

**BUETTGEN RIFFEL JORGE**

ADVOGADOS

www.brj.adv.br

OAB/SC n.º 44

**AOS REPRESENTANTES DA****Secretaria de Planejamento Urbano e Desenvolvimento Sustentável – SEPUD**

Rua XV de Novembro, n.º 485

Centro

CEP 89.201-601

Joinville/SC

Encaminhamento

Data: 16/03/2020

Para: P

Ação:

Roblen

SE acompanhar 

Prazo Interno: / /

**REF.:** Pedido de prorrogação de prazo por **motivo relevante e devidamente justificado.**

SEPUD

**ÊXITO EMPREENDIMENTOS E CONSTRUCOES LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.766.530/0001-57, com endereço eletrônico <[jaqueline@incorporadoraexito.com.br](mailto:jaqueline@incorporadoraexito.com.br)>, com sede na Alameda Brustlen, n.º 83, Sala n.º 03, bairro Centro, CEP 89.201-040, na cidade de Joinville, Estado de Santa Catarina (**doc. 01**), vem, respeitosamente, à presença de Vossas Senhorias, expor e requerer o que segue:

Em **28/01/2020** fora emitido o alvará de construção (**doc. 02**) que autoriza a **CONSTRUTORA ÊXITO** a construir empreendimento na Rua Prudente de Moraes, n.º 1.330, bairro Costa e Silva, CEP 89.218-503, nesta cidade de Joinville/SC.

Ocorre que, por meio do Parecer Técnico Conclusivo do EIV, datado de **04/07/2016 (doc. 03)**, restou recomendado, entre outras tarefas, especialmente para a manutenção do alvará de construção, o seguinte:

- Elaboração, pelo empreendedor, de projeto executivo da Rua Benedito Campos entre a Rua Presidente Prudente de Moraes e o acesso de veículos do empreendimentos, conforme diretriz da SEINFRA, apresentado a Fundação IPPUJ, em até 60 sessenta dias após a emissão do Alvará de Construção, para aprovação;

Entretanto, a **CONSTRUTORA ÊXITO** se vê, atualmente, impedida de apresentar o projeto executivo requisitado, pois foi acionada, judicialmente, pelo até então proprietário do imóvel onde será construído o empreendimento, SR. FELIPE BUBLITZ, representado por sua filha, SRA. HEIDI BUBLITZ SCHUBERT, na condição de curadora provisória (**doc. 05**).

Protocolo SEPUD

39032

**BRJ JOINVILLE**  
Rua Dona Francisca, nº 8300, Sala 20 - Bloco L,  
Perini Business Park - Zona Industrial Norte  
CEP 89.219-600 - Joinville/SC - Brasil  
+55 47 3305-0450 | contato@brj.adv.br

Página 1 de 4

**BRJ SÃO PAULO**  
Av. Juscelino Kubitschek, 1455, 4º Andar  
Edifício JK 1455 - Vila Olímpia  
CEP 04.543-011 - São Paulo/SP - Brasil  
+55 11 2124-3728 | contato@brj.adv.br

RECEBEMOS EM 16/03/2020 10:30

SEPUD

Fartiane

Na ação judicial, em resumo, o SR. FELIPE BUBLITZ, representado por sua curadora provisória acima mencionada, pretende o reconhecimento da invalidade do negócio jurídico de permuta celebrado entre as partes, sob o argumento de que é portador da Doença de *Alzheimer* e não detinha condições para negociar.

Cumpra esclarecer a Vossas Senhorias que, muito embora o SR. FELIPE BUBLITZ tenha formulado pedido de tutela provisória para suspender todas as atividades no empreendimento, tanto de execução, quanto de obtenção de licenças e autorizações diversas, **ESSE PEDIDO RESTOU INDEFERIDO E NÃO FORA MANEJADO NENHUM RECURSO SOBRE ESSA DECISÃO (doc. 05)**, conforme indicam os documentos que seguem e imagens abaixo:

### 1) Pedido do Autor na ação judicial:

a) – A concessão da **TUTELA DE URGÊNCIA**, *inaudita altera pars*, nos termos do artigo 300 do CPC e, sucessiva e alternativamente, a **TUTELA DE EVIDÊNCIA/LIMINAR**, *inaudita altera pars*, nos termos do art. 311 do CPC, consistente em que Vossa Excelência determine à **RÉ**, de imediato, para que cesse qualquer atividade no imóvel permutado, seja essa atividade de ordem física, como terraplanagem e/ou movimentação de terra e/ou derrubada de árvores, seja ela burocrática, como gestão/pedidos junto aos Órgãos Ambientais e/ou Prefeitura Municipal de Joinville, para a obtenção das licenças ambientais e/ou de construção, sob pena de multa diária, em valor a ser arbitrado por Vossa Excelência, mas por certo significativo, face aos valores envolvidos no presente caso, o que desde já se requer, eis que presentes todos os pressupostos necessários para o deferimento da mesma, que tem como escopo a tutela jurisdicional de urgência, garantindo-se conseqüentemente, a utilidade e a eficácia da futura prestação jurisdicional, e evitando com isso o perecimento de um direito, notadamente por se tratar o **AUTOR** de uma pessoa idosa e doente;

### 2) Trecho da decisão judicial que trata do indeferimento:

Ante o exposto:

1. **DEFIRO** os benefícios da justiça gratuita à parte autora, com fulcro no disposto no art. 98 do Código de Processo Civil.
2. **INDEFIRO** o pedido de tutela antecipada, seja com fundamento na urgência ou na evidência.
3. Deixo, por ora, de designar audiência inicial de conciliação ou mediação, sem prejuízo de fazê-lo no futuro.
4. Cite-se e intime-se a parte ré, expedindo-se carta precatória se necessário, para, querendo, apresentar resposta no prazo legal, constando do mandado a advertência prevista no art. 344 do Código de Processo Civil.
5. Intimem-se e cumpra-se.



**3) Movimentação demonstrando ausência de recurso pelo AUTOR:**

8	16/12/2019 15:04:13	Intimação Eletrônica - Expedida/Certificada - Refer. ao Evento: 7 (AUTOR - FELIPE BUBLITZ) Prazo: 15 dias Status:FECHADO (15 - Decurso de Prazo) Data inicial da contagem do prazo: 23/01/2020 00:00:00 Data final: 12/02/2020 23:59:59	vlvianeisabel Evento não gerou documento
---	------------------------	---	--

Em que pese não exista, na atualidade, nenhum impeditivo, inclusive, de comando judicial, que impeça a **CONSTRUTORA ÊXITO** de conferir regular andamento à construção do empreendimento e ciente de que a sua defesa é a única verdade dos fatos, ou seja, que mais cedo ou mais tarde restará evidenciado que o SR. FELIPE BUBLITZ não possuía qualquer doença ou fragilidade no discernimento quando as Partes negociaram, mesmo assim, por ora, a **CONSTRUTORA ÊXITO** se vê impedida de cumprir o prazo em andamento neste órgão.

Justifica, abaixo, a **CONSTRUTORA ÊXITO** alguns dos motivos pelos quais se vê impedida de apresentar o projeto executivo:

- 1) **Mesmo o SR. FELIPE BUBLITZ não sendo, há época da formalização do negócio com a CONSTRUTORA ÊXITO, portador de nenhuma doença, a preservação do negócio jurídico somente ocorrerá por decisão judicial transitada em julgado, o que pela experiência dos Tribunais Especiais, deve demorar alguns anos;**
- 2) **A CONSTRUTORA ÊXITO, em que pese a relevância da sua defesa, corre o risco de, ao final do processo, vir a ser condenada a restituir a quantia do negócio jurídico ao Autor, além do investimento já despendido e outros que ainda vão ocorrer para a construção do empreendimento e regularidade perante órgãos municipais e estaduais; e**
- 3) **Mesmo que a CONSTRUTORA ÊXITO dê seguimento às providências necessárias para a manutenção do alvará de construção, não poderá promover a incorporação no Registro de Imóveis (R. I.), o que a impede de comercializar a demais unidades do empreendimento. Isso porque, o SR. FELIPE e sua curadora não outorgaram a escritura definitiva da permuta realizada, nem mesmo procuração para diligências perante os órgãos competentes. Ou seja, a CONSTRUTORA ÊXITO corre o risco de contratar mão de obra especializada na confecção do projeto executivo anteriormente mencionado e continuar sendo impedida de promover a incorporação no R. I., tendo de arcar com evidente prejuízo.**

Sem maior a necessidade de maior elasticidade sobre a situação, requer a CONSTRUTORA ÊXITO a prorrogação do prazo de 60 (sessenta) dias para apresentação de projeto executivo da Rua Benedito Campos entre a Rua Presidente de Moraes para a concessão de, pelo menos, mais 180 (cento e oitenta) dias, a depender, ainda, do andamento da discussão judicial e determinações afins.

Quaisquer esclarecimentos adicionais poderão ser solicitados para:

Jaqueline Costa ([jaqueline@incorporadoraexito.com.br](mailto:jaqueline@incorporadoraexito.com.br));

Demétrio Frederico Riffel Jorge ([demetrio@brj.adv.br](mailto:demetrio@brj.adv.br)); e

Júlia Flores ([julia.flores@brj.adv.br](mailto:julia.flores@brj.adv.br)).

Nesses termos, pede e espera deferimento.

Joinville/SC, 10 de março de 2020.



ÊXITO EMPREENDIMENTOS E CONSTRUCOES LTDA.

**ROL DE DOCUMENTOS QUE AMPARAM O PEDIDO DE PRORROGAÇÃO:**

**Doc. 01:** Atos constitutivos da Construtora Êxito;

**Doc. 02:** Alvará de Construção n.º 184/2020, emitido em 28/01/2020;

**Doc. 03:** Parecer Técnico Conclusivo do EIV, datado de 04/07/2016;

**Doc. 04:** Termo de compromisso formalizado em 2018; e

**Doc. 05:** Documentos envolvendo a ação judicial formulada pelo Sr. Felipe Bublitz, representado por curadora, contra a Construtora Êxito.

**BUETTGENRIFFELJORGE**

ADVOGADOS

[www.brj.adv.br](http://www.brj.adv.br)

OAB|SC n° 44

**DOC. 01**

Atos constitutivos da Construtora Êxito.

**BRJ JOINVILLE**

Rua Dona Francisca, nº 8300, Sala 20 - Bloco L  
Parini Business Park - Zona Industrial Norte  
CEP 89.219-600 - Joinville/SC - Brasil  
+55 47 3305-0450 | [contato@brj.adv.br](mailto:contato@brj.adv.br)

**BRJ SÃO PAULO**

Av. Juscelino Kubitschek, 1455, 4º Andar  
Edifício JK 1455 - Vila Olímpia  
CEP 04.543-011 - São Paulo/SP - Brasil  
+55 11 2124-3728 | [contato@brj.adv.br](mailto:contato@brj.adv.br)

**SEGUNDA ALTERAÇÃO CONTRATUAL DE SOCIEDADE LIMITADA**  
**“ÊXITO EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA”**  
CNPJ Nº 08.766.530/0001-57 - NIRE Nº 4220390958

Por este Instrumento Particular,

**MARIO CEZAR DE AGUIAR**, brasileiro, natural de Joinville/SC, nascido em 30/04/1954, Casado pelo Regime de Comunhão Parcial de Bens, Engenheiro Civil, inscrito no CREA/SC sob nº 08879-0, portador da Carteira de Identidade nº 994.260, expedida pela SSP/PR, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 03172938344, emitida em 20/01/2009, inscrito no CPF sob o nº 247.583.459-53, residente e domiciliado à Rua Hellmuth Strelow, nº 276, Casa 18, Bairro América, nesta cidade de Joinville/SC, CEP 89204-700,

**JTM ADMINISTRADORA DE BENS LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 07.721.486/0001-04, NIRE nº 42203700371, estabelecida a Alameda Bruestlein, nº 83, sala 04, Centro, nesta cidade de Joinville/SC, CEP 89201-040 neste ato representada por seu sócio-administrador **JORGE HERBERT MAYERLE**, brasileiro, natural de Joinville/SC, nascido em 15/01/1955, divorciado, engenheiro civil inscrito no CREA/SC sob nº 16129, portador da Carteira de Identidade nº 0235275, expedida pela SSP/SC, Carteira Nacional de Habilitação nº 01462396238, expedida pelo DNT/SC, emitida em 17/11/2010, inscrito no CPF sob nº 248.299.949-91, residente e domiciliado à Rua Itaiópolis, nº 254, Ap 1002, Bairro América, nesta cidade de Joinville/SC, CEP 89204-100; únicos sócios de:

**ÊXITO EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA**, estabelecida à Alameda Bruestlein, nº 83, Sala 03, bairro Centro, nesta cidade de Joinville/SC, CEP 89201-040, constituída por Instrumento Particular em 15/03/2007, devidamente arquivada na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina, sob nº 42203909938, em sessão de 13/04/2007, inscrita no CNPJ sob nº 08.766.530/0001-57, tem entre si, justos e contratados a presente alteração, mediante as cláusulas e condições seguintes:

- Cláusula 1ª-** A sociedade altera seu objeto social para as atividades de: Incorporação, Construção civil, locação, compra e venda de imóveis próprios.
- Cláusula 2ª-** Com o disposto cláusula 21ª do contrato social, a sociedade em suas atividades e afins, será administrada isoladamente pelo sócio **MARIO CEZAR DE AGUIAR** ou também pelo administrador não sócio **JORGE HERBERT MAYERLE**, cuja assinatura obrigá-los-á perante a terceiros em saques, empréstimos e financiamentos bancários, obrigações cambiárias, contratuais, judiciais, inclusive nos atos de aquisições, alienações, hipotecas, gravames ou penhor de bens patrimoniais da sociedade e demais atos de sua existência legal;
- Cláusula 3ª-** Os lucros líquidos apurados poderão ser apurados mensalmente e anualmente e serão distribuídos em partes iguais a cada uma das cotas, cabendo a cada sócio tantas partes quantas cotas possuírem, podendo à critério dos sócios, ficarem em reserva na sociedade;



**SEGUNDA ALTERAÇÃO CONTRATUAL DE SOCIEDADE LIMITADA  
“ÊXITO EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA”  
CNPJ Nº 08.766.530/0001-57 - NIRE Nº 42203909938**

**F1.02**

**Parágrafo Primeiro** - Fica a sociedade autorizada a distribuir lucros no decorrer do exercício, fundamentada em balanço, balancetes mensais ou trimestrais com a finalidade específica de distribuição de lucros, observada a reposição de lucros quando a distribuição afetar o capital social, conforme estabelece o art. 1.059 da Lei nº 10.406/2002;

**Parágrafo Segundo** - Fica facultada a distribuição de lucros de maneira desproporcional ao percentual das quotas, mediante deliberação e aprovação de todos os sócios.

**Cláusula 4ª**- Resolvem reformular integralmente o contrato social, que passará a vigorar com nova redação de acordo com as cláusulas seguintes:

**CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL  
“ÊXITO EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA”  
CNPJ Nº 08.766.530/0001-57 - NIRE Nº 42203909938**

**CONTRATO SOCIAL  
(CONSOLIDADO)**

**DA DENOMINAÇÃO SOCIAL, SEDE, OBJETO, INÍCIO E PRAZO**

**Cláusula 1ª**- A sociedade girará sob a denominação social de “ÊXITO EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA.”;

**Cláusula 2ª**- A sociedade tem sede e Foro na cidade de Joinville/SC, à Alameda Bruestlein, 83, Sala 03, bairro Centro, CEP 89201-040;

**Cláusula 3ª**- A sociedade tem por objetivo explorar a atividade de Incorporação, Construção civil, locação, compra e venda de imóveis próprios;

**Cláusula 4ª**- A sociedade iniciou suas atividades em 02 de abril de 2007 (02/04/2007);

**Cláusula 5ª**- A sociedade é por tempo indeterminado;

**CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL**  
**“ÊXITO EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA”**  
CNPJ Nº 08.766.530/0001-57 - NIRE Nº 42203909938

**Fl.03**

**DO CAPITAL SOCIAL, COTAS, COTISTAS E RESPONSABILIDADES**

Cláusula 6ª- O capital social, é de R\$ 50.000,00 (Cinqüenta mil reais) divididos em 50.000 (cinquenta mil) cotas, no valor unitário de R\$ 1,00 (um real), totalmente subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional, distribuídas entre os sócios, da seguinte maneira:

NOME	COTAS	VALOR SUBSCRITO	VALOR INTEGRALIZADO	% PARTIC.
MARIO CEZAR DE AGUIAR	25.000	R\$ 25.000,00	R\$ 25.000,00	50,00%
JTM ADM.DE BENS LTDA.	25.000	R\$ 25.000,00	R\$ 25.000,00	50,00%
<b>TOTAL</b>	<b>50.000</b>	<b>R\$ 50.000,00</b>	<b>R\$ 50.000,00</b>	<b>100,00%</b>

Cláusula 7ª- A responsabilidade dos sócios é restrita ao valor de suas cotas, mas todos respondem solidariamente pela integralização do capital social;

**DO AUMENTO DE CAPITAL, CESSÃO DE COTAS E DIMINUIÇÃO DE CAPITAL**

Cláusula 8ª - Em casos de aumento de capital, terão preferência os sócios cotistas, para subscrição em igualdade de condições e na proporção exata das cotas que possuem;

Cláusula 9ª - A transferência ou cessão de cotas dependerá do consentimento expreso dos demais sócios, aos quais é ressalvado o direito de preferência. Notificados os sócios por carta protocolada e não se pronunciando sobre suas preferências no prazo de 60 (sessenta) dias, o silêncio será interpretado como renúncia à preferência, conseqüentemente fica o sócio interessado a transferir, com a liberdade de negociar suas cotas com terceiros, dando à sociedade a ciência do fato;

Cláusula 10ª- As deliberações societárias se darão pela decisão da maioria do capital social, sendo desnecessária as assinaturas de todos os sócios conforme art. 1010 da Lei 10.406/02. Com relação as alterações contratuais serão decididas com o mínimo de 3/4 (três quartos) do capital social conforme descrito no art. 1076 da Lei nº 10.406/02;

Cláusula 11ª- As decisões serão tomadas por voto, um por cota, e, as assinaturas dos sócios no instrumento de alteração contratual, entende-se como favorável à alteração;

Cláusula 12ª- Na transferência de cotas à qualquer título, os prazos para pagamento das mesmas, após computados os lucros ou prejuízos, apurados em balanço à época do evento, serão os seguintes:



**CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL**  
**“ÊXITO EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA”**  
**CNPJ Nº 08.766.530/0001-57 - NIRE Nº 42203909938**

**Fl.04**

- a) 10% (dez por cento) serão pagos em uma só parcela, 60 (sessenta) dias após a data do evento;
- b) 90% (noventa por cento) serão pagos em 24 (vinte e quatro) parcelas iguais, mensais e consecutivas vencendo-se a primeira 90 (noventa) dias após a data do evento;
- c) As parcelas serão representadas por Notas Promissórias, emitidas pela sociedade e avalizadas pelos sócios remanescentes;
- d) Não haverá incidência de juros, correção monetária ou qualquer outro acréscimo, sobre as citadas parcelas;

**Cláusula 13ª-** 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, verificada em balanço especialmente levantado;

**Parágrafo Único -** O mesmo procedimento será adotado em outros casos em que a sociedade se resolva em relação a seu sócio. (art. 1028 e art. 1031, da Lei 10.406/02);

**Cláusula 14ª-** A sociedade poderá se dissolver pela vontade da maioria do capital social, em ocorrendo a dissolução, os sócios receberão proporcionalmente às suas cotas, o patrimônio líquido apurado, após cumpridas as obrigações da sociedade;

**Cláusula 15ª-** Em casos de diminuição do capital, será proporcional e igual a cada cota possuída.

**DO EXERCÍCIO SOCIAL, BALANÇO E DISTRIBUIÇÃO DE LUCROS OU PREJUÍZOS**

**Cláusula 16ª-** O exercício encerrar-se-á no dia 31 de Dezembro de cada ano, (31/12);

**Cláusula 17ª-** No fim de cada exercício social, proceder-se-á a verificação de lucros ou prejuízos, levantados pelo Balanço Geral e Demonstrativo de Resultados, obedecendo as prescrições legais e técnicas pertinentes à matéria;

**Cláusula 18ª-** Os lucros líquidos apurados poderão ser apurados mensalmente e anualmente e serão distribuídos em partes iguais a cada uma das cotas, cabendo a cada sócio tantas partes quantas cotas possuírem, podendo à critério dos sócios, ficarem em reserva na sociedade;

**Parágrafo Primeiro -** Fica a sociedade autorizada a distribuir lucros no decorrer do exercício, fundamentada em balanço, balancetes mensais ou trimestrais com a finalidade específica de distribuição de lucros, observada a reposição de lucros quando a distribuição afetar o capital social, conforme estabelece o art. 1.059 da Lei nº 10.406/2002;

**CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL**  
**“ÊXITO EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA”**  
**CNPJ Nº 08.766.530/0001-57 - NIRE Nº 42203909938**

**Fl.05**

Parágrafo Segundo - Fica facultada a distribuição de lucros de maneira desproporcional ao percentual das quotas, mediante deliberação e aprovação de todos os sócios.

Cláusula 19ª- Os prejuízos que porventura se verificarem, serão mantidos em conta especial, para serem amortizadas nos exercícios futuros ou serão suportados pelos sócios, na proporção de suas cotas de capital;

Cláusula 20ª- Nos quatro meses seguintes ao término do exercício social, os sócios deliberarão sobre as contas e designarão administrador(es) quando for o caso, conforme art. 1071 e 1072 § 2º, art. 1078 da Lei 10.406/02.

**DA ADMINISTRAÇÃO, RETIRADAS PRÓ-LABORE E CONTABILIDADE**

Cláusula 21ª- Nos termos do Art. 1061 da Lei 10.406/02, os sócios deliberam que a sociedade poderá manter administrador não sócio;

Cláusula 22ª- Com o disposto cláusula 21ª do contrato social, a sociedade em suas atividades e afins, será administrada isoladamente pelo sócio **MARIO CEZAR DE AGUIAR** ou também pelo administrador não sócio **JORGE HERBERT MAYERLE**, cuja assinatura obrigá-los-á perante a terceiros em saques, empréstimos e financiamentos bancários, obrigações cambiárias, contratuais, judiciais, inclusive nos atos de aquisições, alienações, hipotecas, gravames ou penhor de bens patrimoniais da sociedade e demais atos de sua existência legal;

Cláusula 23ª- No limite de suas atribuições, os sócios poderão constituir mandatários ou procuradores em nome da sociedade, para substituí-los na prática dos atos de sua competência, nas condições referidas neste artigo, especificando detalhadamente no instrumento os atos que poderão praticar e o prazo de validade da procuração;

Cláusula 24ª- A responsabilidade técnica pela Engenharia Civil será exercida pelo sócio administrador **MARIO CEZAR DE AGUIAR**, Engenheiro Civil, inscrito no CREA/SC sob o nº 08879-0 e pelo administrador não sócio **JORGE HERBERT MAYERLE**, Engenheiro Civil, inscrito no CREA/SC sob nº 16129, representando a sócia **JTM ADMINISTRADORA DE BENS LTDA**.

