



ELMITON ANDRADE

Advocacia e Consultoria

AO JUÍZO DE DIREITO DA VARA DA COMARCA DE BREJO DA MADRE DE DEUS

JOSÉ MARCEONILLO DE SOUZA FILHO, brasileiro, casado, eletricitista, com RG de nº. 6.597.967-SDS-PE e CPF de nº. 050.258.024-07 residente e domiciliado na R. Oscar Tavares de Souza, n. 318, bairro: Centro, CEP:55170-000 nesta cidade de Brejo da Madre de Deus, vem por meio do seu advogado que ao final assina, propor a presente:

AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE NEGÓCIO JURÍDICO – CUMULADO COM PEDIDO REINTEGRAÇÃO DE POSSE – TUTELA DE URGÊNCIA – DANOS MORAIS E MATERIAIS.

Em face de **PAULO ANDRÉ PEREIRA CHAVES**, brasileiro, solteiro em união estável com Karla Raissa Costa Oliveira, empresário e corretor de imóveis, inscrito no CPF de n. 100.487.714-57 e RG de n. 8.665.023 SDS-PE, com contato (81) 9- 7339-9565, residente na R. Adamastor de Holanda Cavalcante, n.109, Centro, CEP:55170-000 nesta cidade de Brejo da Madre de Deus, representante da empresa **PAULO ANDRÉ PEREIRA CHAVES IMOBILIÁRIA - ME**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº. 41.845.907/0001-39, com contato (81) 9- 7339-9565, sediada na Rua Adamastor de Holanda Cavalcante, n. 109, Centro, CEP:55170-000 nesta cidade de Brejo da Madre de Deus, pelos fundamentos de fato e de direito a seguir:

☎ (81) 9 8620-5198 / 9 9997-4737

📷 elmitonandrade_adv

✉ elmitonandradeadv@gmail.com

📍 Rua pastor Joaquim Pereira Gomes
S/N, Centro, Brejo da Madre de Deus



ELMITON ANDRADE

Advocacia e Consultoria

- DO PEDIDO DE JUSTIÇA GRATUITA -

O Autor não dispõe de recursos para custear as despesas processuais, pois exerce a profissão de Eletricista percebendo um salário bruto mensalmente de R\$ 2.064,57 **(anexo- Carteira de Trabalho)** com desconto de 9% de INSS restando um salário líquido de R\$ 1.878,24.

O Autor, é casado sendo o único meio de sustendo da casa de sua esposa e seu filho, sendo responsável ainda pelo custeio de aluguel, luz e água.

Importante ressaltar que o Autor é vítima de um estelionatário que usurou aproximadamente e parcialmente R\$ 83.000,00 (oitenta e três mil reais).

Desse modo, consequentemente, torna-se inviável o custeio das despesas processuais, sem que esse ato, implique em prejuízo ao sustento da família do Autor **(Anexo- Declaração de Hipossuficiência)**, portanto, pleiteia os benefícios da JUSTIÇA GRATUITA, assegurados pela Lei nº 1060/50 e consoante o art. 98, caput, do novo CPC/2015.

-DOS FATOS-

Em 05 (cinco) de dezembro de 2023, o Autor Jose Marceonilo reuniu-se com o Réu para contratar os serviços de "parceria" do corretor de imóveis Paulo André Pereira Chaves representante da empresa Paulo Chaves Imobiliária, **para intermediação de regularização do loteamento Maria Tavares de Souza**, pertencentes

☎ (81) 9 8620-5198 / 9 9997-4737

📷 elmitonandrade_adv

✉ elmitonandradeadv@gmail.com

📍 Rua pastor Joaquim Pereira Gomes
S/N, Centro, Brejo da Madre de Deus



ELMITON ANDRADE

Advocacia e Consultoria

ao senhor Jose Marceonilo e seus irmãos **(Anexo - Contrato de Parceria)**.

Todavia, após, o réu iniciar a estruturação do terreno para regularização dos lotes, o mesmo, passou a vender os referidos lotes sem autorização dos proprietários e sem repassar os valores pela venda, emitindo aos compradores, contratos de compra e venda de imóveis apresentando-se como legítimo proprietário e vendedor dos lotes. **(Anexo- Contratos Nulos)**.

