



MATIAS & CAMPELO
advogados associados



**AO ÓRGÃO DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR DO ESTADO DO
CEARÁ (PROCON CE/DECON)**

N.º da F.A.: **2502056400100100301**

Consumidor: **Luiz Claudio Da Silva**

Fornecedor: **J A Negócios Imobiliários Ltda.**

J A NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 19.224.639/0001-89, localizada à Rodovia BR-116, nº 9779, bairro Messejana, Fortaleza-CE, CEP: 60.842-395, por meio de seu Representante Legal **JOÃO ALCEU DINIZ BATISTA**, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, portador da cédula de identidade nº 95002414747 SSPDS-CE, inscrito no CPF sob o nº 194.635.883-53, e **MATHEUS FREIRE MAIA DINIZ**, brasileiro, solteiro, comerciante, portador da cédula de identidade 2005009054342, inscrito no CPF sob o nº 052.269.933-23, ambos domiciliados no endereço supramencionado, vem, com o habitual acatamento, por intermédio de suas advogadas abaixo assinados, apresentar **DEFESA** à **NOTIFICAÇÃO** referente ao Processo Administrativo nº F.A.: **2502056400100100301**, reclamado por **LUIZ CLAUDIO DA SILVA**, já devidamente qualificado na peça inicial, tendo a alegar os fatos a seguir relatados e a invocar os fundamentos jurídicos que amparam a sua pretensão, a seguir aduzidas:

O consumidor compareceu ao Órgão de Proteção e Defesa do Consumidor alegando que adquiriu dois lotes de terreno no Loteamento Novo Maranguape, cujo pagamento ficou firmado em 120 (cento e vinte) parcelas de R\$ 798,00 (setecentos e noventa e oito reais), conforme contrato que segue anexo.

Afirmam que, devido a pandemia de Covid-19, o reclamante deixou de honrar com os pagamentos, tendo sido pagas apenas 42 (quarenta e duas) parcelas. Em razão disso,

Av. Adalberto de Azevedo, nº 760, salas 1206/1209, Century Business Center,
bairro Aldeota, CEP 60.170-000, município de Fortaleza, Estado do Ceará.
Tel: (+55) (85) 3264.0422 • controladoria@matiascampeolo.com.br



MATIAS & CAMPELO
advogados associados



tentou negociar com a reclamada, não restando frutífera, razão pela qual buscou a intermediação deste órgão para conciliar uma solução.

De início, é importante mencionar que a empresa sempre esteve disposta à negociação para melhor satisfazer seus clientes, tendo tentado solucionar o impasse em negociações passadas envolvendo a venda do Lote 33 e Lote 34, da Quadra 32, do Loteamento Novo Maranguape.

O negócio jurídico celebrado entre as partes girava em torno do valor total de R\$ 95.760,00 (noventa e cinco mil, setecentos e sessenta reais), dividido em 120 (cento e vinte) parcelas mensais de R\$ 798,00 (setecentos e noventa e oito reais) cada, com reajuste anual pelo IGPM, acrescido de juros de 6% (seis por cento) ao ano.

Ocorre que a parte adversa deixou de honrar com sua obrigação de pagar. Em razão disso, a reclamada ofertou a proposta de rescindir o contrato de um dos lotes e utilizar o saldo a que teria direito a restituição para abater o valor vencido referente ao outro lote. Entretanto, não obstante referida proposta, não houve aceitação por parte do comprador.

Salienta-se que o valor total pago dos dois lotes foi de R\$ 41.527,10 (quarenta e um mil, quinhentos e vinte e sete reais e dez centavos), sendo R\$ 20.763,55 (vinte mil, setecentos e sessenta e três reais e cinquenta e cinco centavos) referente ao Lote 33 e o mesmo valor referente ao Lote 34.

Na última tentativa de acordo, ofertou-se a concessão de um desconto de 30% (trinta por cento) sobre a multa e juros, considerando o tempo decorrido e o elevado valor da dívida. Todavia, a parte adversa apresentou a proposta de apenas R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) para quitar um débito que soma mais de R\$ 135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais)! Tal contraproposta, ainda com o desconto concedido, não cobriria o total vencido, o que inviabilizou a finalização do acordo.

Perante esse cenário, é importante salientar o art. 421, do Código Civil, que estabelece a liberdade contratual, com atenção ao art. 397, também do referido Diploma Legal, o qual estabelece a mora do devedor:

[Handwritten signature]



MATIAS & CAMPELO
advogados associados



Art. 421. A liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato. (Redação dada pela Lei nº 13.874, de 2019)

Parágrafo único. Nas relações contratuais privadas, prevalecerão o princípio da intervenção mínima e a excepcionalidade da revisão contratual.