Cláusula 25ª- É vedado aos sócios o uso da denominação social, em avais, fianças, etc., e em negócios estranhos às atividades sociais;

Cláusula 26ª- A título de “Pro-Labore” o sócio administrador e o administrador não sócio terão mensalmente uma retirada, fixada anualmente pela sociedade, cujos pagamentos serão efetuados diretamente aos respectivos sócios de acordo com as disponibilidades financeiras da sociedade ou em forma de créditos em conta corrente, que serão quitado até no máximo de seu saldo credor;



**CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL**  
**“ÊXITO EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA”**  
CNPJ Nº 08.766.530/0001-57 - NIRE Nº 42203909938

**Fl.06**

Cláusula 27ª- Ficam o sócio administrador e o administrador não sócio dispensados de prestarem caução;

Cláusula 28ª- A sociedade manterá os registros contábeis e fiscais necessários, de acordo com a Lei;

**DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

Cláusula 29ª- Os casos omissos e não regulados pelo presente instrumento, serão regulados pela Lei em vigor;

Cláusula 30ª- O sócio administrador **MARIO CEZAR DE AGUIAR**, e o administrador não sócio **JORGE HERBERT MAYERLE** declaram sob as penas da lei que não estão impedidos de exercerem a administração da sociedade, por lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrarem 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 de propriedade.

Cláusula 31ª- Fica eleito o Foro da cidade de Joinville/SC, para nele serem dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente contrato.

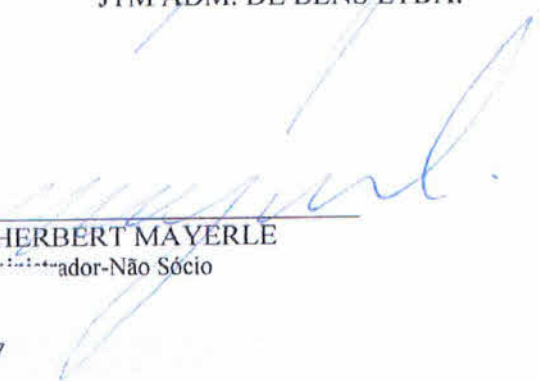
E assim por estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, juntamente com as testemunhas abaixo.

Joinville,SC, 25 de Novembro de 2016.

SÓCIOS

  
MARIO CEZAR DE AGUIAR

  
JTM ADM. DE BENS LTDA.

  
JORGE HERBERT MAYERLE  
Administrador-Não Sócio



JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SANTA CATARINA  
CERTIFICO O REGISTRO EM: 13/12/2016 SOB Nº: 20168712547  
Protocolo: 16/871254-7, DE 12/12/2016

Empresa: 42 2 0390993 8  
ÊXITO EMPREENDIMENTOS E  
CONSTRUCOES LTDA

  
GERSON ANTONIO BASSO  
VICE PRESIDENTE

**BUETTGENRIFFELJORGE**

ADVOGADOS

www.brj.adv.br

OAB|SC n° 44

**DOC. 02**

Alvará de Construção n.º 184/2020, emitido em 28/01/2020.

**BRJ JOINVILLE**

Rua Dona Francisca, n.º 8300, Sala 20 - Bloco L  
Perini Business Park - Zona Industrial Norte  
CEP 89.219-600 - Joinville/SC - Brasil  
+55 47 3305-0450 | contato@brj.adv.br

**BRJ SÃO PAULO**

Av. Juscelino Kubitschek, 1455, 4º Andar  
Edifício JK 1455 - Vila Olímpia  
CEP 04.543-011 - São Paulo/SP - Brasil  
+55 11 2124-3720 | contato@brj.adv.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOINVILLE  
Secretaria de Agricultura e Meio Ambiente  
Aprovação de Projetos

**ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO**  
**184/2020**

Por este alvará se concede:

Licença a **EXITO EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA**

para edificar em:

**- ALVENARIA COM AREA DE 17.069,73 M2**

sito a **RUA PRESIDENTE PRUDENTE DE MORAIS, nº 1330 - COSTA E SILVA**  
na Zona **ZCD2**

conforme Requerimento nº 2382 de 17/01/2020 e Projeto Aprovado nº 1898/2019  
atendidas as exigências da legislação em vigor.

QUADRANTE	QUADRICULA	SETOR	QUADRA	LOTE
13	30	02	50	0866.000

Joinville, 28 de janeiro de 2020

*Eng. Giana May Songci*  
CREA-SC 29945-3 - Matr. 14541  
Unidade de Aprovação de Projetos

**ESTE ALVARÁ DEVERÁ PERMANECER NA OBRA E AO TÉRMINO  
DA MESMA, DEVERÁ SER SOLICITADO A VISTORIA.**

**Atenção:**

Conforme art. 44 da Lei Complementar nº 29/96, é obrigatória a existência de instalações sanitárias adequadas nas edificações e sua ligação à Rede Pública Coletora, ou sistema de tratamento de esgoto que atenda as normas técnicas brasileiras (NBR). Sendo vedado o lançamento de esgotos "in natura" a céu aberto ou na Rede de Águas Pluviais, sujeito a fiscalização da Vigilância Sanitária.

Em ruas não pavimentadas, recomenda-se construir o piso das edificações em nível superior a 50 cm da rua. Motivo: futuras obras de drenagem, pavimentação, esgoto, etc.

Nos imóveis atingidos por Área de Preservação Permanente (APP) de curso d'água, conforme Lei Federal nº 12.651/12 (Código Florestal), deverá ser executado PRAD previamente aprovado pelo órgão ambiental municipal.

Este Alvará não dispensa o cumprimento da legislação que por ventura não tenha sido abordada, nem tampouco autoriza qualquer terraplanagem ou supressão de vegetação.

O uso do imóvel deverá ser compatível com as disposições do anexo VI da Lei Complementar nº 470/17.

Conforme artigo 87 da Lei Complementar nº 470/17 o prazo de validade deste Alvará é de 12 meses para início da obra.

Os resíduos sólidos da construção civil deverão ser descartados corretamente conforme Lei Comp. nº 395/2013. Solicite o "Manifesto de Transporte de Resíduos (MTR)" na contratação da caçamba p/ descarte dos resíduos e o "Certificado de Destinação Final de

Resíduos", a ser apresentado na vistoria da obra.

**BUETTGENRIFFELJORGE**

ADVOGADOS

[www.brj.adv.br](http://www.brj.adv.br)

OAB|SC n° 44

**DOC. 03**

Parecer Técnico Conclusivo do EIV, datado de 04/07/2016.

**BRJ JOINVILLE**

Rua Dona Francisca, nº 8300, Sala 20 - Bloco L  
Perini Business Park - Zona Industrial Norte  
CEP 89.219-600 - Joinville/SC - Brasil  
+55 47 3305-0450 | contato@brj.adv.br

**BRJ SÃO PAULO**

Av. Juscelino Kubitschek, 1455, 4º Andar  
Edifício JK 1455 - Vila Olímpia  
CEP 04.543-011 - São Paulo/SP - Brasil  
+55 11 2124-3728 | contato@brj.adv.br



Parecer nº 230/2016 – UP/IPPUJ

Joinville, 04 de julho de 2016.

Requerente: Êxito Empreendimentos e Construções Ltda.

Protocolo nº 52.940/2015

Endereço do Empreendimento: Rua Prudente de Moraes, nº 1.330 – Costa e Silva

Assunto: Parecer técnico Conclusivo do Estudo de Impacto de Vizinhança Residencial Prudente de Moraes

Após análise do Estudo de Impacto de Vizinhança, protocolado em 05 de outubro de 2015, a Comissão Técnica Multidisciplinar de Estudo de Impacto de Vizinhança solicitou complementações do documento através dos Ofícios nº1461/2015 - UP/IPPUJ de 30 de novembro de 2015 e nº0148/2016- UP/IPPUJ de 15 de fevereiro de 2016. As complementações do Estudo foram entregues à Comissão, tendo sido analisadas pelos técnicos que determinaram o encaminhamento para audiência pública em 25 de abril de 2016 através do ofício nº 0392//2015 - UP/IPPUJ.

A convocação da audiência pública foi publicada no Jornal Notícias do Dia na data de 09 de junho de 2016, com base no art. 33 do Decreto nº 20.668 de 22 de maio de 2013. A audiência pública ocorreu no dia 23 de junho de 2016 às 18:30h, no Colégio Estadual Arnaldo Moreira Douat, Rua Geny Peixer nº153, Bairro Costa e Silva.

Os questionamentos feitos na referida Audiência Pública, se deram, principalmente: 1) em relação a melhorias na rede de energia elétrica; 2) quanto ao acesso de caminhões da obra; 3) quanto a pavimentação do acesso durante a implantação do empreendimento; 4) quanto a rede pública de saúde; 5) a respeito do tempo previsto para execução da obra; 6) quanto ao plano de escavação; 7) quanto a segurança; 8) quanto a capacidade da infraestrutura local; 9) quanto ao sistema viário; 10) em relação ao sistema de tratamento de esgoto; 11) quanto a

H  
1  
P  
M  
R



rede de ensino público; e 12) quanto a pavimentação da Avenida Almirante Jaceguay.

A partir das informações contidas no EIV, da documentação proveniente da audiência pública, sua ata e gravação, bem como dos pareceres elaborados pela Comissão durante o processo de análise do EIV, a Comissão Técnica Multidisciplinar vem emitir o seguinte Parecer Técnico Conclusivo (PTC):

Considerando o número provável de visitantes e no sentido de minimizar o acúmulo de veículos junto a via pública;

Considerando que a elevação dos muros altera/modifica sobejamente a paisagem urbana, pois cria paredões, gera obstáculo visual, proporciona insegurança para o imóvel e transeuntes;

Considerando o possível impacto de tráfego gerado devido a movimentação de veículos e máquinas durante a fase de execução do empreendimento;

Considerando o significativo incremento nos sistemas de abastecimento de água, energia e saneamento;

Considerando o incremento de deflúvio advindo da impermeabilização do solo devido a implantação do empreendimento e no sentido de evitar incremento da vazão na rede de drenagem da região;

Recomenda:

1 – A aprovação do EIV deverá estar condicionada ao firmamento do Termo de Compromisso junto à Fundação IPPUJ;

2 – O condicionamento da emissão do alvará de construção a :

- Apresentação do Plano detalhado de Execução de Obras, junto à Fundação IPPUJ, destacando as medidas mitigadoras referentes aos impactos gerados, principalmente, pela circulação de veículos pesados em todas as etapas de implantação do empreendimento;





- Apresentação de cópia do contrato firmado entre a Êxito Empreendimentos e Construções Ltda.e a Companhia Águas de Joinville, referente a execução das obras de ampliação da rede de abastecimento de água e solução para sistema de esgotamento sanitários, citadas no EIV;
  - Apresentação de solução técnica para a retenção e descarga das águas pluviais junto a Fundação IPPUJ, considerando toda a vazão acrescida pela implantação do empreendimento;
  - Apresentação da alteração no projeto arquitetônico, indicando:
  - Implantação de vagas de estacionamento para visitantes identificadas, na proporção de 5% (cinco por cento) do total das vagas de estacionamento, na área externa do empreendimento, dentro dos limites do imóvel;
  - Área reservada para veículos de carga e descarga, dentro dos limites do empreendimento, considerando área mínima necessária para um caminhão de mudança (mín.3,50mx14m);
- 3 – O condicionamento da manutenção do Alvará de Construção a:
- Instalação e manutenção de placa informativa, em local visível, contendo informações sobre o Estudo de Impacto de Vizinhança, conforme modelo apresentado pela Fundação IPPUJ;
  - Utilização pelo empreendedor de sistema para cravamento de estacas tipo "Perfuratriz";
  - Execução de toda a operação e manobra de máquinas, caminhões e equipamentos, inclusive carga e descarga de material da obra, no interior do imóvel;

Handwritten signatures and initials, including a circled number 3 and the initials RPS.



- Implantação e manutenção de um acesso pavimentado, considerando o roteiro de circulação de veículos pesados apresentado no plano detalhado de execução de obras;
- Elaboração, pelo empreendedor, de projeto executivo da Rua Benedito Campos entre a Rua Presidente Prudente de Moraes e o acesso de veículos do empreendimentos, conforme diretriz da SEINFRA, apresentado a Fundação IPPUJ, em até 60 sessenta dias após a emissão do Alvará de Construção, para aprovação;

4 – O condicionamento a emissão do Alvará de Conclusão de Obras a:

- Implantação de sistema de retenção e descarga das águas pluviais;
- Execução do fechamento externo das testadas do lote para as vias com elemento vazado em pelo menos 80% de sua extensão;
- Execução do contrato firmado com Companhia Águas de Joinville, sendo que no caso da Companhia de Águas não conseguir ativar a ampliação da rede de esgoto em tempo hábil, fica o empreendedor condicionado a implantar o sistema de tratamento de esgoto sanitário aprovado pelo órgão ambiental competente;
- Execução, as expensas do empreendedor, da pavimentação da Rua Benedito Campos entre a Rua Presidente Prudente de Moraes e o acesso de veículos do empreendimentos, conforme projeto aprovado junto ao IPPUJ, incluindo pavimentação, passeio, sistema de drenagem, tendo como supervisão e acompanhamento do órgão municipal responsável;
- Apresentação e execução do contrato firmado entre a Êxito Empreendimentos e Construções Ltda. e a Companhia de Energia Elétrica – CELESC;
- Identificação física das vagas destinadas a visitantes e carga/descarga.



Este parecer não isenta o empreendedor de seguir outras exigências e leis complementares de outros órgãos, bem como atender a possíveis exigências de outros órgãos da Prefeitura e legislação em vigor.

Atenciosamente,

Cristina Santos de Chaves.....  
Representante do Ippuj

Murilo Teixeira Carvalho.....  
Representante do IPPUJ

Carlos Serede de Souza.....  
Representante do DETRANS

Giovani Padilha.....  
Representante da SEMA

Ronaldo Frassini.....  
Representante da SEMA

Gilberto Tortato.....  
Representante da Companhia Águas de Joinville

**BUETTGENRIFFELJORGE**

ADVOGADOS

www.brj.adv.br

OAB|SC n° 44

**DOC. 04**

Termo de compromisso formalizado em 2018.

**BRJ JOINVILLE**

Rua Dona Francisca, nº 0300, Sala 20 - Bloco L,  
Purini Business Park - Zona Industrial Norte  
CEP 89.219-600 - Joinville/SC - Brasil  
+55 47 3305-0450 | contato@brj.adv.br

**BRJ SÃO PAULO**

Av. Juscelino Kubitschek, 1455, 4º Andar  
Edifício JK 1455 - Vila Olímpia  
CEP 04.543-011 - São Paulo/SP - Brasil  
+55 11 2124-3720 | contato@brj.adv.br

## TERMO DE COMPROMISSO

Êxito Empreendimentos e Construções Ltda., empreendedor do imóvel abaixo descrito, portador do CNPJ nº 08.766.530/0001-57, representado pelo Sr. Jorge Herbert Mayerle, portador do RG 0235275 nº, CPF nº 248.299.949-91, comprometo-me a arcar integralmente com as despesas decorrentes das obras e serviços, descritos, necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação de empreendimento ou atividade em imóvel de minha propriedade e demais exigências apontadas pelo Poder Executivo Municipal. Declaro estar ciente de que não serão expedidas as licenças e certidões abaixo discriminadas enquanto não restarem concluídas integralmente as medidas de prevenção apontadas no Parecer Técnico Conclusivo - PTC, nos termos do art. 6º, § 1º e 3º, da Lei Complementar Municipal nº, 336, de 10 de junho de 2011.

Declaro, ainda, estar ciente de que o prazo de validade do PTC é de 2 (dois) anos, podendo ser prorrogado justificadamente.

### IMÓVEL:

Imóvel localizado na Rua Prudente de Moraes, nº 1.330, bairro Costa Silva, com inscrição Imobiliária nº 13.30.02.50.0866.0000.

### OBRAS E SERVIÇOS:

1 - A aprovação do EIV deverá estar condicionada ao firmamento do Termo de Compromisso junto ao órgão competente;

2 - O condicionamento da emissão do alvará de construção a:

- Apresentação do Plano detalhado de Execução de Obras, junto ao órgão competente, destacando as medidas mitigadoras referentes aos impactos gerados, principalmente, pela circulação de veículos pesados em todas as etapas de implantação de empreendimento;

ACEBEMOS EM:  
08/05/18 11/12  
SEPUD *Duliane*

competente, em até 60 sessenta dias após a emissão do Alvará de Construção, para aprovação;

4- O condicionamento a emissão do Alvará de Conclusão de Obras a:

- Implantação de sistemas de retenção e descarga das águas pluviais;
- Execução do fechamento externo das testadas do lote para as vias com elemento vazado em pelo menos 80% de sua extensão;
- Execução do contrato firmado com Companhia Águas de Joinville, sendo que no caso da Companhia de Águas não conseguir ativar a ampliação da rede de esgoto em tempo hábil, fica o empreendedor condicionado a implantar o sistemas de tratamento de esgoto sanitário aprovado pelo órgão ambiental competente;
- Execução, às expensas do empreendedor, da pavimentação da Rua Benedito Campos entre a Rua Prudente de Moraes e o acesso de veículos do empreendimento, conforme projeto aprovado junto ao órgão competente, incluindo pavimentação, passeio, sistemas de drenagem, tendo como supervisão e acompanhamento do órgão municipal responsável;

Apresentação e execução do contrato firmado entre a Êxito Empreendimentos e Construções Ltda. e a Companhia de Energia Elétrica - CELESC;

- Identificação física das vagas destinadas a visitantes e carga/descarga.

Este termo não isenta o empreendedor de seguir outras exigências e leis complementares de outros órgãos, bem como atender a possíveis exigências de outros órgãos da Prefeitura e legislação em vigor.

Joinville (SC), 08 de maio de 2018

  
\_\_\_\_\_  
Jorge Herbert Mayerle  
Sócio/diretor da Êxito Empreendimentos e Construções



**DOC. 05**

Documentos envolvendo a ação judicial formulada pelo Sr. Felipe Bublitz,  
representado por curadora, contra a Construtora Êxito.

**Capa do Processo**

Nº do Processo: 5011813-15.2019.8.24.0038      Data de autuação: 12/10/2019 20:37:46      Situação: MOVIMENTO

Órgão Julgador: Juízo da 6ª Vara Cível da Comarca de Joinville      Juiz(a): Viviane Isabel Daniel Speck

Competência: Civil - Contratos Cíveis      Classe da ação: Procedimento Comum Cível

**Lembretes** [Novo](#)

**Assuntos**

**Partes e Representantes**

AUTOR	RÉU
<b>FELIPE BUBLITZ</b> (006.494.579-00) - Pessoa Física RUDE JOSÉ VIEIRA SC010053	<b>EXITO EMPREENDIMENTOS E CONSTRUCOES LTDA.</b> (08.766.530/0001-57) - Pessoa Jurídica DEMETRIO FREDERICO RIFFEL JORGE SC035910 GUSTAVO BUETTGEN SC028909 JULIA FLORES SC053556 ÍCARO STUERP SC031982

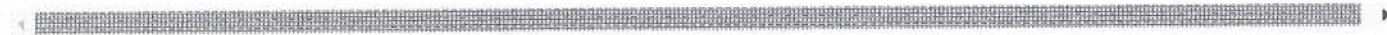
**Informações Adicionais** (Prevenção: NÃO há preventivo)

**Ações**

[Agravos](#) | [Árvore](#) | [Audiência](#) | [Certidão Narratória](#) | [Custas](#) | [Fórum Conciliação](#) | [Movimentar/Peticionar](#) | [Substabelecimentos](#)

**Filtrar Eventos**

Com documentos     
  De decisão     
  Externos



Pesquisar nos eventos				
Evento	Data/Hora	Descrição	Usuário	Documentos
17	04/03/2020 17:30:12	Intimação Eletrônica - Expedida/Certificada - Refer. ao Evento: 16 (AUTOR - FELIPE BUBLITZ) Prazo: 15 dias Status:AGUARD. ABERTURA	cpereira	Evento não gerou documento
16	04/03/2020 17:30:12	Ato ordinatório praticado	cpereira	<a href="#">ATOORD1</a>
15	13/02/2020 01:05:32	Decurso de Prazo - Refer. ao Evento: 8	SECFP	Evento não gerou documento
14	11/02/2020 19:08:24	CONTESTAÇÃO - Refer. ao Evento: 11	SC035910	<a href="#">CONT1</a> <a href="#">CONTRSOCIAL2</a> <a href="#">OUT3</a> <a href="#">OUT4</a> <a href="#">OUT5</a> <a href="#">OUT6</a> <a href="#">OUT7</a> <a href="#">OUT8</a> <a href="#">OUT9</a> <a href="#">OUT10</a> <a href="#">OUT11</a> <a href="#">OUT12</a> <a href="#">OUT13</a> <a href="#">OUT14</a> <a href="#">OUT15</a> <a href="#">OUT16</a> <a href="#">OUT17</a> <a href="#">OUT18</a> <a href="#">OUT19</a> <a href="#">OUT20</a> <a href="#">OUT21</a> <a href="#">OUT22</a> <a href="#">OUT23</a> <a href="#">OUT24</a> <a href="#">OUT25</a> <a href="#">OUT26</a> <a href="#">OUT27</a> <a href="#">OUT28</a> <a href="#">OUT29</a> <a href="#">OUT30</a> <a href="#">OUT31</a> <a href="#">OUT32</a> <a href="#">OUT33</a> <a href="#">OUT34</a> <a href="#">OUT35</a> <a href="#">OUT36</a> <a href="#">OUT37</a> <a href="#">OUT38</a> <a href="#">OUT39</a> <a href="#">OUT40</a> <a href="#">OUT41</a> <a href="#">OUT42</a> <a href="#">OUT43</a>