Conforme anexado aos autos, os lotes foram vendidos em sua grande maioria com pagamentos em espécie realizados na assinatura do contrato, **garantindo ao comprador a imissão na posse**, tudo isso ao **revés do conhecimento dos legítimos proprietários**, que foram lesados pelo corretor de imóveis e estelionatário Paulo André.

Os compradores iniciaram várias construções no local **(Anexo- Imagem de Construções no Loteamento)**, e ao serem interpelados pelo Autor indagando-os quem teria autorizado as construções, foi o Autor surpreendido com a apresentação de contratos de compra e venda **(Anexos)** onde o réu apresenta-se como proprietário e afirmando que ele mesmo expediria em nome dos compradores alvarás de construção e IPTU.

Procurado pelo proprietário para buscar soluções, passou-se 09 meses de negociações onde o réu apresenta várias situações para não pagar o valor que auferiu da venda dos lotes, descumprindo os prazos estabelecidos e chegando ao absurdo de ameaçar os legítimos proprietários.

☎ (81) 9 8620-5198 / 9 9997-4737

📷 elmitonandrade_adv

✉ elmitonandradeadv@gmail.com

📍 Rua pastor Joaquim Pereira Gomes
S/N, Centro, Brejo da Madre de Deus



ELMITON ANDRADE

Advocacia e Consultoria

Diante da clara invasão de propriedade e do estelionato contínuo que o réu estava executando buscou-se o contato com o réu em 05/07/2024, como pode se observar na conversa via aplicativo de *Whatssap* constatou-se a confissão do débito pelo próprio réu, e afirmando ainda que irá fazer uma reunião com as pessoas lesadas que compraram o terreno para fazer propostas e distratos **e pasme excelência,** o réu conta com a demora do Poder Judiciário para fundamentar sua conduta criminosa em **(Anexo- Confessa débito ao proprietário):**

*"Bom dia pessoal, **infelizmente não consegui resolver a tempo o repasse de vcs, como havíamos conversado estou convocando uma reunião com todos que tem seus terrenos para um acordo amigável,** ou judicial, daqui pra frente irei acionar meu advogado pra instruir como irá **acontecer esses distratos,** já estou resolvendo isso para não tumultuar e ser resolvido da melhor forma possível, **caso vá pra justiça sabemos que vai ser bem demorado e sem falar que fica travado pelo bom tempo,** eu vou fazer propostas em outros locais enfim, estou agindo desde já"*

Verificando que o réu não se absteve de vender os lotes mesmo após as conversas acima, em 29/12/2024 o proprietário, se viu obrigado a colocar uma placa informativa no local **(Anexo- Placa no local)** informando a todos que não existia nenhuma autorização do réu para comercialização dos lotes, porém, tamanha a audácia do réu, que ameaçou retirar a placa do local conforme se verifica no **(Anexo- ameaça do réu em retirar a placa).**

Demonstrando o *animus lucri faciendi* (vontade de obter lucro) através de uma conduta criminosa, mesmo após, o proprietário cessar qualquer parceria com o réu, fixa placar no local dando ciência a todos dos "golpes" o réu mais uma vez usa a propriedade do Autor para tentar obter lucro.

☎ (81) 9 8620-5198 / 9 9997-4737

📷 elmitonandrade_adv

✉ elmitonandradeadv@gmail.com

📍 Rua pastor Joaquim Pereira Gomes
S/N, Centro, Brejo da Madre de Deus



ELMITON ANDRADE

Advocacia e Consultoria

No dia 02/01/2025, o réu se dirige ao loteamento, faz uma gravação de vídeo do local anunciando a venda de lotes e posta na página do Instara da empresa Paulo André Pereira Chaves Imobiliária, **(Anexo - Video de venda de lotes em 02-01-2025)**.

O Autor vendo que não existia por parte do réu intenção de solucionar o problema, decidiu em 12/02/2025 registrar Boletim de Ocorrência de n. 25I0319026505 da Delegacia de Polícia de Brejo da Madre de Deus **(Anexo- Boletim de Ocorrência)**, que gerou Inquérito Polícia de n. 2025.0107.000037-42 **(Anexo- Inquérito Policial)**.

