 593 a 609), **devendo sim responder por perdas e danos causados no exercício de sua profissão** (artigos 402 a 405).

- No campo negocial, o profissional deverá entender que o negócio (jurídico – arts. 104 a 114), realizados também caracterizam-se por obrigações de fazer, dar e ainda solidárias (arts. 233 a 249 e 264 a 285), os quais não sendo tais negócio absolutos podem ser rescindidos (arts. 472 a 480), face uma lesão (art. 157) ou uma onerosidade excessiva (arts. 478 a 480), passível de ressarcimento por perdas e danos e danos morais (arts. 402 a 405).

(...) Uma vez **firmado o contrato de corretagem**, verificamos que **deverá o profissional executar a sua mediação com DILIGÊNCIA e PRUDÊNCIA**.

Ser **diligente** na execução da mediação significa: "Derivado do latim diligentia **(cuidado, empenho, exatidão)**, quer, pois, ***significar toda atenção ou cuidado que deve ser aplicado pelo agente, ou pessoa que executa um ato ou procede num negócio, para que tudo se cumpra com a necessária regularidade"***.

A diligência exprime, assim, a própria prudência adotada na execução de todos os atos e negócios jurídicos. (Vocabulário Jurídico – Ed. Forense – 1.999 – Versão 1.0 – Plácido e Silva).

Já a **prudência**, significa: "Do latim prudentia, de prudens, síncope de providens (providente, acautelado), **exprime a cautela ou o cuidado, com que se devem fazer as coisas, para que bons sejam os resultados obtidos"**.

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 02/05/2023 12:53:16
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109587685432563873222459486, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 153 : Juntada -> Petição -> Impugnação
Arquivo 1 : replicawildesfaustinoealfacenterilmoveis.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:57

A prudência, por isso, revela-se na exata compreensão do método ou do sistema posto em prática para realização de qualquer empreendimento. **É a atenção que de deva dar à execução das coisas, para que nada de mal possa acontecer**. ***A prudência opõe-se à imprudência, imprevidência, ou, mesmo, à negligência***. Indica a boa ordem seguida na execução das coisas ou o tino na direção, do que se executa. (Vocabulário Jurídico – Ed. Forense – 1.999 – Versão 1.0 – Plácido e Silva).

Ora, agindo de tais formas, ***impõe o preceito legal que o profissional deverá prestar todas as informações sobre o andamento do negócio***. **Tais informações, necessariamente deverão constar** o número de pretendentes, o valor médio de mercado, se a época da transação é adequada para alcançar o valor pretendido, **os empecilhos verificado**s. **Tais situações não serão verificadas se o profissional não for zeloso e paciente para promover e cercar-se de todos os documentos necessários do imóvel e ainda, verificar se os pretendentes têm capacidade de cumprir com o contrato.**

Por fim, impõe a pena ao profissional, possibilitando dele se exigir a reparação por perdas e danos (arts. 402/405), advindo necessariamente do contrato de corretagem firmado, devendo aquele ***"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 nos resultados da incumbência"***.

Medianamente **o profissional da corretagem deverá assumir a responsabilidade pelos serviços técnicos assumidos na intermediação, informando ao seu cliente sobres os riscos**; as alterações de valores; **e outras situações que possam influenciar no resultado do negócio, para melhor ou pior**. Isso que dizer que **o profissional deverá deter conhecimento aguçado para verificar quanto à segurança e risco do negócio, opinando quanto ao seu fechamento ou não**. Por perdas e danos, verificamos que o Código Civil, assim preceitua:

> **Art. 402. Salvo as exceções expressamente previstas em lei, as perdas e danos devidas ao credor abrangem, além do que ele efetivamente perdeu, o que razoavelmente deixou de lucrar.**

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 02/05/2023 12:53:16
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109587685432563873222459486, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 153 : Juntada -> Petição -> Impugnação
Arquivo 1 : replicawildesfaustinoealfacenterilmoveis.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:57

> **Art. 403. Ainda que a inexecução resulte de dolo do devedor, as perdas e danos só incluem os prejuízos efetivos e os lucros cessantes por efeito dela direto e imediato, sem prejuízo do disposto na lei processual.**
>
> **Art. 404. As perdas e danos, nas obrigações de pagamento em dinheiro, serão pagas com atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, abrangendo juros, custas e honorários de advogado, sem prejuízo da pena convencional.**
> **Parágrafo único. Provado que os juros da mora não cobrem o prejuízo, e não havendo pena convencional, pode o juiz conceder ao credor indenização suplementar. Art. 405. Contam-se os juros de mora desde a citação inicial.**

(...).

Aqui necessariamente vale ressaltar alguns cuidados que os profissionais deverão adotar quando do contrato de corretagem:

1. **Certificar-se da qualidade de proprietário do imóvel**, munindo-se dos necessários documentos; Se comprador, quanto à capacidade de adquirir bens; capacidade de pagamento;

(...).

7. **Ser cauteloso, paciente e cuidadoso com o patrimônio alheio, agindo com prudência na condução do negócio**.

(...)

DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR – LEI 8078/90.

Para a incidência do CDC, necessário se faz caracterizar o consumidor, como destinatário final, ao teor do artigo 2º, também havemos de declinar os preceitos dos artigos 17 e 29, os quais prescrevem:

> **Art. 2º. Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produtos ou serviço como destinatário final.**
> **Art. 17. Para efeitos desta Seção, equiparam-se aos consumidores todas as vítimas do evento.**
> **Art. 29. Para os fins deste Capítulo e do seguinte, equiparam-se aos consumidores todas as pessoas determináveis ou não, expostas às práticas nele previstas.**

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 02/05/2023 12:53:16
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109587685432563873222459486, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 153 : Juntada -> Petição -> Impugnação
Arquivo 1 : replicawildesfaustinoealfacenterimoveis.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:57

O profissional é caracterizado como fornecedor de serviços, segundo a imposição do artigo 3º § 2°:

> "**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**".

Caracterizada a RELAÇÃO DE CONSUMO, notamos claramente que ao prestador de serviço, diante do Código de Defesa do Consumidor, é imposto uma série de preceitos e penas diante do exercício maléfico de sua atividade, segundo observamos da leitura dos artigos 6º incisos I, II, III, IV, V, VI,VII, VIII, X, 14 § 1º incisos I, II, III § 4º, 17, 20, 23, 24, 25, 28, 29, 30, 31, 34, 35, 36, 37, 38, 39 incisos IV, V, VI, IX, XII, 40, 46, 47, 48, 51 incisos I, II, III, IV, IX, X, XI, XIII, XV § 1º, 2º, , 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 63, 66, 67 e 69 da Lei 8078/90.

(...).

5.3 – **RESTRIÇÕES AO DIREITO DE PROPRIEDADE**.

Ao praticar qualquer ato relativo ao direito de propriedade, **deve o interessado verificar se existem restrições de tal direito, evitando assim, transtornos futuros no ato de transferi-lo a outrem**. No mesmo sentido, **àqueles que por lei podem intermediar a venda de imóveis, deve ser redobrada a atenção quando da verificação dos instrumentos** (procurações, certidões, escrituras, etc.), pois **havendo a restrição para o ato, ficará prejudicado o negócio imobiliário**.

(...).

A DOCUMENTAÇÃO IMOBILIÁRIA E OS CARTÓRIOS DE NOTAS E DE REGISTRO

(...)

3 - **IDENTIDADE DAS PARTES**:

Para comprar ou vender, ***é necessário que haja a identificação e a qualificação completa de quem compra, de quem vende e do imóvel objeto da operação***. ***De grande importância é a distinção entre pessoa física e pessoa jurídica na hora de transacionar um imóvel, principalmente quando se trata do alienante***. Enquanto que, para as pessoas físicas são feitas algumas exigências em razão de sua idoneidade e

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 02/05/2023 12:53:16
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109587685432563873222459486, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 153 : Juntada -> Petição -> Impugnação
Arquivo 1 : replicawildesfaustinoealfacenterimoveis.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:57

estado civil, **para as pessoas jurídicas, deve-se estar atento**: **aos documentos constitutivos da empresa, as alterações de sua composição societária ou estatutária, a fim de se identificar quem é o legítimo representante com poderes para alienar bens patrimoniais e assumir compromissos financeiros em nome da sociedade. Em muitos contratos sociais de sociedades limitadas é comum as cláusulas que só se admitem operações imobiliárias com a assinatura de todos os sócios.**

(...)

3 – **DE QUE MANEIRA O CORRETOR DE IMÓVEIS DEVE PRESTAR INFORMAÇÕES SOBRE O ANDAMENTO DOS NEGÓCIOS LHE FORAM CONFIADOS**? **Por escrito, não omitindo dados que poderiam caracterizar como negligência ou má-fé**.

(...).

18 – **AS CÓPIAS DOS DOCUMENTOS ACERCA DE UMA INTERMEDIAÇÃO DE- VEM SER GUARDADOS POR QUANTO TEMPO PARA SERVIREM DE PROVA NUMA POSSÍVEL CONTESTAÇÃO**? De conformidade com o teor dos documentos e da responsabilidade de quem intermediou a transação, **poderá ser de até vinte anos**, que é o prazo em que prescrevem os direitos pessoais para qualquer questionamento em juízo. (...).”

Ensinam Gustavo Tepedino, Heloísa Helena Barboza e Maria Celina Bodin de Moraes que **"a inobservância pelo corretor, das necessárias diligência e prudência durante a mediação do negócio sujeita ao pagamento de perdas e danos ao cliente. Não será menor a responsabilidade do corretor perante aqueles que, em virtude de sua intermediação, vieram a celebrar negócios com o cliente. Assim, caso o corretor atue displicentemente perante terceiros, omitindo informações, por exemplo, poderá também incorrer no pagamento de perdas e danos em favores destes. A rigor, ainda que não bastassem as obrigações que lhe são inerentes em razão da própria corretagem, a responsabilidade do corretor neste caso decorreria, de toda forma, da própria regra geral dos atos ilícitos**. ” [5]

Segundo, Ênio Zantarelli Zuliani, a responsabilidade civil do corretor de imóveis é indiscutível, já que lhe cabe o encargo de prestar ao cliente todos os

[5] *in* Código Civil Interpretado conforme a Constituição da República Vol II, 1ª. ed , Renovar, Atlas- 2006 - pág 510, com destaques da impugnante.

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 02/05/2023 12:53:16
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109587685432563873222459486, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 153 : Juntada -> Petição -> Impugnação
Arquivo 1 : replicawildesfaustinoealfacenterimoveis.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:57

esclarecimentos que estiverem ao seu alcance, acerca da segurança ou risco do negócio, das alterações dos valores e dos mais que possa influir os resultados da incumbência[6].

Portanto, sem qualquer razão a contestação, vez que, em clara omissão dolosa, os impugnados foram imprudentes e negligentes, pois, cooperaram diretamente para os prejuízos e para a prática de ato nulo de pleno direito ora em comento.

2.1.3 Da falsa existência de contato com o sócio Francisco Weliton Rodrigues. Da omissão e negligência na análise do Contrato Social da impugnante. Da Administração da Flórida Holding Patrimonial.

À propósito, é falsa a alegação de que os impugnados tiveram qualquer contato com o sócio Francisco Weliton Rodrigues. *Primeiro,* porque o sócio nunca falou pessoalmente, por telefone, por SMS ou por Whatsapp com os impugnados ou com seus parceiros; *Segundo,* o sócio nunca adentrou na Alfa Center Imóveis, desse modo, os impugnados fizeram falsa afirmação de "troca de mensagens" com o sócio.

Chega a ser pueril a tentativa de transferência dos atos de omissão, negligência e da clara imprudência dos impugnados à sócia Fernanda Souza Azevedo Rodrigues, pois, de **duas-uma**: **estão estabelecidos há mais de 35 anos, mas, não tem capacidade e nem pessoal para analisar os documentos dos imóveis e das partes, ou, por vontade própria e agindo dolosamente, fazem negócios com base em informações dos interessados e se omitem no cumprimento da lei.**

Consta das cláusulas segunda do Contrato Social e oitava da Consolidação do Contrato Social entregue aos impugnados pela sócia Fernanda Rodrigues:

CLÁUSULA SEGUNDA - DA ADMINISTRAÇÂO DA SOCIEDADE E DO PRO LABORE

A administração da sociedade caberá aos sócios **Francisco Weliton Rodrigues** e **Fernanda Souza Azevedo Rodrigues** que assinaram em isolado com os poderes a atribuição de representação ativa e passiva na sociedade, judicial e extrajudicialmente, podendo praticar todos os atos compreendidos no objeto social, sempre de interesse da sociedade, autorizado o uso do nome empresarial, vedado, no entanto, faze-lo em atividades estranhas ao interesse social ou assumir obrigações, seja em favor de qualquer dos cotistas ou de terceiros, bem como onerar ou alienar bens imóveis da sociedade, sem autorização dos outros sócios.

[6] Enio Zantarelli Zuliani, apud, Rui Stocco," Tratado de Responsabilidade Civil ", 6ª. ed., pág. 669.

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 02/05/2023 12:53:16
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109587685432563873222459486, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 153 : Juntada -> Petição -> Impugnação
Arquivo 1 : replicawildesfaustinoealfacenterimoveis.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:57

> **CLÁUSULA OITAVA -** A administração da sociedade caberá aos sócios **Francisco Weliton Rodrigues** e **Fernanda Souza Azevedo Rodrigues** que assinarão em isolado e com os poderes a atribuição e ativa e passiva na sociedade, judicial e extrajudicialmente, podendo praticar todos os atos compreendidos no objeto social, sempre de interesse da sociedade, autorizado o uso do nome empresarial, ***VEDADO***, no entanto, **fazê-lo em atividades estranhas ao interesse social ou assumir obrigações, seja em favor dos cotistas ou de terceiros, *BEM COMO ONERAR OU ALIENAR BENS IMÓVEIS DA SOCIEDADE, SEM AUTORIZAÇÃO DOS OUTROS SÓCIOS.*** ”

Note-se que, **realmente** a administração da sociedade cabe aos sócios Francisco Weliton Rodrigues e Fernanda Souza Azevedo Rodrigues, **porém**, não podem os impugnados alegar que não enxergaram a **vedação expressa** e clara constante das citadas cláusulas, sendo que, **algumas das responsabilidades do corretor de imóveis e da imobiliária é a análise documental, a informação às partes das restrições porventura constantes do negócio e a informação do risco do negócio**, mas, os impugnados optaram por agir em desacordo com a lei.

2.1.4 Da CONFISSÃO dos impugnados quanto a ciência da vedação constante do contrato social. Do dolo e da negligência dos impugnados.

Ao alegar que *“é óbvio que o documento a que se faz referência a parte Autora é justamente o contrato social, que contém disposição que inibe a Sra. Fernanda de assinar isoladamente mediante a Cláusula Segunda do referido instrumento, supostamente apto a invalidar a operação”,* os **impugnados confessam que sabiam da vedação, mas, negligenciaram agir em conformidade com a lei e o contrato social.**

2.1.5 Da representatividade da sócia majoritária Giovanna Azevedo Rodrigues.

Não há que se permitir à contestação a tentativa de diminuir a capacidade e a representatividade da jovem Giovanna Azevedo Rodrigues, sócia majoritária da

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 02/05/2023 12:53:16
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109587685432563873222459486, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 153 : Juntada -> Petição -> Impugnação
Arquivo 1 : replicawildesfaustinoealfacenterimoveis.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:57

impugnante, pois, indispensável que lhe fosse comunicada a venda do imóvel pelos impugnados, contudo, estes escolheram ser negligentes e omissos.

2.1.6 Do lapso temporal entre o negócio nulo e a sua constatação.

Merece destacar que, conforme a cláusula nona do Contrato Social[7], ao término do ano de 2021 e início de 2022, a administradora Fernanda Rodrigues prestou contas da sua administração anual (2021) à impugnante, **momento em que foi constatada a irregularidade insanável da ausência de outorga dos demais sócios**, portanto, não tem razão a contestação quando critica a impugnante quanto ao tempo da busca do judiciário. Assim verberam os impugnados:

> **"(...) os sócios nada se dispuseram quanto à pactuação do negócio no sentido de prejudicá-la e, ainda, dentro do intervalo de um ano e cinco meses posteriores à celebração do negócio."**

A contestação falta com a verdade, pois, o lapso temporal entre o negócio e a constatação da nulidade foi exatamente o prazo legal da prestação de contas da administração pela sócia Fernanda Rodrigues. Ademais, **o ato nulo não é ratificável, não é suscetível de confirmação e não se convalida ou restabelece diante do silêncio das partes ou do decurso do tempo**, conforme jurisprudência do E. TJGO:

> AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE SIMULAÇÃO DE NEGÓCIO JURÍDICO. ATO NULO INSUSCETÍVEL DE CONVALIDAÇÃO PELO DECURSO DO TEMPO. RECURSO SECUNDUM EVENTUM LITIS. (...).2. **Os atos nulos não decaem e nem prescrevem, podendo a sua nulidade ser declarada a qualquer tempo. A presença de vício absoluto no negócio jurídico celebrado, qual seja simulação, torna o ato nulo, à luz dos artigos167 e 169 do Código Civil.** 3. Do exame detido do caderno processual, depreendo que a simulação

[7] **CLÁUSULA NONA da Consolidação do Contrato Social:**

CLAUSULA NONA

Ao término de cada exercício social, em 31 de dezembro, o administrador prestara contas justificadas de sua administração, procedendo a elaboração do inventario, do balanço patrimonial e do balanço de resultado econômico, cabendo aos sócios, na proporção de suas quotas, os lucros ou perdas apuradas.

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 02/05/2023 12:53:16
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109587685432563873222459486, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 153 : Juntada -> Petição -> Impugnação
Arquivo 1 : replicawildesfaustinoealfacenterilmoveis.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:57

de negócio é passível de nulidade, não se aplicando à presente demanda o instituto da decadência, pois se assim não fosse, em análise última, seria legitimar, com o decurso do tempo, ato eivado de ilegalidade, confirmando-o. AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E DESPROVIDO. DECISÃO MANTIDA. (TJ-GO - AI: 00697609020218090000 GOIÂNIA, Relator: Des(a). DELINTRO BELO DE ALMEIDA FILHO, Data de Julgamento: 10/05/2021, 4ª Câmara Cível, Data de Publicação: DJ de 10/05/2021)

Considerando que os atos nulos não decaem e nem prescrevem, podendo a sua nulidade ser declarada a qualquer tempo. A presença de vício absoluto no negócio jurídico celebrado, qual seja a ausência de anuência dos sócios Francisco Weliton Rodrigues e da sócia majoritária Giovanna Azevedo Rodrigues, torna o ato nulo, à luz dos artigos 166 e 169 do Código Civil, portanto, sem razão a contestação, também, nesse sentido.

2.1.7 Da falsa existência de pedido de revisão de contrato.

A *"contestação de migalhas"* divaga sobre uma inexistente "revisão de contrato", o que é plenamente aceitável, pois, baseou seus insustentáveis argumentos em publicação do site "Migalhas" e não soube adequá-lo ao caso concreto, sendo necessário esclarecer que no presente caso **"não há qualquer menção à revisão de contrato na inicial"**.

Também, não se discute "alteração na base objetiva do contrato". Aqui somente se discute a nulidade absoluta do ato jurídico por omissão, incompetência e negligência dos impugnados.

2.1.8 Da falsa alegação de inexistência de prejuízo à impugnante.

A contestação não tem qualquer razão para tal alegação, pois, os sócios Francisco Weliton Rodrigues e Giovanna Azevedo Rodrigues não tomaram conhecimento das tratativas do negócio nulo de pleno direito; não participaram das evasivas e tendenciosas conversas com o falso corretor Augusto Mascarenhas; não foram informados pelos impugnados de qualquer situação negocial em andamento.

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 02/05/2023 12:53:16
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109587685432563873222459486, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 153 : Juntada -> Petição -> Impugnação
Arquivo 1 : replicawildesfaustinoealfacenteriimoveis.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:57

Ademais, os impugnados falam ao vento, pois, se os sócios soubessem das tratativas, da forma irresponsável e negligente dos impugnados na condução do negócio, jamais autorizariam a alienação do imóvel.

2.1.9 Da impossível retratação da impugnante.

A contestação repetiu os argumentos constantes da notificação e da ação de indenização proposta contra a impugnante, na tentativa de coagi-la a retificar o polo passivo da ação de nulidade de ato jurídico provocado pelos impugnados.

Não há qualquer possibilidade de retratação ou de retificação do polo passivo, não havendo, portanto, qualquer chance de minimizar as responsabilidades dos impugnados.

3. DO DEVER DE INFORMAÇÃO OMITIDO PELOS IMPUGNADOS (já citado anteriormente).

Evitando a repetição dos claros argumentos anteriormente citados, quanto ao dever de informação de todos os detalhes do negócio, em se tratando de pessoas jurídicas, os impugnados deveriam estar atentos "**aos documentos constitutivos da empresa, as alterações de sua composição societária ou estatutária, a fim de se identificar quem é o legítimo representante com poderes para alienar bens patrimoniais e assumir compromissos financeiros em nome da sociedade. *Em muitos contratos sociais de sociedades limitadas é comum as cláusulas que só se admitem operações imobiliárias com a assinatura de todos os sócios.*** *"*

Não se trata de "suposta omissão de informações", mas, de negligência, descaso e inoperância por parte dos impugnados, os quais, realmente nada tem a ver com a *"lida societária da sociedade"*, mas, foram omissos em seus deveres.

4. DO CUMPRIMENTO DO DEVER DE MITIGAR A PERDA BUSCADO IMEDIATAMENTE.

Não cabe a cobrança do dever cooperação e da boa-fé contratual, pois, tão logo os sócios da impugnante tomaram conhecimento da prestação de conta anual e dos

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 02/05/2023 12:53:16
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109587685432563873222459486, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 153 : Juntada -> Petição -> Impugnação
Arquivo 1 : replicawildesfaustinoealfacenterimoveis.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:57

resultados do ano de 2021, imediatamente, buscaram orientação jurídica para exercer o direito de acesso à justiça em sua plenitude.

Ademais, chegou ao conhecimento dos sócios que, mesmo com a saúde debilitada, a sócia Fernanda Rodrigues tentou resolver a questão de todas as formas, e por várias vezes pediu para que Augusto Alves Velloso Mascarenhas (parceiro, falso corretor e protegido da Alfa Center Imóveis) resolvesse o problema. Também, procurou o impugnado Wildes Faustino, tendo solicitado a resolução do problema, mas, em vão.

A busca pela resolução do problema pela sócia Fernanda Rodrigues se deu em razão do descobrimento de que foi traída por Augusto Mascarenhas, até então seu amigo, confidente e prestativo, mas, que não passava de um inimigo da verdade, um galanteador de péssima índole e com terceiras intenções, desrespeitoso, vilipendiador do patrimônio alheio, um falso corretor protegido e acobertado pelos impugnados.

Ao ajuizar a ação de nulidade de ato jurídico no lapso inferior a trinta dias do conhecimento dos fatos (quando da apuração dos haveres e das perdas do ano de 2021 para feitura da DIRPJ), a impugnante demonstra que agiu com zelo e extrema boa-fé, tendo em vista o **imediato ajuizamento da demanda**, preocupou-se com a proteção da dignidade da pessoa humana nas relações obrigacionais, ou seja, os atos da impugnante foram pautados pela probidade, cooperação e lealdade.

E agindo dessa forma, a impugnante cumpriu a obrigação de tomar as medidas necessárias e possíveis para mitigar o dano, impedindo o agravamento, não tendo permanecido inerte diante do dano, não infringiu os deveres de cooperação e lealdade, portanto, sem razão a contestação nesse sentido.

4.1 DA INAPLICABILIDADE E DO DESCABIMENTO DO PRINCÍPIO DO *VENIRE CONTRA FACTUM PROPRIUM.*

Sem argumentação lógica, a contestação divaga e se perde em ilações. Os impugnados não podem alegar surpresa, pois, são sabedores dos seus compromissos e responsabilidades descumpridas. Agiram com dolo, incompetência e foram negligentes, e quem faltou com o dever da boa-fé objetiva e da lealdade contratual foram os impugnados, e não a sócia contratante ou a impugnante.

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 02/05/2023 12:53:16
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109587685432563873222459486, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 153 : Juntada -> Petição -> Impugnação
Arquivo 1 : replicawildesfaustinoealfacenterimoveis.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:57

Como já dito anteriormente, a impugnante não esperou meses para correr atrás do prejuízo. Agiu imediatamente ao ter conhecimento dos malefícios do negócio realizado sob a batuta dos impugnados. E estes, certamente, ante o conhecimento de que foram negligentes, desatenciosos, desleais, ímprobos e de má-fé, tentam o descabido socorro do *venire contra factum proprium.*

Dessume-se que: **a Alfa Center Imóveis se apresenta no mercado como prestadora de serviços de corretagem e intermediação de negócios, portanto, no fornecimento desses serviços tem o dever informar adequadamente seu consumidor, de prestar informações sobre todos os detalhes do negócio, mas, escolheu faltar com tal dever.**

Em razão de estarem vinculados nas relações consumeristas e como prestadores de serviços, os impugnados faltaram com a obrigação de prestar serviço de qualidade à impugnante. Deixaram de informar, não cumpriram suas responsabilidades básicas do dever de informar, tendo agido de maneira contraditória. Portanto, os impugnados não têm legitimidade para invocar tal princípio em causa própria, e nem se pode punir a impugnante (consumidora), a qual acreditou na idoneidade e na seriedade da Alfa Center Imóveis e do seu diretor Wildes Marcos Faustino, não podendo os impugnados beneficiar-se da própria torpeza.

5. DA <u>CONFISSÃO</u> DOS IMPUGNADOS SOBRE A NULIDADE ABSOLUTA. TENTATIVA DE BENEFÍCIOS A PARTIR DA PRÓPRIA TORPEZA. DA ILEGALIDADE E DA IMPOSSIBILIDADE DE RATIFICAÇÃO DA CONTESTAÇÃO APRESENTADA EM 08.09.2022 (EV. 13).

A contestação se perdeu ao tentar alegar a validade do negócio jurídico! Esqueceu-se de que **ato nulo é nulo de pleno direito já que desde seu nascedouro é viciado; nasceu em desconformidade com a lei, não convalesce e pode ser declarado nulo a qualquer tempo; não cabe sua ratificação e deve ser retomado ao estado anterior, como se nunca tivesse ocorrido.**

Para melhor entendimento, a impugnante repete a Cláusula Oitava do Contrato Social. Vejamos:

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 02/05/2023 12:53:16
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109587685432563873222459486, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 153 : Juntada -> Petição -> Impugnação
Arquivo 1 : replicawildesfaustinoealfacenterimoveis.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:57

> **CLÁUSULA OITAVA -** A administração da sociedade caberá aos sócios **Francisco Weliton Rodrigues** e **Fernanda Souza Azevedo Rodrigues** que assinarão em isolado e com os poderes a atribuição e ativa e passiva na sociedade, judicial e extrajudicialmente, podendo praticar todos os atos compreendidos no objeto social, sempre de interesse da sociedade, autorizado o uso do nome empresarial, ***VEDADO***, no entanto, **fazê-lo em atividades estranhas ao interesse social ou assumir obrigações, seja em favor dos cotistas ou de terceiros**, ***BEM COMO ONERAR OU ALIENAR BENS IMÓVEIS DA SOCIEDADE, SEM AUTORIZAÇÃO DOS OUTROS SÓCIOS.*** "

Nesse ponto, com razão os impugnados! Com base na citada cláusula, a sócia Fernanda Souza Azevedo Rodrigues realmente tinha poderes para assinar em isolado ativa e passivamente, judicial e extrajudicialmente, podia praticar todos os atos compreendidos no **OBJETO SOCIAL**, o qual, assim claramente dispõe:

> **"CLÁUSULA TERCEIRA –** A sociedade tem por objeto social: **construção civil, administração de bens próprios e participações no capital de empresas de qualquer ramo de atividades ou natureza jurídica. "**

Ocorre que, **o ato praticado pela sócia não está previsto no objeto social da empresa**. E os impugnados, com quase 40 anos de experiência no mercado de imóveis, agiram com dolo ao tentar levar Vossa Excelência ao erro, ao alegar validade na concretização de negócio eivado de nulidade absoluta, provocada pela imprudência, incapacidade e confessa incompetência dos impugnados.

O citado art. 1015, do Código Civil, cabe análise ponto-a-ponto. Vejamos:

> "**No silêncio do contrato**, os administradores podem praticar todos os atos pertinentes à gestão da sociedade; ***não constituindo objeto social***, ***a oneração ou a venda de bens imóveis depende do que a maioria dos sócios decidir***.
>
> Parágrafo único. O excesso por parte dos administradores somente pode ser oposto a terceiros se ocorrer pelo menos uma das seguintes hipóteses:

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 02/05/2023 12:53:16
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109587685432563873222459486, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 153 : Juntada -> Petição -> Impugnação
Arquivo 1 : replicawildesfaustinoealfacenteriimoveis.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:57

I - ***se a limitação de poderes estiver inscrita ou averbada no registro próprio da sociedade***;

II - provando-se que era conhecida do terceiro;

III - ***tratando-se de operação evidentemente estranha aos negócios da sociedade***.".

Primeiro, **os administradores são impedidos de alienar imóveis**, pois, conforme a citada Cláusula Terceira tal exercício não faz parte da gestão dos negócios da impugnante, **tratando-se de operação evidentemente estranha aos negócios da sociedade;**

Segundo, **não há silêncio, o contrato não é omisso.** Pelo contrário, **há vedação clara e expressa proibindo que os administradores onerarem ou façam alienação de imóveis sem a anuência de todos os demais sócios**;

Terceiro, a **limitação de poderes** está averbada, arquivada e certificada pela Junta Comercial do Estado de Goiás – JUCEG.

Nesse ponto, os impugnados não têm qualquer razão, pois, a **vedação é expressa, a limitação de poderes está clara no Contrato Social** nos termos que preconiza o **princípio da publicidade dos registros públicos.** Além disso, **a alienação é operação estranha aos negócios da sociedade, completamente estranha ao OBJETO SOCIAL**, conforme prevê o citado artigo.