Evento	Data/Hora	Descrição	Usuário	Documentos
13	11/02/2020 18:27:06	SUBSTABELECIMENTO COM RESERVA - (SC035910 - DEMETRIO FREDERICO RIFFEL JORGE para SC028909 - GUSTAVO BUETTGEN, SC053556 - JULIA FLORES, SC031982 - ÍCARO STUELP)	SC035910	Evento não gerou documento
12	11/02/2020 18:24:29	PROCURAÇÃO RÉU - EXITO EMPREENDIMENTOS E CONSTRUCOES LTDA. (SC035910 - DEMETRIO FREDERICO RIFFEL JORGE)	SC035910	<a href="#">PROC1</a>
11	30/12/2019 12:45:27	Juntada - Carta pelo Correio Comprovante de entrega - Refer. ao Evento: 9 (RÉU - EXITO EMPREENDIMENTOS E CONSTRUCOES LTDA.) Prazo: 15 dias Status:FECHADO (14 - CONTESTAÇÃO) Data inicial da contagem do prazo: 22/01/2020 00:00:00 Data final: 11/02/2020 23:59:59	VPOST	<a href="#">AR1</a>
10	26/12/2019 23:59:59	Intimação Eletrônica - Confirmada - Refer. ao Evento: 8	SECJE	Evento não gerou documento
9	18/12/2019 18:19:17	Expedição de ofício - 1 carta	gilmara.nass	<a href="#">OFIC1</a>
8	16/12/2019 15:04:13	Intimação Eletrônica - Expedida/Certificada - Refer. ao Evento: 7 (AUTOR - FELIPE BUBLITZ) Prazo: 15 dias Status:FECHADO (15 - Decurso de Prazo) Data inicial da contagem do prazo: 23/01/2020 00:00:00 Data final: 12/02/2020 23:59:59	vivianeisabel	Evento não gerou documento
7	16/12/2019 15:04:13	Despacho/Decisão - Liminar/Antecipação de Tutela Indeferida	vivianeisabel	<a href="#">DESPADEC1</a>
6	14/10/2019 13:44:57	Juntada - Guia Cancelada - FELIPE BUBLITZ Guia nº 78.700 - R\$ 5.024,07	gilmara.nass	<a href="#">GUIAS DE CUSTAS1</a>
5	14/10/2019 13:44:54	Juntada - Boleto Cancelado - 1 boleto(s) cancelado(s)	gilmara.nass	<a href="#">OUT1</a>
4	14/10/2019 11:56:23	Autos com Juiz para Despacho/Decisão	gilmara.nass	Evento não gerou documento
3	12/10/2019 20:38:22	Juntada - Boleto Gerado - 1 boleto(s) gerado(s)	SC010053	<a href="#">OUT1</a>
2	12/10/2019 20:38:19	Juntada - Guia Gerada - FELIPE BUBLITZ Guia nº 78.700 - R\$ 5.024,07	SC010053	<a href="#">GUIAS DE CUSTAS1</a>
1	12/10/2019 20:37:46	Distribuído por sorteio (JVE06CV01)	SC010053	<a href="#">INIC1</a> <a href="#">PROC2</a> <a href="#">OUT3</a> <a href="#">END4</a> <a href="#">TCURATELA5</a> <a href="#">OUT6</a> <a href="#">MATRIMÓVEL7</a> <a href="#">CONTR8</a> <a href="#">CONTR9</a> <a href="#">CONTR10</a> <a href="#">NOT11</a> <a href="#">LAUDO12</a> <a href="#">OUT13</a> <a href="#">LAUDO14</a> <a href="#">LAUDO15</a> <a href="#">LAUDO16</a> <a href="#">LAUDO17</a> <a href="#">LAUDO18</a> <a href="#">LAUDO19</a> <a href="#">INF20</a> <a href="#">OUT21</a> <a href="#">FOTO22</a> <a href="#">FOTO23</a> <a href="#">FOTO24</a> <a href="#">FOTO25</a> <a href="#">FOTO26</a> <a href="#">FOTO27</a> <a href="#">DECLPOBRE28</a> <a href="#">COMP29</a>

EXCELENTÍSSIMO(A) SR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA \_\_\_\_\_ VARA CÍVEL  
DA COMARCA DE JOINVILLE – SANTA CATARINA

**FELIPE BUBLITZ**, brasileiro, casado no regime de separação obrigatória de bens, aposentado, portador da CI nº 55.093 e do CPF/MF sob o nº 006.494.579-00, residente e domiciliado à rua Frederico Eick, 216, CEP 89.218-20, bairro Santo Antônio, sem endereço eletrônico, nesta cidade de Joinville, Santa Catarina, representado por sua **CURADORA, HEIDI BUBLITZ SCHUBERT** (termo em anexo), brasileira, casada, do lar, portadora da CI nº 1.544.295 e do CPF/MF nº 556.422.769-72, residente à rua Lages, 1549, bairro América, fone (47) 99107-5041, com endereço eletrônico **hbschubert@gmail.com**, na cidade de Joinville, Santa Catarina, vem perante Vossa Excelência, com o devido respeito e acatamento, através de seus procuradores os advogados que a esta subscrevem, ***ut mandatum***, com endereço profissional à rua Gothard Kaesemodel, 343, bairro Anita Garibaldi, fone (47) 99942-7001, endereço eletrônico **rudivieira@ig.com.br** e rua Marcílio Dias, 40, sala 07, bairro Centro, fone (47) 3444-3004, com endereço eletrônico **paulohostin@ilhanet.com.br**, na cidade de São Francisco do Sul, Santa Catarina, onde recebem intimações e notificações, para propor a presente

**AÇÃO ORDINÁRIA DE NULIDADE DE ATO JURÍDICO C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS  
MATERIAIS E MORAIS C/C PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA**

Contra **ÊXITO EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.766.530/0001-57, com sede à Alameda Bruestlein, 83, CEP 89201-040, fone (47) 3028-7473, endereço eletrônico **vectra@vectrapar.com.br**, bairro Centro, na cidade de Joinville, Santa Catarina, pelos fundamentos fáticos e jurídicos adiante descritos:

## I - DOS FATOS

**01** - O **AUTOR**, legítimo proprietário do imóvel objeto da Matrícula nº 146.690, composto do terreno com área total de 5.158,25 m<sup>2</sup>, situado nesta cidade de Joinville, na esquina formada pelas ruas Presidente Prudente de Moraes e Benedito Campos, bairro Costa e Silva, edificado com uma casa de alvenaria, que levou o nº 1.330 da rua Presidente Prudente de Moraes, assinou em 31 de maio de 2012, um CONTRATO PARTICULAR DE PERMUTA DE BENS IMÓVEIS, com a **RÉ**, permutando o imóvel supra citado e recebendo como pagamento todos os direitos, livres e desembaraçados de todos e quaisquer ônus ou gravames, quer reais, pessoais ou fiscais sobre **8% (oito por cento)** da área total dos edifícios de 08 (oito) pavimentos e área total construída de aproximadamente 15.000 m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados), constituído de apartamentos de 2 (dois) e 3 (três) quartos a serem edificados no mencionado terreno, conforme comprovam os inclusos documentos (Cópia da Matrícula do Imóvel e cópia do Contrato de Permuta);

**02** – Em 20 de abril de 2016 o **AUTOR** e **RÉ** assinaram o PRIMEIRO ADITIVO AO CONTRATO PARTICULAR DE PERMUTA DE BENS IMÓVEIS em que as partes ajustaram que o percentual de **8% (oito por cento)** correspondente à área total a ser construída no terreno objeto da permuta seria reduzido ao percentual de **6,63% (seis, virgula sessenta e três por cento)** já que o **AUTOR** teria optado em receber como adiantamento a quantia de R\$ 492.450,00 (quatrocentos e noventa e dois mil, quatrocentos e cinquenta reais) (cópia do Aditivo em anexo);

**03** – Ato contínuo, também em 22 de abril de 2016, o **AUTOR** assinou com a **RÉ**, o INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE HABITACIONAL dos Apartamentos 402 e 501 de área total de 101,26 m<sup>2</sup> cada um, situados no *RESIDENCIAL THE ONE CENTER*, à Rua Max Colin, 707, pagando o valor total de R\$ 492.450,00 (quatrocentos e noventa e dois mil, quatrocentos e cinquenta reais), valor esse recebido como parte (adiantamento) de pagamento da permuta realizada com o terreno situado à Rua Presidente Prudente de Moraes, e objeto do PRIMEIRO ADITIVO (cópia do Instrumento Particular em anexo);

## II – DO DIREITO – VICIO DO CONSENTIMENTO – MAL DE ALZHEIMER

04 – O **AUTOR**, pessoa idosa, desde 2015 foi diagnosticado como portador do **MAL DE ALZHEIMER** e segundo o Relatório de Avaliação Neuropsicológica realizado em 17 de novembro de 2015, assinado pelo Psicólogo MAIKON DE SOUZA MICHELS – CRP 12/08317, toma “*decisões financeiras desvantajosas*” (em anexo);

Já no Relatório de Avaliação Neuropsicológica de 25 de maio de 2018 assinado pelo mesmo profissional, constatou-se que o **AUTOR**, mesmo medicado para a demência por **MAL DE ALZHEIMER**, permanece com a patologia e “...*é bastante provável que o paciente tenha sofrido um prejuízo global do QI após o surgimento da doença de ALZHEIMER...*” e que “...*as transações e prejuízos financeiros são considerados altos.*” (relatório em anexo);

05 – Tanto que em 11/12/2018 a sua filha **HEIDI BUBLITZ SCHUBERT**, representando a família, impetrou perante a 3ª Vara da Família da Comarca de Joinville, a AÇÃO DE INTERDIÇÃO COM PEDIDO DE CURATELA – **Processo nº 0326991-50.2018.8.24.0038** – obtendo tutela antecipada e sendo nomeada sua CURADORA para “*a gestão de negócios imobiliários, bancários e de mercados de ações*”. Laudo realizado no processo em referência constatou que a doença do **AUTOR** é progressiva e irreversível (decisão interlocutória, Termo de Curatela e Laudo em anexo);

06 – Excelência, o **MAL DE ALZHEIMER** diagnosticado oficialmente por profissional da Psicologia em 2015 como presente no **AUTOR**, mas que a família notara presente muito antes disso, foi decisivo para a realização dos negócios ruins com a **RÉ**. Ruinosos porque:

a - É praxe do mercado imobiliário, quando há **PERMUTA DE UM TERRENO POR ÁREA CONSTRUÍDA** o percentual da área construída total, que pertencerá ao Permutante proprietário do terreno, ser na ordem **12% (doze por cento)**;

É o que esclarece o profissional IVANDIR HARDT no Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica em anexo, que atesta claramente que "geralmente usa-se a porcentagem em torno de 12% para o proprietário do terreno de toda a área construída do edifício", que avaliou o imóvel permutado como tendo o valor de **R\$ 6.032.865,17 (seis milhões, trinta e dois mil, oitocentos e sessenta e cinco reais e dezessete centavos)**;

Na negociação efetivada pelo **AUTOR** com a **RE** o percentual estabelecido inicialmente foi de **8%** (oito por cento), posteriormente reduzido para **6,63%** (seis virgula sessenta e três por cento) por conta do recebimento de 2 (dois) apartamentos no Edifício *RESIDENCIAL THE ONE CENTER* no valor de R\$ 492.450,00 (quatrocentos e noventa e dois mil, quatrocentos e cinquenta reais) os dois apartamentos, correspondentes, portanto, a **1,37%** (um virgula trinta e sete por cento);

A conta é simples Excelência: Se R\$ 492.450,00 (quatrocentos e noventa e dois mil, quatrocentos e cinquenta reais) representam **1,37%** (um virgula trinta e sete por cento) (diferença de **8%** - **6,63%**), **4%** (quatro por cento) que é a diferença de **12%** (doze por cento) que deveria ter sido estabelecido contratualmente, para **8%** (oito por cento) que foi contratualmente estabelecido, **equivaleriam a R\$ 1.437.810,22 (um milhão, quatrocentos e trinta e sete mil, oitocentos e dez reais e vinte e dois centavos)**, ou quase 6 (seis) apartamentos no Edifício *RESIDENCIAL THE ONE CENTER*, caracterizando formalmente e sem dúvidas o prejuízo suportado pelo **AUTOR** ao assinar os malfadados Contratos com a **RE**. É bom que se diga também, que mesmo que se aplica-se o percentual praxe no mercado (12%), ainda assim o valor do negócio realizado, representaria somente cerca de 70% (setenta por cento) do valor de mercado do imóvel.;

**b** – Por outro lado, no negócio entabulado inicialmente em 2.012, **não há no Contrato qualquer cláusula que estabeleça o prazo para a entrega** do(s) edifício(s) que seriam erguidos pela **RE** no terreno permutado, ou mesmo estabeleça multa contratual pelo atraso na entrega da obra (já que não há prazo estabelecido para a entrega);

Ou seja, Excelência, pelo **Contrato eivado pelo vício do consentimento**, a **RE** poderá construir e terminar a obra quando bem quiser e puder, sem qualquer contraprestação a ser paga ao **AUTOR** pelo tempo que estará privado do uso de seu imóvel, tempo esse que poderá ser infinito;

Poderá, até mesmo, **NUNCA** construir o(s) edifício(s) e a contraprestação, que inicialmente seria de **8%** (oito por cento), já fora da realidade do mercado imobiliário, que na prática opera com **12%** (doze por cento) da área construída, se limitará a **1,37 %** (um virgula trinta e sete por cento), diferença entre os **8%** (oito por cento) e os **6,63%** (seis virgula sessenta e três por cento) restantes, após a assinatura do INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE HABITACIONAL dos Apartamentos 402 e 501 do Edifício *RESIDENCIAL THE ONE CENTER*, assinado em 22 de abril de 2.016;

**07** – Excelência, os malfadados Contratos leoninos assinados pelo **AUTOR** com a **RE**, como dito alhures, **estão eivados pelo vício do consentimento**, já que o **AUTOR**, portador do **MAL DE ALZHEIMER**, não tinha plena ciência dos negócios ruinosos que estava entabulando;

A incapacidade do agente no momento da formação do negócio jurídico **ataca diretamente seu plano de validade**, conforme dispõe o art. 104, I, do Código Civil, pois são elementos essenciais do ato negocial, imprescindíveis à existência e validade do ato negocial, pois formam sua substância, a **capacidade do agente**, o **objeto lícito e possível** e o **consentimento dos interessados**;

Mais especificadamente à capacidade do agente, pode se afirmar que todo ato negocial pressupõe uma declaração de vontade, logo a capacidade do agente é indispensável à sua participação válida na seara jurídica;

A Doutrina pátria classifica a capacidade do agente em:

a) *geral, ou seja, a de exercer direitos por si, logo o ato praticado pelo absolutamente incapaz sem a devida representação será nulo (CC, art. 166, I) e o realizado pelo relativamente incapaz sem assistência será anulável (CC, art. 171, I);*

b) *especial, ou legitimação, requerida para a validade de certos negócios em dadas circunstâncias, p. ex., pessoa casada é plenamente capaz, embora não tenha capacidade para vender imóvel sem autorização do outro consorte ou suprimento judicial desta (CC, arts. 1.649 e 1.650), exceto se o regime matrimonial de bens for o de separação” (FIUZA, Ricardo. Código Civil Comentado. 8. Ed. São Paulo: Saraiva, 2012);*

*In casu*, a **capacidade do agente (AUTOR)** desde a assinatura do primeiro Contrato em 2.012, estava combatida pela doença do **MAL DE ALZHEIMER**, que tirou dele a capacidade de perceber os negócios ruinosos para si, que estava realizando;

O reconhecimento da incapacidade do agente quando advém da incompletude de suas faculdades mentais decorre, regra geral, da declaração de sua interdição por meio de processo de jurisdição voluntária, **porém a doutrina se inclina a dizer que os atos realizados à época de sua incapacidade, mesmo que ainda não reconhecida, devem ser, também, declarados nulos**. Isso se deve ao fato da natureza declaratória e não constitutiva da sentença que decreta a interdição;

A Doutrina já pontuou sobre a possibilidade de reconhecimento da nulidade do negócio jurídico em razão da incapacidade do agente que o firmou, antes mesmo de reconhecida judicialmente a sua incapacidade:

*“Em regra, só depois de decretada a interdição é que se recusa a capacidade de exercício, sendo nulo qualquer ato praticado (RT 468:112, 652:166; RJTJSP, 82:51, 25:78) pelo doente ou deficiente mental, **embora seja possível tornar nula a venda de imóvel realizada por amental, mesmo antes de decretação judicial de sua interdição, desde que se prove sua insanidade** (RT 224:137, 352:352; JSTF, 75:185)<sup>40</sup>. Daí a afirmação de Lafayette de que a sentença de interdição é meramente*

declaratória e não constitutiva, uma vez que não cria a incapacidade, pois esta advém da alienação mental<sup>41</sup>. Os processualistas entendem que, quanto ao momento da eficácia da sentença, ela é constitutiva porque seus efeitos são ex nunc, começando a atuar a partir de sua prolação, mesmo antes do trânsito em julgado (CPC, art 1.184). Eis por que alguns autores entendem que é declaratória no sentido de reconhecer a moléstia mental como causa da interdição, e constitutiva, em seus efeitos. Os primeiros atêm-se ao reconhecimento de uma situação fática enquanto os segundos, aos feitos da sentença” (DINIZ, Maria Helena. Direito Civil Brasileiro, v.1: teoria geral do direito civil. 21. Ed. São Paulo: Saraiva, 2004, p. 141) (grifamos).

“...e se a pessoa, portadora de incapacidade, realizar um ato perante terceiros, não tendo havido interdição ainda, o ato valerá? Nas palavras de Silvio Rodrigues, com força no direito francês (art. 503 do Code de France), é possível falar-se em uma incapacidade natural, a qual se configura quando, malgrado a enfermidade ou deficiência não se encontrar judicialmente declarada, a incapacidade é cristalina. **Com efeito, se a incapacidade é clara, aquele que contrata com o incapaz age em desrespeito à boa-fé**” (FIGUEIREDO, Luciano. FIGUEIREDO, Roberto. Direito Civil Parte Geral. 5. Ed. Salvador: Juspodivm, 2015, p. 143) (grifo nosso).

A Jurisprudência que emana de nosso Pretório vai na mesma toada:

**ABSOLUTAMENTE INCAPAZ – SITUAÇÃO DE FATO – SENTENÇA DE INTERDIÇÃO COM CARÁTER CONSTITUTIVO, MAS QUE NÃO AFASTA NECESSARIAMENTE O RECONHECIMENTO PRECEDENTE DA INCAPACIDADE.** A sentença de interdição, inclusive submetida à publicidade por meio de editais e por registro no ofício de pessoas naturais, tem eficácia erga omnes, sendo que todos são tidos por cientificados. Por isso se diz que eficácia constitutiva, outorgando ao interdido um novo status. **Isso não representa, no entanto, que a incapacidade em si não preexistia ao processo judicial.** O significado dos males arrolados no art. 5º do CC/1916 ou no art. 3º do CC/2002 são fáticos. **Se alguém é incapaz, tem essa condição à revelia de processo judicial.** Por essa razão, outros autores vislumbram na sentença uma eficácia predominantemente declaratória, é dizer, há somente a confirmação de uma situação jurídica precedente. Em resumo, tem-



se: a) a interdição evita qualquer polêmica: o interditado é incapaz e todo ato perpetrado sem representação será absolutamente nulo; b) **ausente a interdição, haverá necessidade de investigação fática, apurando-se se no caso concreto tinha a pessoa ou não a capacidade. Vindo a prova da incapacidade, o ato jurídico que eventualmente tenha praticado será nulo.** Pensamento convergente de Barbosa Moreira e Pontes de Miranda (ressalvada a boa-fé do destinatário da declaração de vontade) (TJSC - Apelação Cível nº 0020447-47.2012.8.24.0033, de Itajaí, Relator: Desembargador Hélio do Valle Pereira). (grifamos);

Extrai-se do corpo do referido acórdão:

*"Como resume Barbosa Moreira, **praticados antes da interdição os atos do interdito podem declarar-se nulos se provada a incapacidade;** praticados, contudo, na sua vigência, não se podem declarar válidos: a ninguém aproveitará provar que o interdito, ao realiza-los, já estava curado e, por isso, era capaz" (op. cit., p. 191). Nessa mesma linha, Pontes de Miranda frisava que a sentença de interdição não é requisito para a ação nulidade, pois "Todos os exames cabem nos processos, desde que se trate de nulidade por incapacidade absoluta" (Tratado de direito privado, t. V, Bookseller, 2000, § 391, n. 1, p. 189);*

E mais:

**APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE TÍTULO EXECUTIVO. CÉDULA RURAL PIGNORATÍCIA E HIPOTECÁRIA E ADITIVO DE RATIFICAÇÃO. INCAPACIDADE CIVIL ABSOLUTA RECONHECIDA. INSURGÊNCIA DO RÉU. ENUNCIADO ADMINISTRATIVO N. 3 DO STJ. APLICAÇÃO. RECURSO REGIDO PELO CPC/2015. **INTERDIÇÃO DECRETADA EM DATA POSTERIOR À CELEBRAÇÃO DO NEGÓCIO JURÍDICO. ATOS ANULÁVEIS DESDE QUE DEMONSTRADA DE FORMA CONCLUSIVA O ESTADO DE INCAPACIDADE À ÉPOCA EM QUE FORA PRATICADO. PRECEDENTES DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA** E DESTA CORTE. PROVA PERICIAL. LAUDO APRESENTADO NO**

SENTIDO DE QUE A AUTORA **JÁ SE ENCONTRAVA COM AS FACULDADES MENTAIS COMPROMETIDAS EM DATA ANTERIOR A ASSINATURA DOS CONTRATOS.** PROVA CONCLUSIVA NÃO IMPUGNADA PELO RÉU APESAR DE DEVIDAMENTE INTIMADO EM 2 (DUAS) OPORTUNIDADES. PRECLUSÃO. INCAPACIDADE CIVIL ABSOLUTA RECONHECIDA. NULIDADE DOS ATOS JURÍDICOS. ARTIGO 166, INCISO I, DO CÓDIGO CIVIL. SENTENÇA MANTIDA. HONORÁRIOS RECURSAIS. MAJORAÇÃO. ARTIGO 85, § 11 DO CPC. APLICAÇÃO. Devidamente comprovado nos autos por meio de laudo pericial não impugnado pela parte contrária que à época da celebração dos negócios jurídicos bancários a autora já se encontrava absolutamente incapaz para exercer os atos da vida civil, fato que, posteriormente, determinou a sua interdição (artigo 1.767 do Código Civil), impõe-se confirmar a sentença que os declarou nulos. (TJSC, Apelação Cível n. 0800157-74.2013.8.24.0022, de Curitiba, rel. Des. Salim Schead) (grifamos).

---

DIREITO CIVIL. COMPRA E VENDA E DOAÇÃO DE IMÓVEIS. **NEGÓCIOS JURÍDICOS CONSUMADOS QUANDO O ALIENANTE JÁ SE ENCONTRAVA INCAPAZ PARA OS ATOS DA VIDA CIVIL.** NULIDADE (CC/1916, ART. 82 E ART. 145, INC. I; CC/2002, ART. 104, INC. I, E ART. 166, INC. I). HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. RECURSO DESPROVIDO. "A validade do ato jurídico requer agente capaz (art. 145, n.º I), objeto lícito e forma prescrita ou não defesa em lei (arts. 129, 130 e 145)" (CC/1916, art. 82; CC/2002, art. 104). Provado que quando da celebração dos negócios jurídicos (compra e venda e doação de imóveis) o alienante/doador já se encontrava absolutamente incapaz para os atos da vida civil, fato que posteriormente determinou a sua interdição (CC/2002, art. 1.767), **impõe-se confirmar a sentença que os declarou nulos.** (TJSC, Apelação Cível n. 0000755-21.2011.8.24.0058, de São Bento do Sul, rel. Des. Newton Trisotto, Segunda Câmara de Direito Civil, j. 08-02-2018). (grifou-se);

---

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE NEGÓCIO JURÍDICO. TRANSFERÊNCIA DE IMÓVEL. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. INCAPACIDADE DA AUTORA DIAGNOSTICADA EM JUÍZO. NOMEAÇÃO DE CURADOR ESPECIAL. POSSIBILIDADE DE RATIFICAÇÃO DOS ATOS PROCESSUAIS PRETÉRITOS.