Somasse a isso excelência todo o histórico do réu que será demonstrado a frente onde necessária foi atuação do Ministério Público requerendo medidas cautelares urgentes em desfavor do réu de n. 0000130-32.2025.8.17.2340 visando interromper urgentemente a conduta delituosa do réu. As cautelares foram deferidas por V. Excelência no ID de n. 195623180 (Anexo).

Eis o resumo fático.

-DO MÉRITO.DO DIREITO-

I- DA ATUAÇÃO DO RÉU COMO CORRETOR DE IMÓVEIS. INVESTIGAÇÕES NO MP E DEPOL. SINDICÂNCIA NO CRECI-PE. CRIME DE ESTELIONATO. CRIME CONTRA A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA.

O réu Paulo André Pereira Chaves, está sendo investigado pela autoridade policial da 107ª Delegacia de Polícia em Brejo da Madre de Deus, pelo Ministério Público de Pernambuco e pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Pernambuco.

☎ (81) 9 8620-5198 / 9 9997-4737

📷 elmitonandrade_adv

✉ elmitonandradeadv@gmail.com

📍 Rua pastor Joaquim Pereira Gomes
S/N, Centro, Brejo da Madre de Deus



ELMITON ANDRADE

Advocacia e Consultoria

O réu vem aplicando "golpes" em cidadãos não só no município de Brejo da Madre de Deus, mas, em outros municípios do Estado de Pernambuco.

a) DO HISTÓRICO DE GOLPES APLICADOS E JUDICIALIZADOS EM BREJO DA MADRE DE DEUS.

A exemplo cito como **VÍTIMA O SENHOR PAULO ANTÔNIO DE SOUZA FREITAS, RESIDENTE NA R. PADRE NESTOR DE ALENCAR, N.6569, BAIRRO DE CANDEIAS NO MUNICÍPIO DE JABOATÃO DOS GUARARAPES, QUE É PROPRIETÁRIO DO LOTEAMENTO SÃO JOSÉ CITO A R. FREI CANECA, CENTRO, EM BREJO DA MADRE DE DEUS, E QUE SEGUNDO NARRA O INQUÉRITO POLICIAL DE N. 2024.0107.000167-30**, instaurado na 107ª Delegacia de Polícia Civil de Brejo da Madre de Deus, o proprietário contratou os serviços de corretagem do réu para venda dos lotes, oferecendo a porcentagem de 5% (cinco por cento) pela venda de cada lote, ao passar dos dias e percebendo que não ocorria retorno financeiro no empreendimento, decidiu distratar junto ao réu, e firmou contrato com uma construtora para construção de casas, foi quando tomou conhecimento que o réu teria vendido os lotes a terceiros, emitido contrato de compra e venda figurando como proprietário e tendo recebido o valor integral da venda em conta bancária de sua titularidade, sem ter repassado nada ao proprietário.

Ainda referente ao mesmo inquérito policial, **FIGURA AINDA COMO VÍTIMAS A SENHORA TEREZA MACIONE DE LIMA E SEU FILHO CARLOS FELIPE DE LIMA MELO**, compraram diretamente ao réu o lote 11, da quadra C, pelo valor de R\$35.000,00 (Trinta e cinco mil reais) valor transferido para conta do réu.

☎ (81) 9 8620-5198 / 9 9997-4737

📷 elmitonandrade_adv

✉ elmitonandradeadv@gmail.com

📍 Rua pastor Joaquim Pereira Gomes
S/N, Centro, Brejo da Madre de Deus



ELMITON ANDRADE

Advocacia e Consultoria

E não é apenas isso Excelência.

Ainda foi instaurado pela autoridade policial **O INQUÉRITO DE N. 2024.0107.000145-25, SENDO A VÍTIMA O SENHOR ATEMILSON ANTONIO DA SILVA**, que conforme consta do seu relato na DEPOL, o réu teria vendido ao senhor Atemilson, um galpão na R. Dom Luiz de Brito, centro de Brejo da Madre de Deus, no valor de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais).

Segundo consta dos autos do inquérito a vítima teria transferido para conta de titularidade do réu o valor de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) somados a transferência de posse de dois imóveis, sendo um prédio avaliado em R\$140.000,00 (cento e quarenta mil reais) e uma garagem avaliada no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).

