



À COORDENADORIA MUNICIPAL DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR – PROCON MARACANAÚ/CE

PROCESSO Nº: 2601056400100076301, 2601056400100076302

FORNECEDOR(ES): IAJ LOTEAMENTO PACATUBA II SPE LTDA e MR BV PACATUBA IV EMPREENDIMENTO SPE LTDA

OBJETO: APRESENTAÇÃO DE DEFESA E PROPOSTA DE CONCILIAÇÃO

IAJ LOTEAMENTO PACATUBA II SPE LTDA e MR BV PACATUBA IV SPE LTDA, já qualificadas na Notificação de Audiência em epígrafe, por seus procuradores e prepostos legalmente constituídos, conforme Carta de Preposto em anexo, vêm respeitosamente à presença deste Órgão para apresentar sua **DEFESA** aos termos da reclamação formulada pelo promovente sr. **DANIEL PINTO MARTINEZ**, bem como manifestar interesse em **CONCILIAÇÃO**, nos termos que seguem.

I. DOS FATOS

O promovente sr. **Daniel Pinto Martinez** compareceu a este PROCON, relatando ter adquirido um terreno mediante financiamento em 2024, efetuando o pagamento de **R\$ 10.557,07 (Dez mil quinhentos e cinquenta e sete reais e seis centavos)**. Em 2025, diante de dificuldades financeiras, buscou o **distrato contratual**. Informa que a empresa ofertou a restituição de **R\$ 5.278,53 (cinco mil duzentos e setenta e oito reais e cinquenta e três centavos)**, valor que, ainda não se mostrou satisfatório ao consumidor em uma segunda proposta. Requer a revisão dos valores cobrados e a correta restituição das quantias pagas.

II. DOS FATOS E DO DIREITO

A empresa lamenta a situação financeira enfrentada pelo consumidor, porém, a relação jurídica estabelecida entre as partes é regida pelo Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda. De fato, o promovente firmou contrato particular de promessa de compra e venda de imóvel a prazo com a reclamada, tendo como objeto a aquisição do lote nº QD 18 LT - 51 de 150,00 m², no Loteamento Boa Vizinhança Pacatuba IV, localizado na ROD. CE 060 KM 11, JEREISSATI III /PACATUBA-CE., CEP.: 61.810-000, com planta e memorial devidamente registrados perante o Registro geral de imóveis do 2º Ofício da Comarca de Pacatuba/CE., conforme matrícula nº 13.325.



As cláusulas foram livremente pactuadas e estão em conformidade com a legislação aplicável, em especial a Lei nº.: 6.766/79 (Lei do Parcelamento do Solo Urbano) e a Lei nº.: 13.786/2018 (Lei do Distrato).

Veja, que a cláusula citada e anexada abaixo, estar de acordo com a Lei federal nº.: 6.766/79, reformada pela Lei nº.: 13.786/18, conhecida por Lei do Distrato.

Assim, dispõe o inciso II do **Artigo 32-A, da Lei de nº.: 6.766/79** que, em caso de resolução contratual pelo comprador, os valores pagos deverão restituídos podendo descontar por clausula penal e despesas administrativas, até **10% (dez por cento)** do valor atualizado do contrato.

Portanto, veja, que a requerida seguiu rigorosamente com as determinações da **Lei de nº.: 6.766/79**. Não havendo nada a ser questionado por parte do notificante.

Veja, o inciso II do artigo 32-A, da **Lei de nº.: 6.766/79** na integra:

Art. 32-A. Em caso de resolução contratual por fato imputado ao adquirente, respeitado o disposto no § 2º deste artigo, deverão ser restituídos os valores pagos por ele, atualizados com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, podendo ser descontados dos valores pagos os seguintes itens:

I - Os valores correspondentes à eventual fruição do imóvel, até o equivalente a **0,75%** (setenta e cinco centésimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, cujo prazo será contado a partir da data da transmissão da posse do imóvel ao adquirente até sua restituição ao loteador;

II - O montante devido por cláusula penal e despesas administrativas, inclusive arras ou sinal, limitado a um desconto de 10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato;



Ou seja, conforme contrato e legislação que trata sobre o tema, a loteadora poderá reter a título de multa o valor equivalente a **10% do valor atualizado do contrato**, fora as demais penalidades previstas na lei e no contrato, tais como fruição e corretagem.