**EXIGÊNCIA DE PRÉVIA INTERDIÇÃO PARA PROPOSITURA DA DEMANDA. DESNECESSIDADE. INCAPACIDADE DA DEMANDANTE QUE REMONTA À ÉPOCA DOS FATOS.** NULIDADE DA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA. MANUTENÇÃO DA CONDENAÇÃO NAS PENAS POR LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. PEDIDO DE MINORAÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. DESCABIMENTO. DECISÃO MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. (...) II - A inexistência de interdição prévia não constitui óbice ao ajuizamento de demanda que verse sobre interesses do incapaz, pois, a nomeação de curador especial viabiliza sua atuação e extirpa qualquer vício capaz de gerar a invalidade dos atos processuais. III - A fim de resguardar a segurança das relações jurídicas e prestigiar o princípio da boa-fé, somente caberá a anulação de negócios jurídicos anteriores a eventual pronunciamento de interdição quando devidamente comprovado que a incapacidade do agente é preexistente ao negócio jurídico celebrado. **No caso em tela, além de devidamente demonstrado que a incapacidade da Autora remonta à época da transferência do imóvel, restou evidenciado o prejuízo resultante da suposta venda, já que a Demandante desfez-se de seu único bem.** Por essa razão, carece o negócio jurídico de requisito indispensável a sua realização, qual seja, a capacidade do agente, fazendo-se mister reconhecer a nulidade da escritura pública de compra e venda. IV - Ao alterar a verdade dos fatos (artigo 17, II, do Código de Processo Civil), violou a Ré o comezinho dever de lealdade processual, devendo ser declarada litigante de má-fé e, por conseguinte, condenada ao pagamento de multa de 1% (artigo 18, caput, do Código de Processo Civil) e indenização de 20% (artigo 18, § 2.º, do Código de Processo Civil) sobre o valor da causa devidamente corrigido. V - Não cabe a minoração do quantum fixado a título de honorários advocatícios quando, embora não se vislumbre nenhum acontecimento extraordinário revestido de complexidade durante o trâmite processual, os interesses das partes são satisfatoriamente defendidos em juízo. (Apelação Cível n. 2012.083955-6, de São Bento do Sul, rel. Des. Joel Figueira Júnior, Quarta Câmara de Direito Civil, j. 28-08-2014).(grifei);

---

**08** – E porque seria nulo um ato negocial que iniciou-se em 2012, com a assinatura do CONTRATO PARTICULAR DE PERMUTA DE BENS IMÓVEIS, e se perpetrou até 2016 com a assinatura do ADITIVO e do INSTRUMENTO, tendo em vista a doença do **MAL DE ALZHEIMER** diagnosticada oficialmente em novembro de 2015?

Segundo <https://www.minhavidade.com.br/saude/temas/alzheimer>:

"O **ALZHEIMER** é uma doença neuro-degenerativa que provoca o declínio das funções cognitivas, reduzindo as capacidades de trabalho e relação social e interferindo no comportamento e na personalidade da pessoa. De início, o paciente começa a perder sua memória mais recente. O Alzheimer é a causa mais comum de demência - um grupo de distúrbios cerebrais que causam a perda de habilidades intelectuais e sociais. Na doença de Alzheimer, as células cerebrais degeneram e morrem, causando um declínio constante na memória e na função mental. A demência varia em gravidade desde o estágio mais brando, quando está apenas começando a afetar o funcionamento de uma pessoa, até o estágio mais grave, quando a pessoa deve depender completamente dos outros para atividades básicas da vida diária. **A Doença de Alzheimer é caracterizada pela piora progressiva dos sintomas.** Entretanto, muitos pacientes podem apresentar períodos de maior estabilidade. A evolução dos sintomas da Doença de Alzheimer pode ser dividida em três fases:

**Estágio inicial: O estágio inicial raramente é percebido.** Parentes e amigos (e, às vezes, os profissionais) veem isso como "velhice", apenas uma fase normal do processo do envelhecimento. Como o começo da doença é gradual, é difícil ter certeza exatamente de quando a doença começa. A pessoa pode:

- ⑩ Ter problemas com a propriedade da fala (problemas de linguagem)
- ⑩ Ter perda significativa de memória – particularmente das coisas que acabam de acontecer
- ⑩ Não saber a hora ou o dia da semana
- ⑩ Ficar perdida em locais familiares
- ⑩ **Ter dificuldade na tomada de decisões**
- ⑩ Ficar inativa ou desmotivada
- ⑩ Apresentar mudança de humor, depressão ou ansiedade
- ⑩ Reagir com raiva incomum ou agressivamente em determinadas ocasiões
- ⑩ Apresentar perda de interesse por hobbies e outras atividades.

**Estágio intermediário: Como a doença progride, as limitações ficam mais claras e mais graves.** A pessoa com demência tem dificuldade com a vida no dia a dia e pode ficar muito desmemoriada, especialmente com eventos recentes e nomes das pessoas

- ⑩ *Pode não gerenciar mais viver sozinha, sem problemas*
- ⑩ *É incapaz de cozinhar, limpar ou fazer compras*
- ⑩ *Pode ficar extremamente dependente de um membro familiar e do cuidador*
- ⑩ *Necessita de ajuda para a higiene pessoal, isto é, lavar-se e vestir-se*
- ⑩ *A dificuldade com a fala avança*
- ⑩ *Apresenta problemas como perder-se e de ordem de comportamento, tais como repetição de perguntas, gritar, agarrar-se e distúrbios de sono*
- ⑩ *Perde-se tanto em casa como fora de casa*
- ⑩ *Pode ter alucinações (vendo ou ouvindo coisas que não existem).*

**Estágio avançado: O estágio avançado é o mais próximo da total dependência e da inatividade.** Distúrbios de memória são muito sérios e o lado físico da doença torna-se mais óbvio. A pessoa pode:

- ⑩ *Ter dificuldades para comer*
- ⑩ *Ficar incapacitada para comunicar-se*
- ⑩ *Não reconhecer parentes, amigos e objetos familiares*
- ⑩ *Ter dificuldade de entender o que acontece ao seu redor*
- ⑩ *É incapaz de encontrar o seu caminho de volta para a casa*
- ⑩ *Ter dificuldade para caminhar*
- ⑩ *Ter dificuldade na deglutição*
- ⑩ *Ter incontinência urinária e fecal*
- ⑩ *Manifestar comportamento inapropriado em público*
- ⑩ *Ficar confinada a uma cadeira de rodas ou cama.*

**Um dos grandes problemas causados pela doença de Alzheimer é a redução da capacidade de discernimento,** isto é, o doente não consegue entender a consequência dos seus atos, não manifesta a sua vontade, não desenvolve raciocínio lógico por causa dos lapsos de memória e perde a capacidade de comunicação, impossibilitando que as pessoas o compreendam. Por isso, a lei o considera civilmente incapaz. A interdição serve como medida de proteção para preservar o paciente de Alzheimer de determinados riscos que envolvem a prática de certos atos como, por exemplo, **evitar que pessoas "experientes" aproveitem-se da deficiência de discernimento do paciente para efetuar manobras desleais, causando diversos prejuízos, principalmente, de ordem patrimonial e moral.** (grifamos).

No presente caso Excelência, o **AUTOR**, certamente já acometido da doença degenerativa do **MAL DE ALZHEIMER**, não se apercebeu dos negócios ruinosos que estava fazendo com a **RÉ**, negócios ruinosos esses já narrados e estimados anteriormente;

É sabido que o **vício de consentimento é causa de anulabilidade de qualquer negócio jurídico**. Entre os vícios de consentimento, destacam-se o erro e o dolo. Ambos impedem que a vontade real de uma pessoa seja externada, tornando-a prejudicada no que tange ao negócio jurídico que se prestaria a validar;

Sendo assim, o direito assiste à pessoa que, em determinada situação, teve sua vontade viciada, dando-lhe condições de em momento posterior provocar a anulação do ato;

Importante observar a lição de Orlando Gomes quanto aos requisitos para que seja um negócio jurídico considerado perfeito:

*"O negócio jurídico somente é perfeito quando a vontade é declarada de maneira lícita, livre e consciente, isto é, de acordo com a lei, sem pressões físicas e morais e **com correta percepção da realidade**". (Gomes, Orlando. Introdução ao Direito Civil, 18ª ed., Forense, Rio de Janeiro, 2001, p. 414). (grifamos).*

Ora, a correta percepção da realidade somente é possível se não houver vício do consentimento no que toca à manifestação da vontade do autor. No presente caso essa vontade estava viciada pelo acometimento do **MAL DE ALZHEIMER**;

**O AUTOR não tinha a noção do que estava assinando, durante todos esses anos!!!**

Conforme ensina Caio Mário:

*"Quando o agente, por desconhecimento ou falso conhecimento das circunstâncias, age de um modo que não seria a sua vontade, se conhecesse a verdadeira situação, diz-se que procede com erro." (Caio Mário, p. 326)*

O atual Código Civil assim dispõe acerca do erro:

*Art. 138. São anuláveis os negócios jurídicos, quando as declarações de vontade emanarem de erro substancial que poderia ser percebido por pessoa de diligência normal, em face das circunstâncias do negócio.*

*Art. 139. O erro é substancial quando: (...)*

*II – concerne à identidade ou à qualidade essencial da pessoa a quem se refira a declaração de vontade, desde que tenha influído nesta de modo relevante; (...)*

Considerando o que dispõe a Lei e a Doutrina, verifica-se que no presente caso o erro é substancial, pois, trata-se de erro essencial do **AUTOR** no que concerne ao real valor do imóvel comercializado com a **RÉ**;

Ocorre que, no momento em que foram realizadas todas as negociações **envolvendo a permuta do imóvel por tão somente 8% (oito por cento) da área que seria construída, quando a praxe do mercado imobiliário indica que esse percentual deveria ser de 12% (doze por cento)**, o **AUTOR**, pessoa já idosa e acometido pelo **MAL DE ALZHEIMER** foi levado a realizar o negócio em erro essencial, pois se não fosse a doença, ou se estivesse assessorado por pessoa capaz que tivesse a exata representação da realidade, não teria emitido sua declaração de vontade e finalizado o negócio;

Houve erro por parte do **AUTOR**, mas indubitavelmente provocado em decorrência da manifestação da moléstia que o acometia (acomete) (dossiê em anexo);

### III – DO DIREITO – DAS PERDAS E DANOS

**09** – Em nosso ordenamento positivo vigente, é certa e pacífica a tese de que quando alguém viola um interesse de outrem, juridicamente protegido, fica obrigado a reparar o dano daí decorrente. Basta adentrar na esfera jurídica alheia, para que venha certa a responsabilidade civil;

E neste caso em particular, deve-se considerar que dano é

*"qualquer lesão injusta a componentes do complexo de valores protegidos pelo Direito".*

No mesmo entendimento, temos a definição clara e objetiva de que a lesão causada pela empresa **RÉ**, ao patrimônio do **AUTOR**, deve também ser compensada, na mesma proporção, e, caso o bem lesado não mais exista, deve a **RÉ** ser condenada a pagar o preço daquele, em substituição;

Sobre o terreno objeto da PERMUTA havia uma casa residencial, como se prova através das imagens obtidas no Google (antes da demolição) casa em que a família do **AUTOR** residiu desde 1983;

Esta residência foi demolida pela **RÉ** e, portanto, causou dano ao patrimônio do **AUTOR**, que agora não pode mais usufruir do imóvel em sua totalidade. Rescindido o contrato, e voltado ao "*status quo ante*", receberá de volta só o terreno (fotos e imagens em anexo);



Já com relação ao dano moral, adentrando na análise legal do tema, inicialmente é oportuno fazer referência à Constituição Federal de 1988, que foi muito clara ao dispor, no seu art. 5º, inciso X, "*in verbis*":

*"X - são invioláveis a intimidade, a vida privada, a honra e a imagem das pessoas, assegurado o direito a indenização pelo dano material ou moral decorrente de sua violação".*

É importante considerar que a reparação, na qual se convertem em pecúnia os danos morais, devem ter caráter dúplice, ou seja, o que penaliza o ofensor, sancionando-o para que não volte a praticar o ato ilícito, bem como o compensatório, para que o ofendido, recebendo determinada soma pecuniária, possa amenizar os efeitos decorrentes do ato que foi vítima;

Ante esse raciocínio, deve-se sopesar, em cada caso concreto, todas as circunstâncias que possam influenciar na fixação do "*quantum*" indenizatório, levando em consideração que o dano moral abrange, além das perdas valorativas internas, as exteriorizadas no relacionamento diário pessoal, familiar, profissional e social do ofendido;

Deve-se lembrar ainda, por outro ângulo, que a indenização por danos morais deve ser fixada num montante que sirva de aviso à **RE** e à sociedade, como um todo, de que o nosso direito não tolera condutas danosas impunemente, devendo a condenação atingir efetivamente, de modo muito significativo, o patrimônio da causadora do dano, para que assim o Estado possa demonstrar que o Direito existe para ser cumprido;

É o que se requer desde já!

Que a **RÉ** indenize o **AUTOR** em danos materiais, concernentes à demolição e à destruição da residência unifamiliar que existia no terreno objeto da Permuta, danos materiais apuráveis em liquidação de sentença e no valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) concernentes ao dano moral suportado pelo **AUTOR**, ou em valor fixado por Vossa Excelência, mas que por certo, levará em conta, os valores envolvidos na negociação, só levada a efeito, nos patamares contratuais visivelmente desfavoráveis ao **AUTOR**, por conta da moléstia que o acometia (acomete), que viciou o seu convencimento;

#### **IV – DO DIREITO – DA ANTECIPAÇÃO DA TUTELA DE URGÊNCIA E/OU DE EVIDÊNCIA**

**10** – O Código de Processo Civil, em vigor desde o dia 18 de março de 2015, extinguiu as medidas cautelares e dividiu as tutelas provisórias em dois tipos: (i) as tutelas de urgência, gênero que abrange as tutelas satisfativas e cautelares e (ii) as tutelas de evidência;

Com relação à tutela de Urgência o Art. 300 assim dispôs:

*“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”.*

O perigo de dano se constata na impossibilidade de o **AUTOR** dispor do imóvel, aliás, não se trata de perigo de dano, mas sim de dano efetivamente já sofrido, uma vez que a família do **AUTOR** já perdeu outras oportunidades de venda do imóvel e por certo perderá outras, por se tratar de imóvel localizado em área valorizada para a construção de prédios residenciais e comerciais;

Ademais, pelos documentos ora juntados, percebe-se que a **RÉ** gestiona junto aos Órgãos Ambientais e junto à Prefeitura Municipal de Joinville para a obtenção das Licenças Ambientais e Alvará de Construção, para dar início à obra. Neste contexto convém salientar que diversos pedidos e autorizações obtidas pela **RÉ** junto aos Órgãos Municipais já tiveram a sua validade expirada, o que comprova a sua desídia para com a obra no terreno objeto dos presentes autos;

Por seu lado, o **AUTOR** encontra-se privado da posse do imóvel, teve a casa construída no terreno permutado destruída e ainda a **RÉ** executa obras iniciais de preparação do canteiro de obras no terreno, como terraplanagem e movimentação de terra, daí porque, **imperava a urgente concessão da tutela a fim de não prejudicar ainda mais o AUTOR e impossibilitar o pleno exercício de seus direitos de proprietário e possuidor** (conforme fotos e imagens em anexo);

A probabilidade do direito é flagrante considerando as alegações trazidas e os documentos que se juntam à presente ação e que se configuram como prova inequívoca do direito do **AUTOR**;

Do exposto, em observância ao disposto no art. 300 do CPC, requer seja concedida a tutela de urgência, *inaudita altera pars*, consistente em que Vossa Excelência determine à **RÉ**, de imediato, para que cesse qualquer atividade no imóvel permutado, seja essa atividade de ordem física, como terraplanagem e/ou movimentação de terra e/ou derrubada de árvores, seja ela burocrática, como gestão/pedidos junto aos Órgãos Ambientais e/ou Prefeitura Municipal de Joinville, para a obtenção das licenças ambientais e/ou de construção, sob pena de multa diária a ser fixada por Vossa Excelência, mas em valor substancial e adequado aos valores envolvidos no negócio, o que desde já se requer, eis que presentes todos os pressupostos necessários para o deferimento da mesma, que tem como escopo a tutela jurisdicional de urgência, garantindo-se conseqüentemente, a utilidade e a eficácia da futura prestação jurisdicional, e evitando com isso o perecimento de um direito, notadamente por se tratar o **AUTOR** de uma pessoa idosa e doente;

A concessão da Tutela de Urgência é cabível conforme recente decisão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SANTA CATARINA:

PROCESSO CIVIL E CIVIL - PROCESSUAL CIVIL - HIPOTECA - PROMITENTE COMPRADOR - EXCLUSÃO - STJ, SUM. N. 308 - TUTELA DE URGÊNCIA - REQUISITOS AUTORIZADORES (CPC/2015, ART. 300) - MANUTENÇÃO DO DECISUM. **Presentes a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, mantém-se a tutela de urgência**, concedida com base na Súmula n. 308 do Superior Tribunal de Justiça, para determinar que o agravante exclua a hipoteca existente sobre o bem adquirido pelo promitente comprador. CUMPRIMENTO - PRAZO - ADEQUAÇÃO - ASTREINTES - MINORAÇÃO DO VALOR - DESCABIMENTO 1 A astreinte constitui meio coercitivo de compelir o réu a cumprir decisão judicial (CPC/2015, arts. 297 e 536, §1º). Sem cunho punitivo, deve ser arbitrada em quantia adequada, com o propósito de desencorajar o descumprimento da determinação judicial, sem implicar enriquecimento à parte a quem beneficia. 2 **Afigura-se recomendável a fixação de multa diária em valor compatível com a importância e a urgência da obrigação a ser cumprida**, e o estabelecimento de um teto proporcional ao valor do bem da vida a ser protegido ou ao provável prejuízo a ser suportado pela parte interessada. (TJSC, Agravo de Instrumento n. 4000229-53.2017.8.24.0000, de São José, rel. Des. Luiz César Medeiros, j. 02-05-2017). (grifo nosso).

11 – Não sendo do entendimento de Vossa Excelência estarem presentes os requisitos necessários à concessão da Tutela de Urgência, requer-se então, que seja concedida a Tutela de Evidência, nos termos do art. 311 que assim estatui:

*"Art. 311. A tutela da evidência será concedida, independentemente da demonstração de perigo de dano ou de risco ao resultado útil do processo, quando:*

*I – ficar caracterizado o abuso do direito de defesa ou o manifesto propósito protelatório da parte;*

*II – as alegações de fato puderem ser comprovadas apenas documentalmente e houver tese firmada em julgamento de casos repetitivos ou em súmula vinculante;*

III – se tratar de pedido reipersecutório fundado em prova documental adequada do contrato de depósito, caso em que será decretada a ordem de entrega do objeto custodiado, sob cominação de multa;

IV – a petição inicial for instruída com prova documental suficiente dos fatos constitutivos do direito do autor, a que o réu não oponha prova capaz de gerar dúvida razoável.

Parágrafo único. Nas hipóteses dos incisos II e III, o juiz poderá decidir liminarmente.”

Repise-se que no presente caso é **EVIDENTE** o direito do **AUTOR** na **RESCISÃO DOS CONTRATOS** e a volta ao *status quo ante*, considerando todos os documentos que juntam à presente petição e que se configuram como prova inequívoca de seu direito;

Do exposto, em observância ao disposto no art. 311 do CPC, requer seja concedida a tutela de evidência, *inaudita altera pars*, consistente em que Vossa Excelência determine à **RÉ**, de imediato, para que cesse qualquer atividade no imóvel permutado, seja essa atividade de ordem física, como terraplanagem e/ou movimentação de terra e/ou derrubada de árvores, seja ela burocrática, como gestão/pedidos junto aos Órgãos Ambientais e/ou Prefeitura Municipal de Joinville, para a obtenção das licenças ambientais e/ou de construção, sob pena de multa diária, em valor a ser arbitrado por Vossa Excelência, mas que por certo será em valor substancial, dado aos valores envolvidos no presente caso, o que desde já se requer, eis que presentes todos os pressupostos necessários para o deferimento da mesma, que tem como escopo a tutela jurisdicional de urgência, garantindo-se conseqüentemente, a utilidade e a eficácia da futura prestação jurisdicional, e evitando com isso o perecimento de um direito, notadamente por se tratar o **AUTOR** de uma pessoa idosa e doente;

#### V – DO DIREITO – DO PEDIDO DE JUSTIÇA GRATUITA

12 – De plano, pugna pelo deferimento da justiça gratuita ao **AUTOR** nos termos da Lei nº 1.060/50, por ser pessoa idosa, doente, aposentado e pela juntada de declaração de hipossuficiência de recursos, a qual se presume verdadeira, *júris tantum*, consoante reiteradamente decidido pelo TJSC:

*"O direito ao benefício da Assistência Judiciária Gratuita não requer seja o pleiteante miserável ou indigente nem que tenha ele de se desfazer de seu patrimônio para custear o processo. Basta que tenha de comprometer o sustento de sua família, até porque situação patrimonial não se confunde com situação financeira." (TJSC, Apelação Cível nº 2005.005847-7, Rel. Des. Carlos Prudêncio, julgado em 13.09.2005).*

*"TJSC-0292146) AGRADO DE INSTRUMENTO. TOGADO A QUO QUE INDEFERE A BENESSE DA JUSTIÇA GRATUITA. INCONFORMISMO DO DEMANDANTE. GRATUIDADE PROCESSUAL. Pretensão do recorrente em ter a benesse conferida por esse areópago. Documentos que comprovam sua renda mensal e gastos ordinários, além da presença de declaração de hipossuficiência econômica. Permissividade da concessão do benefício para garantir o acesso à Justiça. Hipótese fática que se coaduna com o disposto no inciso XXXV do art. 5º da "Carta da Primavera" e no parágrafo único do art. 2º da Lei nº 1.060/50. Rebelia provida". (Agravo de Instrumento nº 2013.008534-5, 4ª Câmara de Direito Comercial do TJSC, Rel. José Carlos Carstens Köhler.j. 18.06.2013).*

Além do mais, junta-se cópia da sua Declaração de Rendimentos do INSS – Ano Fiscal de 2018 que atesta que o **AUTOR** teve de rendimentos mensais, durante todo o último ano o montante bruto de R\$ 12.424,01 (doze mil, quatrocentos e vinte e quatro reais e um centavo), o que impede o **AUTOR** de pagar as custas processuais, sem prejuízo do seu sustento próprio, já que elas superariam em muito os seus rendimentos mensais;

Portanto, vem, mui respeitavelmente, à elevada presença de Vossa Excelência, para requer os beneplácitos da **JUSTIÇA GRATUITA**, porquanto sua atual condição econômica não lhe permite arcar com o pagamento das custas processuais e dos eventuais honorários de advogado, sob pena de ficar impedido de exercer seu direito constitucional à Justiça com todos os meios e recursos inerentes.