Por amor ao debate, não se pode substituir o OBJETO SOCIAL pelo CNAE - Classificação Nacional de Atividades Econômicas, **isso não é admissível.** Vejamos a **diferença entre OBJETO SOCIAL e CNAE**:

"OBJETO SOCIAL é uma forma de planejar e organizar o seu negócio. **É o coração e a alma do contrato social. É nele que consta o propósito da empresa, que atividades serão realizadas. Ele precisa ser detalhado e preciso, claro e bem definido. A descrição do OBJETO SOCIAL influenciará diretamente na tributação, escrituração e licenças necessárias para funcionamento [8].**

[8] **OBJETO SOCIAL**: https://www.contabilizei.com.br/contabilidade-online/objeto-social-da-empresa/ ; https://www.juridoc.com.br/blog/abrir-uma-empresa/4399-definir-objeto-social-empresa/ ;

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 02/05/2023 12:53:16
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109587685432563873222459486, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 153 : Juntada -> Petição -> Impugnação
Arquivo 1 : replicawildesfaustinoealfacenterilmoveis.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:57

CNAE – Classificação Nacional de Atividades Econômicas: "À partir da descrição precisa de sua atividade, você poderá pesquisar quais os CNAEs – Classificação Nacional de Atividades Econômicas – relativas à sua empresa e, consequentemente, quais os tributos que vão incidir sobre a sua atividade [9] e [10]."

"(...) a Classificação Nacional de Atividades Econômicas – **CNAE tem como objetivo** categorizar empresas, instituições públicas, organizações sem fins lucrativos e até profissionais autônomos em códigos de identificação. Portanto, **ao analisar a definição da CNAE, constata-se que nada mais é do que um método utilizado pela RFB para padronizar os códigos de atividade econômica no país, com a finalidade de melhor administrar as questões tributárias**.
(...)."

A Receita Federal do Brasil manifestou seu entendimento de que **o objeto social da empresa tem prevalência sobre o CNAE.** Vejamos, com destaques (ACÓRDÃO Nº 10-44919, DRJ-POA de 09 de Julho de 2013):

---

[9] **DIFERENÇA ENTRE O CÓDIGO CNAE E A DESCRIÇÃO DO OBJETO SOCIAL**. Já é de conhecimento de todos os usuários, que quando é citado as atividades exercidas pela empresa, tanto no VRE quanto no DBE, temos dois campos a serem preenchidos: um deles; com o código do CNAE e outro da Descrição do Objeto Social. Por outro lado, há de se registrar que temos como documento principal o Contrato Social, onde somente a descrição do Objeto Social se faz necessário, quando se trata apenas do objeto social.
O **CNAE (Código Nacional de Atividades Econômicas)** por sua vez, ***é uma classificação usada com o objetivo de padronizar os códigos de identificação das unidades produtivas do país nos cadastros e registros da administração pública. Isto posto nas três esferas de governo, em especial na área tributária, o que vem contribuindo para a melhoria da qualidade dos sistemas de informação que dão suporte às decisões e ações do Estado, medida que vem possibilitando, ainda, a maior articulação entre os sistemas.*** Ocorre que em diversas situações o que a empresa vai "**realmente**" exercer como objeto social, não está contemplada na sua essência pela descrição dos CNAE, conforme tabela. Neste caso, ***a empresa deve elucidar o seu objeto social, através do campo especifico de descrição que deve ser a mesma redação da cláusula no contrato social, ou seja, a atividade real que a empresa irá exercer, isto nos casos das Sociedades Limitadas ou Eireli***. Como exemplo e para melhor elucidar cabe-nos citar o CNAE 4789-0/99, cuja descrição do é COMERCIO VAREJISTA DE OUTROS PRODUTOS NÃO ESPECIFICADOS ANTERIORMENTE, que é utilizado quando a atividade da empresa não se enquadra em nenhum código.
Entretanto, vale ressaltar que essa descrição não pode ser utilizada na descrição do OBJETO SOCIAL, constante do Contrato Social, considerando que não corresponde com o **objeto real** que a empresa irá operar. Fundamentando a matéria o manual de registro das Sociedade Ltda, no item 1.2.12, traz a seguinte redação: "***O contrato social deverá indicar com precisão e clareza as atividades a serem desenvolvidas pela sociedade***". (...).
(Fonte: **CNAE X DESCRIÇÃO DO OBJETO SOCIAL**, http://www.jucespbauru.com.br/simpi_ver.php?id=38
[10] **CNAE:** https://www.jornalcontabil.com.br/objeto-social-dicas-praticas-de-como-redigir-o-da-sua-empresa/ ;

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 02/05/2023 12:53:16
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109587685432563873222459486, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 153 : Juntada -> Petição -> Impugnação
Arquivo 1 : replicawildesfaustinoealfacenterilmoveis.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:57

> "EMENTA – SIMPLES NACIONAL. OPÇÃO. INDEFERIMENTO. ATIVIDADE VEDADA. **PREVALÊNCIA DO OBJETO SOCIAL SOBRE O CÓDIGO DA CNAE**. ***O objeto social, para efeito de certificação de atividade econômica explorada, prevalece sobre o código da CNAE***. É insubsistente o Termo de Indeferimento de Opção pelo Simples Nacional apoiado numa suposta base fática anunciada neste último, quando o objeto social aponta para outra realidade. **(Delegacia da Receita Federal de Julgamento de Porto Alegre – 6ª. Turma. Portal Fazenda do Governo Federal).**

No mesmo sentido, o julgamento pela DELEGACIA DA RECEITA FEDERAL DE JULGAMENTO EM JUIZ DE FORA – 1ª. TURMA / ACÓRDÃO Nº 09-22634 de 18 de Fevereiro de 2009:

> EMENTA: SIMPLES NACIONAL. INDEFERIMENTO DE OPÇÃO. **ATIVIDADE ECONÔMICA. SITUAÇÃO CADASTRAL.** ALTERAÇÃO. Cancela-se o indeferimento do termo de opção pelo Simples Nacional, se elidido o fato que lhe deu causa. SIMPLES NACIONAL. INDEFERIMENTO DE OPÇÃO. **NATUREZA JURÍDICA. PREVALÊNCIA DO OBJETO SOCIAL SOBRE O CÓDIGO DA CNAE**. ***O objeto social, para efeito de certificação da atividade econômica explorada, prevalece sobre o código da CNAE***. É insubsistente o Termo de Indeferimento de Opção pelo Simples Nacional apoiado numa suposta base fática anunciada neste último, quando o objeto social aponta para outra realidade. Exercício: 01/01/2007 a 31/12/2007".

Resta claro que, **quem faltou com o dever de boa-fé e abusou da confiança e de terceiros de boa-fé foram os impugnados**, pois, faltaram com o dever de informação e não poderiam ter permitido a continuidade do negócio, não poderiam ter fornecido documentos ao Banco de Brasília e nem ao Cartório do 5º Ofício de Taguatinga, sem antes ter informado às partes, em especial, à sócia Fernanda Rodrigues e aos demais sócios da situação especial constante do contrato social.

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 02/05/2023 12:53:16
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109587685432563873222459486, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 153 : Juntada -> Petição -> Impugnação
Arquivo 1 : replicawildesfaustinoealfacenterilmoveis.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:57

A impugnante não chegou a pensar que terceiros de boa-fé são obrigados a analisar documentos, pois, não são. Essa responsabilidade (não respeitada) era exclusiva dos impugnados.

Também, não foi a sócia Fernanda Rodrigues que se apresentou junto BRB como legítima representante da impugnante. **Conforme confissão de Augusto Alves Velloso Mascarenhas,** ele foi o responsável pela entrega de todos os documentos ao BRB e ao Cartório, em Taguatinga-DF.

Destaque-se que, **a obrigação de conferir documentos é dos impugnados, e para isso foram contratados, mas, escolheram ser omissos, descumpriram dever básico de prestar informações às partes sobre os riscos e vícios do negócio**, caracterizando indiscutível má-fé e incompetência confessa dos impugnados.

Se não por ignorância, mas, com extrema má-fé, os impugnados trouxeram alegações em claros remendos à já caduca contestação apresentada por Arthur Lucena Ferreira da Silva. Isso não é permitido, conforme disposto no art. 18, do CPC que "***Ninguém poderá pleitear direito alheio em nome próprio, salvo quando autorizado pelo ordenamento jurídico***. "

Portanto, desde já requer sejam riscadas da peça da contestação ora impugnada, o item 78, pois, se trata de clara tentativa de levar o julgador a erro em analisar defesa preclusa e completamente intempestiva.

6. DA EXISTÊNCIA DE AÇÃO PENAL ATIVA. DA AUSÊNCIA DE EXCESSOS PELA IMPUGNANTE.

A impugnante não buscou guarida da Polícia Civil, do Ministério Público Estadual e do Judiciário como vindita ou no intuito de macular a falsa imagem de boa prestadora de serviços da impugnada e do seu diretor. Não há que se alegar constrangimento por responder ação criminal. Na realidade, quem não deve não teme, e se quando da sentença razão os impugnados tiverem, que manuseiem ação própria e reclamem os seus pretensos direitos em momento próprio.

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 02/05/2023 12:53:16
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109587685432563873222459486, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 153 : Juntada -> Petição -> Impugnação
Arquivo 1 : replicawildesfaustinoealfacenterilmoveis.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:57

Nesse momento, os impugnados são partes em processo criminal, o qual, por ordem do Ministério Público Estadual, retornou à Delegacia de Polícia para diligências complementares ante aos fatos novos noticiados ao Juízo.

7. DA REPULSA À FALSA ACUSAÇÃO DE CONLUIO FRAUDULENTO ENTRE A SÓCIA FERNANDA SOUZA AZEVEDO RODRIGUES E INEXISTENTE "A EQUIPE DE ADVOGADOS" RESPONSAVEL POR ESTA AÇÃO = AUSÊNCIA DE BRIOS DOS IMPUGNADOS.

Com a costumeira ausência de argumentação lógica e legal, e atirando para todos os lados, os impugnados atingiram a moral dos sócios da impugnante, a ética e a idoneidade do advogado subscritor da presente ação.

O subscritor da presente merece respeito dos impugnados! É advogado com décadas de militância, detentor de moral ilibada, trabalhador, estudioso e probo, nunca esteve envolvido em negociatas ou cometeu qualquer deslize ético. É querido no seio da boa advocacia militante, e presume que por essas razões foi indicado por um colega de longa data, do qual aluga a Sala 07 do Condomínio Gerson Guimarães (*in memoriam)*, formado por oito salas alugadas para advogados independentes, localizado na Rua 100 nº 25, Setor Sul, em Goiânia.

Ademais, **a indicação entre colegas é mais que habitual**. E isso só ocorre quando solicitados pelos clientes, e os indicados pertencem sempre a um círculo de amizade, de confiança e lealdade, como *in casu.*

Não há grupo de advogados! O subscritor desta impugnação é advogado independente, não tem e nunca teve sócios, não é advogado empregado e não tem patrão, não é dependente economicamente de qualquer outro profissional do direito, portanto, não há ocorrência de ausência de ética, de lisura ou de honestidade na indicação de um ou de outro profissional.

Ademais, a própria Ordem dos Advogados do Brasil – Seccional de Goiás incentiva aos advogados a indicação mútua. Vejamos:

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 02/05/2023 12:53:16
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109587685432563873222459486, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 153 : Juntada -> Petição -> Impugnação
Arquivo 1 : replicawildesfaustinoealfacenterimoveis.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:57

> "[...] **ninguém contrata um advogado que não conhece ou nunca ouviu falar**. **Para contratar os serviços do advogado o cliente deve primeiro ficar sabendo que ele existe**, [...] **ou mesmo que seu nome tenha sido indicado por algum amigo, familiar ou algum outro advogado**.
>
> **Aproximadamente 70% das captações nascem da indicação** dos atuais clientes, amigos e familiares, **e ainda de parceiros como outros advogados**. [...]. **A advocacia é um negócio baseado em confiança e reputação**, por isso sua rede de relacionamentos e imagem profissional serão importantes em sua carreira. **Ninguém contrata um advogado que não conhece ou não considere confiável**. [...]." [11]

Tal alegação, além de repugnante e rasteira, está eivada de falta de ética, lisura e denota completa ausência de brios dos impugnados.

8. DO DESCABIDO PEDIDO DE DANOS MORAIS E DA INEXISTENTE RECONVENÇÃO CITADA PELOS IMPUGNADOS.

Não existe na contestação a citada reconvenção. Não se admite reconvenção travestida de contestação ou nela entremeada! Também, não tem cabimento o pedido de condenação da impugnante em danos morais no *quantum* de R$20,000,00 sob alegação de constrangimento e descredenciamento da Alfa Center Imóveis e do seu sócio Wildes Marcos Faustino. Se erraram, obviamente pagarão o preço.

Na realidade os impugnados cometeram erros crassos. Isso é fato inconteste, e são responsáveis pelos seus atos e por eles devem responder, portanto, descabido o pedido de condenação em danos morais.

9. DO DIREITO CONSTITUCIONAL DA IMPUGNANTE EM BUSCAR A TUTELA JURISDICIONAL. DA INEXISTÊNCIA DE MÁ-FÉ.

Sem razão a contestação, pois, não há qualquer ilegalidade a ser imputada à impugnante, por ter buscado a tutela jurisdicional para proteger seus direitos.

---

[11] https://www.oabgo.org.br/oab/servicos/sistema-de-inteligencia-e-mercado/marketing-juridico-artigos/estrategias-e-conceitos-para-a-captacao-etica-de-clientes-na-advocacia#:~:text=Para%20contratar%20os%20servi%C3%A7os%20do,familiar%20ou%20algum%20outro%20advogado. Destaques da impugnante.

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 02/05/2023 12:53:16
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109587685432563873222459486, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 153 : Juntada -> Petição -> Impugnação
Arquivo 1 : replicawildesfaustinoealfacenterimoveis.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:57

Como já citado anteriormente, a sócia da impugnante contratou os impugnados pela confiança espelhada na já confirmada falsa propaganda, por se ancorar na falsa aparência de idoneidade e nos bons serviços da Alfa Center Imóveis, não tendo razão os impugnados em alegar ausência de demonstração de relação jurídica entre a Alfa Center Imóveis, Wildes Marcos Faustino e a impugnante.

Portanto, está clara a relação jurídica existente entre as partes, sendo descabida a falácia e a tentativa de locupletação do direito da impugnante, pois, litiga de boa-fé e em completo respeito às partes.

10. DOS REQUERIMENTOS.

Ante o exposto, **requer** seja a presente RÉPLICA recebida e indeferidas as preliminares arguidas na contestação, com o consequente indeferimento das questões de mérito nela apresentadas, pois, os impugnados agiram com dolo e cometeram erros crassos, são réus confessos e não trouxeram qualquer argumentação lógica plausível ou que macule o direito da impugnante, não provaram serem inculpados dos seus próprios atos e nem dos atos dos seus prepostos.

Ratifica a totalidade da inicial e os pedidos nela elencados.

Requer ainda, seja deferido o depoimento pessoal do impugnado Wildes Marcos Faustino, sejam admitidas a exibição de documentos, a oitiva de testemunhas, perícias e inspeções judiciais se indispensáveis, além de todas as demais provas em direito permitidas.

Termos em que, pede deferimento.

Goiânia, 02 de maio de 2023.

PAULO ROBERTO DOS SANTOS
OAB-GO 10.262

souza.santos.advogados@hotmail.com

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 02/05/2023 12:53:16
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109587685432563873222459486, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 154 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : juntadadedocumentonovo.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:57

PAULO ROBERTO DOS SANTOS
ADVOGADOS

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 15ª. VARA CÍVEL GOIÂNIA – GO.

PROCESSO Nº. 5498238-50.2022

FLÓRIDA HOLDING PATRIMONIAL LTDA, já qualificada, por seu advogado e procurador infra-assinado, nos autos da AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ATO JURÍDICO que perante esse douto Juízo promove em face de **ARTHUR LUCENA FERREIRA DA SILVA E OUTROS**, vem, mui respeitosamente à presença de V. Exa., para requerer a **JUNTADA DE DOCUMENTO NOVO**, probante da prática de exercício irregular da profissão por AUGUSTO **ALVES VELLOSO MASCARENHAS**, conforme segue:

Na petição (ev. 144) foi requerido a emissão de ofício ao CRECI-GO, para fornecimento da Carteira Profissional de Augusto Alves Velloso Mascarenhas, pedido indeferido na Decisão (ev. 151).

Ressalta a autora, que conforme e-mails anexos, o pedido foi formalizado junto ao CRECI-GO em 10.04.2023 e negado, em razão da LGPD. Ante a Decisão (ev. 151), novo pedido foi formalizado em 02.05.2023, solicitada a cópia da Decisão, e fornecido em 05.05.2023, conforme segue (cópia anexa):

ESTADO DE GOIÁS
SISTEMA COFECI • CRECI
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS - 5ª REGIÃO

(...)

Declaramos para os fins que se fizerem necessários, que revendo os arquivos deste Regional a pedido da parte interessada, verifica-se que o C.I. **Augusto Alves Velloso Mascarenhas**, brasileiro, CPF n.º 007121921-82, encontra-se devidamente inscrito (a) neste Conselho sob o n.º 35.447 desde 28/06/2022 e está com seu registro ativo.

souza.santos.advogados@hotmail.com

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 09/05/2023 10:55:49
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109687645432563873227746420, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 154 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : juntadadedocumentonovo.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:57

Portanto, está provado que:

1) Augusto Alves Velloso Mascarenhas **não era corretor de imóveis** à época do negócio (20.03.2021);

2) A Alfa Center Imóveis Ltda e seu Diretor Wildes Marcos Faustino, Conselheiro do CRECI-GO e Membro da 1ª. Turma Julgadora do CRECI-GO, **tinham conhecimento da prática do exercício irregular da profissão** por Augusto Alves Velloso Mascarenhas, e mesmo assim, acobertaram tal irregularidade;

3) Que, Augusto Alves Velloso Mascarenhas **mentiu à Vossa Excelência** quando, na contestação (ev. 138), **afirmou falsamente** que **"(...) A verdade, é que Augusto é corretor, devidamente inscrito no CRECI-GO sob o nº 35.477, não sendo concebível, a este efeito, a narrativa de que houvera exercido a função de corretor de imóveis, sem o devido registro profissional."** E ainda (fl. 14): **"Nesse passo, não é possível que sejam feitas afirmações descabidas contra o suplicado, tendo por base falácias, e para que não haja dúvida quanto ao registro profissional, é realizada a juntada do espelho de inscrição junto ao CRECI-GO, elemento suficiente para demonstrar que a Autora litiga de má-fé**.

4) Que, Augusto Alves Velloso Mascarenhas litigou de má-fé ao acusar a Autora de alterar a verdade dos fatos, quando afirmou (fls. 22 e 23) que **"Tido que o autor altera a verdade dos fatos no momento em que afirma sem provas, que o réu exerceu a atividade de corretor irregularmente, bem como agiu com o intuito de prejudicar a Holding, resta evidenciada a alteração da verdade dos fatos."**

5) Está provado o nexo causal e a existência do dano provocados pela omissão da Alfa Center Imóveis Ltda e o acobertamento por Sildes Marcos Faustino, da prática do exercício irregular da profissão de Augusto Alves Velloso Mascarenhas (ev. 142);

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 09/05/2023 10:55:49
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109687645432563873227746420, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 154 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : juntadadedocumentonovo.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:57

6) A teoria da aparência citada por Fernando Goulart de Carvalho e Natália Vieira Toledo Campos (ev. 119, fl. 15 até 19), se aplicada, deve ser contra a Alfa Center Imóveis e Wildes Marcos Faustino, e não contra a Autora ou sua sócia;

7) A teoria da aparência citada por Arthur Lucena Ferreira da Silva (ev. 13, fls. 35 até 41), se aplicada, deve ser contra a Alfa Center Imóveis e Wildes Marcos Faustino, e não contra a Autora ou sua sócia, pois, **não foi a autora e nem a sócia Fernanda Souza Azevedo Rodrigues que ofereceu o imóvel,** mas, somente a Alfa Center Imóveis e Wildes Marcos Faustino;

8) A teoria da aparência citada por Andrea Scodro Soubihe Lucena (ev. 119, fls. 16 até 21), se aplicada, deve ser contra a Alfa Center Imóveis e Wildes Marcos Faustino, e não contra a Autora ou sua sócia, pois, **não foi a autora e nem a sócia Fernanda Souza Azevedo Rodrigues que ofereceu o imóvel,** mas, somente a Alfa Center Imóveis e Wildes Marcos Faustino;

9) São procedentes todas as alegações constantes da inicial (mov. 01) contra Augusto Alves Velloso Mascarenhas, Alfa Center Imóveis Ltda e Wildes Marcos Faustino;

Pelo exposto, e com base na recente jurisprudência[1], requer a juntada do **DOCUMENTO NOVO** nominado de **DECLARAÇÃO** fornecida pelo CONSELHO

[1] "(...) 1. **É admissível a juntada de documentos novos, inclusive na fase recursal, desde que não se trate de documento indispensável à propositura da ação, inexista má-fé na sua ocultação e seja observado o princípio do contraditório, (...)**." TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO Apelação Cível 5171400-98.2021.8.09.0142, Rel. Des(a). José Ricardo Marcos Machado, 1ª Câmara Cível, julgado em 30/01/2023, DJe de 30/01/2023);

"(...). **1. Nos termos do artigo 437, § 1º, do Código de Processo Civil, sempre que uma das partes requerer a juntada de documentos, deve o juiz, em atenção aos princípios constitucionais da ampla defesa e do contraditório, previstos no artigo 5º, inciso LV, da Constituição Federal, intimar a outra parte para apresentar manifestação, sob pena de nulidade. Não obstante, caso não decorra, efetivamente, qualquer prejuízo processual da supressão do prazo remanescente, não há falar em anulação dos atos subsequentes. (...).**" TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO Apelação Cível 5011044-53.2017.8.09.0051,

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 09/05/2023 10:55:49
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109687645432563873227746420, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 154 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : juntadadedocumentonovo.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:57

REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS – 5ª. REGIÃO em 05.05.2023, assinada pela Coordenadora Administrativa Sra. Maria de Lourdes da S. Ferreira Gomes, informando que Augusto Alves Velloso Mascarenhas é Corretor de Imóveis desde 28.06.2022.

Em obediência a ampla defesa, ao contraditório e ao devido processo legal, sejam ouvidos os requeridos, evitando futuras alegações de nulidade.

Termos em que, pede deferimento.

Goiânia, 09 de maio de 2023.

PAULO ROBERTO DOS SANTOS
OAB-GO 10.262

Rel. Des(a). DESEMBARGADOR FAUSTO MOREIRA DINIZ, 6ª Câmara Cível, julgado em 17/12/2022, DJe de 17/12/2022).

souza.santos.advogados@hotmail.com

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 09/05/2023 10:55:49
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109687645432563873227746420, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:57

(e-STJ Fl.2079)

DECLARAÇÃO

Declaramos para os fins que se fizerem necessários, que revendo os arquivos deste Regional a pedido da parte interessada, verifica-se que o C.I. **Augusto Alves Velloso Mascarenhas**, brasileiro, CPF n.º 007121921-82, encontra-se devidamente inscrito (a) neste Conselho sob o n.º 35.447 desde 28/06/2022 e está com seu registro ativo.

Por ser verdade, firmo a presente declaração para que surta seus regulares efeitos.

Goiânia, 05 de maio de 2023.

Maria de Lourdes da S. Ferreira Gomes
Coordenadora Administrativa

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 154 : Juntada -> Petição
Arquivo 2 : declaracaocrecigo.pdf

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 09/05/2023 10:55:49
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109787695432563873227746425, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Documento recebido eletronicamente da origem

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:57

Este documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 09/05/2023 10:55:49
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109787695432563873227746425, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 155 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replicabancodebrasilia.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:59

PAULO ROBERTO DOS SANTOS
ADVOGADOS

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 15ª. VARA CÍVEL GOIÂNIA – GO.

PROCESSO Nº. 5498238-50.2022

FLÓRIDA HOLDING PATRIMONIAL LTDA, já qualificada, por seu advogado e procurador infra-assinado, nos autos da AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ATO JURÍDICO CUMULADA COM PEDIDOS DE CANCELAMENTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO, REINTEGRAÇÃO DE POSSE, INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E LUCROS CESSANTES, E CONCESSÃO DE MEDIDA LIMINAR que perante esse douto Juízo promove em face de **ARTHUR LUCENA FERREIRA DA SILVA E OUTROS**, vem, mui respeitosamente à presença de V. Exa., para apresentar **RÉPLICA** em face da contestação (evento 148) apresentada pelo **BANCO DE BRASÍLIA S.A.**, pelas razões a seguir:

1. SÍNTESE DA CONTESTAÇÃO.

Em apertada síntese, afirma o contestante que, conforme as cláusulas 3ª. c.c. 8ª, o objeto social da contestada autoriza o negócio realizado, aplicando ainda, a teoria da aparência; que os sócios tinham conhecimento da operação, pois, são informados pela prestação de contas anual.

Aduz que, lhes foi apresentada uma lista de documentos dos compradores e vendedora, reafirmou que a sócia Fernanda Souza Azevedo Rodrigues sempre teve poderes para venda de imóveis próprios da contestada, e nega a existência de danos materiais e lucros cessantes.

souza.santos.advogados@hotmail.com

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 09/05/2023 10:58:17
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109987615432563873227740705, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 155 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replicabancodebrasilia.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:59

2. DO OBJETO SOCIAL CLARO E EXPLÍCITO. DAS CLÁUSULAS 2ª, 3ª e 8ª. DO CONTRATO SOCIAL.

Para melhor entendimento, a impugnante sintetiza o seu Contrato Social, com observações e destaques:

SEGUNDA ALTERAÇÃO CONTRATUAL
FLÓRIDA HOLDING PATRIMONIAL LTDA
CNPJ: 32.479.085/0001-29

(...)

CLÁUSULA SEGUNDA – DA ADMINISTRAÇÃO DA SOCIEDADE E DO PRO LABORE

A administração da sociedade caberá aos sócios **Francisco Weliton Rodrigues** e **Fernanda Souza Azevedo Rodrigues** que assinam em isolado com os poderes e atribuição de representação ativa e passiva da sociedade, judicial e extrajudicialmente, podendo praticar todos os atos compreendidos no objeto social, sempre de interesse da sociedade, autorizado o uso do nome empresarial, **VEDADO, NO ENTANTO, FAZE-LO EM ATIVIDADES ESTRANHAS AO INTERESSE SOCIAL OU ASSUMIR OBRIGAÇÕES, SEJA EM FAVOR DE QUALQUER DOS COTISTAS OU DE TERCEIROS, BEM COMO ONERAR OU ALIENAR BENS IMÓVEIS DA SOCIEDADE, SEM AUTORIZAÇÃO DOS OUTROS SÓCIOS**.

(...)

CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL
FLÓRIDA HOLDING PATRIMONIAL LTDA

(...)

CLÁUSULA TERCEIRA

A sociedade tem pode **objeto social**: **construção civil, administração de bens próprios e participações no capital de empresas de qualquer ramo de atividades ou natureza jurídica.**

(...).

CLÁUSULA OITAVA – A administração da sociedade caberá aos sócios **Francisco Weliton Rodrigues e Fernanda Souza Azevedo Rodrigues** que

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 09/05/2023 10:58:17
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109987615432563873227740705, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 155 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replicabancodebrasilia.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:59

assinarão em isolado e com os poderes a atribuição e ativa e passiva na sociedade, judicial e extrajudicialmente, podendo praticar todos os atos compreendidos no objeto social, sempre de interesse da sociedade, autorizado o uso do nome empresarial, **VEDADO**, no entanto, **fazê-lo em atividades estranhas ao interesse social ou assumir obrigações, seja em favor dos cotistas ou de terceiros, BEM COMO ONERAR OU ALIENAR BENS IMÓVEIS DA SOCIEDADE, SEM AUTORIZAÇÃO DOS OUTROS SÓCIOS**."

(...)

JUCEG
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE GOIÁS

CERTIFICO O REGISTRO EM 08/08/2019 09:27 SOB Nº 20190680083.
PROTOCOLO: 190680083 DE 23/07/2019. CÓDIGO DE VERIFICAÇÃO:
11903616665. NIRE: 52204751023.
FLORIDA HOLDING PATRIMONIAL LTDA

Paula Nunes Lobo Veloso Rossi
SECRETÁRIA-GERAL
GOIÂNIA, 08/08/2019
www.portaldoempreendedorgoiano.go.gov.br

A validade deste documento, se impresso, fica sujeito à comprovação de sua autenticidade nos respectivos portais.
Informando seus respectivos códigos de verificação

O impugnado citou as Cláusulas Terceira e Oitava do Contrato Social, e diz ter feito **interpretação harmônica** das referidas cláusulas, e convenientemente decifrou a CNAE – Classificação Nacional de Atividades Empresariais como OBJETO SOCIAL, afirmando que um dos objetos sociais da autora é a compra e venda de imóveis próprios, porém, **está completamente equivocado.**

Vejamos **o que é OBJETO SOCIAL**:

(...) Em resumo, **ele é quem define os objetivos da empresa enquanto parte da sociedade**. Bastante filosófico? De outra forma, **podemos definir o objeto social como o propósito de existir de uma empresa**. **Ele é quem determina o que a empresa pretende e vai executar em termos de atividade econômica**. (...). Sendo assim, **para que as atividades da empresa tenham um foco correto, o objeto social deve ser descrito com a maior precisão possível**. Isso porque, além da própria empresa, as atividades econômicas também envolvem a sociedade como um todo e a circulação de bens e serviços.

E o que tem nele? E o que contém o objeto social de uma organização? O que ele precisa descrever para ser o mais preciso possível? Em primeiro lugar, **é essencial,**

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 09/05/2023 10:58:17
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109987615432563873227740705, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 155 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replicabancodebrasilia.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:59

para a definição desse objeto, que o empreendedor pense nele como o centro do contrato da empresa, seu núcleo. (...) [1].”

“O **OBJETO SOCIAL** não poderá ser ilícito, impossível, indeterminado ou indeterminável, ou contrário aos bons costumes, à ordem pública ou à moral. **Deverá indicar com precisão e clareza as atividades a serem desenvolvidas pelo empresário** (...) [2].

“**OBJETO SOCIAL** é **o coração e a alma do contrato da empresa, é o sue objetivo na sociedade.** Ou seja, **o propósito de sua existência.** (...) é somente com o objeto social que se determina o que a empresa pretende executar como atividade econômica, para gerar receita para o negócio.

A definição do objetivo econômico afeta diretamente as escolhas fiscais da organização. Portanto, para as atividades a serem desenvolvidas, **o Objeto Social da empresa deve ser descrito com o máximo de precisão e detalhes, uma vez que, sua finalidade refere-se às atividades econômicas que são desenvolvidas pela sociedade para a produção e/ou circulação de produtos e serviços específicos, por meio das quais os lucros podem vir a se concretizar**.