Conforme o **Quadro Resumo (Cláusula 9)** e a **Cláusula 13 do Contrato**, o presente instrumento foi firmado em **caráter irrevogável e irretratável**, sendo o consumidor plenamente ciente de que **não cabia o exercício do direito de arrependimento previsto no Art. 49 do Código de Defesa do Consumidor**, uma vez que o contrato foi assinado no escritório da Promitente Vendedora, ou seja, em ambiente físico, afastando a aplicação do direito de arrependimento em compras realizadas fora do estabelecimento comercial.

Ademais, a **planilha financeira em anexo demonstra que o Promovente, já se encontra em SITUAÇÃO DE INADIMPLÊNCIA**, com a parcela de nº.: 019 (PMM) **vencida na data de 10/01/2026**, acrescida de juros e multa. A iniciativa de distrato, portanto, decorre de sua incapacidade de honrar os pagamentos, caracterizando uma **rescisão contratual por culpa do promissário comprador**.

III. DA LEGALIDADE DAS DEDUÇÕES E DA FORMA DE RESTITUIÇÃO.

Diante da rescisão por inadimplemento do promissário comprador, a restituição dos valores pagos deve observar as deduções e a forma de pagamento **expressamente previstas no contrato**, as quais refletem os custos e prejuízos suportados pelas vendedoras.

O Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel nº.: **1294**, em sua **Cláusula 8.4 do Quadro Resumo**, estabelece de forma clara as deduções cumulativas incidentes sobre os valores a serem restituídos ao comprador, a saber:

1. **Comissão de Corretagem (Cláusula 8.4, alínea "a" do QR c/c Cláusula 4.4 e 5.1 do Contrato):** O contrato prevê a **não devolução dos valores referentes à comissão de corretagem** em hipótese de rescisão, pois este serviço foi prestado e é de responsabilidade exclusiva do promissário comprador, sendo destacado do valor total do preço do lote. O valor de **R\$ 1.770,00(mil setecentos e setenta reais)**, foi pago à corretora Josefa Pastor Ribeiro Lo, conforme expresso na **Cláusula 5.1 do Quadro Resumo** e no Contrato de Honorário de Intermediação, documento assinado pelo consumidor.



2. **Cláusula Penal e Despesas Administrativas (Cláusula 8.4, alínea "b" do QR):** 10% de R\$ **83.869,65 (oitenta e três mil oitocentos e sessenta e nove reais e sessenta e cinco centavos)** = Calculado sobre o valor total reajustado do contrato (**R\$ 83.869,65**), **R\$ 8.386,97**, do valor atualizado do contrato a título de cláusula penal e despesas administrativas, conforme expressamente pactuado.
3. **Valores de Fruição do Imóvel (Cláusula 8.4, alínea "c" do QR):** Considerando que o consumidor esteve na posse do imóvel desde a assinatura do contrato em (08/04/2024) até seu **inadimplemento (2025)**, aproximadamente 22 meses de posse, é cabível a retenção de valores equivalentes a **0,75% (setenta e cinco centésimos por cento)** mensal sobre o valor atualizado do contrato pelo período de fruição. considerando meses cheios para cálculo mensal, conforme a cláusula).
***Cálculo Mensal:** **0,75% de R\$ 83.869,65 = R\$ 629,02.**
* **Total Fruição:** **R\$ 629,02 x 22 meses = R\$ 13.838,44.**
4. **Débitos de Impostos e Taxas (Cláusula 8.4, alínea "d" do QR):** Eventuais débitos de IPTU, contribuições condominiais ou outras taxas incidentes sobre o lote são de responsabilidade do promissário comprador e o contrato prevê que serão deduzidos do valor a ser restituído.
5. **Encargos Moratórios (Cláusula 8.4, alínea "e" do QR):** Os encargos decorrentes do atraso nos pagamentos, incluindo custas judiciais e honorários advocatícios (20% judicial ou 10% extrajudicial sobre o valor da cobrança), também serão deduzidos. Juros e multa sobre prestações pagas em atraso. No valor de **R\$ 31,92(trinta e um reais e noventa e dois centavos)**, referente à parcela **019 (vencida em 10/01/2026)**, conforme planilha financeira (Juros: R\$ 1,60; Multa: R\$ 30,32).
6. **Honorários Advocatícios Extrajudiciais :** 10% sobre o valor da cobrança extrajudicial (parcela em atraso). O valor de **R\$ 58,15(cinquenta e oito reais e quinze centavos)**, Calculado 10% sobre o valor reajustado da parcela 019, **R\$ 581,50(quinhetos e oitenta e um reais e cinquenta centavos)**, conforme Cláusula 8.4.e do contrato.
Total de Deduções Quantificáveis R\$ 24.085,48 = A Soma dos itens quantificáveis acima.