## **VI – DO DIREITO – DO REQUERIMENTO**

**13** – Face ao exposto e diante de tudo o que foi aduzido, alicerçado que se está no farto e robusto entendimento doutrinário e jurisprudencial, e ainda ante a presença dos pressupostos para a procedência do pedido urgente elencado nos artigos 300 e/ou 311 do CPC, requer-se de Vossa Excelência:

a) – A concessão da **TUTELA DE URGÊNCIA**, *inaudita altera pars*, nos termos do artigo 300 do CPC e, sucessiva e alternativamente, a **TUTELA DE EVIDÊNCIA/LIMINAR**, *inaudita altera pars*, nos termos do art. 311 do CPC, consistente em que Vossa Excelência determine à **RE**, de imediato, para que cesse qualquer atividade no imóvel permutado, seja essa atividade de ordem física, como terraplanagem e/ou movimentação de terra e/ou derrubada de árvores, seja ela burocrática, como gestão/pedidos junto aos Órgãos Ambientais e/ou Prefeitura Municipal de Joinville, para a obtenção das licenças ambientais e/ou de construção, sob pena de multa diária, em valor a ser arbitrado por Vossa Excelência, mas por certo significativo, face aos valores envolvidos no presente caso, o que desde já se requer, eis que presentes todos os pressupostos necessários para o deferimento da mesma, que tem como escopo a tutela jurisdicional de urgência, garantindo-se conseqüentemente, a utilidade e a eficácia da futura prestação jurisdicional, e evitando com isso o perecimento de um direito, notadamente por se tratar o **AUTOR** de uma pessoa idosa e doente;

b) – A **CITAÇÃO** da **RÉ**, na pessoa de seu representante legal, no endereço declinado no preâmbulo da exordial, para querendo oferecer resposta aos pedidos deduzidos na ação, cientificando-a de que, não o fazendo, presumir-se-ão aceitos como verdadeiros, os fatos articulados pelo **AUTOR**;

c) – O deferimento para que se possam produzir todos os meios de prova em direito admitidos, notadamente pela juntada dos inclusos documentos e outros, depoimentos pessoais, oitiva de testemunhas, perícias, enfim tudo o que o contraditório dos autos exigir;

d) – Ao final, julgar inteiramente procedente a presente Ação, **confirmando a Tutela Antecipada**, para, por sentença:

- **declarar a nulidade de atos jurídicos**, com a consequente **rescisão** do CONTRATO PARTICULAR DE PERMUTA DE BENS IMÓVEIS, celebrado em 31/05/2012 e seus sucedâneos, PRIMEIRO ADITIVO AO CONTRATO PARTICULAR DE PERMUTA DE BENS IMÓVEIS assinado em 20/04/2016 e o INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE HABITACIONAL, também assinado em 20/04/2016, eis que eivados pelo vício do consentimento;

- **certificar-se** a inexistência de qualquer vínculo ou relação jurídica entre o **AUTOR** e **RÉ**, relativamente aos imóveis em questão (terreno permutado e os apartamentos adquiridos) devolvendo-se a posse do terreno objeto do presente processo ao **AUTOR**;

- **condenar** a **RÉ** nos danos materiais apuráveis em liquidação de sentença e no valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) concernentes ao dano moral suportado pelo **AUTOR**, ou em valor fixado por Vossa Excelência, mas que por certo, levará em conta,



os valores envolvidos na negociação, só levada a efeito, nos patamares contratuais, visivelmente desfavorável ao **AUTOR**, por conta da moléstia que o acometia (acomete), que viciou o seu convencimento;

- **condenar a RÉ** ao pagamento das verbas de sucumbência, inclusive nos honorários advocatícios, fixados em 20% do valor da causa, devidamente atualizada;

e) – Seja **concedido** ao **AUTOR** os beneplácitos da **JUSTIÇA GRATUITA**, porquanto sua atual condição econômica não lhe permite arcar com o pagamento das custas processuais e dos eventuais honorários de advogado, sob pena de ficar impedido de exercer seu direito constitucional à justiça com todos os meios e recursos inerentes;

f) – Nos termos do art. 334, § 5º do CPC o **AUTOR** informa **TER interesse na marcação de uma audiência conciliatória**.

g) – Dá-se à presente causa o valor de **R\$ 6.032.865,17 (seis milhões, trinta e dois mil, oitocentos e sessenta e cinco reais e dezessete centavos)**, valor do imóvel permutado, cujo contrato pretende-se rescindir.

Nestes Termos Pede e Espera Deferimento.

Joinville(SC), 12 de outubro de 2.019.

Rude José Vieira

Advogado – OAB/SC 10.053 – Assinatura Eletrônica



**ESTADO DE SANTA CATARINA  
PODER JUDICIÁRIO  
Comarca de Joinville  
3ª Vara da Família**

**Autos nº 0326991-50.2018.8.24.0038  
Ação: Tutela e Curatela - Nomeação/PROC  
Requerente: Heidi Bublitz Schubert  
Interditando: Felipe Bublitz**

**Vistos para decisão.**

I- Considerando o parecer ministerial favorável (fls. 203/204) e havendo perigo de dano, **DEFIRO** o pedido de ampliação da curatela provisória, para incluir também a gestão de negócios imobiliários, bancários e de mercados de ações, ficando a curadora desde já advertida do seu dever legal de prestar contas de cada negócio realizado.

II- Expeça-se novo termo de curatela, constando as inclusões ora deferidas.

III- No mais, aguarde-se a realização da perícia, já agendada.

Intimem-se.

Cumpra-se.

Joinville (SC), 10 de julho de 2019.

**Karen Francis Schubert Reimer  
Juíza de Direito**

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE  
Lei n. 11.419/2006, art. 1º, § 2º, III



PODER JUDICIÁRIO DE SANTA CATARINA  
Comarca - Joinville  
3ª Vara da Família  
Processo n. 0326991-50.2018.8.24.0038

Proridade Idoso

**TERMO DE CURADOR PROVISÓRIO**

**Autos n. 0326991-50.2018.8.24.0038**

Ação: Tutela e Curatela - Nomeação  
Requerente: Heidi Bublitz Schubert/  
Interditando: Felipe Bublitz/

Em 11 de julho de 2019, nesta Comarca de Joinville, do Estado de Santa Catarina, no 3º Cartório da Família, compareceu **HEIDI BUBLITZ SCHUBERT**, brasileira, casada, do lar, RG 1.544.295, CPF 556.422.769-72, residente na Rua Lages, 1.549, Casa, América, CEP 89204-010, Joinville - SC, a quem a Juíza deferiu o compromisso de bem e fielmente, sem qualquer malícia, desempenhar o cargo de curadora de **Felipe Bublitz**, brasileiro, casado, aposentado, RG 55093, CPF 006.494.579-00, uma vez que, por decisão proferida em data de 13.3.2019, às fls. 143-4 dos autos em epígrafe, foi nomeada **CURADORA PROVISÓRIA**, que, todavia, ficará restrita à movimentação de saldos e proventos necessários aos cuidados da parte interditanda, bem como a gestão de negócios imobiliários, bancários e de mercados de ações. Deverá a ora compromissada arrecadar tudo o que de sua curatela pertencer por meios legais, pondo-os em boa guarda e administração até que pela Justiça lhe seja pedido contas, cuidando em tudo que lhe permite a lei, representando-o em Juízo ou fora dele, de sorte que por sua omissão ou negligência não venha o curatelado sofrer quaisquer prejuízos em seus bens, direitos ou haveres, ficando em tudo a curadora sujeita às penas da lei. Aceito o compromisso que lhe foi deferido, prometeu cumprir com fidelidade.

Karen Francis Schubert Reimer  
Juíza de Direito

"DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE  
Lei n. 11.419/2006, art. 1º, § 2º, III, a"

HEIDI BUBLITZ SCHUBERT

Curadora Provisória

Este documento é uma cópia do original, assinado digitalmente por HEIDI BUBLITZ SCHUBERT, liberado nos autos em 16/07/2019 às 13:57. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jsc.jus.br/pastadigital/pg/abrConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0326991-50.2018.8.24.0038 e código 15FD6691.



**Poder Judiciário**  
**JUSTIÇA ESTADUAL**  
**Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina**  
**6ª Vara Cível da Comarca de Joinville**

Av. Hermann August Lepper, 980 - Bairro: Saguauçu - CEP: 89221902 - Fone: (47) 3461-8764 - Email: joinville.civel6@tjsc.jus.br

**PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL Nº 5011813-15.2019.8.24.0038/SC**

**AUTOR:** FELIPE BUBLITZ

**RÉU:** EXITO EMPREENDIMENTOS E CONSTRUCOES LTDA.

**DESPACHO/DECISÃO**

Vistos etc.

**FELIPE BUBLITZ**, representado por sua curadora, **HEIDI BUBLITZ SCHUBERT**, ajuizou ação de procedimento comum em face de **EXITO EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA.**, alegando, em suma, que: a) em 31/05/2012, firmou com a parte requerida contrato de permuta, pelo qual se obrigou a entregar o imóvel descrito na exordial, em troca de 8% da área total dos edifícios que seriam construídos pela requerida no terreno; b) em 20/04/2016, firmou aditivo contratual, reduzindo para 6,63% seu direito à área construída do empreendimento e recebendo, em contrapartida, o montante de R\$ 492.450,00; c) em 22/04/2016, firmou com a requerida contrato de promessa de compra e venda de duas unidades habitacionais que seriam construídas pela requerida em outra localidade, pelo preço de R\$ 492.450,00; d) em 2015, foi diagnosticado como portador do mal de Alzheimer, doença que traz prejuízos cognitivos, inclusive em relação à tomada de decisões financeiras; e) em 11/12/2018, sua filha ingressou com ação de interdição, sendo nomeada como sua curadora em sede de tutela antecipada; e) a doença que lhe acomete foi decisiva para a realização dos negócios firmados com a requerida, que lhe são demasiadamente prejudiciais; f) é praxe do mercado imobiliário utilizar o percentual de 12% da área construída total para a realização de permutas, ficando evidenciado o prejuízo financeiro gerado pela realização do negócio em questão; g) no contrato firmado em 2012, não há qualquer cláusula estabelecendo prazo para entrega dos edifícios que seriam erguidos pela requerida no terreno permutado, ficando indefinida a data em que receberá o pagamento pela permuta; h) os contratos são nulos, vez que firmados com agente incapaz e com vício de consentimento; i) o ocorrido lhe causou abalo moral indenizável.

Requeru a concessão de justiça gratuita e de tutela de urgência ou evidência para que a ré cesse qualquer atividade no imóvel permutado, assim como, após o regular o processamento do feito, a declaração de nulidade dos contratos firmados entre as partes e a condenação da requerida ao pagamento de indenização por danos morais, no montante de R\$100.000,00, das custas processuais e honorários advocatícios.

É o relatório.



**Poder Judiciário**  
**JUSTIÇA ESTADUAL**  
**Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina**  
**6ª Vara Cível da Comarca de Joinville**

Decido.

**Da medida liminar postulada**

A tutela antecipada será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano, conforme previsão do art. 300 do Código de Processo Civil, preconizando referido dispositivo legal, em seu §3º, que a medida não será concedida quando houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão.

Cumprido verificar, portanto, se, no caso concreto, os referidos requisitos estão presentes.

A parte autora funda seu direito na alegação de que os contratos firmados com a requerida são nulos, uma vez que firmados com pessoa incapaz, o que acarreta vício de consentimento.

A relevância do fundamento invocado pela parte autora não resta evidenciada nos autos.

Da análise dos documentos apresentados (Evento 1), verifica-se que, embora o autor tenha firmado o primeiro contrato em 2012, a avaliação neuropsicológica apresentada, que demonstrou a existência de algum prejuízo às suas funções cognitivas, foi realizada apenas no final em 2015 (doc. 18), ou seja, quase quatro anos após firmado o contrato de permuta.

Ademais, conquanto a parte autora alegue que a doença prejudica sua capacidade de tomar decisões desde cerca de quatro anos antes de ser efetivamente diagnosticada, não há nos autos documentos nesse sentido. Inclusive, a avaliação neuropsicológica realizada em 2015 sequer faz menção à doença, sendo sua conclusão apenas no sentido de haver uma discrepância entre o QI Verbal e o de Execução, o que, segundo o laudo, é normal para pessoas na terceira idade, mas que não seria esperada uma variação tão grande, o que indica alteração em algumas funções cognitivas.

No entanto, verifica-se que todos os trechos do laudo apresentado que mencionam a alegada incapacidade de tomar decisões financeiras o fazem com referência às entrevistas realizadas com os familiares do autor (um dos métodos da avaliação), não havendo, neste documento, informações que demonstrem que uma avaliação direta do paciente levaria a esta conclusão. Ainda, do próprio laudo constata-se que, em 2015, o autor ainda possuía uma vida autônoma (fl. 5, doc. 18), sendo que seus familiares ingressaram com pedido judicial de interdição apenas em 2018, conforme descrito na exordial.

Também os exames médicos apresentados não são aptos a demonstrar as alegações da parte autora (docs. 14-7), trazendo informações técnicas, sem a necessária interpretação de um profissional médico sobre os seus resultados.

Assim, não é possível verificar, em sede de cognição sumária, própria a este momento processual, o vício de consentimento, elemento que demanda dilação probatória.



**Poder Judiciário**  
**JUSTIÇA ESTADUAL**  
**Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina**  
**6ª Vara Cível da Comarca de Joinville**

À míngua de provas que corroborem as alegações da parte autora no que diz respeito à probabilidade do direito invocado, não pode ser acolhido o pleito de antecipação da tutela.

Igualmente, mostra-se descabido o pleito de tutela da evidência, tendo em vista que os documentos apresentados não foram suficientes para demonstrar os fatos constitutivos do direito do autor, nos termos do art. 311, IV, do Código de Processo Civil.

Por fim, embora despicando perquirir acerca do perigo de dano, vez que inócurrenente o primeiro requisito para a concessão da tutela de urgência, qual seja, a probabilidade do direito, cumpre salientar que este também não se verifica.

A parte autora justifica a urgência de seu pleito na alegação de que está privada de dispor do imóvel, o que não se trataria de perigo de dano, mas sim, de dano efetivamente já sofrido, vez que sua família já perdeu outras oportunidades de venda do bem (fl. 17 da exordial).

Cumpre salientar que, se o dano já foi sofrido, não há o que ser tutelado com a medida liminar postulada. Ademais, discute-se direito do autor, não de sua família.

Por fim, a antecipação da tutela pretendida pela parte autora busca que a requerida se abstenha de prosseguir com a construção do empreendimento imobiliário no imóvel permutado, medida que não se justifica frente à urgência invocada, tendo em vista que a determinação à requerida para não prosseguir com as obras não será eficaz para que o autor possa usufruir da propriedade do bem, conforme pretende, alienando-o a quem ofereça oferta mais vantajosa.

Assim, inócurrenentes os requisitos para a concessão da tutela de urgência ou evidência, os pleitos não merecem acolhimento.

Ante o exposto:

1. **DEFIRO** os benefícios da justiça gratuita à parte autora, com fulcro no disposto no art. 98 do Código de Processo Civil.
2. **INDEFIRO** o pedido de tutela antecipada, seja com fundamento na urgência ou na evidência.
3. Deixo, por ora, de designar audiência inicial de conciliação ou mediação, sem prejuízo de fazê-lo no futuro.
4. Cite-se e intime-se a parte ré, expedindo-se carta precatória se necessário, para, querendo, apresentar resposta no prazo legal, constando do mandado a advertência prevista no art. 344 do Código de Processo Civil.
5. Intimem-se e cumpra-se.



**Poder Judiciário**  
**JUSTIÇA ESTADUAL**  
**Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina**  
**6ª Vara Cível da Comarca de Joinville**

---

Documento eletrônico assinado por **VIVIANE ISABEL DANIEL SPECK DE SOUZA**, Juíza de Direito, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da autenticidade do documento está disponível no endereço eletrônico [https://eproc1g.tjsc.jus.br/eproc/externo\\_controlador.php?acao=consulta\\_autenticidade\\_documentos](https://eproc1g.tjsc.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos), mediante o preenchimento do código verificador **310001045497v33** e do código CRC **0662171e**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): VIVIANE ISABEL DANIEL SPECK DE SOUZA

Data e Hora: 16/12/2019, às 15:4:12

---

**5011813-15.2019.8.24.0038**

**310001045497.V33**

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JOINVILLE – PODER JUDICIÁRIO DE SANTA CATARINA.**

**Autos: 5011813-15.2019.8.24.0038**

**ÊXITO EMPREENDIMENTOS E CONSTRUCOES LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.766.530/0001-57, com endereço eletrônico <[jaqueline@incorporadoraexito.com.br](mailto:jaqueline@incorporadoraexito.com.br)>, com sede na Alameda Brustlen, n.º 83, Sala n.º 03, bairro Centro, CEP 89.201-040, na cidade de Joinville, Estado de Santa Catarina, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar a sua peça de **CONTESTAÇÃO** aos termos da *ação ordinária de nulidade de ato jurídico c/c indenização por danos materiais e morais c/c pedido de antecipação de tutela*, formulada por **FELIPE BUBLITZ**, representado por sua curadora provisória, **HEIDI BUBLITZ SCHUBERT**, igualmente qualificados, com amparo nos artigos 231, I, 335, III e 336 e seguintes, do Código de Processo Civil (CPC), mediante as razões de fato e de Direito a seguir expostas:

**1. DA TEMPESTIVIDADE:**

O **SR. FELIPE BUBLITZ**, representado por sua curadora provisória, **HEIDI BUBLITZ SCHUBERT**, ingressou com ação judicial na data de **12/10/2019** e, muito embora, tenha manifestado interesse na designação de audiência de conciliação ou mediação, a d. Magistrada deixou, por ora, de designar audiência de conciliação, determinando a intimação da **RÉ (CONSTRUTORA ÊXITO)** para, querendo, apresentar resposta no prazo legal.



Na sequência (**evento n.º 09**), fora expedido mandado de citação, no qual constou advertência sobre o termo *a quo* para apresentação de contestação, qual seja, da data da juntada do aviso de recebimento (A. R.) nos autos.

O A. R. fora juntado aos autos em **30/12/2019**, conforme indica a movimentação de **evento n.º 11**:

Evento	Data/Hora	Descrição	Usuário	Documentos
11	30/12/2019 12:45:27	Juntada - Carta pelo Correo Comprovante de entrega - Refer. ao Evento: 9 (RÉU - EXITO EMPREENDIMENTOS E CONSTRUCOES LTDA ) Prazo: 15 dias Status: ABERTO Data inicial da contagem do prazo: 22/01/2020 00:00:00 Data final: 11/02/2020 23:59:59	VPOST	

Levando-se em consideração que de **20/12/2019 a 20/01/2020 os prazos estão suspensos**, por disposição do artigo 220, *caput*, do CPC e que não se considera o primeiro dia para efeitos de contagem do prazo, o termo *a quo* para apresentação de defesa pela **ÊXITO** se deu em **22/01/2020** e finalizará em **11/02/2020**, **motivo pelo qual a presente contestação é tempestiva**.

## 2. DAS PRELIMINARES:

### 2.1 Da incorreção do valor atribuído à causa:

Preceitua o artigo 292, incisos II, V e VI, do CPC que:

*Art. 292. O valor da causa constará da petição inicial ou da reconvenção e será:*

*[...]*

*II - na ação que tiver por objeto a existência, a validade, o cumprimento, a modificação, a resolução, a rescisão ou a rescisão de ato jurídico, o valor do ato ou o de sua parte controversa;*

*V - na ação indenizatória, inclusive a fundada em dano moral, o valor pretendido;*

*VI - na ação em que há cumulação de pedidos, a quantia correspondente à soma dos valores de todos eles;*

*[...].*

Nobre Julgadora, no presente caso, o **SR. FELIPE**, por meio da sua curadora, atribuiu à causa a quantia de R\$ 6.032.865,17 (seis milhões, trinta e dois mil, oitocentos e sessenta e cinco reais e dezessete centavos).

**Ocorre que, aludido montante não corresponde ao valor economicamente aferível.**

Excelência, o primeiro ponto a ser levado em consideração é que fora atribuído à causa apenas o valor constante da avaliação do imóvel realizada em **06 de agosto de 2019** pelo corretor de imóveis, Sr. Ivandir Hardt (doc. acostado à inicial), sem levar em consideração o *quantum* que o **AUTOR** pretende a título de danos morais.

O negócio jurídico que se busca, ainda que de forma indevida e sem fundamento a invalidade, fora celebrado entre as Partes no **ano de 2012**.

Uma avaliação contemporânea não pode servir como amparo para mensurar o valor de um negócio realizado muitos anos antes, visto que uma avaliação recente conta com a valorização desenvolvida desde 2013 até 2019.

Além do mais, muito embora tenha o **AUTOR** requerido a condenação da **CONSTRUTORA ÊXITO** em R\$ 100.000,00 (cem mil reais) a título de danos morais, não levou em consideração esse pedido indenizatório quando da mensuração do valor atribuído à causa.

Ora, levando em consideração o princípio da boa-fé objetiva e que o único valor convencionado pelas partes para o negócio jurídico celebrado em 2012 foi de R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais), aludida quantia deve ser considerada para efeitos de atribuição do valor da causa.

Ante tudo o que fora exposto, a **CONSTRUTORA ÊXITO** impugna, especificamente, o valor atribuído à causa, considerando que a quantia adequada para o cumprimento no disposto nos artigos 291, *caput* e 292, II, V e VI é de **R\$ 2.600.000,00 (dois milhões e seiscentos mil reais)**.<sup>1</sup>

## 2.2 Do pedido de gratuidade da justiça:

Excelência, o **SR. FELIPE BUBLITZ** formulou pedido de gratuidade da justiça, apresentando, para tanto, declaração de hipossuficiência de recursos assinada pela sua curadora provisória, **SRA. HEIDI BUBLITZ SCHUBERT**.

Também apresentou comprovante (não completo) de rendimentos do ano de 2018.