O que o OBJETO SOCIAL deve contemplar? Inicialmente, **é necessário pensar a definição do Objeto Social como o núcleo do contrato da empresa já que é ele que determinará quais serão as atividades econômicas do negócio. Em outras palavras, definirá quais as atividades gerarão receita e se tornarão a meta de lucro da empresa**. (...) [3].

“**O corpo do instrumento do contrato social conterá o nome empresarial** (...), **declaração precisa e minuciosa do objeto social**; (...).

Segundo o Decreto 1.800/1996, regulamentando o art. 35, III, da Lei 8.934, declara, no art. 53, III, que não podem ser arquivados:

[1] https://dnafinanceiro.com/blog/o-que-e-objeto-social/
[2] /economia/pt-br/assuntos/drei/legislacao/arquivos/legislacoes-federais/23JUN2020AnexoIIManualEI.pdf/view
[3] https://appicenet.com.br/2020/10/23/entenda-o-que-e-o-objeto-social-e-como-estabelecer-um-para-a-sua-empresa/

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 09/05/2023 10:58:17
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109987615432563873227740705, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 155 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replicabancodebrasilia.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:59

"Art. 53.

(...)

III – os atos constitutivos e os de transformação de sociedades mercantis, se deles não constarem os seguintes requisitos, além de outros exigidos em lei:

(a) o tipo de sociedade mercantil adotado;

(b) a declaração precisa e detalhada do objeto social;

(...).

4. Da natureza jurídica do capital social

(...)

Em outras palavras, **a sociedade, para dar início à sua atividade econômica, necessita evidentemente de recursos, isto é, de meios indispensáveis ao desenvolvimento da empresa abrangida no objeto social.** Cabe aos sócios prover tais recursos. Fazem-no transferindo, do seu patrimônio ao da pessoa jurídica.

(...).

4.2. **Opiniões de prestigiados juristas sobre o assunto**

Sobre a questão da formação do capital social, nos ensina Lacerda Teixeira e Tavares Guerreiro:

Para o aumento do capital social com bens, os referidos bens integralizados ao capital social, necessariamente, **precisam manter correspondência em relação ao objeto social da empresa**, bem como ser executíveis e penhoráveis, **conforme nos ensina Modesto Carvalhosa**:

(...).

Não se pode, com efeito, conceber a conferência de bens que não tenham uma função de produtividade e, portanto, de instrumento de realização dos fins empresariais da companhia, enunciados em seu objeto social. (...). Essa vinculação é mais evidente ao proclamar a lei vigente o princípio da completa definição do objeto social, que não pode ser impreciso ou genérico (art. 2º).

Desse modo, a formação do capital com contribuições em bens não relacionados com a realização do objeto social não pode ser admitida".

(...).

Em outras palavras, a sociedade, para dar início à sua atividade econômica, necessita evidentemente de recursos, isto é, **de meios indispensáveis ao desenvolvimento da empresa abrangida no objeto social**. Cabe aos sócios prover tais recursos. Fazem-no transferindo, do seu patrimônio ao da pessoa jurídica, sendo,

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 09/05/2023 10:58:17
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109987615432563873227740705, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 155 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replicabancodebrasilia.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:59

assim, o capital social entendido como uma medida da contribuição dos sócios para a sociedade e acaba servindo, em certo modo, de referência à sua força econômica [4].

"(...). **Cada contrato tem um objeto social peculiar, sendo de suma importância que o contrato social o disponha com clareza, pois este será o motivo pelo qual está sendo constituída a sociedade**.

No objeto social, determina-se o que a empresa pretende executar como atividade econômica para a geração de receitas ao negócio.

Vale ressaltar, também, que **as atividades descritas no objeto social do contrato influenciam diretamente na tributação, na escrituração e nas licenças necessárias ao funcionamento da empresa**. (...) [5].

"**RECEITA FEDERAL DO BRASIL**: "Descrição do Objeto Social: Deve ser preenchido com a **descrição completa das atividades a serem exercidas pela Pessoa Jurídica, conforme descrito no ato constitutivo**/alterador da mesma. (...) [6].

O **objeto social** deve ser determinado conforme disposto no art. 997, II, do Código Civil:

"A sociedade constitui-se mediante contrato escrito, particular ou público, que, **além de cláusulas estipuladas pelas partes**, **mencionará**:

(...).

II - denominação, **objeto**, sede e prazo da sociedade; (...). "

---

[4] **O CONTRATO SOCIAL**: https://enciclopediajuridica.pucsp.br/verbete/247/edicao-1/contrato-social_/ ROVAI, Armando Luiz. Contrato social. Enciclopédia jurídica da PUC-SP. Celso Fernandes Campilongo, Alvaro de Azevedo Gonzaga e André Luiz Freire (coords.). Tomo: Direito Comercial. Fábio Ulhôa Coelho, Marcus Elidius Michelli de Almeida (coord. de tomo). 1. ed. São Paulo: Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, 2017.

[5] **UNB**: https://advocatta.org/o-que-e-um-contrato-social-e-quais-clausulas-sao-essenciais/

[6] **RECEITA FEDERAL DO BRASIL - RFB**: http://www38.receita.fazenda.gov.br/cadsincnac/jsp/coleta/ajuda/topicos/Descricao_do_Objeto_Social.htm

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 09/05/2023 10:58:17
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109987615432563873227740705, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 155 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replicabancodebrasilia.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:59

E **o que é a CNAE – Classificação de Nacional de Atividades Econômicas**:

"CNAE – Classificação Nacional de Atividades Econômicas[7]**: "À partir da descrição precisa de sua atividade**, você poderá pesquisar quais os CNAEs – Classificação Nacional de Atividades Econômicas – relativas à sua empresa e, consequentemente, quais os tributos que vão incidir sobre a sua atividade [8]."

"(...) a Classificação Nacional de Atividades Econômicas – **CNAE tem como objetivo** categorizar empresas, instituições públicas, organizações sem fins lucrativos e até profissionais autônomos em códigos de identificação.
Portanto, **ao analisar a definição da CNAE, constata-se que nada mais é do que um método utilizado pela RFB para padronizar os códigos de atividade econômica no país, com a finalidade de melhor administrar as questões tributárias**.
(...)."

---

[7] **DIFERENÇA ENTRE O CÓDIGO CNAE E A DESCRIÇÃO DO OBJETO SOCIAL**. Já é de conhecimento de todos os usuários, que quando é citado as atividades exercidas pela empresa, tanto no VRE quanto no DBE, temos ***dois campos a serem preenchidos***: um deles; **com o código do CNAE e outro da Descrição do Objeto Social**. **Por outro lado, há de se registrar que temos como documento principal o Contrato Social, onde somente a descrição do Objeto Social se faz necessário, quando se trata apenas do objeto social.**
O **CNAE (Código Nacional de Atividades Econômicas)** por sua vez, ***é uma classificação usada com o objetivo de padronizar os códigos de identificação das unidades produtivas do país nos cadastros e registros da administração pública. Isto posto nas três esferas de governo, em especial na área tributária, o que vem contribuindo para a melhoria da qualidade dos sistemas de informação que dão suporte às decisões e ações do Estado, medida que vem possibilitando, ainda, a maior articulação entre os sistemas.*** Ocorre que em diversas situações o que a empresa vai "**realmente**" exercer como objeto social, não está contemplada na sua essência pela descrição dos CNAE, conforme tabela. Neste caso, ***a empresa deve elucidar o seu objeto social, através do campo especifico de descrição que deve ser a mesma redação da cláusula no contrato social, ou seja, a atividade real que a empresa irá exercer, isto nos casos das Sociedades Limitadas ou Eireli***. Como exemplo e para melhor elucidar cabe-nos citar o CNAE 4789-0/99, cuja descrição do é COMERCIO VAREJISTA DE OUTROS PRODUTOS NÃO ESPECIFICADOS ANTERIORMENTE, que é utilizado quando a atividade da empresa não se enquadra em nenhum código.
Entretanto, vale ressaltar que essa descrição não pode ser utilizada na descrição do OBJETO SOCIAL, constante do Contrato Social, considerando que não corresponde com o **objeto real** que a empresa irá operar. Fundamentando a matéria o manual de registro das Sociedade Ltda, no item 1.2.12, traz a seguinte redação: ***"O contrato social deverá indicar com precisão e clareza as atividades a serem desenvolvidas pela sociedade"***. (...).
(Fonte: **CNAE X DESCRIÇÃO DO OBJETO SOCIAL**, http://www.jucespbauru.com.br/simpi_ver.php?id=38

[8] **CNAE:** https://www.jornalcontabil.com.br/objeto-social-dicas-praticas-de-como-redigir-o-da-sua-empresa/ ;

souza.santos.advogados@hotmail.com

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 09/05/2023 10:58:17
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109987615432563873227740705, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 155 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replicabancodebrasilia.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:59

"A **CNAE** é, basicamente, um **instrumento de padronização nacional dos códigos de atividade econômica e dos critérios de enquadramento utilizados por diversos órgãos da Administração Tributária do país**.

No entanto, **essa ferramenta está relacionada a questões de ordem tributária e é bastante genérica ao classificar as atividades**. **Por isso, pode-se usar a classificação econômica de forma complementar, mas não como principal**.

Já o Fim Social é um meio que deve nortear a interpretação dos juristas. Essa regra enaltece o princípio da boa-fé, a função social da propriedade e os contratos, enquanto **o Objeto Social se refere ao tipo de atividades a desenvolver nos termos do contrato de sociedade**. (...)[9].

A CNAE foi instituída pelo **Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão**, Decreto n. º 3.500, de 9 de junho de 2000. **É gerida** pelo **Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE** através da **CONCLA – Comissão Nacional de Classificação**. **Está estruturada em cinco níveis hierárquicos**: seção, divisão, grupo, classe e subclasse. O quinto nível, o de subclasse, é definido para uso da Administração Pública. (...) [10]. A CNAE foi alterada através da RESOLUÇÃO CONCLA Nº 01/2006, de 04.09.2006, sintetizada a seguir:

CONCLA COMISSÃO NACIONAL DE CLASSIFICAÇÃO	**MINISTÉRIO DO PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E GESTÃO COMISSÃO NACIONAL DE CLASSIFICAÇÃO RESOLUÇÃO DO PRESIDENTE**	RESOLUÇÃO CONCLA Nº 1/2006
Divulga a Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE 2.0		DATA 04/09/2006
		FOLHA 01/48

Competência: Decreto n.º 3.500, de 9 de junho de 2000.

O PRESIDENTE DA COMISSÃO NACIONAL DE CLASSIFICAÇÃO – CONCLA, no uso de suas atribuições, resolve:

[9] https://appicenet.com.br/2020/10/23/entenda-o-que-e-o-objeto-social-e-como-estabelecer-um-para-a-sua-empresa/
[10] **IBGE / CONCLA**: https://concla.ibge.gov.br/documentacao/documentacao-cnae-2-0.html

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 09/05/2023 10:58:17
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109987615432563873227740705, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 155 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replicabancodebrasilia.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:59

> Art. 1º Aprovar e divulgar a estrutura completa da Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE – versão 2.0, organizada em cinco níveis hierárquicos: seções, divisões, grupos, classes e subclasses, sendo o detalhamento das subclasses destinado ao uso da Administração Pública Brasileira.
>
> Parágrafo único – o IBGE, como órgão gestor da CNAE, providenciará a preparação e divulgação de documentação completa e de instrumentos de apoio ao uso da CNAE.
>
> Art. 2º A versão 2.0 da CNAE entra em vigor a partir de 1º de janeiro de 2007.
>
> Parágrafo único – cabe aos órgãos gestores de cadastros e registros de pessoa jurídica na Administração Pública, usuários da CNAE, tomar as providências para sua implementação na data de entrada em vigor.
>
> Eduardo Pereira Nunes
> Presidente da CONCLA

A diferença entre OBJETO SOCIAL e a CNAE é de fácil percepção. Vejamos:

OBJETO SOCIAL: o **OBJETO SOCIAL é criado pelos sócios da empresa**, **deve ser descrito com o máximo de precisão e detalhes**, é determinado (art. 997, II, CC), é o coração e a alma do contrato e o propósito da existência e o que define as escolhas fiscais, e quais as atividades gerarão receita da empresa;

CNAE – CLASSIFICAÇÃO NACIONAL DE ATIVIDADES ECONÔMICAS: a **CNAE** foi instituída pelo Governo Federal através do **Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão**.

É gerida pelo **Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE** através da **CONCLA – Comissão Nacional de Classificação**, **é completamente genérica**, um instrumento de padronização nacional dos códigos de atividades econômicas utilizados pelo IBGE e pela Receita Federal do Brasil para classificação fiscal das empresas.

Nesse sentido, a Receita Federal do Brasil deixa claro o seu entendimento de que **o objeto social da empresa tem prevalência sobre o CNAE**. Vejamos, com destaques (ACÓRDÃO Nº 10-44919, DRJ-POA de 09 de julho de 2013):

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 09/05/2023 10:58:17
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109987615432563873227740705, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 155 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replicabancodebrasilia.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:59

"EMENTA – SIMPLES NACIONAL. OPÇÃO. INDEFERIMENTO. ATIVIDADE VEDADA. **PREVALÊNCIA DO OBJETO SOCIAL SOBRE O CÓDIGO CNAE. O objeto social, para efeito de certificação de atividade econômica explorada, prevalece sobre o código da CNAE.** É insubsistente o Termo de Indeferimento de Opção pelo Simples Nacional apoiado numa suposta base fática anunciada neste último, quando o objeto social apontava para outra realidade. **(Delegacia da Receita Federal de Julgamento de Porto Alegre – 6ª. Turma. Portal Fazenda do Governo Federal) ".**

No mesmo sentido, foi ementado no julgamento pela DELEGACIA DA RECEITA FEDERAL DE JULGAMENTO EM JUIZ DE FORA – 1ª. TURMA / ACÓRDÃO Nº 09-22634 de 18 de fevereiro de 2009:

"EMENTA: SIMPLES NACIONAL. INDEFERIMENTO DE OPÇÃO. **ATIVIDADE ECONÔMICA. SITUAÇÃO CADASTRAL.** ALTERAÇÃO. Cancela-se o indeferimento do termo de opção pelo Simples Nacional, se elidido o fato que lhe deu causa. SIMPLES NACIONAL. INDEFERIMENTO DE OPÇÃO. **NATUREZA JURÍDICA. PREVALÊNCIA DO OBJETO SOCIAL SOBRE O CÓDIGO DA CNAE. O objeto social, para efeito de certificação da atividade econômica explorada, prevalece sobre o código da CNAE. É insubsistente o Termo de Indeferimento de Opção pelo Simples Nacional apoiado numa suposta base fática anunciada neste último, quando o objeto social aponta para outra realidade**. Exercício: 01/01/2007 a 31/12/2007".

Note-se que, a CNAE ***(uma classificação fiscal)*** é escolhida depois da criação do OBJETO SOCIAL ***(a alma do negócio)*** e dele dependente para sua classificação fiscal. E não o contrário. Não é o OBJETO SOCIAL que depende da CNAE.

O impugnante critica a citação do art. 1015, do Código Civil, merecendo melhor análise. Vejamos:

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 09/05/2023 10:58:17
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109987615432563873227740705, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 155 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replicabancodebrasilia.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:59

"**No silêncio do contrato**, os administradores podem praticar todos os atos pertinentes à gestão da sociedade; ***não constituindo objeto social, a oneração ou a venda de bens imóveis depende do que a maioria dos sócios decidir***.

Parágrafo único: O excesso por parte dos administradores somente pode ser oposto a terceiros se ocorrer pelo menos uma das seguintes hipóteses:
I - ***se a limitação de poderes estiver inscrita ou averbada no registro próprio da sociedade***;
II - provando-se que era conhecida do terceiro;
III - ***tratando-se de operação evidentemente estranha aos negócios da sociedade***.".

EXPLICANDO:

> "**No silêncio do contrato**, os administradores podem praticar todos os atos pertinentes à gestão da sociedade (...)."

Não há silêncio no Contrato Social da impugnante; há sim, publicidade suficiente, adequada e esmiuçada em relação aos atos de gestão da sociedade e, mais notadamente, no que se refere a alienação de imóveis.

Na realidade, o Contrato Social da impugnante não dá azo para análises evasivas ou presunções.

> **"(...) não constituindo objeto social, a oneração ou venda de bens imóveis depende do que a maioria dos sócios decidir**.

Melhor esclarecendo, necessário citar novamente a Cláusula Terceira da Consolidação do Contrato Social:

CLÁUSULA TERCEIRA

A sociedade tem pode **objeto social**: **construção civil, administração de bens próprios e participações no capital de empresas de qualquer ramo de atividades ou natureza jurídica.**

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 09/05/2023 10:58:17
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109987615432563873227740705, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 155 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replicabancodebrasilia.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:59

O OBJETO SOCIAL da impugnante é muito claro! Não consta dele a comercialização de bens imóveis; **Não constitui objeto social a oneração ou venda de bens imóveis. Pelo contrário, não é necessário decifrar.**

A vedação é muito bem visível e expressa, a limitação de poderes está clara no Contrato Social registrado na Junta Comercial do Estado de Goiás – JUCEG, nos termos que preconiza o **princípio da publicidade dos registros públicos.** Além disso, **a alienação é operação estranha aos negócios da sociedade e completamente estranha ao OBJETO SOCIAL**, conforme preconiza o citado artigo.

Ademais, **a CNAE** é uma classificação fiscal, **não é e nunca foi OBJETO SOCIAL**!

Conclui-se que, o impugnado tinha ciência da vedação constante da Cláusula Oitava da Consolidação do Contrato Social, mas, optou por apostar no falso objeto social. Foi negligente, não cumpriu seu dever como instituição financeira, atropelou a prudência e liberou o crédito em alienação fiduciária sem analisar documentos, o que não é comum em instituições financeiras. A verdade é que sua Divisão de Cadastro não foi diligente e não teve capacidade suficiente para diferenciar OBJETO SOCIAL da CNAE, portanto, sem qualquer razão o impugnado.

3. DA NEGLIGÊNCIA, IMPRUDÊNCIA E IMPERÍCIA DO IMPUGNADO. DA DESOBEDIÊNCIA AOS DEVERES DA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA. DA INDISCUTÍVEL RESPONSABILIDADE DO IMPUGNADO. DO DANO MORAL.

Jamais o impugnado deveria ter liberado o crédito em alienação fiduciária sem analisar a documentação que lhe foi apresentada! Jamais poderia ter permitido que a sócia Fernanda Souza Azevedo Rodrigues **assinasse a escritura sem a anuência, sem a autorização, sem estar acompanhada das duas assinaturas dos sócios Francisco Weliton Rodrigues e Giovanna Azevedo Rodrigues**, independentemente de ser sócia administradora ou não, não há dúvida que **o impugnado agiu com negligência e dolo**,

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 09/05/2023 10:58:17
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109987615432563873227740705, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 155 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replicabancodebrasilia.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:59

pois, sem argumentação lógica praticou erro crasso, e tenta levar Vossa Excelência ao mesmo erro.

Sabe-se da importância que a atividade bancária tem para o desenvolvimento da economia, e um dos deveres da instituição financeira é o de zelar pelo bom funcionamento e pelo equilíbrio do sistema creditício, assim, a atuação do impugnado carece de critérios objetivos próprios do ato avaliado.

Na realidade, o impugnado foi omisso, imprudente e negligente. Obrigatoriamente, e antes de concluir a liberação do crédito, deveria ter agido com prudência e sensatez, e analisado os documentos das partes com responsabilidade e comprometimento com a verdade. Porém, optou pela negligencia!

A responsabilidade civil do impugnado, como instituição financeira, nos serviços e produtos fornecidos como meio de produção das empresas são consideradas como relações contratuais civis, e uma vez verificada alguma patologia oriunda da obrigação contratual livremente contraída entre as partes, inicia-se a discussão a respeito da responsabilidade civil da instituição financeira, seja ela na fase pré, seja na pós-contratual.

Dispõe o art. 927, do Código Civil:

> "Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo.
> **Parágrafo único. Haverá obrigação de reparar o dano, independentemente de culpa, nos casos especificados em lei, ou quando a atividade normalmente desenvolvida pelo autor do dano implicar, por sua natureza, risco para os direitos de outrem.** "

O parágrafo único caracteriza de modo muito abrangente a responsabilidade objetiva em caso de risco da atividade, com previsão de obrigação de reparação, independente de culpa, **quando a atividade desenvolvida implicar, por sua natureza, risco para outrem.**

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 09/05/2023 10:58:17
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109987615432563873227740705, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 155 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replicabancodebrasilia.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:59

Flávio Tartuce muito bem questiona qual seria este risco capaz de configurar uma responsabilidade civil: "(...) a grande dúvida que surge é: qual risco ao direito de outrem é capaz de gerar a responsabilidade civil objetiva? A melhor tese parece ser aquela que aponta a existência de um risco excepcional, extraordinário, acima da situação corriqueira de normalidade" [11].

Assim, seria a atividade bancária considerada um risco acima da normalidade? O fato de conceder empréstimos pode ser configurado como um risco excepcional?

Marcelo Benacchio traz um questionamento equivalente com resposta diferente: "(...) Poder-se-ia ter que a concessão de crédito pelo banco encerra atividade de risco?". Explica o autor que **considerando a importância da atividade bancária na sociedade haverá sempre um controle por parte do Poder Público em face à discricionariedade do banco decorrente da livre-iniciativa e que por isso estaria a instituição financeira em posição privilegiada para observar e colher informações das empresas, exigindo maior rigor de diligência profissional, boa fé e lealdade**. Considera o banco como "ator principal no gerenciamento privado do dinheiro no corpo social, também é o responsável ideal do ponto de vista jurídico e econômico"[12].

Em suma, considerando sobretudo os danos decorrentes das falhas humanas e tecnológicas, entende que a posição de inegável importância jurídica e econômica do impugnado na distribuição do crédito redunda na criação de enormes riscos nessa atividade, sobretudo diante de sua maximização no mercado globalizado. Portanto, imprescindível que o impugnado tivesse realizado detida análise dos documentos apresentados pelas partes, em especial, teria que verificar a existência de vedações e proibições, o que é mais do que uma obrigação por parte do banco, até mesmo um dever, haja vista que a sua atividade está na base do desenvolvimento econômico e social.

Segundo a Resolução BACEN 3.694/2009, a Circular 3.681/2013, a Resolução 2.724/2000, a Resolução 3.258/05, dentre outras, **"é cabível ao banco além**

[11] TARTUCE, Flávio. **Responsabilidade civil objetiva e risco: a teoria do risco concorrente**. São Paulo: Método, v. 10, 2011.
[12] BENACCHIO, Marcelo. **Responsabilidade civil do banco por concessão abusiva de crédito**. In: FONTES, Marcos Rolim Fernandes; WAISBERG, Ivo (Coord.) Contratos bancários. São Paulo: Quartier Latin, 2006. p. 430-454.

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 09/05/2023 10:58:17
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109987615432563873227740705, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 155 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replicabancodebrasilia.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:59

de respeitar as diretrizes emanadas pelo Banco Central do Brasil, zelar pelo equilíbrio do sistema através de práticas e condutas voltadas para o bom funcionamento e melhor aplicabilidade de seus recursos, logo, é responsabilidade da instituição financeira avaliar o perfil das empresas tomadoras de crédito do modo mais eficiente possível, sob risco de comprometer a estabilidade do sistema creditício com alta incidência de inadimplência".

Márcio Oliveira Puggina leciona a respeito da diligência esperada dos agentes da instituição financeira, e entende que "o princípio geral do dever de agir do banqueiro deve, antes de visar a obtenção de lucros, buscar atender ao interesse público do serviço prestado e o dever de não causar danos, que a má concessão de crédito, por falta de diligência funcional, acarreta a responsabilidade civil e o dever de reparação[13]."

Quanto ao dano moral arremata Sérgio Cavalieri Filho que "o dano *in re ipsa* como derivado inexoravelmente do próprio fato ofensivo de tal modo que provada a ofensa, *ipso facto* está demonstrado o dano moral à guisa de uma presunção natural, uma presunção *hominis* ou *facti*, que decorre das regras da experiência comum. Desse modo, prescindível a prova, somente o fato considerado como ofensivo acarreta a obrigação de indenizar com base na presunção natural com base na experiência comum"[14].

Para o Direito Civil o risco-proveito envolve "aquele que expõe a risco outras pessoas, determinadas ou não, por dele tirar um benefício direto ou não, deve arcar com as consequências da situação de agravamento"[15]. Na realidade houve negligência, omissão e **falha por parte do impugnado, e este deve ser responsabilizado de acordo com a coerência da lei.**

4. DA FALSA ACUSAÇÃO DE INÉRCIA POR PARTE DOS SÓCIOS DA IMPUGNANTE. DA TEMPESTIVIDADE DA PROPOSITURA DA AÇÃO. "NEGÓCIO NULO NÃO CONVALESCE COM O TEMPO".

[13] PUGGINA, Marcio Oliveira. A responsabilidade civil do banqueiro pela concessão de crédito. In: NERY JUNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. São Paulo: Ed. RT, 2010. p. 736.
[14] CAVALIERI FILHO, Sérgio. Programa de responsabilidade civil. 12. ed. São Paulo: Atlas, 2015. p. 127.
[15] TARTUCE, Flávio. **Responsabilidade civil objetiva e risco: a teoria do risco concorrente**. São Paulo: Método, v. 10, 2011. p. 140.

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 09/05/2023 10:58:17
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109987615432563873227740705, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 155 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replicabancodebrasilia.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:59

Conforme a cláusula nona do Contrato Social[16], ao término do ano de 2021 e início de 2022, a administradora Fernanda Rodrigues prestou contas da sua administração anual (2021) à impugnante, **momento em que foi constatada a irregularidade insanável da ausência de outorga dos demais sócios**, portanto, não tem razão o impugnado quando critica a impugnante quanto ao tempo da busca do judiciário.

Note-se que, o lapso temporal entre o negócio e a constatação da nulidade foi exatamente o prazo legal da prestação de contas da administração pela sócia Fernanda Rodrigues. Ademais, **o ato nulo não é ratificável, não é suscetível de confirmação e não se convalida ou restabelece diante do silêncio das partes ou do decurso do tempo**, conforme jurisprudência do E. TJGO:

> "AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE SIMULAÇÃO DE NEGÓCIO JURÍDICO. ATO NULO INSUSCETÍVEL DE CONVALIDAÇÃO PELO DECURSO DO TEMPO. RECURSO SECUNDUM EVENTUM LITIS. (...).2. **Os atos nulos não decaem e nem prescrevem, podendo a sua nulidade ser declarada a qualquer tempo. A presença de vício absoluto no negócio jurídico celebrado, qual seja simulação, torna o ato nulo, à luz dos artigos167 e 169 do Código Civil.** 3. Do exame detido do caderno processual, depreendo que a simulação de negócio é passível de nulidade, não se aplicando à presente demanda o instituto da decadência, pois se assim não fosse, em análise última, seria legitimar, com o decurso do tempo, ato eivado de ilegalidade, confirmando-o. AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E DESPROVIDO. DECISÃO MANTIDA. (TJ-GO - AI: 00697609020218090000 GOIÂNIA, Relator: Des(a). DELINTRO BELO DE ALMEIDA FILHO, Data de Julgamento: 10/05/2021, 4ª Câmara Cível, Data de Publicação: DJ de 10/05/2021)

[16] **CLÁUSULA NONA da Consolidação do Contrato Social:**

CLAUSULA NONA

Ao término de cada exercício social, em 31 de dezembro, o administrador prestara contas justificadas de sua administração, procedendo a elaboração do inventario, do balanço patrimonial e do balanço de resultado econômico, cabendo aos sócios, na proporção de suas quotas, os lucros ou perdas apuradas.

souza.santos.advogados@hotmail.com

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 09/05/2023 10:58:17
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109987615432563873227740705, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 155 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replicabancodebrasilia.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:59

Considerando que os atos nulos não decaem e nem prescrevem, podendo a sua nulidade ser declarada a qualquer tempo; a presença de vício absoluto no negócio jurídico celebrado, qual seja a ausência de anuência dos sócios Francisco Weliton Rodrigues e da sócia majoritária Giovanna Azevedo Rodrigues, torna o ato nulo à luz dos artigos 166 e 169 do Código Civil, portanto, sem razão o impugnado, também, nesse sentido.

5. DA IMPOSSIBILIDADE DA APLICAÇÃO DA TEORIA DA APARÊNCIA. DA CONTRATAÇÃO DA IMOBILIÁRIA ALFA CENTER IMÓVEIS. DO FORNECIMENTO DE DOCUMENTOS = RESPONSABILIDADE DA ALFA CENTER IMÓVEIS. DA PROVA EMPRESTADA.

Conforme afirmou a sócia Fernanda Rodrigues nos itens 63 e 65 da sua Contestação (ev. 150), que[17]:

> **"(...)** nunca entrou em contato com o Banco de Brasília, nunca falou com os gerentes do BRB, Leandro José de Carvalho e Antônio Zeudaice Moreno Araújo de Souza ou com qualquer servidor do banco. (...);
>
> Todas as tratativas e informações junto ao Banco de Brasília foram feitas pelos compradores e por Augusto Alves; **todos os documentos e informações exigidos** pelo Cartório do 5º Ofício **foram providenciados por Augusto Alves e pela imobiliária Alfa Center Imóveis**, portanto, os responsáveis por todas as informações prestadas são, exclusivamente, da imobiliária Alfa Center Imóveis e Augusto Alves Velloso Mascarenhas, não tendo a contestante qualquer responsabilidade".

Da mesma forma, os sócios Francisco Weliton Rodrigues e Giovanna Azevedo Rodrigues nunca tiveram qualquer contato com o impugnado e seus prepostos. A realidade é que Alfa Center Imóveis, seu diretor Wildes Marcos Faustino, seu corretor Patrick Guimarães Rodrigues e o falso-corretor Augusto Alves Velloso Mascarenhas, **foram contratados** pela sócia Fernanda Souza Azevedo Rodrigues para dar **assessoria, consultoria, intermediação e corretagem do imóvel** objeto da presente ação, conforme consta do Instrumento Particular de Corretagem – Contrato Particular de

[17] PROVA EMPRESTADA.

