



Prefeitura de Juiz de Fora

Juiz de Fora, 24 de julho de 2018

Memorando nº 116/2018 - EMCASA/PRESIDÊNCIA

De: Ricardo Luiz Monteiro Francisco
Diretor Presidente - EMCASA/PJF

Para: José Sóter de Figuerôa Neto
Secretário de Governo

Referência: Memorando 6045/2018/SG

RECEBIDO EM
24 / 07 / 18
PROTOCOLO N.º _____
HORA: 16 : 27
<i>Ricardo</i>
PJF / Secretária de Governo

Prezado Senhor,

O presente expediente tem como objetivo responder ao Pedido de Informação nº 0079/2018, de autoria do Vereador Cido Reis, referente ao lote localizado na rua Dimas Bergo Xisto (lote 01, Quadra 2, Loteamento Morada dos Servidores).

O terreno em questão constitui-se objeto do CONTRATO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE TERRENO URBANO firmado em 28 de abril de 2008, entre a EMPRESA REGIONAL DE HABITAÇÃO DE JUIZ DE FORA S/A – EMCASA e a mutuária KATIA CRISTINA CANDEIA BARBOSA e foi comercializado pelo valor de R\$ 11.929,50 (onze mil novecentos e vinte e nove reais e cinquenta centavos), divididos em R\$ 121 parcelas, **sem valor referente à entrada.**

Segundo demonstram os Extratos Contratuais anexos, a Sra. Katia, desde o início, pagava as parcelas com atraso de um mês. A partir da parcela com vencimento em 10 de agosto de 2012 (paga em 29 de outubro de 2012), os pagamentos passaram a ser feitos com atrasos maiores. A parcela com vencimento em 10 de novembro de 2013, por exemplo, foi quitada em 28 de novembro de 2014, ou seja, com mais de um ano de atraso.

Além disso, a referida mutuária não quitou as parcelas com vencimentos nas datas: 10/01/2014, 10/02/2014, 10/03/2014, 10/04/2014, 10/05/2014, retomando o pagamento na parcela com vencimento em 10/06/2014. Manteve os pagamentos até a parcela com vencimento em 10/11/2014 (paga em 28/11/2014). A partir desta data, não quitou mais nenhuma parcela do financiamento.

Demonstrando a boa-fé objetiva e objetivando a manutenção do contrato celebrado com a Sra. Katia, a EMCASA celebrou com a mesma, em 17 de julho de 2015, Termo Aditivo de Refinanciamento de Dívida. No documento, restou acordado entre as partes que o valor de R\$ 7.296,92 (sete mil duzentos e noventa e seis reais e noventa e dois centavos), total ainda devido pelo terreno, seria dividido em 48 parcelas, sendo a primeira com vencimento em 16/07/2015 e assim sucessivamente.

Examinando-se o Extrato Contratual, anexo, datado de 04 de dezembro de 2017, verifica-se que a Sra. Katia quitou somente cinco, das 48 parcelas previstas no Termo Aditivo de Refinanciamento de Dívida, sendo que a última a ser quitada foi paga, com atraso, em 26 de novembro de 2015.



Empresa Regional de Habitação de Juiz de Fora

Av. Sete de Setembro, 975 - Centro - Juiz de Fora - MG - CEP: 36070-000 - Tel: (32) 3217-1400 - Fax: (32) 3217-1289



Prefeitura de Juiz de Fora

Assim, resta claro que a Sra. Katia vinha descumprindo o contrato celebrado entre as partes de forma reiterada, com uma inadimplência habitual. Da mesma forma, a mutuária descumpriu também reiteradamente e de maneira habitual o acordado no Termo Aditivo de Refinanciamento de Dívida.

Ademais, a Sra. Katia colocou no terreno uma placa de "vende-se", ou seja, a mesma tinha intenção de comercializar o terreno, sendo que o mesmo ainda não estava quitado.