Ainda que o pedido tenha sido deferido, impugna-se, especificamente aludido pleito, nos termos do artigo 337, XIII, do CPC, **pois a alegada hipossuficiência não se sustenta**.

<sup>1</sup> Cálculo realizado para resultado de R\$ 2.600.000,00 (dois milhões e seiscentos mil reais) = **Pedido de dano material (R\$ 0,00) + Pedido de Dano moral (R\$ 100.000,00) + Pedido de invalidade de negócio jurídico (R\$ 2.500.000,00)**.

# BUETTGEN RIFFEL JORGE

ADVOGADOS

www.brj.adv.br

OAB/SC n° 44

Em pesquisa perante os 3 (três) Registros de Imóveis de Joinville/SC, constatou-se, conforme documentação que segue, que o **AUTOR** é proprietário de 2 (dois) imóveis cujas matrículas estão vinculadas ao 1º Registro de Imóveis de Joinville, além de continuar sendo o proprietário do imóvel objeto deste litígio, conforme segue:

Livro Nº 2                      **REGISTRO GERAL**                      Ficha Nº 01  
Ano 2002

Matrícula Nº-100.730-                      Data: 13 de setembro de 2.002.-

**IMÓVEL:-** APARTAMENTO sob nº 403, localizado no 4º andar ou 5º pavimento do EDIFÍCIO ILHA DO SOL, situado nesta cidade à rua Fernando Machado nº 185, contendo uma área construída de 78,85m², área de garagem de 11,00m² (BOX nº 15), área de uso comum de 14,29m², perfazendo a área total de 104,14m², e uma fração ideal do solo de 4,139% do terreno com a área total de 751,50m².- Ins. Imob. 13.20.43.32.0864.015.-

**PROPRIETÁRIA:-** VECTRA PARTICIPAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta cidade, CNPJ 01.065.099/0001-72.-

**REGISTRO ANTERIOR:-** Matrícula sob nº 58.957, do LºQ2-RG, neste Cartório.-

Oficial    /   

ATK.                      :IRCUNSCRIÇÃO

Livro Nº 2                      **REGISTRO GERAL**                      Ficha Nº 1  
Ano 1991

Matrícula Nº 21.434                      Data: 17 de Fevereiro de 1991.-

**IMÓVEL:-** Um terreno situado nesta cidade, fazendo frente com 12,00ms. ....(doze metros) para a Rua Frederico Eick, banco do fundo em cada lado 50,00ms. (cinquenta metros), limitado-se pelo lado direito da quem da rua alha com terreno de Vitalina Frieda Fuchren e pelo lado esquerdo com os de Aristides Cattori, fazenda o traçoção dos fundos com 12,00ms. (doze metros) em terreno de José Danilo, contendo a área total de 600,00ms². (seiscentos metros quadrados); sem benfeitorias.-

Cujo imóvel dista pelo lado esquerdo 185,00ms. (cento e oitenta e cinco metros) da Avenida Marques da Dilândia.-

**PROPRIETÁRIO:-** EINA LAIDMANN, brasileira, viúva, do lar, inscrita no CPF nº 293.863.089-72, residente e domiciliada nesta cidade.-

**REGISTRO ANTERIOR:-** Transcrição nº 37.731 do Lº 3-A, neste cartório: Oficial    /   

IRCUNSCRIÇÃO

No mais, em rápida pesquisa na internet, verificou-se que outro apartamento, com as mesmas características daquele de propriedade do **AUTOR**, matriculado sob o n.º **100.730**, está à venda pelo valor de **R\$ 327.000,00 (trezentos e vinte e sete mil reais)**, conforme informações obtidas no endereço eletrônico: <https://www.ottohouse.com.br/imovel/imoveis-a-venda/apartamento/joinville/america/apartamento-em-joinville-america-edificio-ilha-do-sol/> e em contato telefônico mantido com o Sr. André, por meio do telefone (47) 3034-9600, por volta das 15:50, do dia 20/01/2020.

Em outra imobiliária conhecida na cidade de Joinville/SC, imóvel no mesmo edifício está avaliado em R\$ 330.000,00 (trezentos e trinta mil reais).<sup>2</sup>

Importante destacar, também, que o **imóvel matriculado sob o n.º 21.434** foi adquirido pelo **AUTOR** pelo valor de **R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais)**, conforme indica a anotação constante da própria matrícula e na escritura pública de compra e venda lavrada no 1º Tabelionato de Notas e Protesto de Títulos de Joinville em **30/12/2014**:

<sup>2</sup> Informação disponível em: <<https://www.anageimoveis.com.br/comprar/apartamento-padrao-america-joinville-13538n>>. Acesso em: 20 de jan. 2020.

**R-12-21.434**; - Em 12 de Janeiro de 2015. - **Compra e Venda.**

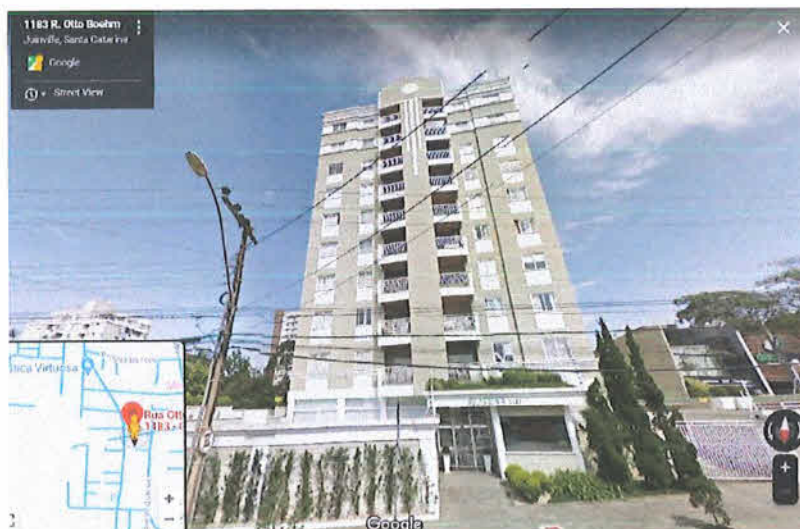
Transmitente: ADRIANA FERMIANO, CPF 868.444.409-44, CNH 03068967916 DETRAN/SC, brasileira, solteira, jornalista, residente e domiciliada na rua Frederico Eick, nº 216, bairro Santo Antônio, neste município de Joinville. Adquirentes: FELIPE BUBLITZ, CPF 006.494.579-00, RG 55.093 SESPDC/SC, aposentado, e sua esposa LIDIA KUNDE SELL BUBLITZ, CPF 541.056.259-34, RG 925.230 SESP/SC, aposentada, ambos brasileiros, casados pelo regime da separação obrigatória de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, residentes e domiciliados na rua Presidente Prudente de Moraes, nº 1.330, bairro Santo Antônio, neste município de Joinville. Conforme Escritura Pública, lavrada pelo 1º Tabelionato de Notas de Joinville, às fls. 106/107v, do Livro nº 1138, em 30/12/2014, o imóvel constante da presente matrícula foi vendido por R\$ 450.000,00. ITBI: recolhido pela avaliação fiscal de R\$ 450.000,00, mediante a guia nº 12522/2014. FRI: 0000.50020.1091.1004, recolhido o valor de R\$ 520,00, em data de 17/12/2014. Consta na escritura a apresentação de certidão de ônus e ações reais e reipersecutórias e dispensada as fiscais. A DOI será emitida no prazo regulamentar.

Continua na ficha 03 ...

qualquer espécie, é senhora e legítima possuidora de um terreno situado nesta cidade, fazendo frente com 12,00 metros para a rua Frederico Eick, tendo de fundos em cada lado 50,00 metros, limitando-se pelo lado direito de quem da rua olha com terras de Vitalina Frieda Fucknen e pelo lado esquerdo com as de Aristides Cattoni, fazendo o travessão dos fundos com 12,00 metros em terras de José Camilo, contendo a área total de 600,00 metros quadrados. Imóvel dista pelo lado esquerdo 185,00 metros da Avenida Marques de Olinda. Edificado com uma casa de alvenaria com 163,18 m2, a rua Frederico Eick nº 216, bairro Santo Antonio. Imóvel este objeto da matrícula nº 21.434 do Livro 2-RG do Primeiro Ofício de Registro de Imóveis desta comarca. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Joinville sob nº 13.30.02.74.0262.000. E, pela presente escritura e na melhor forma de direito, resolve vendê-lo, como de fato vendido tem, aos outorgados compradores, pelo preço certo e ajustado de R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais), importância esta que, dos ditos outorgados compradores, confessa e declara haver recebido em moeda corrente e legal do país, de cujo preço total ela, outorgante vendedora, dá a mais ampla, geral e irrevogável

continua na próxima página.

Além dos imóveis acima indicados, **o AUTOR é proprietário de um outro apartamento na Rua Otto Boehm, n.º 1.183, apartamento n.º 501**, bairro Atiradores, CEP 89.201-700, apartamento de padrão elevado e em região valorizada na cidade, conforme indica a escritura pública de compra e venda realizada no 1º Tabelionato de Notas e Protestos de Títulos de Joinville e, também, demonstram os documentos obtidos na ação n.º 0013104-87.2009.8.24.0038, em trâmite na 5ª Vara Cível de Joinville/SC.



Ainda, informa-se a este d. Juízo que o **AUTOR** é credor da quantia de **R\$ 108.520,50 (cento e oito mil, quinhentos e vinte reais e cinquenta centavos)**, de ordem previdenciária, conforme indica a requisição de pagamento vinculada aos autos de n.º 5009944-58.2016.4.04.7201, em trâmite na 3ª Vara Federal de Joinville/SC.

Se não fosse o bastante, o **AUTOR** também é o proprietário de 02 (dois) apartamentos do *Edifício The One Center*, em Joinville/SC, conforme indica o próprio instrumento acostado pelo **AUTOR** à sua inicial e datado de 22/04/2016, cuja aquisição foi ajustada pelo valor de **R\$ 492.450,00 (quatrocentos e noventa e dois mil e quatrocentos e cinquenta reais)**.

**Ora, Excelência, alguém que detém diversos imóveis, que auferে renda por meio de alugueres de seus bens e que dispõe da quantia de R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais) para a aquisição de imóvel certamente não é pessoa que detém insuficiência de recursos para arcar com as despesas do processo!**

Pelos imóveis cuja titularidade foi possível atribuir ao **AUTOR**, este detém um patrimônio, de no mínimo, **R\$ 1.347.450,00 (um milhão, trezentos e quarenta e sete mil e quatrocentos e cinquenta reais)**, sendo que em aludida conta utilizou-se de estimativas e, inclusive, valores pactuados para as compras, em datas pretéritas.

Não existindo insuficiência de recursos, não há motivos para conferir à parte o benefício do artigo 98, *caput*, do CPC. No mais, ainda que exista uma presunção relativa de veracidade sobre a alegada hipossuficiência, o **AUTOR** não demonstrou, minimamente, a sua insuficiência

Nesse sentido, colhe-se de julgamento do Egrégio TJSC:

APelação CÍVEL. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO. JUSTIÇA GRATUITA INDEFERIDA. SENTENÇA DE EXTINÇÃO. CANCELAMENTO DA DISTRIBUIÇÃO. ART. 290 DO CPC/15. PRETENSÃO REFORMULADA NESTA INSTÂNCIA. HIPOSSUFICIÊNCIA FINANCEIRA NÃO DEMONSTRADA. AUSÊNCIA DE RECOLHIMENTO DO PREPARO RECURSAL. DESERÇÃO CARACTERIZADA.

A benesse da gratuidade judiciária não deve ser concedida mediante simples afirmação de ausência de recursos, cabendo ao postulante trazer elementos mínimos que a evidenciem.

RECURSO NÃO CONHECIDO.

(Apelação 0303717-50.2018.8.24.0008. Relator: Jaime Machado Junior. Órgão Julgador: Terceira Câmara de Direito Comercial. Julgado em: 30/01/2020).

Por fim, mas não menos relevante, impugna-se, especificamente, o comprovante de rendimentos **do ano de 2018**, apresentado pelo **AUTOR**, pois esse está incompleto e o **AUTOR** utilizou-se do documento apenas na parte que melhor lhe convinha, “esquecendo” de mencionar a quantia de rendimentos auferida, porém, não tributável.

Assim, ante tudo o que fora exposto, considerando que a **CONSTRUTORA ÊXITO** nos termos do que institui o artigo 373, II, do CPC trouxe elementos probatórios suficientes para desconstituir a declaração de hipossuficiência acostada à inicial, requer-se que a d. Magistrada reconsidere a decisão interlocutória anteriormente proferida, a fim de indeferir a gratuidade pleiteada, na medida em que existe acervo probatório suficiente para demonstrar que a condição econômico-financeira do **AUTOR** permite que esse arque com todas as despesas do processo.

### 3. DO MÉRITO:

#### 3.1 DA AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DA DOENÇA DE ALZHEIMER (DA):

Excelência, antes da **CONSTRUTORA ÊXITO** iniciar a apresentação de todos os elementos que demonstram que a pretensão autoral não merece prosperar, insta destacar que, a **CONSTRUTORA ÊXITO** detém especial respeito e admiração ao **AUTOR**, pessoa com quem se relacionou há alguns anos a fim de combinar a construção de um empreendimento, bem como formalizou negociações anteriores, com a empresa Vectra Construções, do mesmo Grupo, conforme comprovam os documentos públicos em anexo.

Na presente ocasião, o **AUTOR** exprime a sua vontade por meio de sua curadora provisória, o que pode justificar a quantidade de informações inverídicas e divorciadas da realidade.

Pois bem, convém esclarecer que no **item 04**, da petição inicial, consta a informação de que o **AUTOR** foi diagnosticado como portador da **DOENÇA DE ALZHEIMER (DA)** no ano de **2015**, entretanto, **não existe NENHUM laudo ou outro documento médico acostado à inicial que conceda amparo ou credibilidade à alegação deste diagnóstico.**

Os únicos documentos juntados pelo **AUTOR** e que se referem à área da medicina consistem em exames médicos realizados por meio do convênio Unimed Joinville nas seguintes datas:

- ✓ 19/11/2009: Tomografia Computadorizada Crânio Encefálica.
- ✓ 25/03/2010: Tomografia Computadorizada Crânio Encefálica *(em dados clínicos consta informação de controle pós AVC isquêmico).*
- ✓ 19/12/2011: Angio-Ressonância Magnética de Troncos Supra-aórticos.
- ✓ 29/07/2013: Angioressonância Magnética Encefálica *(em dados clínicos consta informação de aneurisma anterior).*
- ✓ 21/11/2018: Ressonância Magnética Crânio-Encefálica.

Ou seja, **os exames médicos** podem indicar um histórico anterior de ocorrência de AVC e de ANEURISMA, entretanto, **jamais, em hipótese alguma, podem servir como forma legítima DIAGNÓSTICO da DOENÇA DE ALZHEIMER (DA)**, por uma questão muito lógica:

Os exames não carregam esta afirmativa e, além do mais, embora possuam campo para assinatura do profissional da saúde todos são apócrifos (o último exame de 21/11/2018 aparenta, inclusive, estar incompleto).

Os relatórios neuropsicológicos formalizados pelo PSICÓLOGO Maikon de Souza Michels em hipótese alguma podem servir como diagnóstico, mas, tão somente, como um documento de avaliação comportamental e psicológica, isso porque, **apenas MÉDICOS detém habilitação para emitir diagnóstico de moléstia relacionada à Classificação Estatística Internacional de Doenças e Problemas Relacionados com a Saúde.**

Aliás, a DOENÇA DE ALZHEIMER vem descrita, em mais de uma possibilidade, na CID10, sendo que entre algumas das possibilidades<sup>3</sup>:

<sup>3</sup> Informação sobre CID 10 disponível em: <<http://www.datasus.gov.br/cid10/V2008/cid10.htm>>. Acesso em: 30 de jan. de 2020.

## G30-G32 Outras doenças degenerativas do sistema nervoso

### G30 Doença de Alzheimer

**Inclui:**

as formas senis e pré-senis

**Exclui:**

degeneração cerebral senil NCOP (G31.1)

demência senil SOE (F03)

senilidade SOE (R54)

#### G30.0 Doença de Alzheimer de início precoce

**Nota:**

Início geralmente antes dos 65 anos de idade.

#### G30.1 Doença de Alzheimer de início tardio

**Nota:**

Início geralmente depois dos 65 anos de idade.

#### G30.8 Outras formas de doença de Alzheimer

#### G30.9 Doença de Alzheimer não especificada

Se não fosse o bastante, não é qualquer médico que está habilitado para emitir diagnóstico da DOENÇA DE ALZHEIMER. No Portal do Ministério da Saúde<sup>4</sup> consta a informação de que, nestas hipóteses, deve-se procurar um *psiquiatra geriatra* ou *neurologista especializado na doença*, conforme colhe-se de trecho que se colaciona abaixo:

Qual o médico pode diagnosticar e tratar o mal de Alzheimer?

O Alzheimer pode ser tratada pelo psiquiatra geriatra ou por um neurologista especializado no tratamento da Doença de Alzheimer.

Isso porque, **o diagnóstico de DA está relacionado à parte clínica e laboratorial**, conforme indica o fluxograma constante no Protocolo Clínico e Diretrizes Terapêuticas, elaborado pelo Ministério da Saúde<sup>5</sup>:

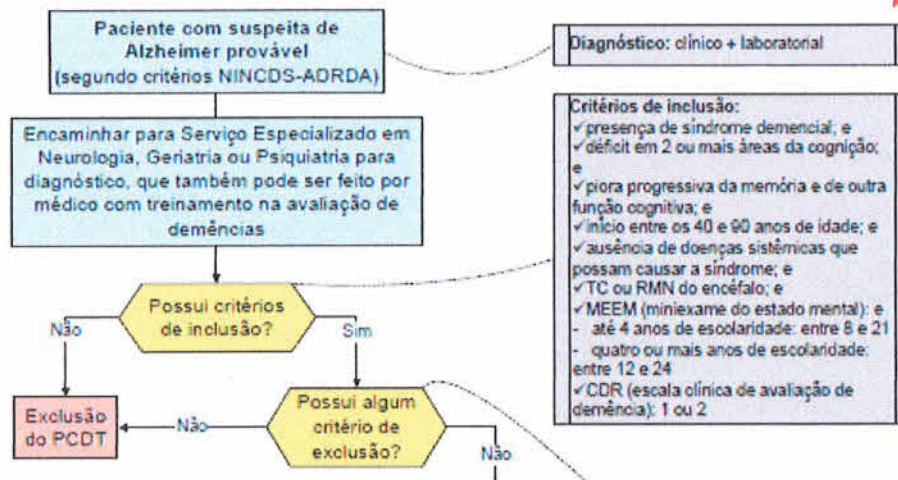
<sup>4</sup> Informação disponível em: <<http://www.saude.gov.br/saude-de-a-z/alzheimer>>. Acesso em: 30 de jan. de 2020.

<sup>5</sup> Documento disponível em: <<https://portal.arquivos2.saude.gov.br/images/pdf/2014/abril/02/pcdt-doenca-de-alzheimer-livro-2013.pdf>>. Acesso em: 30 de jan. de 2020.



Protocolos Clínicos e Diretrizes Terapêuticas

FLUXOGRAMA DE TRATAMENTO  
DOENÇA DE ALZHEIMER



DESSA FORMA, não se pode admitir como verdadeira a informação constante no item 06, da inicial, de que **a DOENÇA DE ALZHEIMER foi diagnosticada oficialmente por profissional da psicologia em 2015**, quando o diagnóstico deve ser realizado por médico/profissional da saúde regularmente inscrito no CRM competente.

Insta destacar, ademais, que além de não existir nenhuma prova acerca do diagnóstico da DOENÇA DE ALZHEIMER, não existe nenhum documento capaz de demonstrar que a curadoria provisória à Sra. Heidi Bublitz Schubert foi deferida em razão desta suposta moléstia e lapso temporal da suposta incapacidade envolvendo o **AUTOR**.

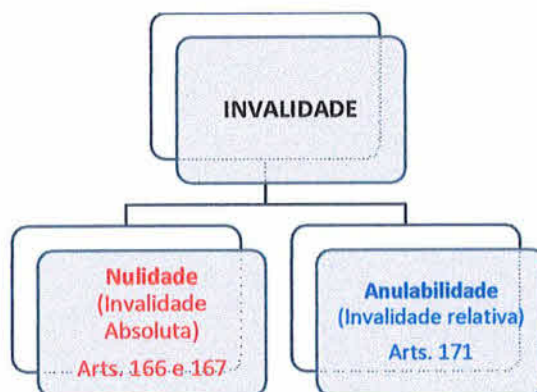
A **CONSTRUTORA ÊXITO**, munida de boa-fé e com o intuito de cooperar não apenas com a verdade e com a Justiça, mas, também, com a prestação de tutela definitiva, nestes autos, pela Ilustríssima Magistrada, **buscou obter cópia integral da ação de interdição, inclusive, expondo as suas razões, entretanto, teve seu pedido ceifado, conforme indicam os documentos que seguem**.

À face do que foi dito até aqui, requer-se, desde já, que todos os pedidos do **AUTOR** sejam julgados improcedentes, visto que este não logrou êxito em constituir o seu direito, conforme determina o artigo 373, I, do CPC, **SEQUER COMPROVANDO MINIMAMENTE A DOENÇA DE ALZHEIMER**, razão pela qual eventual análise de invalidade de negócio jurídico resta prejudicada.

### 3.2 DA INEXISTÊNCIA DE CAUSAS PARA INVALIDAR O NEGÓCIO JURÍDICO:

Excelência, desde logo se destaca, com o devido respeito ao advogado do **AUTOR** que, muito embora este tenha nomeado a ação como ordinária de nulidade de ato jurídico e tenha requerido no item **d)**, das fls. 23, o reconhecimento da nulidade dos negócios celebrados entre as partes, com a rescisão dos instrumentos, ao longo da petição inicial, sobretudo nas fls. 13 e 14 teceu considerações sobre vício de consentimento e anulabilidade do negócio jurídico.

Por mais básico que seja, é interessante mencionar que a **INVALIDADE do negócio jurídico** é gênero, sendo suas espécies: **NULIDADE** e **ANULABILIDADE**, com aplicabilidade e consequências diversas, conforme indica a imagem abaixo.



Pela leitura da petição inicial e do que foi possível compreender, o **AUTOR**, representado por sua curadora provisória pretende a nulidade do negócio jurídico praticado com a **CONSTRUTORA ÊXITO**, sob os argumentos que:

- a) O negócio originariamente pactuado em instrumento particular datado de **31/05/2012** é ruinoso;
- b) O percentual de permuta combinado com o **AUTOR** foi aquém da praxe do mercado imobiliário e, por conta disso, o **AUTOR** sofrerá prejuízo;
- c) O contrato celebrado com a **CONSTRUTORA ÊXITO** não estabeleceu prazo para a entrega dos edifícios, muito menos multa pelo atraso na entrega das unidades;
- d) O **AUTOR** não tinha plena ciência dos negócios que estava realizando, em razão da **DOENÇA DE ALZHEIMER**.