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 09/05/2023 10:58:17
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109987615432563873227740705, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 155 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replicabancodebrasilia.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:59

Compromisso de Compra e Venda, de 29.03.2021 (evento 13, Doc. 3 inquérito policial PDF, arquivo 001971, fls. 30 verso, arquivo 16IP 69/2022), conforme faz prova a seguir:

ALFA CENTER IMÓVEIS

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CORRETAGEM
CONTRATO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

Entre partes, de um lado, **ALFA CENTER IMÓVEIS LTDA**., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 03.395.381/0001-43 e no CRECI – J Nº. 4877, com sede em Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 134, nº. 50, Setor Sul, representada por um de seus sócios, Wildes Marcos Faustino, brasileiro, casado, empresário, residente e domiciliado nesta Capital, Goiânia – Goiás, e também PATRICK GUIMARAES RODRIGUES, brasileiro, casado, empresário, inscrito no Creci sob o número 19391, residente e domiciliado em Goiânia-Goiás, doravante denominados simplesmente como **CONTRATADA;** e, de outro lado, **FLORIDA HOLDING PATRIMONIAL LTDA.,** CNPJ 32.479.085/0001-29, com sede e foro em Goiânia-GO, sito à Av. Central, nº. 419, Setor Garavelo, neste ato representada pela ADMINISTRADORA E SÓCIA, devidamente constituída, FERNANDA SOUZA AZEVEDO RODRIGUES, brasileira, casada, empresária, portadora da Cédula de Identidade nº. 3.108.070 2ª Via PC/GO, inscrita no CPF/MF sob o nº. 191.410.408-05, doravante denominada simplesmente **CONTRATANTE**.

Conforme determinação contratual, a Alfa Center Imóveis **(contratada)** e Wildes Faustino (**seu diretor) exigiram** que o pagamento de 50% da comissão fosse realizado através de depósito na conta corrente 360.039-4 da agência 3233, do SICOOB, à crédito da empresa Spacer Participações, de propriedade de Augusto Alves Velloso Mascarenhas. Vejamos:

CLÁUSULA SEGUNDA:

A **CONTRATANTE**, em função da intermediação havida pela comercialização do imóvel, pagará à **CONTRATADA** a quantia de **R$ 157.650,00 (Cento e cinquenta e sete mil, seiscentos e cinquenta reais)**, no ato da assinatura do contrato de compra e venda por meio de transferência bancária sendo 50% (cinquenta por cento) para a conta do Banco Sicoob (756) agência 3233, conta 360.039-4, em nome da Empresa SPACER PARTICIPAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ sob o número 28.438.507/0001-40, e 50% para a conta do Banco Caixa Econômica Federal, operação 013, agência 1009, conta 45073-5, de titularidade de Nayara Mendes de Almeida Guimaraes, inscrita no CPF sob o número 037.191.801-40.

A sócia Fernanda Rodrigues contratou a Alfa Center Imóveis por manter amizade com o sócio Wildes Faustino, por saber da boa fama da empresa e do seu sócio, conhecido morador do Alphaville Residencial, Conselheiro e membro da 1ª. Turma Julgadora do CRECI-GO, e até então, demonstrava ser homem correto e cumpridor dos seus deveres.

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 09/05/2023 10:58:17
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109987615432563873227740705, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 155 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replicabancodebrasilia.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:59

Também, em razão da amizade sincera e da troca de informações com Augusto Alves Velloso Mascarenhas, pelo qual mantinha estreita amizade, elevada consideração e estima, um jovem atuante como corretor de imóveis da Alfa Center Imóveis e amigo de Wildes Faustino.

Em resumo: contratou a Alfa Center Imóveis por depositar confiança e ante a aparência de seriedade, conceito e fama da empresa com mais de 35 anos de existência, seriedade que agora se torna ilusória.

Às fls. 5 da contestação o impugnado citou Celso Barbi Filho. Vejamos:

> **[...] a sociedade responde perante terceiros de boa-fé que com ela contratam confiando na "imagem pública ou externa da empresa". Assim, se a sociedade aparenta ter determinado objeto social, que dá a seus administradores "aparentes" poderes para a prática de atos relacionados com este objeto, ela responde por esta situação irreal perante os terceiros de boa-fé que com ela contratam, não podendo alegar em sua defesa o fato de sua imagem externa não refletir sua realidade.**

Além da completa ausência de zelo ao deixar de constar a origem da citação, denota ignorância do impugnado ao alegar a falsa teoria da aparência ante o já combatido "objeto social", o qual **jamais deu poderes aparentes para a prática de atos de administração**. Pelo contrário: conforme já exaustivamente esclarecido, **todos os poderes de administração estão expressos e muito bem claros no Contrato Social da impugnante.**

Portanto, inaplicável a teoria da aparência à impugnante, pois, o impugnado nunca teve qualquer contato com seus sócios, e mais por isso, deveria ter maior cuidado na análise documental que lhe foi apresentada pelo falso corretor de imóveis Augusto Alves Velloso Mascarenhas, protegido e acobertado pela Alfa Center Imóveis. Se porventura couber a aplicação da teoria da aparência, esta deve ser exclusivamente em relação à Alfa Center Imóveis. Jamais à impugnante.

Logo, todas as manifestações da impugnante relativas ao excesso de poderes e o desvio do objeto social são irretocáveis e possuem suporte fático para anular o negócio jurídico e o financiamento imobiliário liberado a toque de caixa, pois, o

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 09/05/2023 10:58:17
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109987615432563873227740705, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 155 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replicabancodebrasilia.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:59

impugnado agiu com omissão, sem qualquer responsabilidade e prudência, e não respeitou os deveres anexos do art. 422, do Código Civil.

Merece destaque, que o impugnado não pode tentar transferir para a impugnante, responsabilidade que é exclusivamente sua, que faz parte da sua atividade, que obrigatoriamente deve observar nas análises de cadastros e de documentos de compradores e vendedores que lhes são apresentados.

Ademais, não cabe aqui o cinismo do impugnado ao citar que a impugnante está inconformada com a venda do imóvel. Isso porque, nulidade não se discute! Negócio nulo não convalesce pelo decurso do tempo, e não é porque foi realizado pagamento do valor financiado à impugnante que o negócio deixa de ser nulo, portanto, não há qualquer violação ao *tu quoque*[18], pois, **quem foi omisso, imprudente, negligente e irresponsável e violou norma jurídica e as Resoluções do BACEN foi o impugnado.**

6. DA INAPLICABILIDADE DO PRINCÍPIO DO *VENIRE CONTRA FACTUM PROPRIUM.*

Sem argumentação lógica, a contestação divaga e se perde em ilações. O impugnado agiu com dolo, incompetência e foi negligente, pois, faltou com o dever da boa-fé objetiva e da lealdade contratual. Foi o impugnado (e não a sócia contratante ou a impugnante) que agiu de má-fé e com completa incompetência.

Como já dito anteriormente, **a impugnante não esperou meses para correr atrás do prejuízo**. Agiu imediatamente ao ter conhecimento dos malefícios do negócio financiado pelo impugnado. E este, certamente, ante o conhecimento de que foi negligente, desatencioso e incompetente, tenta o descabido socorro do *venire contra factum proprium.*

Dessume-se que: **o impugnado se apresenta no mercado como instituição financeira de alta representatividade no mercado financeiro, portanto, no fornecimento desse serviço tem o dever de analisar com acuidade e zelo, todos**

[18] ***TU QUOQUE***: tal brocardo jurídico "designa a situação de abuso que se verifica quando um sujeito viola uma norma jurídica e, posteriormente, tenta tirar proveito da situação em benefício próprio" (Ronnie Preuss Duarte in Flávio Tartuce, " Direito Civil ", Vol. 3, 2009, Ed. Método, pág. 125).

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 09/05/2023 10:58:17
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109987615432563873227740705, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 155 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replicabancodebrasilia.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:59

os documentos que lhes são apresentados, tem o dever de prestar informações às partes sobre todos os detalhes do negócio, mas, escolheu faltar com tal dever, escolheu apostar num "objeto social" jamais declarado pela impugnante.

Em razão de estar vinculado nas relações consumeristas e como prestador de serviços, o impugnado faltou com a obrigação de prestar serviço de qualidade à impugnante. Deixou de analisar a documentação. Foi omisso e negligente, não cumpriu as responsabilidades básicas de uma instituição bancária, tendo agido de maneira contraditória.

Portanto, o impugnado não tem legitimidade para invocar tal princípio em causa própria, não podendo beneficiar-se da própria torpeza e confessa incompetência.

7. DA INEXISTÊNCIA DE NEGÓCIOS ANTERIORES, SENDO ESTE O PRIMEIRO NEGÓCIO REALIZADO PELA IMPUGNANTE.

O impugnado falta com a verdade ao citar jurisprudência (fls. 05/06) constando que **"(...) haja vista que diversos contratos foram por ele firmados, representando a apelante, desde 2018, conforme farta documentação apresentada pela apelada, (...)"**, pois, o negócio nulo é o primeiro negócio realizado pela impugnante. **Anterior à escritura objeto do financiamento concedido pelo impugnado, não existe uma só Escritura Pública de Compra e Venda que a impugnante figure como vendedora**, sendo o ato nulo em discussão a primeira alienação de imóvel da impugnante.

Portanto, sem razão o impugnado, logo, procedentes todos os pedidos constantes da inicial.

8. DA INDISCUTÍVEL IRREGULARIDADE NA CONCESSÃO DO FINANCIAMENTO COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DA CONFISSÃO DE NEGLIGÊNCIA E OMISSÃO PELO IMPUGNADO.

O impugnado é réu confesso! É omisso e negligente contumaz quanto aos deveres básicos de zelo e acuidade na análise de documentos.

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 09/05/2023 10:58:17
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109987615432563873227740705, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 155 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replicabancodebrasilia.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:59

Note-se que, às fls. 06, cita que **"(...) para a concessão desse tipo de operação se faz necessário o envio de uma lista de documentos dos compradores / imóvel / vendedores. "**

Confessa ainda, que a documentação que entregue **"está de acordo com o exigido no período"**, e continua cometendo o erro crasso de alegar que **"(...) a outorgante vendedora senhora Fernanda Souza Azevedo Rodrigues sócia administradora, sempre teve poderes para venda de imóveis próprios da Autora, conforme previsto nas cláusula 3ª. e 8ª. do contrato social (...).**[19] **"**

Primeiro, a sócia Fernanda Rodrigues não é a vendedora. É sócia da impugnante; *segundo*, sem delongar, em respeito à Vossa Excelência, a impugnante se limita a repetir que:

OBJETO SOCIAL: o **OBJETO SOCIAL é criado pelos sócios da empresa, deve ser descrito com o máximo de precisão e detalhes**, é determinado (art. 997, II, CC), é o coração e a alma do contrato e o propósito da existência e o que define as escolhas fiscais, e quais as atividades gerarão receita da empresa;

CNAE – CLASSIFICAÇÃO NACIONAL DE ATIVIDADES ECONÔMICAS: a **CNAE** foi instituída pelo Governo Federal através do **Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão**. É gerida pelo **Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE** através da **CONCLA – Comissão Nacional de Classificação**, **é completamente genérica**, um instrumento de padronização nacional dos códigos de atividades econômicas utilizados pelo IBGE e pela Receita Federal do Brasil para classificação fiscal das empresas.

CLÁUSULA TERCEIRA

A sociedade tem pode **objeto social**: **construção civil, administração de bens próprios e participações no capital de empresas de qualquer ramo de atividades ou natureza jurídica.**

[19] *Ipisis literis*, fls. 07 da contestação.

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 09/05/2023 10:58:17
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109987615432563873227740705, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 155 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replicabancodebrasilia.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:59

O OBJETO SOCIAL da impugnante é muito claro! Não consta dele a comercialização de bens imóveis; **Não constitui objeto social a oneração ou venda de bens imóveis. Pelo contrário, não é necessário decifrar.**

A vedação é muito bem visível e expressa, a limitação de poderes está clara no Contrato Social registrado na Junta Comercial do Estado de Goiás – JUCEG, nos termos que preconiza o **princípio da publicidade dos registros públicos.** Além disso, **a alienação é operação estranha aos negócios da sociedade e completamente estranha ao OBJETO SOCIAL**, conforme preconiza o citado artigo.

Ademais, **a CNAE** é uma classificação fiscal, **não é e nunca foi OBJETO SOCIAL!**

À vista disso, **nunca foi lícito a venda do imóvel objeto desta ação por apenas um dos sócios; a alienação de imóveis não se trata de ato compreendido no objeto social; não há previsão nas cláusulas 3ª. ou 8ª do Contrato Social; não consta como objeto social a venda de imóveis próprios**, portanto, clara e indiscutível é a violação do art. 14 do CDC e da Súmula 297, do STJ, pois, **o impugnado agiu com omissão, imprudência, negligência e imperícia na análise documental, não teve competência suficiente para analisar vedações expressas, desrespeitou regras próprias e as do BACEN para a concessão do financiamento.**

9. DA FALSA ALEGAÇÃO DE INSATISFAÇÃO DA IMPUGNANTE. DA MANUTENÇÃO DOS LUCROS CESSANTES.

Mister sublinhar que **nesta ação se discute nulidade de ato jurídico** praticado sob a cooperação do impugnado. Negócio nulo não se discute insatisfação e nem o preço do imóvel.

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 09/05/2023 10:58:17
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109987615432563873227740705, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 155 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replicabancodebrasilia.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:59

Necessário combater com veemência, que os sócios só tomaram conhecimento do negócio nulo quando da prestação de contas e da DIRPJ.

Repita-se:

> "Conforme a cláusula nona do Contrato Social, **ao término do ano de 2021 e início de 2022, a administradora Fernanda Rodrigues prestou contas da sua administração anual (2021) à impugnante, momento em que foi constatada a irregularidade insanável da ausência de outorga dos demais sócios**, portanto, não tem razão o impugnado (...)."

Há confessa ignorância e má-fé do impugnado ao citar sobre a "prestação de contas anual". Ora Excelência, há sim a prestação anual de contas, a qual é realizada todos os anos entre os meses de janeiro e o período da apresentação da Declaração do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – DIRPJ à Receita Federal do Brasil.

Por conseguinte, **não há má-fé, deslealdade processual ou infelicidade com o negócio.** Jamais se falou nestes autos em "valorização do imóvel", até porque, repita-se: **o que se discute aqui é a nulidade do ato jurídico praticado com a cooperação, negligência, imprudência e incapacidade do impugnado.**

Portanto, sem qualquer razão o impugnado.

10. CONCLUSÃO.

Conclui-se, portanto, que o Banco de Brasília S.A. foi negligente, imprudente e cometeu erro crasso ao liberar o financiamento e alienar o imóvel sem verificar a cláusula de VEDAÇÃO claramente constante do contrato social apresentado ao seu departamento de cadastro.

O Banco de Brasília S.A. está sob a égide da Súmula 297 do STJ e art. 3º, § 2º do Código de Defesa do Consumidor, e sendo fornecedor de serviços, a sua responsabilidade é objetiva em relação aos riscos inerentes da atividade econômica bancária, ou seja, é o único responsável pelo dano gerado pela omissão, negligência e

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 09/05/2023 10:58:17
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109987615432563873227740705, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 155 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replicabancodebrasilia.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:59

imprudência na análise dos documentos, estando certo que praticou ato ilícito **(agiu com conduta culposa)**, colaborou com a nulidade **(nexo causal)** e provocou o dano, **recaindo sobre o BRB o ônus da prova negativa do fato, porém, nada provou**.

11. DOS PEDIDOS.

Ante o exposto, **requer** seja a presente RÉPLICA recebida e indeferidas as infundadas ilações arguidas da contestação, com o consequente indeferimento dos tópicos nela apresentados, pois, o impugnado cometeu erros crassos, é réu confesso e não trouxe qualquer argumentação lógica plausível e que macule o direito da impugnante, e tendo agido com imprudência, imperícia e negligência, não foi capaz de provar ser inculpado dos seus atos e dos atos dos seus prepostos,

Ratifica a totalidade da inicial e os pedidos nela elencados.

Requer ainda, seja deferida toda e qualquer prova em direito permitida, em especial, requer seja colhido os depoimentos pessoais do representante legal e do Gerente da Divisão de Cadastro do impugnado.

Manifesta pelo desinteresse da autocomposição.

Termos em que, pede deferimento.

Goiânia, 09 de maio de 2023.

PAULO ROBERTO DOS SANTOS
OAB-GO 10.262

souza.santos.advogados@hotmail.com

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 09/05/2023 10:58:17
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109987615432563873227740705, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 156 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replicafernandasouzaazevedorodrigues.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:59

PAULO ROBERTO DOS SANTOS
ADVOGADOS

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 15ª. VARA CÍVEL GOIÂNIA – GO.

PROCESSO Nº. 5498238-50.2022

FLÓRIDA HOLDING PATRIMONIAL LTDA, já qualificada, por seu advogado e procurador infra-assinado, nos autos da AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ATO JURÍDICO CUMULADA COM PEDIDOS DE CANCELAMENTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO, REINTEGRAÇÃO DE POSSE, INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E LUCROS CESSANTES, E CONCESSÃO DE MEDIDA LIMINAR que perante esse Juízo promove em face de **ARTHUR LUCENA FERREIRA DA SILVA E OUTROS**, vem, mui respeitosamente à presença de V. Exa., para apresentar **RÉPLICA** em face da contestação (evento 150) apresentada pela sócia **FERNANDA SOUZA AZEVEDO RODRIGUES**, pelas razões a seguir:

1. SÍNTESE DA CONTESTAÇÃO.

Depois de esclarecer sua atuação profissional, a contestante afirma que mantinha amizade estreita e confiança em Augusto Alves Velloso Mascarenhas, que Augusto Mascarenhas dava opiniões em seus materiais de construção e na qualidade dos acabamentos; afirmou ter passado por período de preocupante situação de saúde, e que foi ameaçada por Augusto Mascarenhas.

Afirmou que Dante Carneiro Vale de Alcântara foi o primeiro corretor de imóveis que mostrou o imóvel para o comprador Arthur Lucena Ferreira da Silva, e que Patrick Guimarães Rodrigues era amigo de Arthur Lucena e foi seu padrinho de casamento.

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 18/05/2023 16:12:47
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109987605432563873221433389, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 156 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replicafernandasouzaazevedorodrigues.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:59

Aduz que Augusto Alves Velloso Mascarenhas que sempre se apresentou como corretor de imóveis e trabalhava na Alfa Center Imóveis, é o responsável pelo negócio juntamente com Wildes Marcos Faustino, dono da Alfa Center Imóveis, e o único responsável pela avaliação do ágio do lote ofertado em pagamento à Flórida Holding Patrimonial Ltda.

Afirmou que Augusto Mascarenhas foi o responsável pela entrega de todos os documentos da sócia e da pessoa jurídica Flórida Holding Patrimonial Ltda ao Cartório do 5º Ofício de Taguatinga – DF.

Narra que não agiu com dolo ou rebeldia, não extrapolou poderes e atribuições constantes do contrato social, e afirmou que quando recebeu a Escritura Pública de Compra e Venda para assinatura questionou Augusto Mascarenhas sobre as assinaturas, e Augusto Mascarenhas respondeu que ficasse tranquila porque o Banco de Brasília e o Cartório do 5º Ofício de Taguatinga já teriam conferido e que estava tudo certo.

Destaca que “confiou piamente” em Augusto Mascarenhas, na Alfa Center Imóveis, em Wildes Marcos Faustino e em Patrick Guimarães Rodrigues.

Salienta que é só mais uma vítima de Augusto Mascarenhas, um falso corretor acobertado pela Alfa Center Imóveis e pelo seu sócio Wildes Marcos Faustino; teceu longa descrição das responsabilidades dos corretores.

Acusa a Alfa Center Imóveis de responsabilidade solidária pelos atos de Augusto Alves Velloso Mascarenhas, Wildes Marcos Faustino e Patrick Guimarães Rodrigues; sublinha que a teoria da aparência é aplicável à Alfa Center Imóveis Ltda.

Acusa o Tabelião Ronaldo Ribeiro de Faria de negligência e imperícia, e acusa que o Banco de Brasília concedeu financiamento com alienação fiduciária com base no CNAE e não no objeto social constante do contrato social da Flórida Holding Patrimonial Ltda.

Essa é a síntese da defesa apresentada pela sócia Fernanda Rodrigues.

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 18/05/2023 16:12:47
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109987605432563873221433389, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 156 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replicafernandasouzaazevedorodrigues.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:59

2. DA OMISSÃO DA SÓCIA FERNANDA RODRIGUES

Em nome da impugnante, a impugnada contratou a Alfa Center Imóveis, Wildes Marcos Faustino, Patrick Guimarães Rodrigues e o seu amigo Augusto Alves Velloso Mascarenhas para a intermediação do negócio, e deles recebeu todas as informações, entregou documentos, aceitou valores e confiou. Essa excessiva confiança foi o erro crasso cometido pela sócia.

Na prestação de contas anual e fechamento da contabilidade do ano de 2022, os demais sócios (marido e filha) tomaram ciência somente da nulidade absoluta do negócio realizado, e até o recebimento da contestação não sabiam da gravidade das ameaças diretas feitas por Augusto Alves Velloso Mascarenhas, o que os leva a entender o silêncio da impugnada, especialmente, em razão do seu estado de saúde.

Realmente, a impugnada omitiu informações sobre o negócio, foi punida *interna corporis* e seus poderes foram drasticamente reduzidos, não a isentando das sanções ainda em estudo pelos demais sócios da impugnante.

3. DA RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DA ALFA CENTER IMÓVEIS E DA RESPONSABILIAÇÃO DO CORRETOR DE IMÓVEIS WILDES MARCOS FAUSTINO E SEUS PREPOSTOS.

Nesse ponto a impugnante deve concordar com a impugnada, pois, a Alfa Center Imóveis e seu sócio Wildes Marcos Faustino foram contratados para intermediar e administrar o negócio, e devem responder solidariamente pelos prejuízos causados pela omissão e negligência na condução do negócio.

Na verdade, como empregado da Alfa Center Imóveis, Augusto Mascarenhas agiu sempre como se tivesse carteira profissional do CRECI, tanto que colheu documentos e intermediou junto ao Banco de Brasília e Cartório do 5º Ofício de Taguatinga, e ainda, instruiu a impugnada de forma completamente equivocada, atraindo para si toda a responsabilidade do negócio.

Inquestionável que, a Alfa Center Imóveis, e o seu sócio Wildes Marcos Faustino, Conselheiro e Membro da 1ª. Turma Julgadora do Tribunal de Ética do CRECI-GO, são coniventes com a falsidade ideológica de Augusto Mascarenhas, pois,

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 18/05/2023 16:12:47
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109987605432563873221433389, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 156 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replicafernandasouzaazevedorodrigues.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:59

acobertaram, se fizeram de surdos e mudos, dissimularam os atos irresponsáveis de negligência e dolo praticados por Augusto Mascarenhas, às barbas de Wildes Marcos Faustino.

Portanto, além da impugnada, os corretores de imóveis Wildes Marcos Faustino e Patrick Guimarães Rodrigues, e ainda, Augusto Alves Velloso Mascarenhas, falso corretor à época do negócio, são os responsáveis pelo ato jurídico nulo de pleno direito e por todos os prejuízos causados à impugnante. Além disso, a Alfa Center Imóveis deve responder solidariamente.

4. DA TEORIA DA APARÊNCIA / APLICAÇÃO À ALFA CENTER IMÓVEIS, WILDES MARCOS FAUSTINO, PATRICK GUIMARÃES RODRIGUES E AUGUSTO ALVES VELLOSO MASCARENHAS

Nesse aspecto, não há qualquer razão para discordar da impugnada. A Alfa Center Imóveis e seu dono, o corretor e o falso corretor foram contratados para intermediação e administração do negócio. A Alfa Center se apresentou aos compradores, e nenhum dos sócios da impugnante apresentou o negócio, nem entregou documentos ou agiu com negligência para com os compradores.

Portanto, se couber aplicação da teoria da aparência ao caso, somente a Alfa Center Imóveis deve responder pela falsa aparência de sólida empresa com quase quarenta anos de existência.

5. DA CONCORDÂNCIA COM AS RESPONSABILIDADES DO TABELIÃO DO CARTÓRIO DO 5º OFÍCIO DE TAGUATINGA – DF, E DO BANCO DE BRASÍLIA.

Também nesses pontos a impugnante concorda com a impugnada. O Tabelião Ronaldo Ribeiro de Faria é réu confesso, pois, analisou exaustivamente os documentos apresentados por Augusto Alves Velloso Mascarenhas (representando a Alfa Center Imóveis), e foi irresponsável na análise documental.

Da mesma forma, o Banco de Brasília deve responder pelos danos e pela omissão ao financiar imóvel com alienação fiduciária, sem analisar os documentos da impugnante, sendo incapaz de diferenciar o objeto social da CNAE.

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 18/05/2023 16:12:47
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109987605432563873221433389, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 156 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replicafernandasouzaazevedorodrigues.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:15:59

6. DA CONCLUSÃO

A impugnada não foi prudente na contratação da Alfa Center Imóveis, e o pior, deixou se levar pela amizade interesseira e indiscutivelmente dolosa de Augusto Alves Velloso Mascarenhas. Nada obstante, deve a impugnada responder pelos seus atos e ações pessoais perante a pessoa jurídica da impugnante. Contra tais fatos ela não tem argumentos.

Todavia, a impugnante reconhece os limites da responsabilidade da impugnada, vez que, contratou empresa com aparência de solidez e de bom nome no mercado para intermediar a venda do imóvel (vistoria-lo, anunciar em rede mundial de computadores, oferecer à terceiros, receber e analisar documentos das partes e acompanhar a escritura de compra e venda), mas, foi traída pela incompetência, negligência e imprudência da Alfa Center Imóveis e seus pares.

10. DOS REQUERIMENTOS

Ante o exposto, **requer** seja a presente RÉPLICA recebida, e sem qualquer tendenciosidade ou parcialidade, reconhecendo os limites da responsabilidade da impugnada, seja ela punida na forma legal.

Ratifica a inicial e os pedidos nela elencados.

Requer ainda, seja deferido o depoimento pessoal da impugnada Fernanda Souza Azevedo Rodrigues, sejam admitidas a exibição de documentos, a oitiva de testemunhas, perícias judiciais se necessárias, além de todas as demais provas em direito permitidas.

Termos em que, pede deferimento.

Goiânia, 18 de maio de 2023.

PAULO ROBERTO DOS SANTOS
OAB-GO 10.262

souza.santos.advogados@hotmail.com

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 18/05/2023 16:12:47
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109987605432563873221433389, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 157 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replicapatrickguimaraesrodrigues.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:16:01

PAULO ROBERTO DOS SANTOS
ADVOGADOS

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 15ª. VARA CÍVEL

GOIÂNIA – GO.

PROCESSO Nº. 5498238-50.2022

FLÓRIDA HOLDING PATRIMONIAL LTDA, já qualificada, por seu advogado e procurador infra-assinado, nos autos da AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ATO JURÍDICO CUMULADA COM PEDIDOS DE CANCELAMENTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO, REINTEGRAÇÃO DE POSSE, INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E LUCROS CESSANTES, E CONCESSÃO DE MEDIDA LIMINAR que perante esse douto Juízo promove em face de **PATRICK GUIMARÃES RODRIGUES**, sobejamente qualificado, vem, mui respeitosamente à presença de V. Exa., para apresentar **RÉPLICA** em face às divagações e ilações lançadas em contestação (evento 149), pelas razões de direito a seguir:

1. SÍNTESE DA FALACIOSA CONTESTAÇÃO.

Diz o contestante que a inicial é inepta em razão do negócio ser lícito e se tratar de vício sanável, pois, celebrado por pessoas absolutamente capazes, e que não há previsão taxativa que configure o suposto vício como nulidade. Alega que deveria ter sido proposta ação anulatória ao invés de nulidade de ato jurídico, e que a ação deve ser extinta.

Aduz que o contestante não tem legitimidade passiva, porque, “apenas realizou o trabalho de corretagem”; que a sócia Fernanda sempre se apresentou como responsável pela administração da contestada, devendo responder a ação, e que o contestante deve ser “descartado” da ação.

Confunde parcelamento de custas com benefício da justiça gratuita.

souza.santos.advogados@hotmail.com

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 18/05/2023 16:15:48
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109587695432563873221429118, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 157 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replicapatrickguimaraesrodrigues.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:16:01

Plagiando as petições de Arthur Lucena Ferreira da Silva e Andrea Scodro Soubihe Lucena, e alegando falsamente que a contestada atribuiu o valor de R$15.000.000,00 ao imóvel, diz que o valor da causa deve ser de R$18.574.672,83, mas, não soube decifrar quais os motivos de tal aberração.

No mérito, invoca a aplicação do CDC, se vitimiza de forma confusa, e requer equiparação das partes no processo (?); alega validade do negócio jurídico e afirma a "boa-fé dos corretores e dos compradores"; pleiteando **direito alheio em nome próprio**, se refere a contestação (ev. 13) apresentada por Arthur Lucena Ferreira da Silva, alega a teoria da aparência e defende a atuação "dos corretores e dos compradores".

Trata a vedação constante no Contrato Social como "suposto impedimento", e falsamente, diz que o objeto social da autora é compra e venda de imóveis próprios.

Altera a verdade dos fatos ao alegar que os atos foram praticados com "concórdia" dos demais sócios, e que "a autoridade policial verificou que um dos sócios demandantes possuía ciência de toda a negociação". Diz que a ação foi proposta por "mero arrependimento", e que a contestada age de forma ilícita.

Estas são as ilações de uma contestação construída na base do "control V x control C", e com ideias pinçadas de outras não menos hilariantes petições constantes dos autos.

2. DA LEGITIMIDADE PASSIVA E DA RESPONSABILIDADE CIVIL DO IMPUGNADO.

A contestação está completamente equivocada! O impugnado foi contratado juntamente com a Alfa Center Imóveis e seu diretor Wildes Marcos Faustino[1]. Não se contentando, atuaram juntamente com o falso corretor Augusto Alves Velloso Mascarenhas.