Em razão da inadimplência duradoura e habitual, a EMCASA, autorizada pela cláusula quinta do contrato celebrado com a Sra. Katia e pelo art. 2º, inciso I, alínea "a" da Lei Municipal 9.214/1998 (dispõe sobre os critérios para compra de lotes através da Empresa Municipal de Habitação- EMCASA), rescindiu unilateralmente o contrato celebrado entre as partes, em 29 de novembro de 2017, tendo notificado a mutuária de tal rescisão.

Ressalta-se, ainda, que a mutuária também não havia iniciado nenhum tipo de obra no local.

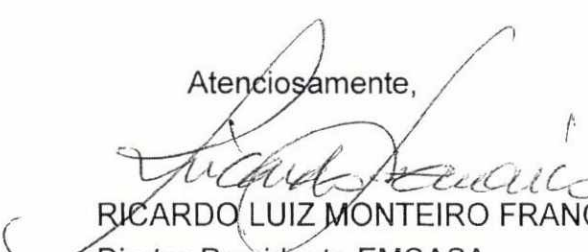
A EMCASA, visando a uma melhor gestão do seu patrimônio e, conseqüentemente, dos recursos públicos, tem adotado uma posição de rescindir os contratos nos quais são constatados uma inadimplência duradoura e habitual dos mutuários. Deve-se ressaltar que os lotes comercializados pela EMCASA são oriundos de terrenos públicos, pertencentes ao Município, e incorporados ao patrimônio da empresa pela Prefeitura, com autorização legislativa. Assim, a má gestão do patrimônio da EMCASA é, em consequência, uma má gestão de recursos públicos.

Desta forma, buscando uma melhor gestão e eficácia de seu patrimônio, em 08 de janeiro de 2018 foi celebrado CONTRATO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE TERRENO URBANO entre a EMCASA e o Sr. Yuri Lobo Valle Marcal. O referido lote foi comercializado pelo valor total de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais), com entrada no valor de R\$ 21.000,00 (vinte e um mil reais) e o restante dividido em 60 parcelas de R\$ 816,67 (oitocentos e dezesseis reais e sessenta e sete centavos).

Assim, frente ao exposto, resta claro que a EMCASA agiu de forma legal, com base na Lei Municipal 9.214/1998 e no contrato celebrado entre as partes.

Sem mais para o momento, aproveitamos a oportunidade para renovar nossos votos de elevada estima e apreço.

Atenciosamente,


RICARDO LUIZ MONTEIRO FRANCISCO

Diretor-Presidente EMCASA



Empresa Regional de Habitação de Juiz de Fora

Av. Sete de Setembro, 975 - Centro - Juiz de Fora - MG - CEP: 36070-000 - Tel: (32) 3217-1400 - Fax: (32) 3217-1289

**EMCASA****CONTRATO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE TERRENO URBANO.**

Por este instrumento particular as partes adiante identificadas e qualificadas, tem justo e contratado o presente compromisso de compra e venda de terreno urbano, com financiamento do respectivo preço, mediante as seguintes cláusulas e condições

A - QUALIFICAÇÃO DAS PARTES :**COMPROMITENTE-VEDEDORA :**

EMPRESA REGIONAL DE HABITAÇÃO DE JUIZ DE FORA S/A - EMCASA, sociedade de economia mista, criada pela Lei Municipal 7.152 de 27/08/87 e constituída em Assembleia Geral de 28/11/87, com sede nesta cidade de Juiz de Fora, Minas Gerais na av. Sete de Setembro, 975 - Costa Carvalho, inscrita no CNPJ 23.871.429/0001-50, neste ato representada por seus diretores, **DANIEL ORTIZ MIOTTO**, brasileiro, divorciado, bacharel em Direito, portador da C.I. nº 17983808-8SSP/SP, inscrito no CPF 116.847.728-00 e **Sr. GILBERTO DIAS BERBERT**, brasileiro, casado, empresário, portador da C.I. nº MG.10.646.952 SSP/MG e inscrito no CPF 179.967.166-68, residentes e domiciliados nesta cidade

COMPROMISSÁRIO(A)(S)-COMPRADOR(A)(S): **KATIA CRISTINA CANDEIA BARBOSA**, brasileira(a), casada, chefe de serviços, portadora(a) do(a) C.I. M.5.330.243 e CPF 862.157.446-20, residente(s) nesta cidade à Rua Antonio Dias, 486/201 - Granbery, CEP 36010370

B - VALOR DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA E FORMA DE PAGAMENTO :

O valor da presente promessa de compra e venda é de R\$ 11.929,50 (onze mil, novecentos e vinte e nove reais e cinquenta centavos) que serão satisfeitos mediante financiamento, que é concedido ao(s) **COMPRADOR(A)(S)**, pela própria **VEDEDORA**, que se torna neste instrumento, também **CREDEDORA**.