Sem ater-se à dicotomia doutrinária da invalidade do negócio jurídico, mister esclarecer que:

O negócio jurídico estabelecido entre **AUTOR** e **CONSTRUTORA ÊXITO** não foi ruinoso, sequer trouxe ou trará prejuízos ao **AUTOR** decorrendo, simplesmente, **de livre manifestação de vontade das Partes**, cada qual na defesa de seus interesses e ambições naquele momento.

A **CONSTRUTORA ÊXITO** não transmitiu informações errôneas ou induziu o **AUTOR** a um cenário que o induzisse a erro, bem pelo contrário, o próprio **AUTOR** sempre foi a pessoa que mais demonstrou interesse em negociar com a **CONSTRUTORA ÊXITO**, ao que tudo indica, pela boa reputação, pelo padrão dos empreendimentos e, por saber que a **CONSTRUTORA ÊXITO** cumpre exatamente o que fora combinado!

Assim, em **31/05/2012** (**3 anos antes do suposto diagnóstico da Doença de Alzheimer**) as Partes, acompanhadas de 02 (duas) testemunhas assinaram *contrato particular de permuta de bens imóveis*, por meio do qual restou combinado que o **AUTOR** cederia o seu terreno, juntamente com a sua casa de alvenaria para a **CONSTRUTORA ÊXITO** e, em contrapartida, receberia 8% (oito por cento) da área total dos edifícios construídos, correspondente em apartamentos de 2 (dois) e 3 (três) quartos. **No mesmo instrumento, restou combinado que o AUTOR receberia, no mínimo, 09 (nove) unidades de apartamentos.**

Neste momento, ou seja, ainda em **31/05/2012**, restou estabelecido que as unidades devidas ao **AUTOR** seriam entregues em até 36 (trinta e seis) meses, a contar da conclusão da fundação do edifício (**cláusula 3ª, parágrafo segundo**). Também combinaram as partes que qualquer infringência, por qualquer das Partes implicaria na possibilidade de exigência de multa no importe de 20% do valor do contrato (**cláusula 12ª**).

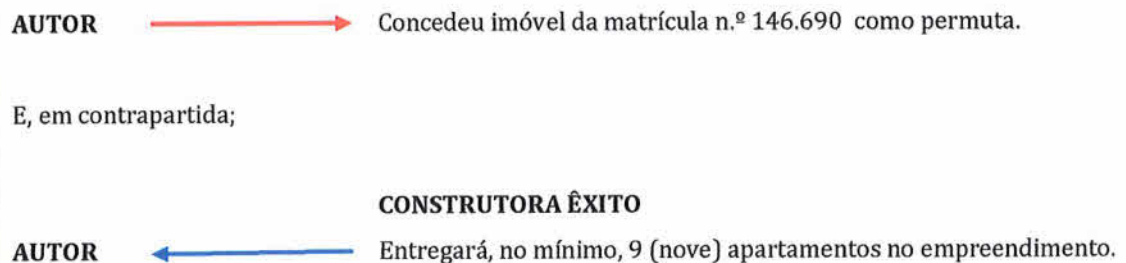
Na ocasião, as partes fixaram, para fins fiscais, o valor do contrato em **R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais)** – (**cláusula 11ª**).

Após, em **20/04/2016**, as Partes celebraram um aditivo, formalizando uma redução no percentual das unidades que seriam entregues ao **AUTOR**, considerando que esse recebeu, antecipadamente, a quantia de **R\$ 492.450,00 (quatrocentos e noventa e dois mil, quatrocentos e cinquenta reais)**.

Posteriormente, em **22/04/2016**, as Partes celebraram instrumento, por meio do qual a **CONSTRUTORA ÊXITO** vendeu ao **AUTOR** 02 (duas) unidades autônomas no Edifício Residencial *The One Center*, pelo valor total de **R\$ 492.450,00 (quatrocentos e noventa e dois mil, quatrocentos e cinquenta reais)**, sendo que atualmente, o valor de apenas 01 (um) apartamento supera o montante de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais).<sup>6</sup>

Ou seja, além do **AUTOR** ter o direito de receber, unidades de apartamento no imóvel matriculado sob o n.º 146.690, do 1º R. I, Joinville/SC e objeto da permuta, detém, ainda, a propriedade de 02 (dois) apartamentos já construídos no Edifício Residencial *The One Center*, cuja vistoria foi acompanhada pela Sra. Heidi e que poderiam estar sendo objeto de locação e, conseqüentemente, de renda para o **SR. FELIPE**. Entretanto, estão parados e desocupados, sob o argumento absurdo e fantasioso de que o **AUTOR** fez um mal negócio.

Para fins de exemplificação, segue abaixo desenho:



Obs.: Esclareça-se que o **AUTOR** recebeu, de forma antecipada, 02 (dois) apartamentos.

<sup>6</sup> Pesquisa realizada nos sites:

<<https://www.imovelweb.com.br/venda-joinville-sc-q-the-one-center.html#>>, <<https://imoveis.trovit.com.br/joinville-the-one-center>> e <<https://www.ottohouse.com.br/imovel/imoveis-a-venda/apartamento/joinville/centro/apartamento-em-joinville-centro-edificio-one-center/>>. Acesso em: 03 de fev. 2020.

**Excelência, a afirmação de que o contrato celebrado em 2012 e demais aditivos são ruinosos e leoninos não se sustenta!**

O empreendimento ainda não foi finalizado, inclusive, a **CONSTRUTORA ÊXITO** vem enfrentando inúmeras dificuldades compatíveis com a burocracia dos órgãos que depende de prestação para dar andamento a todos os procedimentos da obra, conforme documentos que seguem.

**Estima-se que as unidades de apartamento que ainda serão entregues ao AUTOR lhe gerarão um capital de, aproximadamente, e entre R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões) a R\$ 6.000.000,00 (seis milhões), sem considerar, ainda, a quantidade de capital que o AUTOR poderá perceber, com a locação dos bens, por exemplo.**

O contrato de permuta **não** foi formalizado com percentual abaixo da praxe do mercado imobiliário. Isso porque, a negociação entre as partes está inserida no ramo do **DIREITO PRIVADO** e, nesse sentido, as partes podem dispor de seus direitos e interesses como bem entender, salvo proibição legal.

Por ser o negócio jurídico ato da seara privada e que envolve diversas negociações e combinações, incluindo, muitas vezes carga afetiva, o Legislador não interferiu a ponto de prescrever um percentual tido como adequado ou ideal para a realização de permutas.

Não existindo legislação ou qualquer outro provimento impondo a pactuação de permuta no percentual de 12%, não há motivos para se estabelecer qualquer linha argumentativa no sentido de que qualquer percentual aquém de 12% seria injusto ou abusivo para o proprietário do imóvel objeto da permuta.

**Isso porque, esse percentual depende muito do caso concreto, dos interesses das partes e expectativas de retornos a curto, médio ou longo prazo, do tipo de edificação que será construída, do local em que será o empreendimento, da Construtora envolvida e sua reputação, etc.**

Exemplificando, uma pessoa pode formalizar uma permuta com o percentual de 5% (cinco por cento) sem qualquer cogitação de invalidade do negócio, porque ela, naquele momento estava ciente dos seus anseios, consistentes em, após a construção do edifício de elevado padrão, colocar todos os apartamentos para locação e possuir, em razão disso, uma renda considerável a médio e longo prazo.

Diferentemente do alegado pelo **AUTOR**, acompanhado de sua curadora, o parecer técnico de avaliação mercadológica realizado pelo corretor de imóveis, Sr. Ivandir Hardt não comprova, em hipótese alguma, que o percentual de 12% é a praxe do mercado imobiliário. Em sua avaliação acostada como documento à inicial o corretor Ivandir atestou que **GERALMENTE**, quando a negociação é realizada por “metro quadrado”, utiliza-se o percentual de 12%.

O corretor não trouxe na sua avaliação a amostragem ou quaisquer outros esclarecimentos sobre a quantidade de casos acompanhados e/ou que tomou conhecimento, bem como as construtoras envolvidas para conferir amparo à afirmativa de que geralmente, o percentual é de 12%.

**Ainda que fosse uma praxe do mercado (o que não é verdade), mesmo assim, tratando-se de negócio jurídico, as partes poderiam convencionar o percentual que melhor equilibrasse os seus interesses e ponto.**

**Conforme indicam os laudos avaliativos emitidos pelos corretores, Srs. Angela Liz, Ana Claudia e Douglas Imóveis (documentos anexos), não há como precisar um percentual ideal para o negócio jurídico celebrado, entretanto, para a região onde o imóvel do AUTOR está situado, normalmente, o percentual aplicável, para fins de permuta varia entre 7% a 10%.**

Aludidos profissionais, também, realizaram avaliação mercadológica do imóvel com base em estado contemporâneo, sendo que a Sra. Angela Liz preconizou que não há como precificar, com absoluta precisão, a avaliação de um imóvel cujo negócio ocorreu em 2012.

No mais, não guarda nenhuma razão o **AUTOR** pretender justificar um suposto prejuízo na negociação realizada com base em valor de mercado contemporâneo.

Nesse momento, oportuno esclarecer que existe uma diferença entre “valor fiscal”, que foi mencionado no contrato originário de 2012 na cláusula 11ª e “valor de mercado”.

O valor fiscal não precisa, necessariamente, corresponder ao valor de mercado do imóvel. Isso porque, é o valor que será interessante apenas para a apreciação do Fisco e cálculo de tributos incidentes sobre o negócio jurídico, a exemplo do ITBI.

Ainda, a avaliação para justificar um suposto mal negócio no ano de 2012 é recente, de **06/08/2019**, o que, por consequência lógica, implica numa majoração no valor de mercado lá em 2012.

Uma avaliação nova não pode servir de base para justificar um suposto mal negócio em valor abaixo daquele que seria praticado no mercado. Por uma questão lógica e de tempo em 2012 o valor de mercado seria outro, que, ao longo do tempo, sofreu valorização.

Conforme dito acima, o retorno que a permuta dará ao **AUTOR** será altíssimo, sendo que este receberá, no mínimo 09 (nove) unidades e, também, poderá auferir renda.

Importante pontuar, também, que o **AUTOR** recebeu em forma de antecipação 02 (dois) apartamentos no *Edifício The One*, como forma de adiantamento monetário de parte da permuta, por desejo do **AUTOR**.

Além do mais, o empreendimento será grande, com projeto de 4 (quatro) torres, 135 (cento e trinta e cinco) apartamentos e 6 (seis) lojas comerciais, o que certamente aumentará a valorização dos apartamentos concedidos ao **AUTOR**.

Importante pontuar, também, que recentemente, houve a emissão de alvará de terraplanagem, no qual consta, expressamente, que houve uma redução na área de construção para 4.431,56m<sup>2</sup> (área total do imóvel: 5.158,25m<sup>2</sup>), sendo que, em nenhum momento a **CONSTRUTORA ÊXITO** cogitou buscar contato com o **AUTOR** para alteração das negociações do contrato.

Se alguém está em situação desfavorável é a **CONSTRUTORA ÊXITO** que além de já ter despendido mais de **R\$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais)**, ainda não pode regularizar a incorporação, ante à ausência de outorga de escritura pública do **AUTOR** para a **CONSTRUTORA ÊXITO**.

A fim de impugnar, também, especificamente a integralidade do alegado pelo **AUTOR**, não é verdadeira a alegação de que o instrumento formalizado em 2012 não estabeleceu prazo para a entrega do edifício, muito menos fixou multa por descumprimento de disposição contratual, na medida em que tanto o prazo, quanto a multa foram destacados nas cláusulas 11<sup>a</sup> e 12<sup>a</sup>, respectivamente.

Por fim, mas não menos relevante, e conforme já exposto no item “**5.1 DA AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DA DOENÇA DE ALZHEIMER (DA)**”, **não existe NENHUM DOCUMENTO MÉDICO que comprove o diagnóstico da DOENÇA DE ALZHEIMER, muito menos no ano de 2012, época em que fora celebrado o negócio entre as partes.**

Muito embora o **AUTOR** mencione no **item 05**, da petição inicial que o laudo produzido na ação de interdição (autos n.º 0326991-50.2018.8.24.0038) constatou que a doença do **AUTOR** é progressiva e irreversível, não trouxe aos autos aludido laudo, sendo que sequer é possível confirmar qual foi o diagnóstico que desencadeou a concessão de curadoria provisória à Sra. Heidi Bublitz Schubert.

Se não fosse o bastante, ainda que existisse um diagnóstico da **DOENÇA DE ALZHEIMER** esse laudo médico certamente seria posterior à ocorrência do negócio jurídico celebrado em **2012** e alterado ao longo do ano de **2016**.

O **AUTOR** sempre se mostrou lúcido, ciente e proativo nas conversas com a **CONSTRUTORA ÊXITO**. **NÃO EXISTE CONJUNTO PROBATÓRIO APTO A CONFIRMAR QUE HÁ ÉPOCA DA CELEBRAÇÃO DO NEGÓCIO JURÍDICO A SUA CAPACIDADE ESTAVA PREJUDICADA** e, por via de consequência, não há como se cogitar eventual invalidade do contrato celebrado.

Inclusive, o **AUTOR**, esteve com o seu enteado na **CONSTRUTORA ÊXITO** no ano de 2019 para a escolha das unidades do edifício que está sendo construído no imóvel objeto da permuta, manifestando, mais uma vez, felicidade no negócio celebrado com a **CONSTRUTORA ÊXITO**, sendo enviado instrumento particular para avaliação e assinatura das Partes interessadas, já contemplando a listagem das unidades escolhidas pelo **SR. FELIPE BUBLITZ**. Ocorre que, não se obteve mais sucesso no retorno desde então.

Entender de forma diversa seria contrariar diretamente o disposto no artigo 104, do Código Civil (CC), além de ir de encontro ao entendimento jurisprudencial:

**APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE NEGÓCIO JURÍDICO CUMULADA COM PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. CONTRATAÇÃO DE EMPRÉSTIMOS POR MEIO DE CÉDULAS DE CRÉDITO BANCÁRIO COM DESCONTO EM BENEFÍCIO PREVIDENCIÁRIO. POSTERIOR DECRETAÇÃO DE INTERDIÇÃO DA DEVEDORA/MUTUÁRIA EM RAZÃO DO DIAGNÓSTICO DE DOENÇA DE ALZHEIMER. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA.**

**RECURSO DA DEMANDANTE, REPRESENTADA POR FILHO CURADOR. DEFENDIDA A NULIDADE DOS AJUSTES FIRMADOS ANTERIORMENTE À DECLARAÇÃO DE INTERDIÇÃO, DIANTE DA SUA INCAPACIDADE ABSOLUTA PARA PRÁTICA DOS ATOS DA VIDA CIVIL (ART. 3º, II, DO**



CÓDIGO CIVIL, COM REDAÇÃO ANTERIOR À DADA PELA LEI N. 13.146/2015). **INSUBSISTÊNCIA. AUSÊNCIA DE PROVA ACERCA DA INAPTIDÃO DA RECORRENTE À ÉPOCA DA SUBSCRIÇÃO DOS CONTRATOS BANCÁRIOS, OCORRIDA QUASE DOIS ANOS ANTES DO DIAGNÓSTICO.** LAUDO PERICIAL QUE NÃO INDICA, COM A SEGURANÇA NECESSÁRIA, SE A CONTRATANTE JÁ SE ENCONTRAVA DESPROVIDA DE DISCERNIMENTO PARA BEM AFERIR OS TERMOS DOS PACTOS E/OU REALIZAR A TRANSAÇÃO JURÍDICA. **INEXISTÊNCIA DE ELEMENTOS INDICADORES DO PERÍODO INICIAL DA PATOLOGIA DA AUTORA, A QUAL NÃO SE DESINCUMBIU DO ÔNUS DE PROVAR FATO CONSTITUTIVO DO SEU DIREITO.** INCIDÊNCIA DO ART. 333, I, DO ANTIGO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. INAPLICABILIDADE DO ART. 166, I, DA LEI SUBSTANTIVA CIVIL NO CASO CONCRETO. PRECEDENTES DESTES TRIBUNAL DE JUSTIÇA. **PREVALÊNCIA DO NEGÓCIO JURÍDICO.** SENTENÇA MANTIDA. ENCARGOS SUCUMBENCIAIS. MANUTENÇÃO DA DISTRIBUIÇÃO. JULGADO INALTERADO NESTE GRAU DE JURISDIÇÃO. DECISÃO HOSTILIZADA QUE OBSERVOU A QUANTIDADE E EXPRESSÃO DOS PEDIDOS. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

[...]

Dessarte, o ato jurídico praticado por pessoa maior, ainda que considerada mentalmente enferma, antes de decretada sua interdição, não pode ser declarado nulo acaso não comprovado que a efetivação do negócio ocorreu em ocasião na qual já era perceptível ou se definia a doença grave e incapacitante do praticante.

Assim, diante da impossibilidade de se presumir a incapacidade civil da autora, e não tendo esta comprovado que à época dos fatos era desprovida de discernimento suficiente para avaliar os contratos e assiná-los com ciência dos respectivos teores, ônus que lhe incumbia, nos termos do art. 333, I, CPC/73, forçoso concluir que ambos os negócios jurídicos firmados pelos litigantes permanecem hígidos, em observância à norma da presunção da capacidade do ser humano.

(Apelação 0001707-04.2012.8.24.0013. Relator: Desembargador Substituto Luiz Felipe Schuch. Órgão Julgador: 1ª Câmara de Enfrentamento de Acervos. Julgado em: 31/08/2018).

**AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO ANULATÓRIA DE NEGÓCIO JURÍDICO. TUTELA DE URGÊNCIA INDEFERIDA À ORIGEM. RECURSO DA PARTE AUTORA.**

**ALEGADA INCAPACIDADE DE FATO À ÉPOCA DO SINALAGMA. DOENÇA PSIQUIÁTRICA. AUSÊNCIA DE PROVAS ROBUSTAS APTAS A REVERBERAR A PROBABILIDADE DO DIREITO INVOCADO.** NECESSÁRIA DILAÇÃO PROBATÓRIA. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS DO ART. 300 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. CONCLUSÃO ANÁLOGA PELA PROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA. ACERTO DA AUTORIDADE JUDICIÁRIA DE PRIMEIRO GRAU. RECURSO DESPROVIDO.

(Agravo de Instrumento 4027010-15.2017.8.24.0000. Relator: Desembargador Ricardo Fontes. Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Civil do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina. Julgado em: 13/02/2019).

**APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE NEGÓCIO JURÍDICO. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. IRRESIGNAÇÃO DOS AUTORES.**

**SUSTENTADA A NULIDADE DO PACTO DE COMPRA E VENDA ENTABULADA ENTRE O DE CUJUS (PAI E AVÔ DOS DEMANDANTES) E A COMPANHEIRA, EM FACE DA INCAPACIDADE CIVIL OCASIONADA PELA DOENÇA DE ALZHEIMER. PRETENSÃO FUNDADA NO ART. 166, INCISO I, DO CÓDIGO CIVIL. INEXISTÊNCIA DE ELEMENTOS QUE APONTEM A VERBERADA AUSÊNCIA DE DISCERNIMENTO PARA A PRÁTICA DOS ATOS DA VIDA CIVIL AO TEMPO DA CELEBRAÇÃO DA AVENÇA. ÔNUS DA PROVA QUE COMPETIA AOS REQUERENTES.** EXEGESE DO ART. 333, INCISO I, DO ANTIGO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. **PARTE AUTORA QUE NÃO SE DESINCUMBIU DO ÔNUS PROBATÓRIO.** MANUTENÇÃO DA IMPROCEDÊNCIA DA DEMANDA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

[...]

Diante dos elementos acima elencados, embora não se possa negar a existência de traços de demência causada pela doença degenerativa indicada pelos Requerentes, não há circunstância concreta a indicar a perda da capacidade cognitiva a ensejar o reconhecimento da incapacidade de Antonio Martendal Pereira ao tempo da celebração da avença cuja anulação se pretende.

Isso porque, ainda que evidente a progressão acentuada do mal de Alzheimer, culminando no ápice ao final da vida, nada restou demonstrado ao tempo da entabulação do negócio.

Assim, considerando que competia à parte autora, nos moldes propostos pelo art. 333, inciso I, do Antigo Código de Processo Civil — legislação vigente quando praticados os atos processuais —, a prova de suas alegações quanto à incapacidade civil do Alienante Antonio à época da avença — que ensejaria a defendida anulação do negócio —, é de rigor a manutenção do julgamento de improcedência da ação.

(Apelação 0001165-80.2012.8.24.0014. Relatora: Desembargadora Rosane Portella Wolff. Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Civil do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina. Julgado em: 06/06/2016).

No mesmo sentido, é a Jurisprudência de outros Tribunais:

**DOAÇÃO. NULIDADE. INCAPACIDADE DO DOADOR. DOADOR SEM HERDEIROS NECESSÁRIOS.** Sentença de improcedência, afastada a nulidade do negócio jurídico de doação. Ratificação dos termos da sentença (art. 252, RITJSP). Declaração de nulidade de negócio jurídico de doação, por incapacidade absoluta. Doadora sem herdeiros necessários, podendo dispor de todos os bens (arts. 1.829, inciso IV, 1.845 e 1.846, CC). **Doadora que seria portadora de Mal de Alzheimer, sem capacidade para declaração de vontade válida (art. 166, inciso I, c/c art. 3º, incisos II e III, CC). Não comprovação de declaração de vontade eivada de nulidade. Ausência de prova da incapacidade absoluta ou de não possuir a doadora o necessário discernimento para exprimir a própria vontade. Ônus de prova dos autores (art. 333, inciso I, CPC).** Testemunhas divergentes. Relatórios médicos que afirmam a lucidez da doadora. Nulidade não reconhecida. **Recurso não provido.**

[...]

A declaração de vontade, no caso, apenas seria reconhecida como nula, se provado que, quando de sua ocorrência, a declarante não possuía a plena capacidade de exprimir sua vontade com o adequado discernimento.

Tratava-se de ônus dos apelantes, autores, nos termos do artigo 333, inciso I, do Código de Processo Civil: eles é que deveriam provar que, quando da doação registrada perante o 4º Tabelionato de Notas de Ribeirão Preto, a de cujus, doadora, não estava no pleno gozo de suas capacidades mentais e, portanto, o negócio seria nulo.

(Apelação 0025151-61.2012.8.26.0320. Relator: Desembargador Carlos Alberto de Salles. Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Julgado em: 18/11/2014).