Vejamos:

[1] Evento 13, Doc. 3 inquérito policial PDF, arquivo 001971, fls. 30 verso, arquivo 16IP 69/2022.

souza.santos.advogados@hotmail.com

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 18/05/2023 16:15:48
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109587695432563873221429118, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 157 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replicapatrickguimaraesrodrigues.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:16:01

PAULO ROBERTO DOS SANTOS
ADVOGADOS

ALFA CENTER IMÓVEIS

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CORRETAGEM
CONTRATO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

Entre partes, de um lado, **ALFA CENTER IMÓVEIS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 03.395.381/0001-43 e no CRECI – J Nº. 4877, com sede em Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 134, nº. 50, Setor Sul, representada por um de seus sócios, Wildes Marcos Faustino, brasileiro, casado, empresário, residente e domiciliado nesta Capital, Goiânia – Goiás, e também PATRICK GUIMARAES RODRIGUES, brasileiro, casado, empresário, inscrito no Creci sob o número 19391, residente e domiciliado em Goiânia-Goiás, doravante denominados simplesmente como **CONTRATADA**; e, de outro lado, **FLORIDA HOLDING PATRIMONIAL LTDA.**, CNPJ 32.479.085/0001-29, com sede e foro em Goiânia-GO, sito à Av. Central, nº. 419, Setor Garavelo, neste ato representada pela ADMINISTRADORA E SÓCIA, devidamente constituída, FERNANDA SOUZA AZEVEDO RODRIGUES, brasileira, casada, empresária, portadora da Cédula de Identidade nº. 3.108.070 2ª Via PC/GO, inscrita no CPF/MF sob o nº. 191.410.408-05, doravante denominada simplesmente **CONTRATANTE**.

Note-se que a empresa Alfa Center Imóveis Ltda e seu sócio Wildes Marcos Faustino (ambos no polo passivo desta ação), juntamente com o impugnado **foram contratados** pela sócia Fernanda Souza Azevedo Rodrigues para **assessoria, consultoria, intermediação e corretagem do imóvel** objeto da presente ação, conforme consta do Instrumento Particular de Corretagem – Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda, de 29.03.2021.

Conforme combinado em Contrato entre o impugnado e a Alfa Center Imóveis e Wildes Faustino, o pagamento de 50% da comissão foi realizado pela impugnante, através da sua sócia Fernanda Rodrigues, através de depósito na conta corrente da **sua mulher, Sra. Nayara Mendes de Almeida Guimarães**, conforme consta da Cláusula Segunda do citado Contrato:

CLÁUSULA SEGUNDA:

A **CONTRATANTE**, em função da intermediação havida pela comercialização do imóvel, pagará à **CONTRATADA** a quantia de **R$ 157.650,00 (Cento e cinquenta e sete mil, seiscentos e cinquenta reais)**, no ato da assinatura do contrato de compra e venda por meio de transferência bancária sendo 50% (cinquenta por cento) para a conta do Banco Sicoob (756) agência 3233, conta 360.039-4, em nome da Empresa SPACER PARTICIPAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ sob o número 28.438.507/0001-40, e 50% para a conta do Banco Caixa Econômica Federal, operação 013, agência 1009, conta 45073-5, de titularidade de Nayara Mendes de Almeida Guimaraes, inscrita no CPF sob o número 037.191.801-40.

souza.santos.advogados@hotmail.com

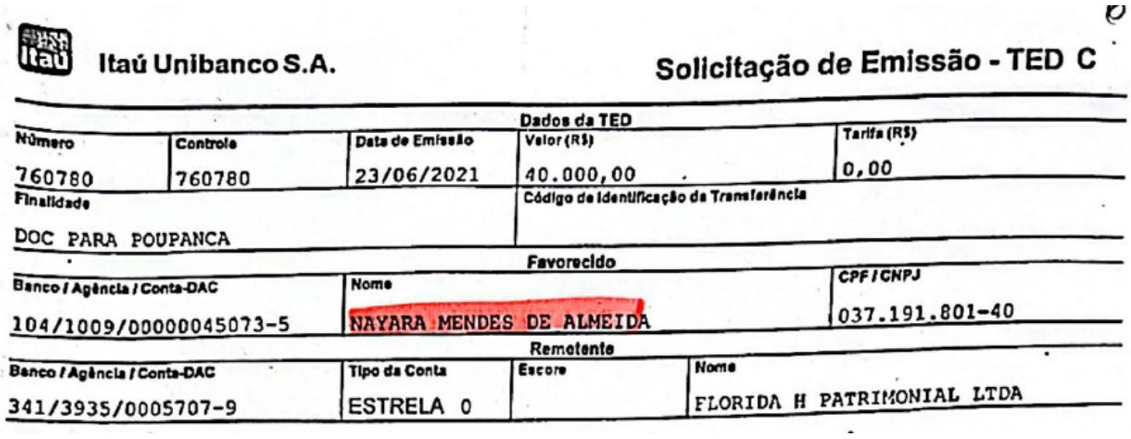
Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 18/05/2023 16:15:48
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109587695432563873221429118, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 157 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replicapatrickguimaraesrodrigues.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:16:01

Confira o comprovante da TED bancária do pagamento de 50% da comissão em nome de Nayara:



Itaú Unibanco S.A. — Solicitação de Emissão - TED C

Dados da TED

Número	Controle	Data de Emissão	Valor (R$)	Tarifa (R$)
760780	760780	23/06/2021	40.000,00	0,00

Finalidade: DOC PARA POUPANCA
Código de Identificação da Transferência:

Favorecido

Banco / Agência / Conta-DAC	Nome	CPF / CNPJ
104/1009/00000045073-5	NAYARA MENDES DE ALMEIDA	037.191.801-40

Remetente

Banco / Agência / Conta-DAC	Tipo da Conta	Escore	Nome
341/3935/0005707-9	ESTRELA 0		FLORIDA H PATRIMONIAL LTDA

Portanto Excelência, em razão contratação para prestação de serviços e da comprovação da comissão paga ao impugnado, é inquestionável sua legitimidade passiva.

2.1 DA INQUESTIONÁVEL RESPONSABILIDADE CIVIL E PROFISSIONAL DO IMPUGNADO. DO ACOBERTAMENTO DA ATUAÇÃO CONJUNTA COM O FALSO CORRETOR AUGUSTO ALVES V. MASCARENHAS.

O impugnado é Corretor de Imóveis e atuou juntamente com Wildes Marcos Faustino (este é Conselheiro e Membro da 1ª. Turma Julgadora do CRECI-GO, julga desvios éticos), e Augusto Alves Velloso Mascarenhas.

Ocorre que, tanto o impugnado quanto a empresa Alfa Center Imóveis e o seu diretor Wildes Marcos Faustino, sabiam que **Augusto Alves Velloso Mascarenhas não era Corretor de Imóveis**, porém, o impugnado permitiu que além de intermediador do negócio, o falso corretor fosse o avaliador do imóvel ofertado em pagamento.

Comprovado esse deplorável comportamento, o impugnado é réu confesso, pois, feriu o Código de Ética do CRECI – Resolução COFECI 326/92, nos seus artigos 2º, 3º itens I, V, VI e IX; 5º, 6º itens II, VI, IX e XI.

souza.santos.advogados@hotmail.com

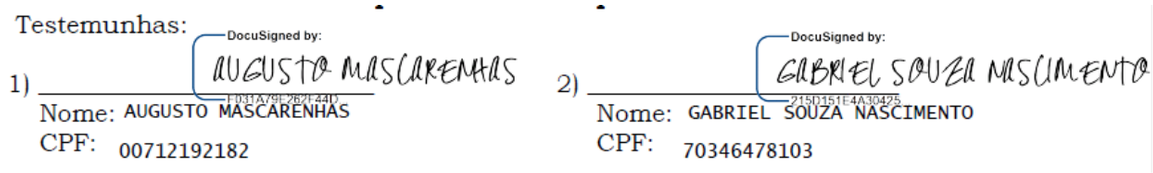
Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 18/05/2023 16:15:48
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109587695432563873221429118, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 157 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replicapatrickguimaraesrodrigues.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:16:01

Outro fato curioso, é que o falso corretor recebeu comissão, mas, não teve seu nome no Contrato de Intermediação, nele assinou como testemunha.

Vejamos:



A contestação tenta minimizar a irresponsabilidade do impugnado, alega que ele "*apenas realizou o trabalho de corretagem*", como se não tivesse responsabilidade civil na prática da profissão. Contrário a tais ilações, assim dispõe o art. 723 do Código Civil:

> "**O corretor é obrigado a executar a mediação com diligência e prudência, e a prestar ao cliente, espontaneamente, todas as informações sobre o andamento do negócio**.
>
> Parágrafo único. ***Sob pena de responder por perdas e danos, o corretor prestará ao cliente todos os esclarecimentos acerca da segurança ou do risco do negócio*, das alterações de valores *e de outros fatores que possam influir nos resultados da incumbência*.**"

Vê-se que o corretor tem, de fato, os deveres de diligência e prudência no exercício desse mister e se nessa condição se omite, causando prejuízos a quem devia lealdade e informação, deve reparar os danos decorrentes do descumprimento de tais deveres.[2]

A citada **RESOLUÇÃO COFECI nº 326/92 / Código de Ética Profissional dos Corretores de Imóveis,** define claramente as responsabilidades do impugnado:

> **ARTIGO 3º**: Em relação ao **exercício da profissão, à classe** e aos colegas, tendo permitido que Augusto Alves Velloso Mascarenhas atuasse como corretor de imóveis (não sendo) e seu parceiro, em clara falsidade ideológica, o impugnado agiu dolosamente, desconsiderou a profissão e colocou-a em baixo título de honra, pois, permitiu a prática de atos que comprometem a sua dignidade profissional **(inciso I)**;

[2] TJSP - Apelação Cível Nº 0062030-96.2008.8.26.0000, 29ª Câmara, Registro: 2013.0000193984, Voto nº 18.777, Rel. Des. S. OSCAR FELTRIN, 10.04.2013.

souza.santos.advogados@hotmail.com

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 18/05/2023 16:15:48
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109587695432563873221429118, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 157 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replicapatrickguimaraesrodrigues.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:16:01

Ao deixar de observar os postulados do Código de Ética, e não tendo exercido sua profissão com zelo e probidade, ao dar as costas para as prescrições legais e regulamentares, infringiu os **incisos V** e **VI**;

O impugnado foi negligente e imprudente ao atingir a reputação da classe, deixando de defender os direitos profissionais do Corretor de Imóveis, e ainda, negligenciou seu dever de auxiliar na fiscalização do exercício profissional, descuidando do cumprimento das obrigações constantes do Código de Ética, pois, não só acobertou a prática de exercício ilegal da profissão de Augusto Alves Velloso Mascarenhas, mas, **omitiu** comunicar ao CRECI-GO tal irregularidade (**Incisos VII** e **IX)**.

ARTIGO 4º: O impugnado negligenciou e omitiu inteirar a sócia da impugnante de todas as circunstancias do negócio, da vedação existente no Contrato Social, antes de oferece-lo à terceiros **(inciso I)**;

Foi omisso e negligente ao apresentar e oferecer o negócio com dados incorretos, pois, ao omitir dolosamente a vedação constante do Contrato Social, deixou de informar os riscos e o comprometimento do negócio **(inciso II)**;

Agiu com imprudência e negligência ao oferecer negócio o qual sabia ser ilegal (**inciso III**),

ARTIGO 6º: Ao permitir a realização do negócio irregular, sabendo da vedação constante do Contrato Social, recebeu comissão conforme consta do Contrato de Intermediação, portanto, locupletou-se à custa da impugnante **(inciso IV)**;

Agindo com dolo, acobertou e permitiu a prática do exercício ilegal da profissão por Augusto Alves Velloso Mascarenhas, e o pior, acompanhado do Conselheiro do CRECI e dentro da empresa Alfa Center Imóveis, promovendo transações imobiliárias contra disposição literal da lei **(incisos IX e XI)**;

O pior e mais grave, utilizou a amizade com Wildes Marcos Faustino, o Conselheiro do CRECI-GO e Membro da 1ª. Turma Julgadora, se achando intocável, imaginando que nunca responderia por tal ilícito **(inciso XIX)**.

O art. 5º da referida Resolução (Código de Ética), **" O Corretor de Imóveis responde civil e penalmente por atos profissionais danosos ao cliente, a que tenha dado causa por imperícia, imprudência, negligência ou infrações éticas. "** Portanto, sem qualquer sombra de dúvida, o impugnado responde objetivamente pelos seus atos perante a impugnante.

souza.santos.advogados@hotmail.com

Este documento foi recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 18/05/2023 16:15:48
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109587695432563873221429118, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 157 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replicapatrickguimaraesrodrigues.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:16:01

Veja a prova de que o impugnado acobertou atuação de falso corretor de imóveis, pois, à época do negócio o seu parceiro Augusto Alves Velloso Mascarenhas não era inscrito no CRECI-GO (ev. 154):



ESTADO DE GOIÁS
SISTEMA COFECI • CRECI
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS - 5ª REGIÃO

DECLARAÇÃO

Declaramos para os fins que se fizerem necessários, que revendo os arquivos deste Regional a pedido da parte interessada, verifica-se que o C.I. **Augusto Alves Velloso Mascarenhas**, brasileiro, CPF n.º 007121921-82, encontra-se devidamente inscrito (a) neste Conselho sob o n.º 35.447 desde 28/06/2022 e está com seu registro ativo.

Por ser verdade, firmo a presente declaração para que surta seus regulares efeitos.

Goiânia, 05 de maio de 2023.

Maria de Lourdes da S. Ferreira Gomes
Coordenadora Administrativa

2.2 DO DESCUMPRIMENTO DO DEVER DE INFORMAÇÃO E DE ANÁLISE DOS DOCUMENTOS APRESENTADOS PELAS PARTES NO NEGÓCIO.

O impugnado foi desleal, negligente, imprudente e irresponsável para com contratante, sócia da autora, Fernanda Rodrigues, pois, não observou o dever de ofício de analisar os documentos constitutivos da impugnante, porque, se o tivesse feito, constataria que **nem o contrato a sócia poderia ter assinado isoladamente**, conforme bem entendeu este Juízo.

Particularmente, o impugnado **foi negligente,** porque, como **corretor intermediador**, tinha o dever de checar todos os dados das partes, o dever de analisar todos os documentos, um-a-um, detidamente. Isso, porque, sabia das suas responsabilidades, mas, optou por não faze-la!

souza.santos.advogados@hotmail.com

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 18/05/2023 16:15:48
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109587695432563873221429118, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 157 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replicapatrickguimaraesrodrigues.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:16:01

Pelo contrário, o impugnado **escolheu e preferiu infringir a lei**, quando deixou de prestar às partes envolvidas os esclarecimentos acerca do risco do negócio, vez que **sobre a capacidade da sócia pendia vedação expressa**, o que gera ao impugnado o dever de responder por perdas e danos pela **negligência e imprudência** ao **deixar de prestar à cliente, espontaneamente, todas as informações sobre a segurança ou o risco do negócio e de fatores que influenciaram no resultado da incumbência**, conforme disposto no já citado artigo 723 do Código Civil, sendo parte legítima para figurar no polo passivo.

Houve grosseira falha na prestação do serviço, mostrando-se evidente o dano e o nexo de causalidade, uma vez que **o impugnado não proporcionou devidamente a segurança que se espera ao realizar negócio jurídico de grande dispêndio,** culminando com os danos sofridos pela impugnante, ao retirar do seu patrimônio um imóvel de vultoso valor, sem anuência dos demais sócios.

Em destaque, deve-se analisar que, sendo Corretor de Imóveis, em razão do ofício, o impugnado tem conhecimento do primoroso trabalho disponibilizado pelo então Presidente Oscar Hugo Monteiro Guimarães, denominado **"A RESPONSABILIDADE CIVIL DO CORRETOR DE IMÓVEIS FACE AO NOVO CÓDIGO CIVIL"**[3], que parafraseando, a impugnante cita com destaques próprios:

> "(...), **uma transação imobiliária requer muito mais do** que os ditames do artigo 82 do Código Civil de 1.916, tal seja: **"agente capaz; objeto lícito e forma prescrita em lei".**
> (...) **Disto resulta que o profissional encarregado de uma transação imobiliária tem o dever e a obrigação de prestar uma assessoria à altura da importância do negócio**.
> Tendo o Corretor de Imóveis uma profissão devidamente regulada por lei, **é de esperar dele a respectiva qualificação e responsabilidade para fazer jus à remuneração que lhe é legalmente assegurada.** (...).
> As novidades introduzidas pelo Novo Código Civil - Lei n. 10.406/02, com vigência a partir de 11.01.2003, muito nos preocupa, já que os profissionais do mercado imobiliário, especificamente os **Corretor de imóveis**, **imobiliaristas**, consultores e

[3] http://crecigo.gov.br/wp-content/uploads/2017/04/Novo-C%C3%B3digo-Civil-em-face-a-responsabilidade-civil-1.pdf

souza.santos.advogados@hotmail.com

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 18/05/2023 16:15:48
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109587695432563873221429118, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 157 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replicapatrickguimaraesrodrigues.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:16:01

afins, ***obrigatoriamente deverão adequar-se à realidade imposta pela referida Lei, sob pena de estarem fadados a suportarem ônus advindo da evolução tecnológica e concorrência e, ainda da imposição legal***, sob pena de serem excluídos do mercado!

(...) o Código de Defesa do Consumidor, tenha exigido dos prestadores de serviços, **qualidade em sua atividade**, pondo-os como alvos, quando verificados vícios e defeitos, quanto à forma de sua execução dos serviços, **exigindo-se a especifica reparação dos danos existentes, dependendo sempre da verificação de culpa**.

(...), quando qualifica o negócio jurídico, a obrigação de dar e fazer, os quais também **impõe a verificação e aplicação do ônus da responsabilidade do profissional (prestador de serviços), obrigando-o a ser zeloso no trato profissional em relação ao negócio jurídico, aos seus clientes** (comprador e vendedor), **bem como no resultado, sob pena de responder, no pronto ressarcimento dos danos causados no exercício de sua atividade.**

(...) **toda a responsabilidade aplicável ao profissional da intermediação imobiliária**, haja visto que esses assumem notável conotação nas alterações introduzidas, segundo se verifica no Capítulo XIII, sob o título da corretagem (arts. 722 a 729). Sabiamente o legislador possibilitou a não exclusão da aplicação das outras normas constantes da legislação especial (art. 729).

(...) **O Novo Código Civil (2002), discorre uma série de situações que envolvem o profissional**:

- No campo profissional, na qualidade de autônomo/liberal, o qual assume suas responsabilidades dentro das obrigações de fazer (personalíssima – artigos 247 a 249), pois **seu contrato de trabalho é caracterizado por uma prestação de serviços** (artigos 593 a 609), **devendo sim responder por perdas e danos causados no exercício de sua profissão** (artigos 402 a 405).

- No campo negocial, o profissional deverá entender que o negócio (jurídico – arts. 104 a 114), realizados também caracterizam-se por obrigações de fazer, dar e ainda solidárias (arts. 233 a 249 e 264 a 285), os quais não sendo tais negócio absolutos podem ser rescindidos (arts. 472 a 480), face uma lesão (art. 157) ou uma onerosidade excessiva (arts. 478 a 480), passível de ressarcimento por perdas e danos e danos morais (arts. 402 a 405).

souza.santos.advogados@hotmail.com

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 18/05/2023 16:15:48
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109587695432563873221429118, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 157 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replicapatrickguimaraesrodrigues.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:16:01

(...) Uma vez **firmado o contrato de corretagem**, verificamos que **deverá o profissional executar a sua mediação com DILIGÊNCIA e PRUDÊNCIA**.

Ser **diligente** na execução da mediação significa: "Derivado do latim diligentia **(cuidado, empenho, exatidão)**, quer, pois, ***significar toda atenção ou cuidado que deve ser aplicado pelo agente, ou pessoa que executa um ato ou procede num negócio, para que tudo se cumpra com a necessária regularidade"***.
A diligência exprime, assim, a própria prudência adotada na execução de todos os atos e negócios jurídicos. (Vocabulário Jurídico – Ed. Forense – 1.999 – Versão 1.0 – Plácido e Silva).
Já a **prudência**, significa: "Do latim prudentia, de prudens, síncope de providens (providente, acautelado), **exprime a cautela ou o cuidado, com que se devem fazer as coisas, para que bons sejam os resultados obtidos"**.

A prudência, por isso, revela-se na exata compreensão do método ou do sistema posto em prática para realização de qualquer empreendimento. **É a atenção que de deva dar à execução das coisas, para que nada de mal possa acontecer**. ***A prudência opõe-se à imprudência, imprevidência, ou, mesmo, à negligência***. Indica a boa ordem seguida na execução das coisas ou o tino na direção, do que se executa. (Vocabulário Jurídico – Ed. Forense – 1.999 – Versão 1.0 – Plácido e Silva).

Ora, agindo de tais formas, ***impõe o preceito legal que o profissional deverá prestar todas as informações sobre o andamento do negócio***. **Tais informações, necessariamente deverão constar** o número de pretendentes, o valor médio de mercado, se a época da transação é adequada para alcançar o valor pretendido, **os empecilhos verificados**. **Tais situações não serão verificadas se o profissional não for zeloso e paciente para promover e cercar-se de todos os documentos necessários do imóvel e ainda, verificar se os pretendentes têm capacidade de cumprir com o contrato.**

Por fim, impõe a pena ao profissional, possibilitando dele se exigir a reparação por perdas e danos (arts. 402/405), advindo necessariamente do contrato de corretagem firmado, devendo aquele ***"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 nos resultados da incumbência"***.

souza.santos.advogados@hotmail.com

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 18/05/2023 16:15:48
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109587695432563873221429118, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 157 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replicapatrickguimaraesrodrigues.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:16:01

Medianamente **o profissional da corretagem deverá assumir a responsabilidade pelos serviços técnicos assumidos na intermediação, informando ao seu cliente sobres os riscos**; as alterações de valores; **e outras situações que possam influenciar no resultado do negócio, para melhor ou pior**. Isso que dizer que **o profissional deverá deter conhecimento aguçado para verificar quanto à segurança e risco do negócio, opinando quanto ao seu fechamento ou não**. Por perdas e danos, verificamos que o Código Civil, assim preceitua:

> **Art. 402. Salvo as exceções expressamente previstas em lei, as perdas e danos devidas ao credor abrangem, além do que ele efetivamente perdeu, o que razoavelmente deixou de lucrar.**
> **Art. 403. Ainda que a inexecução resulte de dolo do devedor, as perdas e danos só incluem os prejuízos efetivos e os lucros cessantes por efeito dela direto e imediato, sem prejuízo do disposto na lei processual.**
>
> **Art. 404. As perdas e danos, nas obrigações de pagamento em dinheiro, serão pagas com atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, abrangendo juros, custas e honorários de advogado, sem prejuízo da pena convencional.**
> **Parágrafo único. Provado que os juros da mora não cobrem o prejuízo, e não havendo pena convencional, pode o juiz conceder ao credor indenização suplementar. Art. 405. Contam-se os juros de mora desde a citação inicial.**

(...).

Aqui necessariamente vale ressaltar alguns cuidados que os profissionais deverão adotar quando do contrato de corretagem:

1. **Certificar-se da qualidade de proprietário do imóvel**, munindo-se dos necessários documentos; Se comprador, quanto à capacidade de adquirir bens; capacidade de pagamento;

(...).

7. **Ser cauteloso, paciente e cuidadoso com o patrimônio alheio, agindo com prudência na condução do negócio**.

(...)

souza.santos.advogados@hotmail.com

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 18/05/2023 16:15:48
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109587695432563873221429118, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 157 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replicapatrickguimaraesrodrigues.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:16:01

DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR – LEI 8078/90.

Para a incidência do CDC, necessário se faz caracterizar o consumidor, como destinatário final, ao teor do artigo 2º, também havemos de declinar os preceitos dos artigos 17 e 29, os quais prescrevem:

> **Art. 2º. Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produtos ou serviço como destinatário final.**
> **Art. 17. Para efeitos desta Seção, equiparam-se aos consumidores todas as vítimas do evento.**
> **Art. 29. Para os fins deste Capítulo e do seguinte, equiparam-se aos consumidores todas as pessoas determináveis ou não, expostas às práticas nele previstas.**

O profissional é caracterizado como fornecedor de serviços, segundo a imposição do artigo 3º § 2°:

> "**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**".

Caracterizada a RELAÇÃO DE CONSUMO, notamos claramente que ao prestador de serviço, diante do Código de Defesa do Consumidor, é imposto uma série de preceitos e penas diante do exercício maléfico de sua atividade, segundo observamos da leitura dos artigos 6º incisos I, II, III, IV, V, VI,VII, VIII, X, 14 § 1º incisos I, II, III § 4º, 17, 20, 23, 24, 25, 28, 29, 30, 31, 34, 35, 36, 37, 38, 39 incisos IV, V, VI, IX, XII, 40, 46, 47, 48, 51 incisos I, II, III, IV, IX, X, XI, XIII, XV § 1º, 2º, , 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 63, 66, 67 e 69 da Lei 8078/90.

(...).

5.3 – **RESTRIÇÕES AO DIREITO DE PROPRIEDADE**.

Ao praticar qualquer ato relativo ao direito de propriedade, **deve o interessado verificar se existem restrições de tal direito, evitando assim, transtornos futuros no ato de transferi-lo a outrem**. No mesmo sentido, **àqueles que por lei podem intermediar a venda de imóveis, deve ser redobrada a atenção quando da**

souza.santos.advogados@hotmail.com

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 18/05/2023 16:15:48
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109587695432563873221429118, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 157 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replicapatrickguimaraesrodrigues.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:16:01

verificação dos instrumentos (procurações, certidões, escrituras, etc.), pois **havendo a restrição para o ato, ficará prejudicado o negócio imobiliário**.

(...).

A DOCUMENTAÇÃO IMOBILIÁRIA E OS CARTÓRIOS DE NOTAS E DE REGISTRO

(...)

3 - **IDENTIDADE DAS PARTES**:

Para comprar ou vender, ***é necessário que haja a identificação e a qualificação completa de quem compra, de quem vende e do imóvel objeto da operação***. ***De grande importância é a distinção entre pessoa física e pessoa jurídica na hora de transacionar um imóvel, principalmente quando se trata do alienante***. Enquanto que, para as pessoas físicas são feitas algumas exigências em razão de sua idoneidade e estado civil, **para as pessoas jurídicas, deve-se estar atento**: **aos documentos constitutivos da empresa, as alterações de sua composição societária ou estatutária, a fim de se identificar quem é o legítimo representante com poderes para alienar bens patrimoniais e assumir compromissos financeiros em nome da sociedade. Em muitos contratos sociais de sociedades limitadas é comum as cláusulas que só se admitem operacões imobiliárias com a assinatura de todos os sócios.**

(...)

3 – **DE QUE MANEIRA O CORRETOR DE IMÓVEIS DEVE PRESTAR INFORMAÇÕES SOBRE O ANDAMENTO DOS NEGÓCIOS LHE FORAM CONFIADOS**? **Por escrito, não omitindo dados que poderiam caracterizar como negligência ou má-fé**.

(...).

18 – **AS CÓPIAS DOS DOCUMENTOS ACERCA DE UMA INTERMEDIAÇÃO DE- VEM SER GUARDADOS POR QUANTO TEMPO PARA SERVIREM DE PROVA NUMA POSSÍVEL CONTESTAÇÃO**? De conformidade com o teor dos documentos e da responsabilidade de quem intermediou a transação, **poderá ser de até vinte anos**, que é o prazo em que prescrevem os direitos pessoais para qualquer questionamento em juízo. (...).”

Ensinam Gustavo Tepedino, Heloísa Helena Barboza e Maria Celina Bodin de Moraes que "**a inobservância pelo corretor, das necessárias diligência e prudência**

souza.santos.advogados@hotmail.com

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 18/05/2023 16:15:48
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109587695432563873221429118, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 157 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replicapatrickguimaraesrodrigues.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:16:01

durante a mediação do negócio sujeita ao pagamento de perdas e danos ao cliente. Não será menor a responsabilidade do corretor perante aqueles que, em virtude de sua intermediação, vieram a celebrar negócios com o cliente. Assim, caso o corretor atue displicentemente perante terceiros, omitindo informações, por exemplo, poderá também incorrer no pagamento de perdas e danos em favores destes. A rigor, ainda que não bastassem as obrigações que lhe são inerentes em razão da própria corretagem, a responsabilidade do corretor neste caso decorreria, de toda forma, da própria regra geral dos atos ilícitos. " [4]

"*A responsabilidade civil do corretor de imóveis é indiscutível, já que lhe cabe o encargo de prestar ao cliente todos os esclarecimentos que estiverem ao seu alcance, acerca da segurança ou risco do negócio, das alterações dos valores e dos mais que possa influir os resultados da incumbência*[5]. "

Nesse ponto o impugnado é **réu confesso**, pois, conforme citado anteriormente, é seu dever conferir a identificação e a qualificação de quem compra e quem vende e do imóvel objeto da negociação; e **para pessoas jurídicas**, como é o caso, **é dever do impugnado** estar atento para os "**documentos constitutivos da impugnante, as alterações de sua composição societária ou estatutária, a fim de se identificar quais seriam os legítimos representantes com poderes para alienar bens patrimoniais e assumir compromissos financeiros em nome da sociedade.**

Porém, **o impugnado foi negligente e omisso**, optou por fazer olhos cegos às cláusulas do Contrato Social da impugnante.

Ademais, a presente ação não se trata de mero arrependimento e nem de tentativa de enriquecimento ilícito. Nesses autos se discute **nulidade absoluta**, e contrário às ilações do impugnado, consta da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça – STJ, o negócio nulo não é suscetível de confirmação, nem convalesce pelo decurso de tempo. Vejamos:

---

[4] *in* Código Civil Interpretado conforme a Constituição da República Vol II, 1ª. ed , Renovar, Atlas- 2006 - pág 510, com destaques da impugnante.

[5] Enio Zantarelli Zuliani, apud, Rui Stocco," Tratado de Responsabilidade Civil ", 6ª. ed., pág. 669.

souza.santos.advogados@hotmail.com

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 18/05/2023 16:15:48
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109587695432563873221429118, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 157 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replicapatrickguimaraesrodrigues.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:16:01

> "(...). 1. A jurisprudência dessa Corte Superior é no sentido de que o negócio jurídico nulo não é suscetível de confirmação, nem convalesce pelo decurso do tempo e, portanto, não se submete aos prazos prescricionais, nos termos dos arts. 167 e 169 do Código Civil de 2002 (AgInt no REsp 1702805/DF, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 03/03/2020, DJe 25/03/2020). 2. Agravo interno desprovido.(AgInt no REsp n. 1.881.267/SC, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 14/6/2021, DJe de 17/6/2021.)

O impugnado foi omisso, imprudente e negligente, não cumpriu com o dever legais de informação e de análise dos documentos das partes, não observou a vedação expressa no Contrato Social (não deve ter lido o documento) e permitiu que a sócia assinasse negócio nulo de pleno direito. Omisso, cooperou para prática de ferimento à lei imperativa e de situação taxativa de configuração de nulidade, não havendo que se falar em inépcia da inicial.