VALOR DA DÍVIDA : R\$ 11.929,50 (onze mil, novecentos e vinte e nove reais e cinquenta centavos)

VALOR DA ENTRADA : R\$ 0,00 (zero)

PRAZO DE AMORTIZAÇÃO : 121 (cento e vinte) prestações mensais

VALOR DA PRESTAÇÃO : 42 (quarenta e duas) parcelas de R\$ 130,39 (cento e trinta reais e trinta e nove centavos) mais 79 (setenta e nove) parcelas de R\$ 139,78 (cento e trinta e nove reais e setenta e oito centavos).

MULTA POR ATRASO DE PRESTAÇÃO(PAGAMENTO) : 2% (dois por cento) de multa contratual, juros de 1% (um por cento) ao mês

PLANO DE REAJUSTE : Baseado na variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), em sua falta o índice de correção que vier a substituí-lo ditado pelo Governo Federal, sendo certo que a variação a ser aplicada na correção do valor das prestações será em qualquer época de vigência deste contrato, respeitada sempre a menor periodicidade que venha ser admitida em lei que no momento, é de 12 (doze) meses

TAXA DE JUROS : 0,25% ao mês (3 a.a).

VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO : O(A)(S) **COMPROMISSÁRIO(A)(S)-COMPRADOR(A)(S)** se obriga(m) a pagar a primeira prestação em 10 DE MAIO DE 2008, ressalvando o prazo de tolerância de 3 (três) dias corridos contados da data do vencimento, até se completarem os meses necessários a satisfação do preço ora avençado no presente contrato. Fica o **COMPROMISSÁRIO(A)(S)-COMPRADOR(A)(S)**, informado que ocorrendo atrasos superiores a 30 (trinta) dias, o seu nome poderá ser enviado para registro no SPC (Serviço de Proteção ao Crédito) após aviso prévio

CLÁUSULA PRIMEIRA : A **COMPROMITENTE-VEDEDORA**, declara-se proprietária do imóvel abaixo descrito e caracterizado, no loteamento **MORADA DOS SERVIDORES**, com processo administrativo, nº 6287/07, em tramitação junto a Prefeitura de Juiz de Fora, está matriculado sob o nº 52.793, no Cartório 3º OFÍCIO DE IMOVEIS, que promete vendê-lo para os **COMPROMISSÁRIOS-COMPRADORES**, livre e descompromissado de qualquer ônus com as seguintes medidas e confrontações :

Lote : 01

Quadra : 02

Frete	: 9,56m + 5,05m em curva para a rua Dimas Bergo Nisto.
um lado	: direito 15,00m confrontando com a Rua A
outro lado	: esquerdo 19,90m confrontando com o lote 02
Fundos	: 11,00m confrontando com o lote 04
Área	: 216,90M2
Registrado na EMCASA sob o nº : 189.02.01	

CLÁUSULA SEGUNDA : O presente contrato será considerado quitado, quando o **COMPROMISSÁRIO(A)(S)-COMPRADOR(A)(S)** completar o pagamento das prestações aqui avençadas, pelo preço e condição de pagamento previstos na letra "B" deste contrato

CLÁUSULA TERCEIRA : Fica estipulada cláusula penal referente a 10% (dez por cento) do valor das prestações pagas, nos casos de intervenção judicial ou rescisão unilateral por parte de qualquer dos contratantes pelo descumprimento das cláusulas aqui estabelecidas.