**APELAÇÃO CÍVEL. NULIDADE DE NEGÓCIO JURÍDICO. EMPRÉSTIMO CONSIGNADO. INCAPACIDADE. INOCORRÊNCIA. INEXISTÊNCIA DE INTERDIÇÃO ANTERIOR, OU DE CIRCUNSTÂNCIAS REVELADORAS DE PREJUÍZO OU COMPROMETIMENTO DA CAPACIDADE COGNITIVA. RECURSO DESPROVIDO.** 1. A interdição do contratante, em decorrência do quadro clínico de Alzheimer não induz, por si só, à nulidade dos negócios jurídicos anteriormente celebrados. A invalidade nestes casos requer a demonstração do comprometimento da capacidade cognitiva, associada à ocorrência de prejuízo ou desvantagem. Inexistindo referidas circunstâncias, mormente por ter o contratante fruído regularmente do empréstimo contraído, não há falar em invalidade. 2. Recurso desprovido.

(Apelação Cível 1.0000.18.118848-3/001. Relator: Desembargador Otávio Portes. Órgão Julgador: 16ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais. Julgado em: 28/08/2019).

No mais, impugna-se, especificamente, a narrativa do **AUTOR** de que os julgados acostados à inicial às fls. 06-10 confirmam a possibilidade de reconhecimento da nulidade do negócio jurídico praticado por pessoa com capacidade de fato comprometida, antes mesmo da incapacidade ser reconhecida judicialmente, pois **NO PRESENTE CASO: a) Não existem provas do diagnóstico da doença de Alzheimer, seja recentemente, seja nos**

**ano de 2012; b) Não existem provas aptas a comprovar que há época do negócio jurídico (2012) o AUTOR estava com a sua capacidade civil plena comprometida.**

Definitivamente, **não** existem documentos médicos que comprovem na atualidade que o **AUTOR** é portador de doença de Alzheimer e que na época da celebração de negócio jurídico com a **CONSTRUTORA ÊXITO** a sua capacidade civil estava prejudicada em razão do início progressivo da doença.

Pelo contrário, Excelência, desde muitos anos o **AUTOR** sempre se mostrou muito ativo, até mesmo pela sua profissão de contador, a qual se mantém ativa no CRC/SC.

Além do mais, a lucidez e a capacidade jurídica do **AUTOR** é ainda mais evidente, quando se analisa todos os documentos públicos que participou ou formalizou, **sendo considerado, inclusive, juridicamente capaz por Tabeliães**, os quais detém fé pública<sup>7</sup>. Abaixo segue listagem de documentos celebrados:

- ✓ **15/08/1991:** Escritura Pública de Compra e Venda, por meio da qual o SR. FELIPE BUBLITZ vendeu um terreno pelo valor de Cr\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de cruzeiros). – **2º Tabelionato de Notas e 3º Ofício de Protestos de Joinville.**
- ✓ **02/12/1997:** Escritura Pública de Compra e Venda realizada entre SRA. HEIDI BUBLITZ SCHUBERT E OUTROS em favor de MARCIO MULLER, sendo o SR. FELIPE BUBLITZ procurador de HEIDI e OUTROS. – **1º Tabelionato de Notas e Protesto de Títulos de Joinville.**
- ✓ **27/04/2000:** Escritura Pública de Compra e Venda realizada entre SRA. HEIDI BUBLITZ SCHUBERT E OUTROS em favor de SHERILOCA BORNSCHEIN, sendo o SR. FELIPE BUBLITZ procurador de HEIDI e OUTROS. – **1º Tabelionato de Notas e Protesto de Títulos de Joinville.**
- ✓ **05/07/2002:** Escritura Pública de Compra e Venda realizada entre o SR. FELIPE BUBLITZ e a empresa VECTRA PARTICIPAÇÕES E CONSTRUÇÕES, por meio do qual o SR. FELIPE BLUBLITZ adquiriu um apartamento (n.º 403) no Edifício Ilha do Sol, em Joinville. – **1º Tabelionato de Notas e Protesto de Títulos de Joinville.**
- ✓ **17/12/2003:** Escritura Pública de Compra e Venda realizada entre o SR. FELIPE BUBLITZ e a SRA. LISIANE FERRARI ANDRADES ZIMMERMANN, por meio da qual o SR. FELIPE vendeu imóvel pela quantia de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais). – **3º Tabelionato de Notas e 2º de Protestos de Títulos de Joinville.**
- ✓ **15/12/2004:** Escritura Pública de Compra e Venda realizada entre o SR. FELIPE BUBLITZ e a empresa VECTRA PARTICIPAÇÕES E CONSTRUÇÕES, por meio do qual o SR. FELIPE BLUBLITZ adquiriu um apartamento no Edifício Rio Sena, em Joinville/SC. – **1º Tabelionato de Notas e Protesto de Títulos de Joinville.**

<sup>7</sup> Nesse sentido, disciplina o artigo 3º da lei n.º 8.935, de 18 de novembro de 1994: “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”.

- ✓ **26/07/2012:** Procuração outorgada pelo SR. FELIPE e SUA ESPOSA em favor de ÊXITO EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA. – **1º Tabelionato de Notas e Protesto de Títulos de Joinville.**
- ✓ **28/08/2014:** Procuração outorgada pelo SR. FELIPE e SUA ESPOSA em favor de ÊXITO EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA. – **1º Tabelionato de Notas e Protesto de Títulos de Joinville.**
- ✓ **30/12/2014:** Escritura Pública de Compra e Venda, por meio da qual o SR. FELIPE BUBLITZ e SUA ESPOSA adquiriram o imóvel objeto da matrícula n.º 21.434 pelo valor de R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais). – **1º Tabelionato de Notas e Protesto de Títulos de Joinville.**
- ✓ **04/05/2018:** Procuração outorgada pelo SR. FELIPE em favor de HEIDI BUBLITZ SCHUBERT. – **1º Tabelionato de Notas e Protesto de Títulos de Joinville.**
- ✓ **23/05/2018:** Procuração outorgada pelo SR. FELIPE em favor de HEIDI BUBLITZ SCHUBERT. – **1º Tabelionato de Notas e Protesto de Títulos de Joinville.**
- ✓ **23/05/2018:** Procuração outorgada pelo SR. FELIPE em favor de HEIDI BUBLITZ SCHUBERT, especificamente para representação de interesses perante a XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A. – **1º Tabelionato de Notas e Protesto de Títulos de Joinville.**

Um tanto quanto contraditório pretende ser o reconhecimento da incapacidade do **AUTOR** desde **2012**, sendo que nos anos de **2014** e **2018** formalizou diversos documentos públicos, inclusive, procurações para a sua, até então, curadora provisória.

Aliás, chama-se a atenção para o fato de que no ano de **2012** o **AUTOR** formalizou procuração, acompanhado de sua esposa, absolutamente capaz, assim como o **AUTOR**, sendo reconhecido como juridicamente capaz pelo Tabelião.

**Ora, Excelência, se o AUTOR seria incapaz desde 2012, como pode outorgar poderes para a SRA. HEIDI no ano de 2018? Como pode ter sido considerado absolutamente capaz por alguém que detém fé pública?**

**No mais, ainda em sede hipotética, se os familiares eram conhecedores deste estado de saúde do AUTOR, por qual motivo aguardaram aproximadamente 06 (seis) anos para ajuizarem medida judicial buscando a interdição do AUTOR? Por qual motivo permitiram que durante todos esses anos o AUTOR formalizasse negócios e comandasse os atos da sua vida?**

Todos os documentos públicos celebrados reforçam, ainda mais, que o **AUTOR** não apenas é lúcido, inteligente e capaz, como há época do negócio jurídico também era e sabia exatamente as condições do negócio que estava formalizando, tanto é que recusou proposta do representante da **CONSTRUTORA ÊXITO** de receber,

antecipadamente, outras unidades ou quantia em dinheiro pela burocracia que vinha sendo enfrentada pela **CONSTRUTORA ÊXITO** frente aos órgãos municipais e demais autarquias onde necessitava da obtenção de licenças, autorizações e alvarás para dar continuidade à construção do empreendimento.

### 3.3 DA INEXISTÊNCIA DO DEVER DE INDENIZAR:

#### 3.3.1 DO PLEITO A TÍTULO DE DANOS MATERIAIS:

O **AUTOR** formulou pedido de compensação, a título de danos materiais, pela suposta lesão causada pela **CONSTRUTORA ÊXITO**, informando que sendo rescindido o contrato e retornando as Partes ao *status quo ante* esse terá a devolução, tão somente, do terreno, sem a sua casa que foi demolida pela **CONSTRUTORA ÊXITO**.

Todavia, o **AUTOR** não indicou o valor que pretende a título de danos materiais, pugnano pela apuração dos danos materiais em fase de liquidação de sentença.

Excelência, não custa reiterar que a **CONSTRUTORA ÊXITO** não praticou nenhum ato ilícito, sequer ludibriou ou ocasionou lesão ao **AUTOR**.

O negócio jurídico celebrado originariamente em 2012 manifestou na ocasião a livre manifestação de vontade das Partes, nada além!

Sendo assim, não tendo existido nenhum comportamento indesejável e ilícito pela **CONSTRUTORA ÊXITO** não há que se cogitar em dever de indenizar.

De toda forma, em caráter de subsidiariedade, na remota e improvável possibilidade de se reconhecer que a **CONSTRUTORA ÊXITO** deve reparar o **AUTOR**, mesmo assim, o pleito deve ser julgado, igualmente, improcedente.

Isso porque, o **AUTOR** pleiteia compensação pela perda de casa que, supostamente, residiu com a sua família desde 1983, compensação que corresponde à modalidade de dano emergente, previsto no caput do artigo 402, do Código Civil, *in verbis*: “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”. (grifo nosso).

O dano postulado pelo **AUTOR** é aquele que depende de prova do efetivo prejuízo.

Não se pode postergar a apreciação de eventual dano para a fase de liquidação, na medida em que dependem, necessariamente, de prova que os sustentem. Nesse sentido:

[...] 1. É consabido que os danos materiais ou patrimoniais constituem-se em lesão a bens e direitos financeiramente apreciáveis pelo seu titular e possíveis de serem mensurados concretamente, dividindo-se em dano emergente e lucros cessantes. O primeiro refere-se aos prejuízos que efetivamente a vítima sofreu. O segundo, corresponde ao que ela deixou de auferir (CC, art. 402). Em ambos os casos, torna-se obrigatória a comprovação por parte de quem os alega. [...]. (Apelação Cível 0000947-81.2014.8.24.0014. Relator: Desembargador José Agenor de Aragão. Órgão Julgador: Quarta Câmara de Direito Civil. Julgado em: 13/12/2018).

[...] O dano material não se presume, exigindo-se, para que seja passível de reparação, a comprovação do efetivo prejuízo experimentado, uma vez que "a indenização mede-se pela extensão do dano" (art. 944 do CC). [...]. (Apelação Cível 0300448-81.2015.8.24.0113. Relator: Desembargador Francisco Oliveira Neto. Órgão Julgador: Segunda Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina. Julgado em: 28/01/2020).

Sem muitas delongas, o pedido de indenização a título de danos materiais deve ser também julgado improcedente, considerando que o **AUTOR** não acostou à inicial provas do efetivo dano, não constituindo o seu direito, nos termos do artigo 373, I e 320 do CPC.

Permitir que o **AUTOR** receba indenização sem a existência dos elementos basilares da responsabilidade civil e sem a demonstração efetiva do suposto prejuízo, seria permitir uma interpretação que ofende diretamente o disposto nos artigos 402 e 944, do CC.

Além do mais, a argumentação e o pedido do **AUTOR** são um tanto quanto inusitados e questionáveis. Embora este alegue que reside no imóvel objeto da permuta desde 1983, a matrícula do bem comprova a averbação de construção apenas em 2014:

Livro Nº 2

**REGISTRO GERAL**

Ficha 01

Matrícula Nº 146.690

Data: 01 de agosto de 2014.

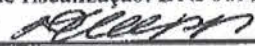
**IMÓVEL:** Terreno com área total de **5.158,25 m²**, situado neste município de Joinville, na esquina formada pelas Ruas Presidente Prudente de Moraes e Benedito Campos, com as seguintes confrontações: fazendo frente ao sul com 49,75 metros, para a rua Presidente Prudente de Moraes, tendo de fundos ao leste lado direito de quem de frente olha 103,90 metros, confrontando-se com terras de Lena Melo Rego Drolshagen e Pascual José Maria Julius Arp Drolshagen, fundos ao oeste lado esquerdo de quem de frente olha medindo 103,50 metros, confrontando-se com a rua Benedito Campos, fazendo o travessão dos fundos ao norte, confrontando-se com terras de Célio Amilton dos Santos (edificação nº 278) e JM Sete Administradora de Bens Ltda (edificação nº 1116). **Inscrição imobiliária:** 13.30.02.50.0866.000.

**Proprietário:** FELIPE BUBLITZ, CPF 006.494.579-00, RG 55.093 SESPDC/SC, contabilista, casado pelo regime da separação obrigatória de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, com LIDIA KUNDE SELL BUBLITZ, CPF 541.056.259-34, RG 925.230 SESPDC/SC, aposentada, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na rua Presidente Prudente de Moraes, nº 1330, bairro Santo Antônio, neste município de Joinville.

DE IMÓVEIS  
atarrina

**AV.-1-146.690:** - Em 01 de agosto de 2014. - **Construção.**

Conforme consta na matrícula 4.292 (registro anterior), sobre este imóvel encontra-se edificada uma casa de alvenaria sob nº 1.330. Protocolo: 260.616, 02 de Julho de 2014. Emolumentos: R\$ 79,90. Selo de fiscalização: DNP06992-JAWM.

Escrevente Substituta - Lidiane Hepp 

E, ainda que se admita esta última data, desde 2014 até 2019 é tempo mais que suficiente para reunir documentos e provas de um prejuízo (se existente). Se assim não procedeu, perdeu a chance de fazê-lo e sobre esta suposta lesão operou a preclusão.

**Ante tudo o que fora exposto, o pedido de indenização a título de danos materiais não se sustenta e deve ser julgado integralmente IMPROCEDENTE.**

### 3.3.2 DO PLEITO A TÍTULO DE DANOS MORAIS:

Amparado no artigo 5º, X, da Constituição Federal (CF), o **AUTOR** requereu a condenação da **CONSTRUTORA ÊXITO** ao pagamento de **R\$ 100.000,00 (cem mil reais)** a título de danos morais.

Entretanto, aludido pedido deve ser julgado integralmente improcedente.

É evidente que para que exista o dever de reparar, a relação originária estabelecida no campo obrigacional (*schuld*) deve ser descumprida, fazendo com que apareça uma relação secundária, advinda do descumprimento da primeira (*haftung*).

Ainda, sobre o dever de reparação civil, além do descumprimento do relacionamento obrigacional, o que não existiu, devem estar presentes, os seguintes requisitos: **ato ilícito, dano, nexo de causalidade e culpa lato sensu (dolo e culpa)**.

Excelência, conforme dito, mas não custa repetir, a **CONSTRUTORA ÊXITO** não cometeu nenhum ato ilícito, sendo que o contrato celebrado no ano de 2012 decorreu de livre manifestação de vontade das Partes.

Além do mais a **CONSTRUTORA ÊXITO** não cometeu nenhuma lesão, seja ela patrimonial ou extrapatrimonial que pudesse atingir o **AUTOR**.

O **AUTOR** em hipótese alguma teve qualquer direito da personalidade violado. O **AUTOR** sempre foi tratado pela **CONSTRUTORA ÊXITO**, seus prepostos e representantes com respeito e admiração, reitera-se, sentimentos que não se estendem à pessoa da sua curadora, Sra. Heidi, principalmente, pela postura que vem sendo adotada em relação ao **AUTOR**.

Sem muitas delongas, não tendo a **CONSTRUTORA ÊXITO** cometido nenhum ato ilícito, sequer proporcionado lesão extrapatrimonial, o pedido do **AUTOR** de condenação da **CONSTRUTORA ÊXITO** ao pagamento de indenização a título de danos morais deve ser julgado integralmente improcedente, na medida em que ausentes os requisitos basilares da responsabilidade civil, sob pena de, ofensa aos artigos 186, 927 e 944, do Código Civil.

### 3.3.2 DO PEDIDO SUBSIDIÁRIO – QUANTUM INDENIZATÓRIO:

Inobstante todas as razões que foram apresentadas para a improcedência dos pedidos do **AUTOR**, na remota e improvável hipótese da d. Magistrada entender que a **CONSTRUTORA ÊXITO** cometeu ato ilícito e que deve reparar os supostos danos extrapatrimoniais causados ao **AUTOR**, requer que eventual *quantum* seja fixado em quantia tida como razoável e proporcional e que não ocasione enriquecimento ilícito ao **AUTOR**, sugerindo-se a fixação de quantia que não supere R\$ 3.000,00 (três reais), em atenção aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade.



**3.4 DO PEDIDO DE TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA OU DE EVIDÊNCIA:**

Na inicial, às fls. 17-20 e na seção dos pedidos, no item **a)**, o **AUTOR** pugnou pela concessão de tutela de urgência e, em caráter sucessivo, de tutela de evidência para que a **CONSTRUTORA ÊXITO** fosse compelida a cessar qualquer tipo de atividade no imóvel objeto da permuta datada do ano de 2012, sendo que aludido pedido restou acertadamente indeferido pela d. Magistrada Singular, a quem estes procuradores demonstram respeito e admiração.

Conforme pontuado, na decisão interlocutória, o **AUTOR** definitivamente não comprovou os requisitos necessários para o deferimento de medida excepcional.

Além do mais, os documentos que acompanharam a inicial não demonstram diagnóstico contemporâneo e pretérito da Doença de Alzheimer e não há razão para deferir pedido que não existem mínimos elementos probatórios nos autos que o sustentem.

Sendo assim, mister a manutenção da decisão que de forma satisfatória, julgou improcedente o pedido de tutela provisória formulado pelo **AUTOR**.

**3.5 DE OUTROS ESCLARECIMENTOS NECESSÁRIOS:**

Excelência, em resumo, insta esclarecer, de forma definitiva e resumida que:

**(i)** Não existe comprovação de diagnóstico da doença de ALZHEIMER na época em que fora celebrado o negócio da permuta (2012).

**(ii)** Não existe comprovação de diagnóstico da doença de ALZHEIMER na atualidade.

**(iii)** O documento apresentado pelo **AUTOR** datado de 2015 comprova apenas que em 2015 fora constatada ausência de alteração em procedimentos atencionais e QI total dentro da média superior;

**(iv)** O documento apresentado pelo **AUTOR** datado de 2018 atesta informações segundo relatos de familiares, apenas.

**(v)** Não há comprovação de que a interdição (ainda com cognição não esgotada) foi ocasionada pela doença da ALZHEIMER.

(vi) Ainda que o processo de interdição guarde relação com a doença da ALZHEIMER, não há elementos probatórios que sustentem a narrativa da inicial de que há época no negócio jurídico celebrado entre as partes (2012), este não era capaz. Pelo contrário, existem inúmeros documentos públicos que atestam a capacidade do **AUTOR**.

(vii) O negócio jurídico celebrado originariamente entre as Partes em 2012 foi válido e deve ter a sua validade preservada, na medida em que atende todos os requisitos do artigo 104, do CC.

(viii) O negócio jurídico celebrado entre as Partes atendeu às necessidades e manifestação de vontade dos envolvidos, sendo que, em hipótese alguma, pode-se admitir que o contrato é ruinoso ou traz prejuízos ao **AUTOR**, na medida em que este receberá, assim que a obra for finalizada, no mínimo 09 (nove) unidades autônomas (apartamentos) de empreendimento de considerável padrão, os quais gerarão renda para o **AUTOR**.

(ix) O empreendimento ainda está em fase inaugural, pois a **CONSTRUTORA ÊXITO** vem enfrentando inúmeras resistências e requisições de órgãos da municipalidade, sendo que a cada novo documento requerido, outra autorização, alvará, licença, matrícula, etc. perde a sua validade. A título de boa-fé e transparência, acostase à inicial diversos documentos que comprovam que logo após a celebração do negócio jurídico, a **CONSTRUTORA ÊXITO** já conferiu andamento administrativo para a construção do empreendimento, sendo que a **CONSTRUTORA ÊXITO** assim como qualquer outra pessoa que busca se relacionar com a P. M. J. e demais órgãos municipais enfrenta grandes obstáculos compatíveis com a grande burocracia do nosso município, sendo que os documentos que se requer a juntada demonstram que é totalmente inverídica, fantasiosa e divorciada da realidade a alegação de que a **CONSTRUTORA ÊXITO** poderia vir a não construir o empreendimento prometido.

#### 4. DOS PEDIDOS:

Ante todo o exposto, requer:

a) **Em sede preliminar**, nos termos dos artigos 293 e 337, III, do CPC, a **CONSTRUTORA ÊXITO** impugna, especificamente, o valor atribuído à causa, na medida em que este não corresponde ao conteúdo econômico imediatamente aferível em comparação aos pleitos de invalidade do negócio jurídico, danos materiais e morais, devendo ocorrer a retificação do valor conferido à causa para constar a quantia de **R\$ 2.600.000,00 (dois milhões e seiscentos mil reais)**.

**g)** Em sede subsidiária ao item f), na remota e improvável hipótese da d. Magistrada entender que a **CONSTRUTORA ÊXITO** cometeu ato ilícito e que deve reparar os supostos danos extrapatrimoniais causados ao **AUTOR**, requer que eventual *quantum* seja fixado em quantia tida como razoável e proporcional e que não occasiona enriquecimento ilícito ao **AUTOR**, sugerindo-se a fixação de quantia que não supere R\$ 3.000,00 (três reais), em atenção aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade.

**h)** Que o Ministério Público seja intimado para intervir no presente feito, na condição de fiscal da ordem jurídica, na medida em que, ainda que seja evidente que há época do negócio jurídico o **AUTOR** não era incapaz, há em discussão negócio jurídico que envolve os direitos de pessoa supostamente incapaz.

**i)** A produção de todas as provas em direito admitidas, em especial, depoimento pessoal do **AUTOR**, juntada de documentos, expedição de ofícios, realização de prova pericial, oitiva de testemunhas, entre outras que se façam necessárias para o deslinde justo e equânime do feito.

**j)** A condenação do **AUTOR** ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, nos termos dos artigos 82, §2º e 85, *caput*, do CPC, respetivamente.

**k)** Que todos os pronunciamentos sejam direcionados exclusivamente em nome dos advogados **Gustavo Buettgen** (OAB/SC 28.909), **Demétrio Frederico Riffel Jorge** (OAB/SC 35.910) e **Júlia Flores** (OAB/SC 53.556), **sob pena de nulidade**.

Nesses termos, pede e espera deferimento.

Joinville/SC, 10 de fevereiro de 2020.

*Assinado digitalmente*

**Gustavo Buettgen**

OAB/SC 28.909

*Assinado digitalmente*

**Demétrio F.R. Jorge**

OAB/SC 35.910

*Assinado digitalmente*

**Ícaro Stuelp**

OAB/SC 42.798

*Assinado digitalmente*

**Júlia Flores**

OAB/SC 53.556