Por essas razões, é incontestável que cooperou diretamente para os prejuízos da impugnante e para a prática de ato nulo de pleno direito ora em comento, e por ele deve responder, e não deve ser "descartado"[6] da presente ação.

3. DO INAPROPRIADO ATAQUE E DA CONFUSÃO ENTRE PARCELAMENTO DAS CUSTAS E BENEFÍCIO DA JUSTIÇA GRATUITA.

A contestação não se deu ao trabalho analisar com acuidade os trechos copiados de outras contestações apresentadas neste processo, pois, comete o mesmo erro de apresentar aleivosias e mentiras para combater a livre decisão deste Juízo na concessão do parcelamento das custas judiciais. Mentir em juízo é litigar de má-fé!

A impugnante requereu o parcelamento embasada no CPC, e exatamente por estar litigando noutros processos e pagando custas judiciais altíssimas, aliás, as mais altas do país. Este Juízo apreciou, entendeu a necessidade e atendeu o pedido com a independência que lhe é inerente função social da atividade judicante.

[6] *Ipisis literis.*

souza.santos.advogados@hotmail.com

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 18/05/2023 16:15:48
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109587695432563873221429118, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 157 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replicapatrickguimaraesrodrigues.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:16:01

Portanto, sem razão a contestação.

4. DA REGULARIDADE DO VALOR ATRIBUÍDO À CAUSA. DA MÁ-FÉ DO IMPUGNADO.

A contestação está equivocada, pois, ao copiar literalmente o argumento de outra contestação deste processo, **plagiou argumento ilógico e completamente avesso à boa prática processual**.

Além disso, falseou a verdade com objetivo de levar este Juízo ao erro, pois, em nenhum momento a impugnante atribuiu o valor da causa em R$15 milhões. Tal afirmação caracteriza litigância de má-fé e o impugnado deve ser punido por tal comportamento.

Veja-se que, o objetivo desta ação é a **anulação do negócio jurídico** e há **cumulação de pedidos**, de modo que, o valor dado à causa obedeceu ao disposto no art. 292, II e VI, do CPC, restando a apuração do possível valor à ser ressarcido.

5. DA IGNORÂNCIA DO IMPUGNADO QUANTO AO OBJETO SOCIAL DA IMPUGNANTE. DA VEDAÇÃO EXPRESSA CONSTANTE DAS CLÁUSULAS 2ª. E 8ª. DO CONTRATO SOCIAL.

Para melhor entendimento, a impugnante sintetiza o seu Contrato Social, com observações e destaques:

SEGUNDA ALTERAÇÃO CONTRATUAL
FLÓRIDA HOLDING PATRIMONIAL LTDA

CLÁUSULA SEGUNDA – DA ADMINISTRAÇÃO DA SOCIEDADE E DO PRO LABORE

A administração da sociedade caberá aos sócios **Francisco Weliton Rodrigues** e **Fernanda Souza Azevedo Rodrigues** que assinam em isolado com os poderes e atribuição de representação ativa e passiva da sociedade, judicial e extrajudicialmente, podendo praticar todos os atos compreendidos no objeto social, sempre de interesse da sociedade, autorizado o uso do nome empresarial, **VEDADO, NO ENTANTO, FAZE-LO EM ATIVIDADES ESTRANHAS AO INTERESSE SOCIAL OU ASSUMIR OBRIGAÇÕES, SEJA EM FAVOR DE QUALQUER DOS COTISTAS OU DE TERCEIROS, BEM COMO ONERAR OU ALIENAR BENS IMÓVEIS DA SOCIEDADE, SEM AUTORIZAÇÃO DOS OUTROS SÓCIOS**.

souza.santos.advogados@hotmail.com

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 18/05/2023 16:15:48
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109587695432563873221429118, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 157 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replicapatrickguimaraesrodrigues.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:16:01

(...)

CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL
FLÓRIDA HOLDING PATRIMONIAL LTDA

(...)

CLÁUSULA TERCEIRA

A sociedade tem pode **objeto social**: **construção civil, administração de bens próprios e participações no capital de empresas de qualquer ramo de atividades ou natureza jurídica.**

(...).

CLÁUSULA OITAVA – A administração da sociedade caberá aos sócios **Francisco Weliton Rodrigues e Fernanda Souza Azevedo Rodrigues** que assinarão em isolado e com os poderes a atribuição e ativa e passiva na sociedade, judicial e extrajudicialmente, podendo praticar todos os atos compreendidos no objeto social, sempre de interesse da sociedade, autorizado o uso do nome empresarial, **VEDADO**, no entanto, **fazê-lo em atividades estranhas ao interesse social ou assumir obrigações, seja em favor dos cotistas ou de terceiros, BEM COMO ONERAR OU ALIENAR BENS IMÓVEIS DA SOCIEDADE, SEM AUTORIZAÇÃO DOS OUTROS SÓCIOS**."

O impugnado alega falsamente que o negócio foi celebrado com "concórdia" a uma das atividades da autora, porém, de-duas-uma: **não sabe a diferença entre objeto social e CNAE – Classificação Nacional de Atividades Empresariais, ou citou objeto inexistente à sua conveniência e tentando levar este Juízo ao erro.**

Vejamos **o que é OBJETO SOCIAL**:

(...) Em resumo, **ele é quem define os objetivos da empresa enquanto parte da sociedade**. Bastante filosófico? De outra forma, **podemos definir o objeto social como o propósito de existir de uma empresa**. **Ele é quem determina o que a empresa pretende e vai executar em termos de atividade econômica**. (...). Sendo

souza.santos.advogados@hotmail.com

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 18/05/2023 16:15:48
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109587695432563873221429118, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 157 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replicapatrickguimaraesrodrigues.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:16:01

assim, **para que as atividades da empresa tenham um foco correto, o objeto social deve ser descrito com a maior precisão possível**. Isso porque, além da própria empresa, as atividades econômicas também envolvem a sociedade como um todo e a circulação de bens e serviços.

E o que tem nele? E o que contém o objeto social de uma organização? O que ele precisa descrever para ser o mais preciso possível? Em primeiro lugar, **é essencial, para a definição desse objeto, que o empreendedor pense nele como o centro do contrato da empresa, seu núcleo**. (...) [7].”

“O **OBJETO SOCIAL** não poderá ser ilícito, impossível, indeterminado ou indeterminável, ou contrário aos bons costumes, à ordem pública ou à moral. **Deverá indicar com precisão e clareza as atividades a serem desenvolvidas pelo empresário** (...) [8].

“**OBJETO SOCIAL** é **o coração e a alma do contrato da empresa, é o sue objetivo na sociedade.** Ou seja, **o propósito de sua existência.** (...) é somente com o objeto social que se determina o que a empresa pretende executar como atividade econômica, para gerar receita para o negócio.

A definição do objetivo econômico afeta diretamente as escolhas fiscais da organização. Portanto, para as atividades a serem desenvolvidas, **o Objeto Social da empresa deve ser descrito com o máximo de precisão e detalhes, uma vez que, sua finalidade refere-se às atividades econômicas que são desenvolvidas pela sociedade para a produção e/ou circulação de produtos e serviços específicos, por meio das quais os lucros podem vir a se concretizar**.

O que o OBJETO SOCIAL deve contemplar? Inicialmente, **é necessário pensar a definição do Objeto Social como o núcleo do contrato da empresa já que é ele que determinará quais serão as atividades econômicas do negócio. Em outras palavras, definirá quais as atividades gerarão receita e se tornarão a meta de lucro da empresa**. (...) [9].

[7] https://dnafinanceiro.com/blog/o-que-e-objeto-social/
[8] /economia/pt-br/assuntos/drei/legislacao/arquivos/legislacoes-federais/23JUN2020AnexoIIManualEI.pdf/view
[9] https://appicenet.com.br/2020/10/23/entenda-o-que-e-o-objeto-social-e-como-estabelecer-um-para-a-sua-empresa/

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 18/05/2023 16:15:48
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109587695432563873221429118, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 157 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replicapatrickguimaraesrodrigues.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:16:01

"**O corpo do instrumento do contrato social conterá o nome empresarial** (...), **declaração precisa e minuciosa do objeto social**; (...).

Segundo o Decreto 1.800/1996, regulamentando o art. 35, III, da Lei 8.934, declara, no art. 53, III, que não podem ser arquivados:

"Art. 53.

(...)

III – os atos constitutivos e os de transformação de sociedades mercantis, se deles não constarem os seguintes requisitos, além de outros exigidos em lei:

(a) o tipo de sociedade mercantil adotado;

(b) a declaração precisa e detalhada do objeto social;

(...).

4. Da natureza jurídica do capital social

(...)

Em outras palavras, **a sociedade, para dar início à sua atividade econômica, necessita evidentemente de recursos, isto é, de meios indispensáveis ao desenvolvimento da empresa abrangida no objeto social.** Cabe aos sócios prover tais recursos. Fazem-no transferindo, do seu patrimônio ao da pessoa jurídica.

(...).

4.2. **Opiniões de prestigiados juristas sobre o assunto**

Sobre a questão da formação do capital social, nos ensina Lacerda Teixeira e Tavares Guerreiro:

Para o aumento do capital social com bens, os referidos bens integralizados ao capital social, necessariamente, **precisam manter correspondência em relação ao objeto social da empresa**, bem como ser executíveis e penhoráveis, **conforme nos ensina Modesto Carvalhosa**:

(...).

Não se pode, com efeito, conceber a conferência de bens que não tenham uma função de produtividade e, portanto, de instrumento de realização dos fins empresariais da companhia, enunciados em seu objeto social. (...). Essa vinculação é mais evidente ao proclamar a lei vigente o princípio da completa definição do objeto social, que não pode ser impreciso ou genérico (art. 2º).

souza.santos.advogados@hotmail.com

Este documento foi recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 18/05/2023 16:15:48
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109587695432563873221429118, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 157 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replicapatrickguimaraesrodrigues.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:16:01

Desse modo, a formação do capital com contribuições em bens não relacionados com a realização do objeto social não pode ser admitida".

(...).

Em outras palavras, a sociedade, para dar início à sua atividade econômica, necessita evidentemente de recursos, isto é, **de meios indispensáveis ao desenvolvimento da empresa abrangida no objeto social**. Cabe aos sócios prover tais recursos. Fazem-no transferindo, do seu patrimônio ao da pessoa jurídica, sendo, assim, o capital social entendido como uma medida da contribuição dos sócios para a sociedade e acaba servindo, em certo modo, de referência à sua força econômica [10].

"(...). **Cada contrato tem um objeto social peculiar, sendo de suma importância que o contrato social o disponha com clareza, pois este será o motivo pelo qual está sendo constituída a sociedade**.

No objeto social, determina-se o que a empresa pretende executar como atividade econômica para a geração de receitas ao negócio.

Vale ressaltar, também, que **as atividades descritas no objeto social do contrato influenciam diretamente na tributação, na escrituração e nas licenças necessárias ao funcionamento da empresa**. (...) [11].

"**RECEITA FEDERAL DO BRASIL**: "Descrição do Objeto Social: Deve ser preenchido com a **descrição completa das atividades a serem exercidas pela Pessoa Jurídica, conforme descrito no ato constitutivo**/alterador da mesma. (...) [12].

O **objeto social** deve ser determinado conforme disposto no art. 997, II, do Código Civil:

[10] **O CONTRATO SOCIAL**: https://enciclopediajuridica.pucsp.br/verbete/247/edicao-1/contrato-social_/ ROVAI, Armando Luiz. Contrato social. Enciclopédia jurídica da PUC-SP. Celso Fernandes Campilongo, Álvaro de Azevedo Gonzaga e André Luiz Freire (coords.). Tomo: Direito Comercial. Fábio Ulhôa Coelho, Marcus Elidius Michelli de Almeida (coord. de tomo). 1. ed. São Paulo: Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, 2017.

[11] **UNB**: https://advocatta.org/o-que-e-um-contrato-social-e-quais-clausulas-sao-essenciais/

[12] **RECEITA FEDERAL DO BRASIL - RFB**: http://www38.receita.fazenda.gov.br/cadsincnac/jsp/coleta/ajuda/topicos/Descricao_do_Objeto_Social.htm

souza.santos.advogados@hotmail.com

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 18/05/2023 16:15:48
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109587695432563873221429118, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 157 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replicapatrickguimaraesrodrigues.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:16:01

"A sociedade constitui-se mediante contrato escrito, particular ou público, que, **além de cláusulas estipuladas pelas partes**, **mencionará**:

(...).

II - denominação, **objeto**, sede e prazo da sociedade; (...). "

E **o que é a CNAE – Classificação de Nacional de Atividades Econômicas**:

"**CNAE – Classificação Nacional de Atividades Econômicas**[13]**: "À partir da descrição precisa de sua atividade**, você poderá pesquisar quais os CNAEs – Classificação Nacional de Atividades Econômicas – relativas à sua empresa e, consequentemente, quais os tributos que vão incidir sobre a sua atividade [14]."

---

[13] **DIFERENÇA ENTRE O CÓDIGO CNAE E A DESCRIÇÃO DO OBJETO SOCIAL**. Já é de conhecimento de todos os usuários, que quando é citado as atividades exercidas pela empresa, tanto no VRE quanto no DBE, temos ***dois campos a serem preenchidos***: um deles; **com o código do CNAE e outro da Descrição do Objeto Social**. **Por outro lado, há de se registrar que temos como documento principal o Contrato Social, onde somente a descrição do Objeto Social se faz necessário, quando se trata apenas do objeto social.** O **CNAE (Código Nacional de Atividades Econômicas)** por sua vez, ***é uma classificação usada com o objetivo de padronizar os códigos de identificação das unidades produtivas do país nos cadastros e registros da administração pública. Isto posto nas três esferas de governo, em especial na área tributária, o que vem contribuindo para a melhoria da qualidade dos sistemas de informação que dão suporte às decisões e ações do Estado, medida que vem possibilitando, ainda, a maior articulação entre os sistemas.*** Ocorre que em diversas situações o que a empresa vai "**realmente**" exercer como objeto social, não está contemplada na sua essência pela descrição dos CNAE, conforme tabela. Neste caso, ***a empresa deve elucidar o seu objeto social, através do campo especifico de descrição que deve ser a mesma redação da cláusula no contrato social, ou seja, a atividade real que a empresa irá exercer, isto nos casos das Sociedades Limitadas ou Eireli***. Como exemplo e para melhor elucidar cabe-nos citar o CNAE 4789-0/99, cuja descrição do é COMERCIO VAREJISTA DE OUTROS PRODUTOS NÃO ESPECIFICADOS ANTERIORMENTE, que é utilizado quando a atividade da empresa não se enquadra em nenhum código. Entretanto, vale ressaltar que essa descrição não pode ser utilizada na descrição do OBJETO SOCIAL, constante do Contrato Social, considerando que não corresponde com o **objeto real** que a empresa irá operar. Fundamentando a matéria o manual de registro das Sociedade Ltda, no item 1.2.12, traz a seguinte redação: ***"O contrato social deverá indicar com precisão e clareza as atividades a serem desenvolvidas pela sociedade"***. (...).
(Fonte: **CNAE X DESCRIÇÃO DO OBJETO SOCIAL**, http://www.jucespbauru.com.br/simpi_ver.php?id=38

[14] **CNAE:** https://www.jornalcontabil.com.br/objeto-social-dicas-praticas-de-como-redigir-o-da-sua-empresa/ ;

souza.santos.advogados@hotmail.com

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 18/05/2023 16:15:48
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109587695432563873221429118, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 157 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replicapatrickguimaraesrodrigues.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:16:01

"(...) a Classificação Nacional de Atividades Econômicas – **CNAE tem como objetivo** categorizar empresas, instituições públicas, organizações sem fins lucrativos e até profissionais autônomos em códigos de identificação.
Portanto, **ao analisar a definição da CNAE, constata-se que nada mais é do que um método utilizado pela RFB para padronizar os códigos de atividade econômica no país, com a finalidade de melhor administrar as questões tributárias**.
(...)."
"A **CNAE** é, basicamente, um **instrumento de padronização nacional dos códigos de atividade econômica e dos critérios de enquadramento utilizados por diversos órgãos da Administração Tributária do país**.

No entanto, **essa ferramenta está relacionada a questões de ordem tributária e é bastante genérica ao classificar as atividades**. **Por isso, pode-se usar a classificação econômica de forma complementar, mas não como principal**.

Já o Fim Social é um meio que deve nortear a interpretação dos juristas. Essa regra enaltece o princípio da boa-fé, a função social da propriedade e os contratos, enquanto **o Objeto Social se refere ao tipo de atividades a desenvolver nos termos do contrato de sociedade**. (...)[15].

A CNAE foi instituída pelo **Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão**, Decreto n. º 3.500, de 9 de junho de 2000. **É gerida** pelo **Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE** através da **CONCLA – Comissão Nacional de Classificação**. **Está estruturada em cinco níveis hierárquicos**: seção, divisão, grupo, classe e subclasse. O quinto nível, o de subclasse, é definido para uso da Administração Pública. (...) [16]. A CNAE foi alterada através da RESOLUÇÃO CONCLA Nº 01/2006, de 04.09.2006, sintetizada a seguir:

[15] https://appicenet.com.br/2020/10/23/entenda-o-que-e-o-objeto-social-e-como-estabelecer-um-para-a-sua-empresa/
[16] **IBGE / CONCLA**: https://concla.ibge.gov.br/documentacao/documentacao-cnae-2-0.html

souza.santos.advogados@hotmail.com

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 18/05/2023 16:15:48
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109587695432563873221429118, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 157 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replicapatrickguimaraesrodrigues.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:16:01

CONCLA	MINISTÉRIO DO PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E GESTÃO COMISSÃO NACIONAL DE CLASSIFICAÇÃO RESOLUÇÃO DO PRESIDENTE	RESOLUÇÃO CONCLA Nº 1/2006
	Divulga a Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE 2.0	DATA 04/09/2006
		FOLHA 01/48

Competência: Decreto n.º 3.500, de 9 de junho de 2000.

O PRESIDENTE DA COMISSÃO NACIONAL DE CLASSIFICAÇÃO – CONCLA, no uso de suas atribuições, resolve:

Art. 1º Aprovar e divulgar a estrutura completa da Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE – versão 2.0, organizada em cinco níveis hierárquicos: seções, divisões, grupos, classes e subclasses, sendo o detalhamento das subclasses destinado ao uso da Administração Pública Brasileira.

Parágrafo único – o IBGE, como órgão gestor da CNAE, providenciará a preparação e divulgação de documentação completa e de instrumentos de apoio ao uso da CNAE.

Art. 2º A versão 2.0 da CNAE entra em vigor a partir de 1º de janeiro de 2007.

Parágrafo único – cabe aos órgãos gestores de cadastros e registros de pessoa jurídica na Administração Pública, usuários da CNAE, tomar as providências para sua implementação na data de entrada em vigor.

Eduardo Pereira Nunes
Presidente da CONCLA

A diferença entre OBJETO SOCIAL e a CNAE é de fácil percepção. Vejamos:

OBJETO SOCIAL: o **OBJETO SOCIAL é criado pelos sócios da empresa**, **deve ser descrito com o máximo de precisão e detalhes**, é determinado (art. 997, II, CC), é o coração e a alma do contrato e o propósito da existência e o que define as escolhas fiscais, e quais as atividades gerarão receita da empresa;

CNAE – CLASSIFICAÇÃO NACIONAL DE ATIVIDADES ECONÔMICAS: a **CNAE** foi instituída pelo Governo Federal através do **Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão**.

souza.santos.advogados@hotmail.com

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 18/05/2023 16:15:48
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109587695432563873221429118, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 157 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replicapatrickguimaraesrodrigues.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:16:01

É gerida pelo **Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE** através da **CONCLA – Comissão Nacional de Classificação**, **é completamente genérica**, um instrumento de padronização nacional dos códigos de atividades econômicas utilizados pelo IBGE e pela Receita Federal do Brasil para classificação fiscal das empresas.

Nesse sentido, a Receita Federal do Brasil deixa claro o seu entendimento de que **o objeto social da empresa tem prevalência sobre o CNAE.** Vejamos, com destaques (ACÓRDÃO Nº 10-44919, DRJ-POA de 09 de julho de 2013):

> "EMENTA – SIMPLES NACIONAL. OPÇÃO. INDEFERIMENTO. ATIVIDADE VEDADA. **PREVALÊNCIA DO OBJETO SOCIAL SOBRE O CÓDIGO CNAE. O objeto social, para efeito de certificação de atividade econômica explorada, prevalece sobre o código da CNAE.** É insubsistente o Termo de Indeferimento de Opção pelo Simples Nacional apoiado numa suposta base fática anunciada neste último, quando o objeto social apontava para outra realidade. **(Delegacia da Receita Federal de Julgamento de Porto Alegre – 6ª. Turma. Portal Fazenda do Governo Federal) ".**

No mesmo sentido, foi ementado no julgamento pela DELEGACIA DA RECEITA FEDERAL DE JULGAMENTO EM JUIZ DE FORA – 1ª. TURMA / ACÓRDÃO Nº 09-22634 de 18 de fevereiro de 2009:

> "EMENTA: SIMPLES NACIONAL. INDEFERIMENTO DE OPÇÃO. **ATIVIDADE ECONÔMICA. SITUAÇÃO CADASTRAL.** ALTERAÇÃO. Cancela-se o indeferimento do termo de opção pelo Simples Nacional, se elidido o fato que lhe deu causa. SIMPLES NACIONAL. INDEFERIMENTO DE OPÇÃO. **NATUREZA JURÍDICA. PREVALÊNCIA DO OBJETO SOCIAL SOBRE O CÓDIGO DA CNAE. O objeto social, para efeito de certificação da atividade econômica explorada, prevalece sobre o código da CNAE. É insubsistente o Termo de Indeferimento de Opção pelo Simples Nacional apoiado numa suposta base fática anunciada neste último, quando o objeto social aponta para outra realidade**. Exercício: 01/01/2007 a 31/12/2007".

souza.santos.advogados@hotmail.com

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 18/05/2023 16:15:48
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109587695432563873221429118, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 157 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replicapatrickguimaraesrodrigues.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:16:01

Note-se que, a CNAE ***(uma classificação fiscal)*** é escolhida depois da criação do OBJETO SOCIAL ***(a alma do negócio)*** e dele dependente para sua classificação fiscal. E não o contrário. Não é o OBJETO SOCIAL que depende da CNAE.

O impugnante citou o art. 1015, do Código Civil, merecendo melhor análise. Vejamos:

> "**No silêncio do contrato**, os administradores podem praticar todos os atos pertinentes à gestão da sociedade; ***não constituindo objeto social, a oneração ou a venda de bens imóveis depende do que a maioria dos sócios decidir***.
>
> **Parágrafo único**: O excesso por parte dos administradores somente pode ser oposto a terceiros se ocorrer pelo menos uma das seguintes hipóteses:
> I - ***se a limitação de poderes estiver inscrita ou averbada no registro próprio da sociedade***;
> II - provando-se que era conhecida do terceiro;
> III - ***tratando-se de operação evidentemente estranha aos negócios da sociedade***.".

EXPLICANDO:

> "**No silêncio do contrato**, os administradores podem praticar todos os atos pertinentes à gestão da sociedade (...)."

Não há silêncio no Contrato Social da impugnante; há sim, publicidade suficiente, adequada e esmiuçada em relação aos atos de gestão da sociedade e, mais notadamente, no que se refere a alienação de imóveis.

Na realidade, o Contrato Social da impugnante não dá azo para análises evasivas ou presunções.

> **"(...) não constituindo objeto social, a oneração ou venda de bens imóveis depende do que a maioria dos sócios decidir**.

souza.santos.advogados@hotmail.com

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 18/05/2023 16:15:48
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109587695432563873221429118, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 157 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replicapatrickguimaraesrodrigues.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:16:01

Melhor esclarecendo, necessário citar novamente a Cláusula Terceira da Consolidação do Contrato Social:

> **CLÁUSULA TERCEIRA**
>
> A sociedade tem pode **objeto social**: **construção civil, administração de bens próprios e participações no capital de empresas de qualquer ramo de atividades ou natureza jurídica.**

O OBJETO SOCIAL da impugnante é muito claro! **Não consta dele a comercialização de bens imóveis**; **Não constitui objeto social a oneração ou venda de bens imóveis. Pelo contrário, não é necessário decifrar.**

A vedação é muito bem visível e expressa, a limitação de poderes está clara no Contrato Social registrado na Junta Comercial do Estado de Goiás – JUCEG, nos termos que preconiza o **princípio da publicidade dos registros públicos.** Além disso, **a alienação é operação estranha aos negócios da sociedade e completamente estranha ao OBJETO SOCIAL**, conforme preconiza o citado artigo.

Ademais, **a CNAE** é uma classificação fiscal, **não é e nunca foi OBJETO SOCIAL**!

Conclui-se que o impugnado tinha ciência da vedação constante da Cláusula Oitava da Consolidação do Contrato Social, mas, **optou por apostar no inexistente objeto social**. Foi negligente, não cumpriu seu dever como Corretor de Imóveis, foi negligente e omisso.

6. DA IMPOSSIBILIDADE DA APLICAÇÃO DA TEORIA DA APARÊNCIA. DA CONTRATAÇÃO DA IMOBILIÁRIA ALFA CENTER IMÓVEIS E DO IMPUGNADO.

Como prova emprestada, consta afirmação da sócia Fernanda Rodrigues nos itens 63 e 65 da sua Contestação (ev. 150), que:

souza.santos.advogados@hotmail.com

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 18/05/2023 16:15:48
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109587695432563873221429118, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 157 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replicapatrickguimaraesrodrigues.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:16:01

> **"(...)** nunca entrou em contato com o Banco de Brasília, nunca falou com os gerentes do BRB, Leandro José de Carvalho e Antônio Zeudaice Moreno Araújo de Souza ou com qualquer servidor do banco. (...);
>
> Todas as tratativas e informações junto ao Banco de Brasília foram feitas pelos compradores e por Augusto Alves; **todos os documentos e informações exigidos** pelo Cartório do 5º Ofício **foram providenciados por Augusto Alves e pela imobiliária Alfa Center Imóveis**, portanto, os responsáveis por todas as informações prestadas são, exclusivamente, da imobiliária Alfa Center Imóveis e Augusto Alves Velloso Mascarenhas, não tendo a contestante qualquer responsabilidade".

Da mesma forma, os sócios Francisco Weliton Rodrigues e Giovanna Azevedo Rodrigues nunca tiveram qualquer contato com o impugnado e seus parceiros.

A realidade é que o impugnado, a Alfa Center Imóveis, seu diretor Wildes Marcos Faustino e o falso-corretor Augusto Alves Velloso Mascarenhas, **foram contratados** para dar **assessoria, consultoria, intermediação e corretagem do imóvel** objeto da presente ação, conforme consta do Instrumento Particular de Corretagem – Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda, de 29.03.2021 (evento 13, Doc. 3 inquérito policial PDF, arquivo 001971, fls. 30 verso, arquivo 16IP 69/2022), conforme faz prova a seguir:

ALFA CENTER IMÓVEIS

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CORRETAGEM
CONTRATO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

Entre partes, de um lado, **ALFA CENTER IMÓVEIS LTDA**., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 03.395.381/0001-43 e no CRECI – J Nº. 4877, com sede em Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 134, nº. 50, Setor Sul, representada por um de seus sócios, Wildes Marcos Faustino, brasileiro, casado, empresário, residente e domiciliado nesta Capital, Goiânia – Goiás, e também PATRICK GUIMARAES RODRIGUES, brasileiro, casado, empresário, inscrito no Creci sob o número 19391, residente e domiciliado em Goiânia-Goiás, doravante denominados simplesmente como **CONTRATADA**; e, de outro lado, **FLORIDA HOLDING PATRIMONIAL LTDA.**, CNPJ 32.479.085/0001-29, com sede e foro em Goiânia-GO, sito à Av. Central, nº. 419, Setor Garavelo, neste ato representada pela ADMINISTRADORA E SÓCIA, devidamente constituída, FERNANDA SOUZA AZEVEDO RODRIGUES, brasileira, casada, empresária, portadora da Cédula de Identidade nº. 3.108.070 2ª Via PC/GO, inscrita no CPF/MF sob o nº. 191.410.408-05, doravante denominada simplesmente **CONTRATANTE**.

souza.santos.advogados@hotmail.com

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 18/05/2023 16:15:48
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109587695432563873221429118, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 157 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replicapatrickguimaraesrodrigues.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:16:01

Foi o impugnado e seus parceiros que se apresentaram aos compradores. Estes confiaram na idoneidade do impugnado e da Alfa Center Imóveis, pois, não foi a impugnante e nem seus sócios, e muito menos a sócia que o contratou, que ofereceram o negócio e mostraram o imóvel para os compradores.

A realidade é que, a sócia Fernanda Rodrigues contratou o impugnado e seus parceiros por manter amizade com o sócio Wildes Faustino, por saber da boa fama da empresa e do seu sócio, conhecido morador do Alphaville Residencial, Conselheiro e membro da 1ª. Turma Julgadora do CRECI-GO, e até então, demonstrava ser homem correto e cumpridor dos seus deveres.

> **Em resumo**: a sócia contratou o impugnado e a Alfa Center Imóveis por depositar confiança na aparência de seriedade, conceito e fama da empresa com mais de 35 anos de existência, seriedade que agora se torna ilusória.
>
> REPITA-SE: Não há como alegar a falsa teoria da aparência ante o já combatido "objeto social", o qual **jamais deu poderes aparentes para a prática de atos de administração**. Pelo contrário: conforme já exaustivamente esclarecido, **todos os poderes de administração estão expressos e muito bem claros no Contrato Social da impugnante.**

A Teoria da Aparência **"seria a não-correspondência entre um dado acontecimento exteriorizado e a realidade fática. A aparência de direito somente estaria configurada, portanto, quando um determinado acontecimento, um determinado fato aparentasse alguma coisa que, na realidade, não o é"** [17].

A realidade é que, não se pode avocar a teoria da aparência quanto a impugnante, pois, o negócio foi intermediado direta e exclusivamente pelo impugnado e a Alfa Center Imóveis (imobiliária com quase 40 anos e de boa fama no mercado de imóveis), os quais foram formalmente contratada para a intermediação do negócio.