PARÁGRAFO PRIMEIRO : O valor da cláusula penal será descontado do montante restituído ao(s) **COMPROMISSÁRIO(S)-COMPRADOR(A)(S)** resguardando-se a **COMPROMITENTE-VEDEDORA**, a possibilidade de fazê-lo em igual ou superior às parcelas pagas a partir da data da rescisão

PARÁGRAFO SEGUNDO : Não caberá ressarcimento sobre os seguros pagos (se houver) nos casos de intervenção judicial ou rescisão unilateral por parte de qualquer dos contratantes pelo descumprimento das cláusulas aqui estabelecidas

CLÁUSULA QUARTA : A **COMPROMITENTE-VEDEDORA**, ao receber as prestações em atraso, o fará em caráter excepcional e a título de mera tolerância, não caracterizando o fato, nenhuma novação nas cláusulas aqui estabelecidas

CLÁUSULA QUINTA : Em caso de atraso superior a 03 (três) parcelas consecutivas, fica a critério da **COMPROMITENTE-VEDEDORA** a rescisão do presente contrato, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, sem prejuízo da cláusula penal estipulada.

Empresa Regional de Habitação de Juiz de Fora S/A

Av. Sete de Setembro, 975 - Tel. (032) 217-1400 - Fax (032) 215-9481 - CEP 36070-000 - Juiz de Fora - MG

Extrato Contratual

Página 1

Acesso : 189.02.01	Nome : KATIA CRISTINA CANDEIA BARBOSA	Em : 17/07/2015
-----------------------	--	--------------------

Dados Contratuais

Data	Valor	Entrada	Prazo	Valores a Vencer	Parcelas Pagas até a data	Parcelas a Vencer
28/04/2008	11.929,50	0,00	121	7.297,48	74	47

(Medidas e Confrontações do Lote)

Lote : 01	Quadra : 02	Área : 216,90 / 55m ²
-----------	-------------	----------------------------------

Frente : 9,56m + 5,05m em curva para a rua Dimas Berço Xisto.

Um lado : direito 15,00m confrontando com a Rua A

Outro lado : esquerdo 19,90m confrontando com o lote02

Fundos : 11,00m confrontando com o lote04

Parc	NsoNro	Data Vencido	Data Pagto	Valor Devido	Valor Pago	Encargos
				0,00	0,00	0,00
1		10/05/2008	05/06/2008	130,39	130,39	0,00
2		10/06/2008	23/07/2008	130,14	130,14	0,00
		10/07/2008	07/08/2008	129,89	129,89	0,00
4		10/08/2008	04/09/2008	129,64	129,64	0,00
5		10/09/2008	02/10/2008	129,39	129,39	0,00
6		10/10/2008	19/11/2008	129,14	129,14	0,00
7		10/11/2008	10/12/2008	128,89	128,89	0,00
8		10/12/2008	22/01/2009	128,64	128,64	0,00
9		10/01/2009	10/02/2009	128,39	128,39	0,00
10		10/02/2009	09/03/2009	128,14	128,14	0,00
11		10/03/2009	13/04/2009	127,89	127,89	0,00
12		10/04/2009	11/05/2009	127,64	127,64	0,00
13		10/05/2009	10/06/2009	127,39	127,39	0,00
14		10/06/2009	10/07/2009	134,55	134,55	0,00
15		10/07/2009	14/08/2009	134,28	134,28	0,00
16		10/08/2009	14/09/2009	134,01	134,01	0,00
17		10/09/2009	14/10/2009	133,75	133,75	0,00
18		10/10/2009	10/11/2009	133,48	133,48	0,00
19		10/11/2009	10/12/2009	133,22	133,22	0,00
20		10/12/2009	11/01/2010	132,95	132,95	0,00
21		10/01/2010	10/02/2010	132,69	132,69	0,00
22		10/02/2010	05/03/2010	132,42	132,42	0,00
23		10/03/2010	12/04/2010	132,16	132,16	0,00
24		10/04/2010	10/05/2010	131,90	131,90	0,00
25		10/05/2010	10/06/2010	138,43	138,43	0,00
26		10/06/2010	09/07/2010	138,15	138,15	0,00
27		10/07/2010	27/08/2010	137,87	137,87	0,00
28		10/08/2010	10/09/2010	137,60	137,60	0,00
29		10/09/2010	15/10/2010	137,32	137,32	0,00
30		10/10/2010	10/11/2010	137,04	137,04	0,00
31		10/11/2010	10/12/2010	136,76	136,76	0,00
32		10/12/2010	10/01/2011	136,48	136,48	0,00
33		10/01/2011	10/02/2011	136,20	136,20	0,00
34		10/02/2011	16/03/2011	135,92	135,92	0,00
35		10/03/2011	11/04/2011	135,65	135,65	0,00
36		10/04/2011	10/05/2011	135,37	135,37	0,00
37		10/05/2011	10/06/2011	143,88	143,88	0,00
38		10/06/2011	11/07/2011	143,59	143,59	0,00
39		10/07/2011	10/08/2011	143,29	143,29	0,00
40		10/08/2011	12/09/2011	142,99	142,99	0,00