Após a aplicação dessas deduções, conforme previsto contratualmente e em alinhamento com a legislação aplicável, a restituição dos valores eventualmente devidos ao consumidor ocorrerá em **até 12 (doze) parcelas mensais**, conforme disposição da **Cláusula 8.5 do**



Quadro Resumo e do artigo 32-A da Lei nº.: 6.766/79, com a redação dada pela Lei nº.: 13.786/2018.

A proposta de restituição inicial da empresa, mesmo após a revisão, está fundamentada nessas cláusulas e busca recompor as perdas e custos decorrentes da rescisão por iniciativa do consumidor. O "erro na apuração inicial" mencionado pelo consumidor pode ter se referido a uma reavaliação de algum desses custos ou à correção de algum índice, resultando na segunda proposta que, para a empresa, estava em conformidade com o pactuado.

Sendo assim, considerando os valores acima, o **Total de Deduções Quantificáveis (R\$ 24.085,48)** é superior ao **Total de Valores Pagos pelo Consumidor (R\$ 10.557,07)**. *(Isso significa que, se todos os itens de deduções previstos em contrato e quantificados fossem aplicados, não haveria valor a ser restituído ao Promovente), ou, em uma interpretação estrita, o consumidor ainda deveria valores à empresa para cobrir as deduções.*

IV. DA PROPOSTA DE CONCILIAÇÃO

A Mãe Rainha Urbanismo reitera seu compromisso com a boa-fé e a solução amigável dos conflitos. Assim, para buscar uma resolução consensual, a empresa se coloca à disposição para **reapresentar o cálculo de restituição ao consumidor, detalhando cada uma das deduções contratuais e legais aplicáveis.**

A finalidade é demonstrar a transparência e a conformidade do valor proposto com as condições contratuais livremente aceitas pelo consumidor, bem como com a legislação vigente.

V. DOS PEDIDOS

Diante do exposto, requer-se a este respeitável PROCON:

1. O **acolhimento da presente defesa**, reconhecendo a validade das cláusulas contratuais relativas à rescisão, às deduções aplicáveis e à forma de restituição, em conformidade com o Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel nº **1294**, a Lei nº.: 6.766/79 e a Lei nº.: 13.786/2018.
2. A **validação da aplicação das deduções** referentes à comissão de corretagem, cláusula penal, despesas administrativas, fruição do imóvel e eventuais impostos e taxas, conforme expressamente previsto no contrato.



3. A **aceitação da restituição de eventuais valores devidos em parcelas mensais**, nos termos do Art. 32-A da Lei nº.: 6.766/79 e da Cláusula 8.5 do contrato.

4. A **designação de audiência de conciliação**, para que a empresa possa apresentar detalhadamente ao consumidor o cálculo da restituição nos termos contratuais e legais, buscando um entendimento e a finalização do processo administrativo.

Nestes Termos

Pede e espera Deferimento.

Maracanaú/CE., 12 de fevereiro de 2026.

RODRIGO GONDIM DE OLIVEIRA
OAB/CE 13.859

Consortorio Pacatuba 2

Impresso em: 05/02/2026 17:17:46

Empreendimento: Lot Boa Vizinhança 4- Paca- Ce- Cons

Endereço: Rod Ce 060, sn - km 11 Bairro: Jereissati III

CEP: 61.800-000 - Pacatuba-CE

PLANILHA FINANCEIRA

Posição em: 05/02/2026

Unidade: QD - 18 : LT -51 (Área: 150,00m²) .