[17] DANTAS, Paulo Roberto de Figueiredo. A inaplicabilidade da Teoria da Aparência de Representação no Direito Brasileiro. Revista IOB de Direito Civil e Processo Civil, v.40, p.76.

souza.santos.advogados@hotmail.com

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 18/05/2023 16:15:48
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109587695432563873221429118, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 157 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replicapatrickguimaraesrodrigues.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:16:01

Portanto, **inaplicável a teoria da aparência à impugnante**, cabendo responder pela teoria da aparência, ao impugnado e à Alfa Center Imóveis. Jamais à impugnante.

Logo, todas as manifestações da impugnante relativas ao excesso de poderes e o desvio do objeto social são irretocáveis e possuem suporte fático para anular o negócio jurídico pois, o impugnado agiu com omissão, sem qualquer responsabilidade e prudência.

Ademais, não cabe aqui o cinismo do impugnado ao citar que a impugnante está inconformada com a venda do imóvel. Isso porque, nulidade não se discute! Negócio nulo não convalesce pelo decurso do tempo, e **quem foi omisso, imprudente, negligente e irresponsável e violou norma jurídica foi o impugnado e seus pares.**

7. DOS ATOS *INTERNA CORPORIS* DA IMPUGNANTE.

O departamento financeiro da impugnante era administrado pela sócia Fernanda Rodrigues; a empresa tem a sua contabilidade e prazos anuais para apresentação de balanços, portanto, os assuntos *interna corporis* são resolvidos exclusivamente *interna corporis*, não sendo de interesse de terceiros ou de qualquer outra pessoa que não faça parte de sociedade.

Os demais sócios da impugnante tomaram conhecimento do prejuízo e da nulidade do negócio somente no início de 2022, quando da Prestação de Contas e da apresentação da Declaração do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica, e imediatamente puniram a sócia Fernanda Rodrigues.

Portanto, não procede a alegação de que os demais sócios tinham qualquer conhecimento do negócio.

8. DA MÁ-FÉ EM PLEITEAR DIREITO ALHEIO EM NOME PRÓPRIO.

souza.santos.advogados@hotmail.com

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 18/05/2023 16:15:48
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109587695432563873221429118, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 157 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : replicapatrickguimaraesrodrigues.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:16:01

Com extrema má-fé e ausência de argumentação, o impugnados trouxeram alegações em claros remendos à já caduca contestação apresentada por Arthur Lucena Ferreira da Silva (ev. 13).

Isso não é permitido, conforme disposto no art. 18, do CPC que "***Ninguém poderá pleitear direito alheio em nome próprio, salvo quando autorizado pelo ordenamento jurídico***. "

Ademais, o impugnado não tem poderes para defender os demais corretores ou os compradores do imóvel, e suas ilações se tratam de clara tentativa de levar o julgador a erro em analisar defesa preclusa e completamente intempestiva.

9. Requerimentos.

Ante o exposto, **requer** seja a presente RÉPLICA recebida e sejam desconsideradas todas as alegações e os plágios da contestação, pois, sem nenhum conteúdo fático-probante que macule os fatos da inicial.

Ratifica a totalidade da inicial e os pedidos nela elencados.

Requer ainda, seja deferida toda e qualquer prova em direito permitida, em especial, pelo depoimento pessoal do impugnado.

Manifesta pelo desinteresse da autocomposição.

Termos em que, pede deferimento.

Goiânia, 18 de maio de 2023.

PAULO ROBERTO DOS SANTOS
OAB-GO 10.262

souza.santos.advogados@hotmail.com

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 18/05/2023 16:15:48
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109587695432563873221429118, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:16:01

Autos Conclusos

1. A movimentação: (Autos Conclusos - P/ DECISÃO) do dia 19/05/2023 08:28:21 não possui "Arquivos".

Documento recebido eletronicamente da origem

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:16:01

Comarca de Goiânia
Estado de Goiás
15ª Vara Cível e Ambiental
Avenida Olinda, QD. 6, LT. 04 - Fórum Cível, Sl. 823, Park Lozandes, Goiânia/GO, 74.884-120
gab15civelgoiania@tjgo.jus.br

DESPACHO

AÇÃO: PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
PROCESSO Nº: 5498238-50.2022.8.09.0051
REQUERENTE (S): FLORIDA HOLDING PATRIMONIAL LTDA
REQUERIDO (S): ARTHUR LUCENA FERREIRA DA SILVA

Em respeito ao princípio do contraditório (art. 9 e 10 do CPC), intime-se o requerido AUGUSTO ALVES VELLOSO MASCARENHAS para, caso queira, manifestar-se sobre a petição e documentos juntados na movimentação nº 154, no prazo de 15 (quinze) dias.

Datado e assinado digitalmente.

Lucas de Mendonça Lagares

Juiz de Direito

2

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 19/05/2023 17:21:56
Assinado por LUCAS DE MENDONCA LAGARES
Localizar pelo código: 109787605432563873221397284, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:16:01

Intimação Efetivada

1. A movimentação: (Intimação Efetivada - Disponibilizada no primeiro e publicada no segundo dia útil (Lei 11.419/2006, art. 4º, §§ 3º e 4º) - Adv(s). de FLORIDA HOLDING PATRIMONIAL LTDA (Referente à Mov. Despacho -> Mero Expediente (CNJ:11010) -)) do dia 19/05/2023 17:21:56 não possui "Arquivos".

Documento recebido eletronicamente da origem

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:16:01

Intimação Efetivada

1. A movimentação: (Intimação Efetivada - Disponibilizada no primeiro e publicada no segundo dia útil (Lei 11.419/2006, art. 4º, §§ 3º e 4º) - Adv(s). de ARTHUR LUCENA FERREIRA DA SILVA (Referente à Mov. Despacho -> Mero Expediente (CNJ:11010) -)) do dia 19/05/2023 17:21:56 não possui "Arquivos".

Documento recebido eletronicamente da origem

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:16:01

Intimação Efetivada

1. A movimentação: (Intimação Efetivada - Disponibilizada no primeiro e publicada no segundo dia útil (Lei 11.419/2006, art. 4º, §§ 3º e 4º) - Adv(s). de ANDRÉA SCODRO SOUBIHE LUCENA (Referente à Mov. Despacho -> Mero Expediente (CNJ:11010) -)) do dia 19/05/2023 17:21:56 não possui "Arquivos".

Documento recebido eletronicamente da origem

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:16:01

Intimação Efetivada

1. A movimentação: (Intimação Efetivada - Disponibilizada no primeiro e publicada no segundo dia útil (Lei 11.419/2006, art. 4º, §§ 3º e 4º) - Adv(s). de PATRICK GUIMARÃES RODRIGUES (Referente à Mov. Despacho -> Mero Expediente (CNJ:11010) -)) do dia 19/05/2023 17:21:56 não possui "Arquivos".

Documento recebido eletronicamente da origem

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:16:01

Intimação Efetivada

1. A movimentação: (Intimação Efetivada - Disponibilizada no primeiro e publicada no segundo dia útil (Lei 11.419/2006, art. 4º, §§ 3º e 4º) - Adv(s). de SPACER PARTICIPAÇÕES LTDA (Referente à Mov. Despacho -> Mero Expediente (CNJ:11010) -)) do dia 19/05/2023 17:21:56 não possui "Arquivos".

Documento recebido eletronicamente da origem

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:16:01

Intimação Efetivada

1. A movimentação: (Intimação Efetivada - Disponibilizada no primeiro e publicada no segundo dia útil (Lei 11.419/2006, art. 4º, §§ 3º e 4º) - Adv(s). de RONALDO RIBEIRO DE FARIA (Referente à Mov. Despacho -> Mero Expediente (CNJ:11010) -)) do dia 19/05/2023 17:21:56 não possui "Arquivos".

Documento recebido eletronicamente da origem

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:16:01

Intimação Efetivada

1. A movimentação: (Intimação Efetivada - Disponibilizada no primeiro e publicada no segundo dia útil (Lei 11.419/2006, art. 4º, §§ 3º e 4º) - Adv(s). de BRB BANCO REGIONAL DE BRASÍLIA S.A (Referente à Mov. Despacho -> Mero Expediente (CNJ:11010) -)) do dia 19/05/2023 17:21:56 não possui "Arquivos".

Documento recebido eletronicamente da origem

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:16:01

Intimação Efetivada

1. A movimentação: (Intimação Efetivada - Disponibilizada no primeiro e publicada no segundo dia útil (Lei 11.419/2006, art. 4º, §§ 3º e 4º) - Adv(s). de AUGUSTO ALVES VELLOSO MASCARENHAS (Referente à Mov. Despacho -> Mero Expediente (CNJ:11010) -)) do dia 19/05/2023 17:21:57 não possui "Arquivos".

Documento recebido eletronicamente da origem

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:16:01

Intimação Efetivada

1. A movimentação: (Intimação Efetivada - Disponibilizada no primeiro e publicada no segundo dia útil (Lei 11.419/2006, art. 4º, §§ 3º e 4º) - Adv(s). de ALFA CENTER IMÓVEIS LTDA (Referente à Mov. Despacho -> Mero Expediente (CNJ:11010) -)) do dia 19/05/2023 17:21:57 não possui "Arquivos".

Documento recebido eletronicamente da origem

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:16:01

Intimação Efetivada

1. A movimentação: (Intimação Efetivada - Disponibilizada no primeiro e publicada no segundo dia útil (Lei 11.419/2006, art. 4º, §§ 3º e 4º) - Adv(s). de WILDES MARCOS FAUSTINO (Referente à Mov. Despacho -> Mero Expediente (CNJ:11010) -)) do dia 19/05/2023 17:21:57 não possui "Arquivos".

Documento recebido eletronicamente da origem

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:16:01

Intimação Efetivada

1. A movimentação: (Intimação Efetivada - Disponibilizada no primeiro e publicada no segundo dia útil (Lei 11.419/2006, art. 4º, §§ 3º e 4º) - Adv(s). de FERNANDA SOUZA AZEVEDO RODRIGUES (Referente à Mov. Despacho -> Mero Expediente (CNJ:11010) -)) do dia 19/05/2023 17:21:57 não possui "Arquivos".

Documento recebido eletronicamente da origem

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 171 : Juntada de Documento
Arquivo 1 : relatorio_voto_acordao.html

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:16:01

PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Gabinete da Desembargadora

DORACI LAMAR ROSA DA SILVA ANDRADE

AGRAVO DE INSTRUMENTO N.º 5038500-65.2023.8.09.0051

COMARCA DE GOIÂNIA

AGRAVANTE: **ARTHUR LUCENA FERREIRA DA SILVA**

AGRAVADO: **FLÓRIDA HOLDING PATRIMONIAL LTDA**

RELATOR: Juiz de Direito Substituto em Segundo Grau **WILSON DA SILVA DIAS**

VOTO

Trata-se de **AGRAVO DE INSTRUMENTO** interposto por **ARTHUR LUCENA FERREIRA DA SILVA**, em face das decisões inserida nas movimentações 50 e 58 do processo principal nº 5498238-50.2022.8.09.0051, proferidas pelo Juiz de Direito da 15ª Vara Cível e Ambiental da Comarca de Goiânia, Lucas de Mendonça Lagares, nos autos da **Ação Declaratória de Nulidade de Ato Jurídico c/c Cancelamento de Registro Imobiliário, Reintegração de Posse, Indenização por Danos Materiais e Lucros Cessantes** proposta por **FLÓRIDA HOLDING PATRIMONIAL LTDA.**, ora Agravada.

A decisão de mov. 50 foi assim proferida:

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 26/05/2023 15:53:31
Assinado por WILSON DA SILVA DIAS
Localizar pelo código: 109087685432563873220213366, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:16:01

"*(...) Inicialmente, recebo a petição inicial (mov. 1).*

A parte requerente pleiteia a concessão de medida acautelatória, com o fim de que seja averbada na matrícula do imóvel, de que trata esta demanda, a existência da presente ação, haja vista que há alta probabilidade de procedência do pedido de nulidade do negócio jurídico, estando claro que a sócia/requerida usurpou os limites traçados no contrato social e alienou o imóvel da empresa sem autorização dos demais sócios. (...)

Em análise sumária do presente caso, entendo que estão presentes os requisitos autorizadores para concessão da tutela provisória de urgência. Explico.

Da Probabilidade do direito.

A Cláusula Oitava da Segunda Alteração do Contrato Social (mov. 1, arq. 2) dispõe que:

CLÁUSULA OITAVA: A administração da sociedade caberá aos sócios Francisco Weliton Rodrigues e Fernanda Souza Azevedo Rodrigues que assinarão em isolado e com os poderes a atribuição e ativa e passiva na sociedade, judicial e extrajudicialmente, podendo praticar todos os atos compreendidos no objeto social, sempre de interesse da sociedade, autorizado o uso do nome empresarial, vedado, no entanto, fazê-lo em atividades estranhas ao interesse social ou assumir obrigações, seja em favor dos cotistas ou de terceiros, bem como onerar ou alienar bens imóveis da sociedade, sem autorização dos outros sócios.

Nota-se que a referida cláusula autoriza os sócios-administradores, Francisco Weliton Rodrigues e Fernanda Souza Azevedo Rodrigues, a praticarem atos judiciais e extrajudiciais isoladamente, sem a necessidade de autorização dos demais sócios. Contudo, quando se tratar de onerabilidade e alienabilidade de bens imóveis da sociedade, é necessária a autorização dos demais sócios.

Em análise do Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda, verifica-se que em seu corpo não há menção de autorização dada pelos demais sócios à sócia-administradora para que alienasse o imóvel em discussão, bem como que consta somente a assinatura dessa.

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 26/05/2023 15:53:31
Assinado por WILSON DA SILVA DIAS
Localizar pelo código: 109087685432563873220213366, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:16:01

Assim, a probabilidade do direito está presente.

Do Perigo de Dano.

O perigo de dano também encontra-se presente, haja vista que, como se trata de ação que busca a nulidade de ato jurídico que teve por objeto a alienação de imóvel pertencente à requerente, eventual disposição do bem por parte dos requeridos prejudicará a pretensão da requerente e atingir terceiros de boa-fé.

Diante do exposto, DEFIRO o pedido de tutela provisória de urgência em caráter cautelar para que seja averbada junto à matrícula nº 52.092 do Cartório de Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição de Goiânia – GO a existência da presente ação.

Oficie-se o Cartório de Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição de Goiânia – GO para cumprimento da presente decisão. (...)"

Ato contínuo, a decisão de mov. 58 conteve os seguintes termos:

"*Inicialmente, indefiro o pedido formulado pelo requerido Arthur Lucena Ferreira da Silva, em relação à análise das preliminares arguidas em sede de contestação, posto que tal análise será feita após a completa triangularização processual, isto é, quando do saneamento e organização do feito (artigo 357 do Código de Processo Civil).*

Indefiro, ainda, o pedido de reconsideração (mov. 53) e, por consequência, mantenho a decisão de movimentação nº 50 por seus próprios fundamentos.

Com relação ao pedido liminar, formulado em sede de reconvenção, razão não assiste à parte requerida/reconvinte Arthur Lucena Ferreira da Silva. Explico.

Nos termos do artigo 300 do Código de Processo Civil, "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

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 26/05/2023 15:53:31
Assinado por WILSON DA SILVA DIAS
Localizar pelo código: 109087685432563873220213366, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:16:01

processo".

Em análise sumária do presente caso, entendo que não estão presentes os requisitos autorizadores para concessão da tutela de urgência. Explico.

A parte reconvinte/requerida pleiteia a averbação da existência da presente ação no registro do imóvel pertencente aos sócios da requerente/reconvinda, o qual está inscrito na matrícula nº 108.197 do 4º CRI de Goiânia – GO, sob o argumento de que tal averbação garantiria a satisfação dos danos materiais que lhe serão devidos.

Como explicitado pelo próprio reconvinte/requerido e conforme se extrai da Certidão de Matrícula (mov. 5, arq. 2), o imóvel de matrícula nº 108.197 do 4º CRI de Goiânia – GO não pertence à parte reconvinda/requerente, mas aos seus sócios, o que afasta a probabilidade do direito.

Ademais, o imóvel em que se pretende a averbação não possui nenhuma relação com a presente lide.

Também não está presente o perigo de dano, posto que não há, por ora, nenhum indício de que os danos materiais, caso eventualmente sejam julgados procedentes, não serão satisfeitos.

Diante do exposto, indefiro o pedido de tutela de urgência de natureza cautelar formulado pelo reconvinte/requerido.

Sem prejuízo, cumpra-se integralmente a decisão de movimentação nº 50."

1. Juízo de admissibilidade

A princípio, ressalte-se que a jurisprudência tem admitido a interposição de único recurso em face de mais de uma decisão, desde que não verificada a preclusão temporal em relação aos atos judiciais impugnados. Nesse sentido:

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 26/05/2023 15:53:31
Assinado por WILSON DA SILVA DIAS
Localizar pelo código: 109087685432563873220213366, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:16:01

> *AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECURSO INTERPOSTO CONTRA DUAS DECISÕES DISTINTAS. POSSIBILIDADE. (...) 1. O princípio da unirrecorribilidade não veda a interposição de um único recurso para impugnar mais de um ato judicial. O que não se admite é que dois ou mais recursos da mesma parte ataquem uma só decisão. Logo, é possível que a parte interponha um único agravo de instrumento para impugnar duas decisões distintas, mostrando-se viável o conhecimento integral do recurso, desde que não reste verificada a preclusão temporal em relação aos atos censurados. (...) (TJGO, Agravo de Instrumento 5057139-39.2022.8.09.0093, Rel. Dr. RODRIGO DE SILVEIRA, 2ª Câmara Cível, julgado em 06/12/2022, DJe de 06/12/2022)*

1.1. Postergação da análise de pedidos preliminares – despacho de mero expediente – não cabimento

A decisão agravada de movimentação 58 indeferiu o pedido formulado pelo Requerido/Agravante, em relação à análise das preliminares arguidas em sede de contestação, fundamentando que tal análise será feita após a completa triangularização processual, quando do saneamento e organização do feito (artigo 357 do Código de Processo Civil).

A esse respeito, o Agravante pede que sejam cassadas as decisões agravadas, para determinar que o magistrado singular decida acerca das preliminares (valor da causa; impossibilidade de parcelamento das custas processuais em 10 vezes e legitimidade passiva somente da requerida Fernanda Souza). Alternativamente, que sejam decididas as questões colocadas, em atenção à teoria da causa madura e economia processual.

Ocorre que a postergação da análise de pedido constitui parte do ato judicial caracterizado como despacho, vez que desprovido de cunho decisório, de modo que não pode ser atacado via recurso de agravo de instrumento.

Consoante a literalidade da regra do artigo 1.001 do Código de Processo Civil, os despachos são irrecorríveis:

Art. 1.001. Dos despachos não cabe recurso.

Mostra-se equivocada a interposição do recurso de Agravo de Instrumento

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 26/05/2023 15:53:31
Assinado por WILSON DA SILVA DIAS
Localizar pelo código: 109087685432563873220213366, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:16:01

contra a parte do ato judicial que se encontra despido de carga decisória.

A propósito:

> *AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE REVISÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PEDIDOS DE RESERVA DE VALORES. ORDEM DE PREFERÊNCIA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. NATUREZA ALIMENTAR. I.* ***Consoante a inteligência do artigo 1.001 do CPC, não cabe recurso contra despacho de mero expediente, como na hipótese em que o juiz posterga a análise de pedido, ante a ausência de cunho decisório.*** *(...) (TJGO, Agravo de Instrumento 5513351-14.2021.8.09.0137, Rel. Des(a). AMÉLIA MARTINS DE ARAÚJO, 1ª Câmara Cível, julgado em 30/05/2022, DJe de 30/05/2022. Grifou-se)*

> *AGRAVO INTERNO EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO FISCAL. DECISUM QUE POSTERGA À ANÁLISE ACERCA DA ADMISSIBILIDADE DOS EMBARGOS À EXECUÇÃO. NECESSIDADE DE OITIVA DO CREDOR ACERCA DA GARANTIA DO JUÍZO OFERTADA. AUSÊNCIA DE CUNHO DECISÓRIO. NÃO COMPROVAÇÃO DE PREJUÍZO. DESPACHO DE MERO EXPEDIENTE. IRRECORRIBILIDADE. ARTIGO 1.001 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. 1. São irrecorríveis os despachos de mero expediente, que visam apenas dar impulso oficial ao processo e não possuem carga de lesividade à parte. Inteligência do artigo 1.001 do Código de Processo Civil.2.* ***O ato judicial proferido no juízo de origem é irrecorrível, tendo em vista tratar-se de despacho de mero expediente. Isso porque apenas postergou a análise acerca do recebimento dos embargos à execução para depois da manifestação do credor*** *sobre a garantia do juízo ofertada. (...) (TJGO, Agravo de Instrumento (CPC) 5611455-35.2019.8.09.0000, Rel. Des(a). SEBASTIÃO LUIZ FLEURY, 4ª Câmara Cível, julgado em 09/03/2020, DJe de 09/03/2020)*

Outrossim, tratando-se de questão não enfrentada perante o juiz singular, inviável a sua apreciação pelo juízo *ad quem*, ainda que se trate de matéria de ordem pública.

Desse modo, não se verifica no presente momento a possibilidade de cabimento do presente recurso, nesse particular, pela flagrante supressão de instância, o que é vedado, em razão do princípio do duplo grau de jurisdição. Nesse sentido:

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 26/05/2023 15:53:31
Assinado por WILSON DA SILVA DIAS
Localizar pelo código: 109087685432563873220213366, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:16:01

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C REPARAÇÃO DE DANOS. 1. DECLARAÇÃO DE ILEGALIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL. NÃO CONHECIMENTO. ***O Agravo de Instrumento tem sua cognição limitada ao exame das matérias deliberadas na primeira instância (natureza secundum eventus litis). Assim, ausente pronunciamento do juiz a quo sobre determinada matéria, seu exame originário pela instância revisora caracterizaria supressão de instância e violação do princípio do duplo grau de jurisdição.*** *(...) AGRAVO DE INSTRUMENTO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESTA PARTE, DESPROVIDO.* ***(TJGO, Agravo de Instrumento 5540005-87.2022.8.09.0174, Rel. DESEMBARGADOR LEOBINO VALENTE CHAVES, 2ª Câmara Cível, julgado em 06/12/2022, DJe de 06/12/2022. Grifou-se.)***

Quanto ao mais, presentes os demais pressupostos de admissibilidade recursal, **CONHEÇO, EM PARTE** do Agravo de Instrumento.

2. Mérito recursal

2.1. Tutela de urgência – averbação da existência da ação na matrícula do imóvel objeto da lide (decisão de movimentação 50)

O Agravante pede que seja revogada a tutela provisória, deferida na decisão de movimentação 50 em favor da Agravada/Autora, almejando que seja cancelada a averbação da existência da ação no imóvel objeto de controvérsia na presente demanda, matrícula nº 52.092 do Cartório de Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição de Goiânia/GO.

Aduziu a Autora/Agravada na **petição inicial** que, em 29/03/2021, assistida pelos corretores Wildes Marcos Faustino e Patrick Guimarães Rodrigues, e pelo empresário Augusto Alves Velloso Mascarenhas – o qual se identifica publicamente como corretor de imóveis –, todos da imobiliária Alfa Center Imóveis, depois de apresentar todos os documentos exigidos pela imobiliária, a administradora Fernanda Souza alienou – isoladamente e sem a autorização dos demais sócios –, aos requeridos Arthur Lucena Ferreira da Silva, ora Agravante, e sua mulher Andréa Scodro Soubihe Lucena, o lote 12, quadra Z1 da Rua Calipso, Alphaville Flamboyant, Goiânia/GO, imóvel que era de propriedade da Agravada.

Para a concessão da tutela provisória de urgência, nos termos do artigo 300 do Código de Processo Civil, mostra-se indispensável a comprovação de elementos que evidenciem a probabilidade do direito invocado pelo autor, somado ao perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, veja-se:

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 26/05/2023 15:53:31
Assinado por WILSON DA SILVA DIAS
Localizar pelo código: 109087685432563873220213366, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:16:01

> "*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.*
>
> *§ 1º Para a concessão da tutela de urgência, o juiz pode, conforme o caso, exigir caução real ou fidejussória idônea para ressarcir os danos que a outra parte possa vir a sofrer, podendo a caução ser dispensada se a parte economicamente hipossuficiente não puder oferecê-la.*
>
> *§ 2º A tutela de urgência pode ser concedida liminarmente ou após justificação prévia.*
>
> *§ 3º A tutela de urgência de natureza antecipada não será concedida quando houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão."*

O reconhecimento da probabilidade do direito e do perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo exige que o juiz seja convencido dos argumentos e indícios de prova trazidos pelo autor.

No presente caso, a princípio, denota-se presente a probabilidade do direito da Autora/Agravada, pois o contrato social da sociedade é claro ao dispor, na Cláusula Oitava, que, no que se refere à alienação de imóveis, é exigida a anuência expressa dos sócios, conjuntamente, e a venda de imóvel não constitui objeto social da empresa, sendo aplicável o artigo 1.015 do Código Civil:

> *Art. 1.015. No silêncio do contrato, os administradores podem praticar todos os atos pertinentes à gestão da sociedade;* ***não constituindo objeto social, a oneração ou a venda de bens imóveis depende do que a maioria dos sócios decidir.***

O contrato de compra e venda impugnado, juntado à petição inicial, apontou como vendedora a **FLORIDA HOLDING PATRIMONIAL LTDA**, ora Agravada, porém foi assinado apenas por uma das sócias, a sra. Fernanda Souza Azevedo Rodrigues, não havendo anuência dos demais sócios que constam do contrato social (Francisco Weliton Rodrigues e Giovanna Azevedo Rodrigues).

Nesse sentido:

> *APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ATO JURÍDICO – COMPRA E VENDA DE IMÓVEL PERTENCENTE À SOCIEDADE EMPRESARIAL – - CONTRATO SOCIAL - PODER GERAL*

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 26/05/2023 15:53:31
Assinado por WILSON DA SILVA DIAS
Localizar pelo código: 109087685432563873220213366, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:16:01

DE ADMINISTRAÇÃO - INTERPRETAÇÃO RESTRITIVA - ALIENAÇÃO IMÓVEL - PODERES ESPECIAIS - AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO DE VONTADE DOS DEMAIS SÓCIOS - REQUISITOS LEGAIS NÃO PREENCHIDOS – NEGÓCIO NULO DE PLENO DIREITO - SENTENÇA REFORMADA – RECURSO PROVIDO. 1. No caso, o próprio Sentenciante destacou que a ***venda de imóveis não se mostrava um dos objetos sociais da empresa-autora e, por isso, o consentimento da maioria dos sócios seria de rigor, como dispõe o art. 1.015, do Código Civil, de modo que, a venda impugnada não poderia ter ocorrido sem a anuência dos demais sócios.*** *2. Logo, o negócio jurídico não se revestiu de formalidade legal, razão pela qual é nulo de pleno direito. O que significa dizer que não é suscetível de confirmação, nem convalesce pelo decurso do tempo, a teor do que dispõem os artigos 104, 166 e 169, todos do Código Civil. (TJ-MT 00012537720138110004 MT, Relator: SERLY MARCONDES ALVES, Data de Julgamento: 24/11/2021, Quarta Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 24/11/2021. Grifou-se)*

Nesse cenário, revela-se prudente, enquanto se aguarda a efetivação do contraditório e o regular curso do feito, com a instrução processual a fim de que a questão seja melhor aquilatada, que seja determinada a averbação da existência da presente ação na matrícula do imóvel objeto da compra e venda questionada.

O deferimento do pedido formulado pela Autora/Agravada, em sede de tutela de urgência, é pertinente, porquanto é justificada a averbação da existência da ação na matrícula do imóvel objeto da Ação de Declaratória de Nulidade de Ato Jurídico, no intuito de conferir publicidade acerca da litigiosidade sobre o bem, resguardando direitos de terceiros e das próprias partes em relação a eventual deslinde proveniente da demanda.

Ao admitir-se a averbação, não há violação de direito algum do Agravante, uma vez que, ante o princípio da publicidade, se presta a dar conhecimento a terceiros interessados de que o imóvel está sendo discutido em um processo, visando, com isso, proteger o adquirente de boa-fé, do que se extrai também o perigo da demora.

A propósito:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. TUTELA CAUTELAR EM CARÁTER ANTECEDENTE. INDISPONIBILIDADE BEM IMÓVEL. AVERBAÇÃO MATRÍCULA JUNTO AO CARTÓRIO. I. A tutela provisória de urgência de natureza cautelar, prevista no art. 301, reclama para a sua concessão, a presença da probabilidade do direito e do perigo ou risco ao resultado útil ao processo, requisitos constantes do artigo 300, do Código de Processo Civil. II. No Processo Civil, a indisponibilidade de bens é uma

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 26/05/2023 15:53:31
Assinado por WILSON DA SILVA DIAS
Localizar pelo código: 109087685432563873220213366, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:16:01

medida excepcional e só poder ser conferida no caso de ficar demonstrada situação de perigo, quando é justificável o receio de dilapidação do patrimônio ou desvio de bens. III. Não demonstrada a ocorrência de atos que demonstrem a dilapidação do patrimônio pelos agravantes, deve ser afastada a determinação de indisponibilidade ***IV. A averbação da existência da ação na matrícula do imóvel em lide, justifica-se para conferir publicidade acerca da litigiosidade sobre o bem, resguardando direitos de terceiros, das próprias partes em relação ao desfecho que se venha obter em juízo.*** *AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.*

(TJGO, Agravo de Instrumento 5612108-73.2022.8.09.0051, Rel. Dr. ÁTILA NAVES AMARAL, 1ª Câmara Cível, julgado em 30/01/2023, DJe de 30/01/2023. Grifou-se)

Agravo de instrumento. Ação declaratória com pedido de cancelamento de alienação fiduciária. I. Tutela de urgência deferida no juízo de origem. Requisitos presentes ? art. 300 do CPC. O deferimento de tutela antecipada pressupõe a existência dos requisitos do artigo 300 do Código de Processo Civil, somente impondo-se a reforma da decisão singular quando manifestamente ilegal ou abusiva. II. Manutenção da decisão que determinou ao requerido/agravante que se abstenha de levar o imóvel objeto da lide a leilão e ordenou a averbação em sua matrícula da existência da presente ação. ***O impedimento de que o imóvel seja levado a leilão e a ordem de anotação em sua matrícula da existência da presente ação possuem cunho provisório e reversível, visando impedir que o imóvel sofra atos expropriatórios enquanto perdura a controvérsia acerca de sua propriedade****, mormente havendo discussão relativa ao prazo prescricional aplicável ao caso. Ademais,* ***por meio da anotação da existência demanda na matrícula do imóvel, tutelam-se terceiros de boa-fé, o que se mostra recomendável no presente caso.*** *Lado outro, evidente é o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, diante da iminência de realização do leilão do bem imóvel. Logo, presentes os requisitos previstos pelo artigo 300 do CPC e inexistindo ilegalidade ou teratologia na decisão agravada, impositiva é a sua manutenção. Agravo de instrumento conhecido e desprovido.*

(TJGO, Agravo de Instrumento 5453111-48.2022.8.09.0000, Rel. Des(a). ANA CRISTINA RIBEIRO PETERNELLA FRANÇA, 7ª Câmara Cível, julgado em 22/11/2022, DJe de 22/11/2022. Grifou-se)

Nesse cenário, presentes os requisitos elencados pelo artigo 300 do Código de Processo Civil, o deferimento do pedido de tutela de urgência formulado pela Autora/Agravada é a medida que se impõe, ensejando a manutenção da decisão agravada, nessa extensão.