DESTINATÁRIO DO OBJETO / DESTINAIRE

NOME OU RAZÃO SOCIAL DO DESTINATÁRIO DO OBJETO / NOM OU RAISON SOCIALE DU DESTINATAIRE

Katia Cristina Carneira Barbosa

ENDEREÇO / ADRESSE

Av. dos Andreadas, 1033, loja B, Monte da Glória

CEP / CODE POSTAL

CIDADE / LOCALITÉ

UF / PAYS

36035-120

Juiz de Fora

MG Brasil

DECLARAÇÃO DE CONTEÚDO (SUJEITO À VERIFICAÇÃO) / DISCRIMINATION

NATUREZA DO ENVIO / NATURE DE L'ENVOI

☐ PRIORITÁRIA / PRIORITAIRE☐ EAG☐ SEGURADO / VALEUR DÉCLARÉE

ASSINATURA DO RECEBEDOR / SIGNATURE DU RECEPTEUR

X Leirione dos Santos Portes

DATA DE RECEBIMENTO

01/12/17

NOME LEGAL DO RECEBEDOR / NOM LÉGALE DU RECEPTEUR

Nº DOCUMENTO DE IDENTIFICAÇÃO DO RECEBEDOR / ORGAO EXPEDIDOR

RUBRICA / MARCA DO EMPREENHADOR / SIGNATURE DE L'ACHETEUR

/111467

ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO NO VERSO / ADRESSE DE RETOUR DANS LE VERSO

74245203-0

EGL451-MG

14 x 180 mm





Prefeitura de Juiz de Fora

NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL

MUTUÁRIO: KATIA CRISTINA CANDEIA BARBOSA

**IMÓVEL: LOTE 01 – QUADRA 02 – LOTEAMENTO MORADA DOS
SERVIDORES**

ACESSO: 189.02.01

Prezado Sr.

A Empresa Regional de Habitação de Juiz de Fora S/A – EMCASA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 23.871.429/0001-50, com sede na Av. Sete de Setembro nº. 975, bairro Costa Carvalho, nesta cidade, vem, por meio desta, **COMUNICÁ-LO da rescisão unilateral do seu contrato de compra e venda**, firmado em 28/04/2008, por descumprimento da Cláusula QUINTA.

Diante disto, entende-se **RESCINDIDO DE PLENO DIREITO O CONTRATO COM A IMEDIATA RETOMADA DA COISA ALIENADA**, que volta para o domínio da EMCASA S/A a partir de 29/11/2017.

Atenciosamente,

Luiz Claudio Medeiros da Fonseca Gamonal
Diretor Administrativo - Financeiro

Obs.: Na tarde de 29/11/2017 estive na papelaria da Katia Cristina Candéia Barbosa, que se recusou a assinar o documento.

Assinado CPF: 945444066-15

Em frente CPF: 053.938.656-41



EMCASA
Empresa Regional de Habitação de Juiz de Fora

Av. Sete de Setembro, 975 - bairro Costa Carvalho - Juiz de Fora - MG - CEP: 36070-000
Tel: (32) 3217-1400 - Fax: (32) 3217-1289