Art. 397. O inadimplemento da obrigação, positiva e líquida, no seu termo, constitui de pleno direito em mora o devedor.

Nesse cenário, embora o reclamante esteja em mora, a empresa continua hábil a firmar uma tratativa de acordo, podendo a parte adversa escolher entre uma das duas propostas a seguir:

PROPOSTA 01

Permanência com os dois lotes:

- Valor total atualizado até 29/04/2025: R\$ 135.934,08.
Valor principal: R\$ 92.171,86.
Juros e encargos: R\$ 43.762,22.
- Condições propostas:
Concessão de 30% de desconto sobre os juros, reduzindo os encargos para R\$ 30.633,55.
Novo saldo devedor total: R\$ 122.805,41.
Entrada de 30% sobre esse valor: R\$ 36.841,62.
Parcelamento do saldo (R\$ 85.963,79) diluído nas 29 parcelas, resultando em parcelas de R\$ 2.964,27.
Vale ressaltar, que tem as 29 parcelas a vencer no valor de R\$2.336,01 cada. (Próximo vencimento 30/04/2025)

PROPOSTA 02

Permanência com apenas um lote (Ex: lote 34, os lotes são iguais, então eles podem optar pelo que preferir):

Avenida Desembargador Moreira, n.º 760, salas 1206/1209, Century Business Center,
bairro Aldeota, CEP 60.170.000, município de Fortaleza, Estado do Ceará.
Tel: (055) (85) 3204.0422 • controladoria@matiascampeolo.com.br.

up
Jama
58



MATIAS & CAMPELO
advogados associados



Conforme mencionado anteriormente, os compradores pagaram até o momento o total de R\$ 41.527,10, sendo:

- R\$ 20.763,55 pagos referentes ao lote 33
- R\$ 20.763,55 pagos referentes ao lote 34

A proposta consiste na rescisão do lote 33, com restituição de 75% do valor pago (R\$ 15.572,66), a ser utilizado como abatimento no saldo devedor atualizado do lote 34.

Dados atualizados até 29/04/2025:

- Valor vencido total do contrato: R\$ 135.934,08
Valor referente ao lote 34 (50% do contrato):
Valor principal proporcional: R\$ 46.085,93
Juros proporcionais: R\$ 21.881,11
Total proporcional do lote 34: R\$ 67.967,04
Aplicação do desconto de 30% sobre os juros:
Juros com desconto: R\$ 15.316,78
- Vencido total do lote 34 com desconto: R\$ 61.401,86
Abatimento com a rescisão do lote 33:
Valor a abater: R\$ 15.572,66
Saldo devedor restante: R\$ 45.829,20
- Forma de pagamento proposta:
Entrada de 30%: R\$ 13.748,76
Saldo remanescente: R\$ 32.080,44
Parcelamento em 29 parcelas de R\$ 1.106,22
Vale ressaltar, que tem as 29 parcelas a vencer no valor de R\$1.168,00 cada.
(Próximo vencimento 30/04/2025)

Adverte-se que as propostas acima dizem respeito as parcelas vencidas, uma vez que existem parcelas vincendas existentes, conforme mencionado acima, não eximido o comprador de honrar com sua obrigação de pagar das parcelas que virão.

Com efeito, reitera-se que a empresa está disposta a firmar acordo com atenção a razoabilidade no que concerne às tratativas.

Desse modo, apresenta-se, desde já, o contato para as providências devidas: (85) 3264-0422 ou (85) 99190-9090.

Avenida Desembargador Moreira, n.º 760, salas 1206/1209, Centurion Business Center,
bairro Aldeota, CEP 60.170.000, município de Fortaleza, Estado do Ceará
Tel: (+55) (85) 3264 0422 • controladoria@matiascampele.com.br

44
Jui. A.
98



MATIAS & CAMPELO
advogados associados



Sendo o que por ora nos cabia e colocando-nos à inteira disposição de vossa senhoria para dirimir quaisquer dúvidas existentes, subscrevemo-nos.

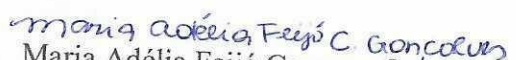
Termos em que

Pede e espera deferimento.

Fortaleza/CE, 29 de abril de 2025.


Ismênia Maria Sousa Campelo Matias
OAB/CE 13.894


Ingrid Teixeira Aguiar
OAB/CE 51.298


Maria Adélia Feijó Campos Gonçalves
OAB/CE 42.016