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 26/05/2023 15:53:31
Assinado por WILSON DA SILVA DIAS
Localizar pelo código: 109087685432563873220213366, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:16:01

2.2. Tutela de urgência solicitada na reconvenção (decisão de movimentação 58)

Na reconvenção (movimentação 13, autos originários), o Agravante destacou a alta probabilidade de condenação da Autora/Agravada ao pagamento de danos morais e materiais, e formulou pedido liminar para averbação da existência da presente ação na matrícula do imóvel nº 108.197 do 4º CRI de Goiânia.

No recurso, defende que a averbação é necessária para se evitar que de má-fé e com intenção de fraude à execução, a Agravada transfira a terceiros seu patrimônio, para se esquivar da obrigação pecuniária daqui surgida.

Pontua que o aludido imóvel de fato pertence aos sócios da empresa Agravada e a averbação da existência da ação visa garantir o direito ao recebimento da indenização pretendida pelo Agravante.

Pede o deferimento da tutela provisória formulada em sede de reconvenção – averbação da existência da ação na certidão de matrícula do imóvel 108.197, a fim de evitar alienação e impossibilidade de adjudicação e garantir recebimento da condenação.

No cenário apresentado, vê-se que o Agravante deseja medida liminar que se assemelha a uma averbação premonitória, que é aquela utilizada pelo credor visando conceder publicidade à demanda, a fim de impedir que o devedor esvazie o seu patrimônio a ponto de se tornar insolvente e, com isso, frustrar o propósito do credor, além de impossibilitar que o terceiro de boa-fé seja prejudicado. A propósito:

> *APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS DE TERCEIROS. PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE RECURSAL. AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA DA EXISTÊNCIA DA AÇÃO EM MATRÍCULA DE IMÓVEL. POSSIBILIDADE. GARANTIA DO DIREITO DE TERCEIROS DE BOA-FÉ. (...) 2.* ***A averbação premonitória nada mais é do que o ato pelo qual se concede publicidade à demanda, a fim de impedir que o devedor esvazie o seu patrimônio a ponto de se tornar insolvente e, com isso, frustrar o propósito do credor, além de impossibilitar que o terceiro de boa-fé seja prejudicado.*** *(...) (TJGO, Apelação Cível 5120264-44.2021.8.09.0051, Rel. Des(a). CARLOS HIPOLITO ESCHER, 4ª Câmara Cível, julgado em 02/12/2022, DJe de 02/12/2022)*

Ocorre que, no presente caso, o imóvel indicado pelo Requerido/Agravante,

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 26/05/2023 15:53:31
Assinado por WILSON DA SILVA DIAS
Localizar pelo código: 109087685432563873220213366, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:16:01

além de não possuir nenhuma relação com a presente demanda, não é de titularidade da Autora/Agravada (**FLORIDA HOLDING PATRIMONIAL LTDA**), que é quem irá se responsabilizar por eventual condenação.

Conforme se extrai da certidão de matrícula do imóvel nº 108.197 do 4º CRI de Goiânia (movimentação 13, arquivo 16, autos originários), o bem pertence aos sócios da empresa Agravada, sendo certo que a eventual responsabilização destes se dá mediante a desconsideração da personalidade jurídica, se for o caso.

Outrossim, conforme aventado pelo magistrado singular, não há elementos que evidenciem o perigo da demora, ou risco de dano irreparável, pois inexiste indício de que eventual e futura indenização em favor do Requerido/Agravante não será satisfeita.

Sobre o tema, cite-se a jurisprudência:

> *AGRAVO DE INSTRUMENTO. INCIDENTE DE DESCONSIDERAÇÃO DA PERSONALIDADE JURÍDICA. DECISÃO MANTIDA. (...) 2. Tutela provisória de urgência. Requisitos. A tutela de urgência, prevista no artigo 300, do Código de Ritos, será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, o que não se vislumbra na hipótese dos autos. 3.* ***Averbação premonitória. Excepcionalidade. Na hipótese dos autos, não há prova de que a parte requerida, ora agravada, esteja realizando atos de dilapidação de patrimônio, capazes de comprometer a satisfação do crédito perseguido pela parte autora, ora agravante, de modo que não houve demonstrado nenhum perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo*** *a justificar a concessão da tutela provisória postulada na origem. AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E DESPROVIDO. (TJGO, Agravo de Instrumento 5408014-93.2020.8.09.0000, Rel. Des(a). JERONYMO PEDRO VILLAS BOAS, 6ª Câmara Cível, julgado em 03/02/2023, DJe de 03/02/2023. Grifou-se)*

Assim, ausentes os requisitos legais, o indeferimento do pedido de tutela provisória formulado em sede de reconvenção é medida impositiva, devendo ser desprovido o recurso.

3. Dispositivo

Isso posto, **CONHEÇO, EM PARTE, DO AGRAVO DE INSTRUMENTO e, na**

Documento recebido eletronicamente da origem

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 171 : Juntada de Documento
Arquivo 1 : relatorio_voto_acordao.html

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:16:01

parte conhecida, NEGO-LHE PROVIMENTO, mantendo inalterada a decisão objeto de recurso.

Por fim, atenta ao fato de que as partes poderão peticionar no presente recurso a qualquer momento, independentemente da fase processual, determino o arquivamento dos autos, após baixa da minha relatoria no Sistema de Processo Digital.

É como voto.

WILSON DA SILVA DIAS

Juiz de Direito Substituto em Segundo Grau

RELATOR

(Datado e Assinado digitalmente conforme arts. 10 e 24 da Resolução n º 59/2016 do TJGO)

07

AGRAVO DE INSTRUMENTO N.º 5038500-65.2023.8.09.0051

COMARCA DE GOIÂNIA

AGRAVANTE: **ARTHUR LUCENA FERREIRA DA SILVA**

AGRAVADO: **FLÓRIDA HOLDING PATRIMONIAL LTDA**

RELATOR: Juiz de Direito Substituto em Segundo Grau **WILSON DA SILVA DIAS**

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ATO JURÍDICO C/C CANCELAMENTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO, REINTEGRAÇÃO DE POSSE, INDENIZAÇÃO POR DANOS

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 26/05/2023 15:53:31
Assinado por WILSON DA SILVA DIAS
Localizar pelo código: 109087685432563873220213366, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:16:01

MATERIAIS E LUCROS CESSANTES. ÚNICO RECURSO EM FACE DE DUAS DECISÕES. POSSIBILIDADE. POSTERGAÇÃO DE ANÁLISE DE PEDIDO. DESPACHO DE MERO EXPEDIENTE. IRRECORRIBILIDADE. SUPRESSÃO DE INSTÂNCIA. NÃO CONHECIMENTO. TUTELA DE URGÊNCIA. AVERBAÇÃO DA EXISTÊNCIA DA AÇÃO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL OBJETO DA DEMANDA. DEFERIMENTO. PEDIDO LIMINAR EM RECONVENÇÃO. AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA PARA GARANTIR FUTURA E EVENTUAL CONDENAÇÃO EM FAVOR DO REQUERIDO. INADMISSIBILIDADE.

1. Admite-se a interposição de único recurso em face de mais de uma decisão, desde que não verificada a preclusão temporal em relação aos atos judiciais impugnados.

2. Nos termos do artigo 1.001 do CPC, não cabe recurso contra despacho de mero expediente, como na hipótese em que o juiz posterga a análise de pedido, ante a ausência de cunho decisório.

3. Tratando-se de questão não enfrentada perante o juiz singular, inviável a sua apreciação pelo juízo *ad quem*, ainda que se trate de matéria de ordem pública, sob pena de supressão de instância.

DECISÃO DE MOVIMENTAÇÃO 50 (tutela de urgência formulada pela Autora/Agravada):

4. A concessão da tutela provisória de urgência está condicionada à presença concomitante de elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco de resultado útil do processo, consoante o teor do artigo 300, do Código de Processo Civil.

5. Justifica-se a averbação da existência da ação na matrícula do imóvel que constitui objeto da demanda, no intuito de conferir publicidade acerca da litigiosidade sobre o bem, resguardando direitos de terceiros e das próprias partes em relação a eventual deslinde proveniente da demanda.

DECISÃO DE MOVIMENTAÇÃO 58 (medida liminar formulada pelo Requerido/Agravante em reconvenção):

6. A averbação premonitória é aquela utilizada pelo credor visando conceder publicidade à demanda, a fim de impedir que o devedor esvazie o seu patrimônio a ponto de se tornar insolvente e, com isso, frustrar o propósito do credor, além de impossibilitar que o terceiro de boa-fé seja prejudicado.

7. O imóvel indicado pelo Requerido/Agravante, em sede de reconvenção, além de não possuir nenhuma relação com a presente demanda, não é de titularidade da Autora/Agravada, que é quem irá se responsabilizar por eventual condenação. Além disso, não há elementos que evidenciem o perigo da demora, ou

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 26/05/2023 15:53:31
Assinado por WILSON DA SILVA DIAS
Localizar pelo código: 109087685432563873220213366, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:16:01

risco de dano irreparável, pois inexiste indício de que eventual e futura indenização em favor do Requerido/Agravante não será satisfeita.

AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO, EM PARTE, E NESTA DESPROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos, acordam os integrantes da 2ª Turma Julgadora da 7ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, **POR UNANIMIDADE DE VOTOS, EM CONHECER PARCIALMENTE E, NESTA PARTE, DESPROVER O AGRAVO DE INSTRUMENTO**, nos termos do voto do relator.

Votaram com o relator o Excelentíssimo Juiz de Direito Substituto em Segundo Grau Fernando de Mello Xavier (em substituição ao Excelentíssimo Desembargador Sérgio Mendonça de Araújo) e a Excelentíssima Desembargadora Ana Cristina Ribeiro Peternella França.

Presidiu a sessão o Excelentíssimo Desembargador Fabiano Abel de Aragão Fernandes.

Realizou sustentação oral o Doutor Michel Queiroz Bouhid de Camargo, defensor do Agravante.

Acompanhou a sessão a Excelentíssima Procuradora de Justiça Marilda Helena dos Santos.

WILSON DA SILVA DIAS

Juiz de Direito Substituto em Segundo Grau

RELATOR

(Datado e Assinado digitalmente conforme arts. 10 e 24 da Resolução n º 59/2016 do TJGO)

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 26/05/2023 15:53:31
Assinado por WILSON DA SILVA DIAS
Localizar pelo código: 109087685432563873220213366, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:16:01

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ATO JURÍDICO C/C CANCELAMENTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO, REINTEGRAÇÃO DE POSSE, INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E LUCROS CESSANTES. ÚNICO RECURSO EM FACE DE DUAS DECISÕES. POSSIBILIDADE. POSTERGAÇÃO DE ANÁLISE DE PEDIDO. DESPACHO DE MERO EXPEDIENTE. IRRECORRIBILIDADE. SUPRESSÃO DE INSTÂNCIA. NÃO CONHECIMENTO. TUTELA DE URGÊNCIA. AVERBAÇÃO DA EXISTÊNCIA DA AÇÃO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL OBJETO DA DEMANDA. DEFERIMENTO. PEDIDO LIMINAR EM RECONVENÇÃO. AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA PARA GARANTIR FUTURA E EVENTUAL CONDENAÇÃO EM FAVOR DO REQUERIDO. INADMISSIBILIDADE.

1. Admite-se a interposição de único recurso em face de mais de uma decisão, desde que não verificada a preclusão temporal em relação aos atos judiciais impugnados.

2. Nos termos do artigo 1.001 do CPC, não cabe recurso contra despacho de mero expediente, como na hipótese em que o juiz posterga a análise de pedido, ante a ausência de cunho decisório.

3. Tratando-se de questão não enfrentada perante o juiz singular, inviável a sua apreciação pelo juízo *ad quem*, ainda que se trate de matéria de ordem pública, sob pena de supressão de instância.

DECISÃO DE MOVIMENTAÇÃO 50 (tutela de urgência formulada pela Autora/Agravada):

4. A concessão da tutela provisória de urgência está condicionada à presença concomitante de elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco de resultado útil do processo, consoante o teor do artigo 300, do Código de Processo Civil.

5. Justifica-se a averbação da existência da ação na matrícula do imóvel que constitui objeto da demanda, no intuito de conferir publicidade acerca da litigiosidade sobre o bem, resguardando direitos de terceiros e das próprias partes em relação a eventual deslinde proveniente da demanda.

DECISÃO DE MOVIMENTAÇÃO 58 (medida liminar formulada pelo Requerido/Agravante em reconvenção):

6. A averbação premonitória é aquela utilizada pelo credor visando conceder publicidade à demanda, a fim de impedir que o devedor esvazie o seu patrimônio a ponto de se tornar insolvente e, com isso, frustrar o propósito do credor, além de impossibilitar que o terceiro de boa-fé seja prejudicado.

7. O imóvel indicado pelo Requerido/Agravante, em sede de

Este documento foi gerado pelo usuário 109.***.***-** em 26/05/2023 15:53:31 e recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 26/05/2023 15:53:31
Assinado por WILSON DA SILVA DIAS
Localizar pelo código: 109287675432563873220213365, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:16:01

reconvenção, além de não possuir nenhuma relação com a presente demanda, não é de titularidade da Autora/Agravada, que é quem irá se responsabilizar por eventual condenação. Além disso, não há elementos que evidenciem o perigo da demora, ou risco de dano irreparável, pois inexiste indício de que eventual e futura indenização em favor do Requerido/Agravante não será satisfeita.

AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO, EM PARTE, E NESTA DESPROVIDO.

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 26/05/2023 15:53:31
Assinado por WILSON DA SILVA DIAS
Localizar pelo código: 109287675432563873220213365, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:16:01

Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
7ª Câmara Cível

OFÍCIO COMUNICATÓRIO

AUTOS Nº.: 5038500-65.2023.8.09.0051
PROMOVENTE: ARTHUR LUCENA FERREIRA DA SILVA
PROMOVIDO: FLÓRIDA HOLDING PATRIMONIAL LTDA.

Excelentíssimo(a) Senhor(a)
Dr(a). Juiz(a) de Direito

De ordem do Excelentíssimo Senhor Desembargador Relator, por meio do presente ofício, cientifico Vossa Ex.ª que foi proferido(a) DECISÃO/ ACÓRDÃO nos autos em referência, cujo inteiro teor poderá ser conhecido por meio do regular acesso ao sistema PROCESSO JUDICIAL, mediante uso de sua senha pessoal.

Respeitosamente,

Goiânia, 26 de maio de 2023.

SÁVIO VINÍCIUS VIEIRA MAGALHÃES
SECRETÁRIO DA 7ª CÂMARA CÍVEL

Av. Assis Chateaubriand, Nº. 195, Ed. Palácio da Justiça. E-mail: camaracivel7@tjgo.jus.br; telefones: (62) 3216-2371 / 3216-2372.

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 26/05/2023 15:57:35
Assinado por THAIS BANDEIRA GODINHO
Localizar pelo código: 109887695432563873220259421, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 172 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : manifestacaoaugustocontestacaofernanda.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:16:02

AVELAR & HUXLEY
ADVOGADOS ASSOCIADOS

À 4ª UPJ DAS VARAS CÍVEIS E AMBIENTAIS DA COMARCA DE GOIÂNIA – GOIÁS.

Processo nº: **5498238-50.2022.8.09.0051**.

AUGUSTO ALVES VELLOSO MASCARENHAS, devidamente qualificado nos aludidos autos, cujo feito tramita por este ilustre juízo e respectiva secretaria, vem, respeitosamente, à digna presença de Vossa Excelência, apresentar:

MANIFESTAÇÃO ACERCA DA PEÇA CONTESTATÓRIA

Apresentada no evento nº **150**, apresentada por **FERNANDA SOUZA AZEVEDO RODRIGUES**, pelos fatos e fundamentos de direito à seguir aduzidos:

Rua 10, nº 250 Sala 1.607, Ed. Trade Center, St. Oeste Goiânia - GO | CEP: 74.120-020
Fone: (62) 99203-5540 | (62) 99299-9009 | E-mail: avelar.huxleyadv@gmail.com

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 31/05/2023 21:17:38
Assinado por LUCAS MACHADO DE SOUSA AVELAR:75627590149
Localizar pelo código: 109287685432563873224398123, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 172 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : manifestacaoaugustocontestacaofernanda.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:16:02

AVELAR & HUXLEY
ADVOGADOS ASSOCIADOS

1. SÍNTESE FÁTICA

Trata-se de **"AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ATO JURÍDICO CUMULADA COM PEDIDOS DE CANCELAMENTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO, REINTEGRAÇÃO DE POSSE, INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E LUCROS CESSANTES, E CONCESSÃO DE MEDIDA LIMINAR".**

Este requerido, fora intimado via despacho (ev. 159) para manifestar sobre as alegações constantes da petição de evento 154, pelo que passa a expor.

2. IRRELEVÂNCIA DAS ALEGAÇÕES DA AUTORA. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE. QUESTÃO IRRELEVANTE AO OBJETO DO PROCESSO. ABUSO DO PROCESSO.

Em que pese todas as alegações e acusações disparadas contra este requerido, as mesmas não merecem prosperar, conforme será amplamente debatido nesta peça.

Esta ação declaratória visa à anulação de um contrato de compra e venda de um imóvel urbano, conforme alega o autor, pela ausência de assinatura formal de um dos sócios, especificadamente, do esposo da sócia que figura como ré nesta ação.

Veja-se que não se trata de processo criminal que apura um possível cometimento da contravenção penal de exercício irregular da profissão de corretor (art. 47 da Lei nº 3.688/1941), posto que sequer possuiria legitimidade para tanto.

Ora, a questão que a autora pretende debater nos autos a esta altura, *foge completamente do objeto da ação delimitado por ela própria*, vejamos:

Rua 10, nº 250 Sala 1.607, Ed. Trade Center, St. Oeste Goiânia - GO | CEP: 74.120-020
Fone: (62) 99203-5540 | (62) 99299-9009 | E-mail: avelar.huxleyadv@gmail.com

Documento recebido eletronicamente da origem
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 31/05/2023 21:17:38
Assinado por LUCAS MACHADO DE SOUSA AVELAR:75627590149
Localizar pelo código: 109287685432563873224398123, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 172 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : manifestacaoaugustocontestacaofernanda.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:16:02

5. seja **declarada a inexistência e consequente nulidade** da Escritura Pública de Compra e Venda, com Pacto Adjecto de Alienação Fiduciária e Financiamento Fora do SFH, lavrada em 29.06.2021 às fls. 155/171 do Livro 2988 do Cartório do 5º. Ofício de Notas de Taguatinga – DF, do Tabelião Ronaldo Ribeiro de Faria, pois, se trata de alienação realizada por Fernanda Souza Azevedo Rodrigues em desobediência à vedação expressa constante da Cláusula Oitava da Consolidação do Contrato Social na Segunda Alteração Contratual, também, em desobediência ao disposto no art. 1.015 do Código Civil, sem aquiescência formal dos sócios Francisco Weliton Rodrigues e Giovanna Azevedo Rodrigues, determinando-se, também, a **anulação do registro** nº. R-12-52.092, de 23.7.2021 e eventuais subsequentes na Matrícula 52.092 do Cartório do Registro de Imóveis da 4ª. Circunscrição de Goiânia sob o nº. 52.092, especialmente, seja determinado a Arthur e Andrea Lucena que efetuem a

SOUZA.SANTOS.ADVOGADOS@HOTMAIL.COM

quitação do financiamento junto ao BRB, vez que o negócio deve retornar à situação anterior como se jamais o imóvel tivesse sido financiado;

Conforme se vê acima, o **objeto da lide** é anular o contrato em razão da não ciência do sócio Francisco acerca do negócio. *Assim, a discussão tentada pela autora é irrelevante para o deslinde da causa.*

Assim, resta demonstrada **a completa inutilidade de apreciação das alegações da autora,** por não estar em consonância com os pedidos iniciais, configurando claro **abuso do processo**. Explica-se.

O processo possui seus objetivos próprios, cada remédio processual também se destina a uma certa finalidade. Daí o ensinamento de que os atos jurídicos processuais são uma espécie de ato jurídico em sentido estrito,

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 31/05/2023 21:17:38
Assinado por LUCAS MACHADO DE SOUSA AVELAR:75627590149
Localizar pelo código: 109287685432563873224398123, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 172 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : manifestacaoaugustocontestacaofernanda.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:16:02

uma vez que a vontade do agente é um elemento essencial à sua existência, porém é irrelevante para a determinação das suas consequências, as quais já são previamente estabelecidas pela lei.

Em outras palavras, **a escolha de utilizar um certo remédio processual, por si só, individualiza ou, pelo menos, condiciona também a escolha do objetivo que se quer alcançar com aquele instrumento.**

A outra face da mesma moeda consiste no fato de que a satisfação do desejo de alcançar uma determinada finalidade mediante o processo é condicionada pela existência de algum instrumento processual concebido para obtê-la.

Assim, não se pode perseguir no processo um escopo diverso daqueles para o alcance dos quais o ordenamento jurídico prevê remédios processuais. Existe, portanto, uma correspondência biunívoca entre meios e fins, entre remédios processuais e escopos que se tem em vista.

O abuso do processo consiste exatamente na deturpação dessa correspondência. De acordo com Taruffo, o abuso pode ser definido como **"o emprego de um remédio processual para o conseguimento de um fim que não é próprio daquele remédio, uma vez que não faz parte do âmbito dos escopos para cujo atingimento ele é preordenado".**

Então, a chave para identificar o abuso de uma situação jurídica processual está no fim visado por seu titular: se ele coincidir com os escopos para os quais aquele específico instrumento processual foi concebido, o uso é legítimo; **se houver uma distorção da finalidade própria do instrumento processual, há abuso.**

Considerando o exposto, há um evidente abuso processual para o conseguimento de um fim que não é o próprio desta ação, pelo que requer

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 31/05/2023 21:17:38
Assinado por LUCAS MACHADO DE SOUSA AVELAR:75627590149
Localizar pelo código: 109287685432563873224398123, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 172 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : manifestacaoaugustocontestacaofernanda.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:16:02

sejam totalmente desconsideradas as alegações da requerente, visto que não são úteis ao processo, bem como **são completamente irrelevantes.**

3. DESNECESSIDADE DE CORRETOR PARA FORMALIZAÇÃO DE UM CONTRATO DE COMPRA E VENDA. NEGOCIO JURÍDICO VÁLIDO. ART. 104, CC.

Em relação ao contrato de compra e venda de imóvel, cabe ressaltar o seguinte, o Código Civil em seu **artigo 104**, impõe, para a validade do negócio jurídico: **a) agente capaz; b) objeto lícito e c) forma prescrita ou não defesa em lei.**

Assim, um contrato de compra e venda não depende de um corretor de imóveis para ser celebrado, isto é afirmado com detida análise dos artigos 481 até 504 do Diploma Legal Civil.

A intermediação do negócio jurídico se deu entre várias partes, Florida Holding, representada por **Fernanda Souza Azevedo Rodrigues (frisa-se que até hoje a sócia é a representante legal da empresa, conforme se pôde verificar nos autos 5078017-77.2023.8.09.0051).**

Logo, Wildes Marcos Faustino, Alfa Center Imóveis LTDA, Patrick Guimarães Rodrigues, **Augusto Alves Velloso Mascarenhas, não tendo sido propriamente o corretor e sim o captador do negócio, sendo ademais irrelevante as questões trazidas sobre a profissão do requerido Augusto, já que, não é o objeto da lide.**

Sobre a comissão a que fez jus, necessário salientar que não há proibição de pagamento de comissão ao intermediador do negócio jurídico, não sendo necessário inscrição no CRECI para tanto.

Neste sentido é a jurisprudência:

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 31/05/2023 21:17:38
Assinado por LUCAS MACHADO DE SOUSA AVELAR:75627590149
Localizar pelo código: 109287685432563873224398123, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 172 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : manifestacaoaugustocontestacaofernanda.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:16:02

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE COBRANÇA - CONTRATO VERBAL DE CORRETAGEM DE IMÓVEL - INTERMEDIAÇÃO ÚTIL DEMONSTRADA - CONCRETIZAÇÃO DO NEGÓCIO JURÍDICO - **COMISSÃO DE CORRETAGEM DEVIDA - INSCRIÇÃO NO CRECI - DESNECESSIDADE - SENTENÇA MANTIDA**. - O contrato de corretagem se caracteriza pelo trabalho de intermediação útil, em que o corretor assume a tarefa de aproximar as partes para a realização de determinada transação - **É Pacífico na jurisprudência ser desnecessário que a corretagem esteja firmada em contrato escrito, bastando que se prove o contrato verbal ou a própria intermediação, sendo também desnecessária a inscrição no Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI) para fazer jus à comissão** - Para a celebração do contrato de corretagem não se exige determinada forma, admitindo-se, inclusive, a verbal. É cabível a prova testemunhal para comprovar a intermediação para venda de imóvel e demonstrar os efeitos dos fatos em que as partes estiveram envolvidas e as obrigações daí decorrentes - **A remuneração da comissão de corretagem é exigível quando o corretor alcança o resultado previsto no contrato de mediação, qual seja, a compra e venda do imóvel, em razão de sua comprovada interferência.** (TJ-MG - AC: 10647160060651001 MG, Relator: Shirley Fenzi Bertão, Data de Julgamento: 06/06/2018, Data de Publicação: 20/06/2018).

Ao contrário do alegado pela autora, Alfa Center Imóveis LTDA e Wildes Marcos Faustino, não acobertaram o requerido, visto que o mesmo não é corretor e agia apenas como captador da Alfa Center.

4. PEDIDOS E REQUERIMENTOS.

Pelo exposto, requer:

a) Considerando que as alegações destoam totalmente do objeto da ação, configurando inclusive abuso do processo pelo autor, **e requer sejam as ilações completamente ignoradas, visto que não guardam nenhuma relevância com o presente caso;**

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 31/05/2023 21:17:38
Assinado por LUCAS MACHADO DE SOUSA AVELAR:75627590149
Localizar pelo código: 109287685432563873224398123, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 172 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : manifestacaoaugustocontestacaofernanda.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:16:02

AVELAR & HUXLEY
ADVOGADOS ASSOCIADOS

b) Tendo em vista que a lei não exige que o negócio de compra e venda seja intermediado por um corretor de imóveis registrado junto ao Conselho Regional de Corretores de Imóveis, **requer a totalidade das alegações sejam desconsideradas, por não possuírem qualquer fundamento.**

Termos em que, pede deferimento.

Goiânia, datado e assinado eletronicamente.

ALEFF HUXLEY DE SOUSA OLIVEIRA
OAB/GO nº 53.442

LUCAS MACHADO DE SOUSA AVELAR
OAB/GO nº 53.832

Rua 10, nº 250 Sala 1.607, Ed. Trade Center, St. Oeste Goiânia - GO | CEP: 74.120-020
Fone: (62) 99203-5540 | (62) 99299-9009 | E-mail: avelar.huxleyadv@gmail.com

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 31/05/2023 21:17:38
Assinado por LUCAS MACHADO DE SOUSA AVELAR:75627590149
Localizar pelo código: 109287685432563873224398123, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Processo: 5498238-50.2022.8.09.0051
Movimentacao 173 : Juntada -> Petição
Arquivo 1 : manifestacaoevento172.pdf

Valor: R$ 9.424.672,83
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Outros Procedimentos -> Atos e expedientes -> Petição Cível
ASSESSORIA PARA ASSUNTO DE RECURSOS CONSTITUCIONAIS
Usuário: Maria Vitória da Costa Silva - Data: 10/10/2025 12:16:02

PAULO ROBERTO DOS SANTOS
ADVOGADOS

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 15ª. VARA CÍVEL GOIÂNIA – GO.

PROCESSO Nº. 5498238-50.2022

FLÓRIDA HOLDING PATRIMONIAL LTDA, já qualificada, por seu advogado e procurador infra-assinado, nos autos da AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ATO JURÍDICO que perante esse douto Juízo promove em face de **AUGUSTO ALVES VELLOSO MASCARENHAS E OUTROS**, vem, mui respeitosamente à presença de V. Exa., para **MANIFESTAR** sobre os termos da petição constante do evento 172, conforme a seguir:

Em atendimento à petição (ev. 154) nominada de “documento novo”, Vossa Excelência determinou que o réu Augusto Alves Velloso Mascarenhas, caso quisesse, manifestasse em 15 dias. Em resposta, no ev. 172 veio a petição desrespeitosa, de cunho desafiador e depreciativo a este Juízo e à autora, pois, seus falsos argumentos não passam de falácias que colidem frontalmente com os argumentos da contestação (ev. 138).

Antes de avançar, pede-se vênia para transcrever excertos da fundamentação lançada pelo réu Augusto Mascarenhas na contestação (ev. 138):

> “O discurso da autora, **ressoa nos argumentos de que Augusto intermediou o negócio enquanto não era corretor**, sendo apoiado por terceiros, o que caracteriza ato ilícito, **caso existisse verdade na argumentação expendida**, **o que não se pode indicar como algo realístico.**
> A verdade, é que **Augusto é corretor**, devidamente inscrito no CRECI-GO sob o nº **35.477**, não sendo concebível, a este efeito, a narrativa de que houvera exercido a função de **corretor de imóveis**, sem o devido **registro profissional**.
> Ademais, **ainda que exista possibilidade de constar como intermediário do negócio jurídico** (...).” (Parágrafos 3º, 4º e 5º da fl. 03)

souza.santos.advogados@hotmail.com

Documento recebido eletronicamente da origem

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 06/06/2023 14:26:41
Assinado por PAULO ROBERTO DOS SANTOS:32328826172
Localizar pelo código: 109387645432563873229967076, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p