Novo Maracanaú Bairro: Novo Maracanaú

CEP: 61.905-580 - Maracanaú-CE

Folha No 1

Contrato: 1294 / Alternativo: 1294

Telefone: +55 (0xx85)98623-2984

Valor Contrato:	79.949,22	Contrato Seq: 1294-0 / Alternativo: 1294
Valor Permuta:	0,00	ATIVO
Total Parcelas:	79.949,22 Índice de Reajuste: 08 - IPCA	Data do Contrato: 08/04/2024

Tipo de Parcela	R/F	Qtde	Valor	Total	Venc to	Venc to Final	Moeda	Data Base	Desloc	Método de Cálculo	Juros % am
Entrada	R	1	442,50	442,50	08/04/2024	08/04/2024	IPCA	08/04/2024	0	Nenhum	0,0000
PMM - Mensal	R	144	552,13	79.506,72	10/07/2024	10/06/2036	IPCA	10/07/2024	0	Nenhum	0,0000
Total				79.949,22							

Parcelas Liquidadas

Parc	Ele	R/	Venc to	Dt.Pag to	Valor Reaj	Juros	Enc.Fin.	Jur.Mora	Multa	Seguro	Acréscimo	Desconto	Tot.Pag to	
001	ENT	R	08/04/2024	09/04/2024	442,50	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	442,51	
001	PMM	R	10/07/2024	04/07/2024	552,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	552,13	
002	PMM	R	10/08/2024	12/08/2024	552,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	552,13	
003	PMM	R	10/09/2024	09/09/2024	552,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	552,13	
004	PMM	R	10/10/2024	10/10/2024	552,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	552,13	
005	PMM	R	10/11/2024	07/11/2024	552,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	552,13	
006	PMM	R	10/12/2024	10/12/2024	552,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	552,13	
007	PMM	R	10/01/2025	08/01/2025	552,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	552,13	
008	PMM	R	10/02/2025	06/02/2025	552,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	552,13	
009	PMM	R	10/03/2025	07/03/2025	552,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	552,13	
010	PMM	R	10/04/2025	04/04/2025	552,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	552,13	
011	PMM	R	10/05/2025	07/05/2025	552,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	552,13	
012	PMM	R	10/06/2025	05/06/2025	552,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	552,13	
013	PMM	R	10/07/2025	04/07/2025	581,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	581,50	
014	PMM	R	10/08/2025	06/08/2025	581,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	581,50	
015	PMM	R	10/09/2025	04/09/2025	581,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	581,50	
016	PMM	R	10/10/2025	06/10/2025	581,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	581,50	
017	PMM	R	10/11/2025	06/11/2025	581,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	581,50	
018	PMM	R	10/12/2025	04/12/2025	581,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	581,50	
Total					10.557,06	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.557,07	

Parcelas Vencidas

Parc	Ele	R/	Venc to	Refer.	Valor Reaj	Juros	Enc.Fin.	Jur.Mora	Multa	Seguro	Atraso	Tot.a Pagar		Indi
019	PMM	R	10/01/2026		581,50	0,00	1,60	30,32	11,66	0,00	26	625,08		1,06
Total					581,50	0,00	1,60	30,32	11,66	0,00		625,08		

Parcelas Vincendas

Tipo de Parcela	R/	Quantidade	Valor	Total	Venc to Inicial	Venc to Final	Moeda	Data Base	Desloc	Índice Reajuste
PMM - Mensal	R	125	581,50	72.687,50	10/02/2026	10/06/2036	IPCA	10/07/2024	0	1,053196
Total				72.687,50						
Total com Inadimplência				73.312,58						
Saldo para Liquidação				73.312,58						

Valor Pago	10.557,07
Valores Vencidos	625,08
Valores a Vencer	72.687,50
Saldo Devedor	73.312,58
Valor Total Reajustado	83.869,65



PROCON
COORDENADORIA MUNICIPAL DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR
MARACANAÚ

GOVERNO MUNICIPAL DE MARACANAÚ – CEARÁ
COORDENADORIA MUNICIPAL DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR
PROCON MARACANAÚ

NOTIFICAÇÃO DE AUDIÊNCIA E APRESENTAÇÃO DE DEFESA

Número de Atendimento: 2601056400100076301, 2601056400100076302

Ao representante legal de:

DADOS DO(S) FORNECEDOR(ES)

Razão Social:

IAJ LOTEAMENTO PACATUBA II SPE LTDA

MR BV PACATUBA IV EMPREENDIMENTO SPE LTDA

Nome Fantasia:

IAJ LOTEAMENTO

MR BV PACATUBA IV SPE

CPF/CNPJ:

34.424.529/0001-54

33.170.737/0001-01

Endereço de Correspondência:

Avenida Washington Soares - 55, 1213 - Edson Queiroz - Fortaleza - CE - 60811-341

Avenida Senador Virgílio Távora - 902 - Número 1701 - Aldeota - Fortaleza - CE - 60170-079

Telefone Institucional:

(85) 3266-9010

(85) 3031-3250

E-mail Institucional:

COMPRAS@MAERAINHAURBANISMO.COM.BR

A Diretoria Executiva do Programa Municipal de Proteção e Defesa do Consumidor de Maracanaú – Ceará (PROCON MUNICIPAL DE MARACANAÚ), Lei 2.084 de 01 de outubro de 2013, e nos termos da Constituição Federal, e com fundamento nos incisos III IV do art. 4º e do parágrafo 4º do art.55 da Lei 8.078/90, bem como no parágrafo 2º do art.33, art.42 e 44 do Decreto Federal



GOVERNO MUNICIPAL DE MARACANAÚ – CEARÁ
COORDENADORIA MUNICIPAL DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR
PROCON MARACANAÚ

2.181/97, convoca o fornecedor acima qualificado para comparecer em audiência designada para o dia **02/03/2026 às 09:00** horas, via videoconferência através da plataforma Meet no link disponibilizado no quadro abaixo, ou compareça a audiência presencialmente na sede deste Procon localizado na Rua 04, nº 370, Jereissati I, Maracanaú/CE, quando deverá apresentar defesa escrita/contestação ou encaminha-la para o e-mail institucional protocolo_procon@maracanau.ce.gov.br, ou ainda, inserir no prazo de 10 (dez) dias corridos, a contar da data de realização da audiência, em resposta eletrônica, em relação aos fatos ora notificados, e poderá conciliar-se com o(a) consumidor(a). Decorrida a audiência, este órgão apreciará, de forma definitiva, a fundamentação da reclamação apresentada pelo(a) consumidor(a) abaixo qualificado(a), para efeitos de inclusão dos CADASTROS MUNICIPAL, ESTADUAL E FEDERAL DE RECLAMAÇÕES FUNDAMENTADAS, nos termos do art. 44 da Lei n. 8.078/90, prosseguimento o trâmite do presente processo administrativo, nos termos dos arts. 45, 46 e 47 do Decreto 2.181/97.

Adverte-se que o preposto da empresa deverá trazer a documentação que comprove sua condição (documentos pessoais, contrato social e carta de preposição), devendo ter poderes para transigir, sob pena de o fornecedor ser considerado não representado.

Email institucional para protocolo de

Link da Audiência: <https://meet.google.com/wqg-kdaa-tfs>

DADOS DO CONSUMIDOR(A)

Consumidor(a): DANIEL PINTO MARTINEZ - **CNPJ/CPF:** 990.659.163-34

Endereço: Rua 11 - 51 - Novo Maracanaú - Maracanaú - CE - 61905-540

Telefone: (85) 98671-5021

FATOS NARRADOS PELO CONSUMIDOR(A)

Relato:

Relata o consumidor que, no ano de 2024, adquiriu um terreno por meio de financiamento, tendo efetuado o pagamento do montante total de R\$ 10.557,06 (dez mil, quinhentos e cinquenta e sete reais e seis centavos). Informa que, no ano de 2025, passou a enfrentar dificuldades financeiras, não possuindo mais condições de honrar com as parcelas do referido financiamento.

Diante dessa situação, o consumidor entrou em contato com a empresa com o objetivo de realizar o distrato do contrato. Contudo, foi informado de que a empresa devolveria apenas o valor de R\$ 5.278,53 (cinco mil, duzentos e setenta e oito reais e cinquenta e três centavos). Após analisar a proposta, o consumidor contestou o valor apresentado, por entender que não correspondia ao montante correto.



GOVERNO MUNICIPAL DE MARACANAÚ – CEARÁ
COORDENADORIA MUNICIPAL DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR
PROCON MARACANAÚ

Posteriormente, a empresa reconheceu que houve erro na apuração inicial, porém apresentou um novo valor de restituição, com o qual o consumidor também não concordou. O consumidor informou à empresa que o valor permanecia incorreto, entretanto, não obteve mais qualquer retorno ou esclarecimento.

Diante da ausência de solução, o consumidor buscou o Procon, visando à intermediação do conflito.

Pedido: Requer o consumidor a realização do distrato contratual, com a devida análise e revisão dos valores cobrados e a correta restituição dos valores pagos.

Maracanaú/CE, 29 de Janeiro de 2026 .

DANIELA PINHEIRO BEZERRA DE FARIAS
DIRETORA EXECUTIVA
PROCON - MARACANAÚ

Recebido por(assinatura): _____

Nome do funcionário/responsável (legível): _____