Passados os dias a vítima tomou conhecimento que o prédio que teria adquirido não pertencia ao réu, mas, sim a Jailton Vieira Cândido, residente na cidade de Santa Cruz do Capibaribe-PE. A vítima buscou o réu para esclarecimentos e o mesmo confessou espontaneamente o golpe, pediu que não fosse buscado meios judiciais e prometeu devolver o valor, restando até a presente data a vítima Atemilson Antônio da Silva em prejuízo.

Mas não é só Excelência!

O réu, estelionatário contumaz, ainda aplicou outros "golpes" na cidade, a exemplo da **VÍTIMA O SENHOR IVAN DE ANDRADE SILVA, QUE AJUIZOU AÇÃO JUDICIAL TOMBADA SOB O N. 0000934-34.2024.8.17.2340**, a vítima um idoso de mais 70 anos, comprou ao réu um imóvel

☎ (81) 9 8620-5198 / 9 9997-4737

📷 elmitonandrade_adv

✉ elmitonandradeadv@gmail.com

📍 Rua pastor Joaquim Pereira Gomes
S/N, Centro, Brejo da Madre de Deus



ELMITON ANDRADE

Advocacia e Consultoria

localizado na R. Joaquim Nabuco, Centro, de Brejo da Madre de Deus pelo valor R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais) e após fixar residência e realizar melhorias e benfeitorias na residência, foi surpreendido pela solicitação de desocupação do imóvel pela legítima proprietária, pois, informa que nunca autorizou a venda ao réu.

A proprietária ingressou com ação de reintegração de posse de n. 0000834-79.2024.8.17.2340, onde foi deferido pedido liminar de reintegração de posse na decisão de ID n. 183535079.

E segue excelência a odisseia criminoso do réu.

Outra **VÍTIMA O SENHOR ADEMIR DE SOUZA PINTO, INGRESSOU COM AÇÃO JUDICIAL TOMBADA SOB O N. 0001218-42.2024.8.17.2340**, onde narram que venderam ao réu a (Gleba A) no sítio Avenca pelo valor de R\$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais). Do valor total o réu quitou R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais) restando saldo devedor de R\$150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), que até o momento não quitou.

Porém para surpresa do senhor Ademir, ao vir ao local constatou que antes de quitar o saldo total, o réu, loteou o local, e vendeu a terceiros os lotes, constatando de igual modo que no local várias construções já estavam em andamento.

Foi requerida a concessão da tutela de urgência para suspender as construções no local, que foi deferida por este Juízo através do ID n.191763813.

☎ (81) 9 8620-5198 / 9 9997-4737

📷 elmitonandrade_adv

✉ elmitonandradeadv@gmail.com

📍 Rua pastor Joaquim Pereira Gomes
S/N, Centro, Brejo da Madre de Deus



ELMITON ANDRADE

Advocacia e Consultoria

Outra **VÍTIMA A SENHORA MARIA LUSITÂNIA DE LIMA MARINHO, INGRESSOU COM AÇÃO JUDICIAL TOMBADA SOB O N. 0000863-32.2024.8.17.2340**, onde narra os autos que a vítima firmou um contrato de compra e venda e um terreno com Paulo André Pereira Chaves, representando pela sua imobiliária Paulo Chaves Imobiliária ME com CNPJ de n. 41.845.907/0001-39, no valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais).

Com ***Animus fraudandi*** (vontade de fraudar), o réu não quitou o valor contratado com a vítima, e ao ser interpelado sobre o pagamento, o réu emitiu um cheque no valor de R\$20.000,00 (vinte mil reais) que restou com código 11 e 12, ou seja, "cheque sem fundos para compensação".

E não termina aqui excelência!

Ainda a **VÍTIMA SÉRGIO SEBASTIÃO DE LIMA BRITO, INGRESSOU AÇÃO JUDICIAL TOMBADA SOB O N. 0000311-67.2024.8.17.2340**, onde narra os autos, que firmou contrato de compra e venda de um terreno com o réu, no valor de R\$ 34.500,00 (trinta e quatro mil e quinhentos reais) parcelado em 23 vezes com parcelas fixas de R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais). Todavia, o réu não cumpriu com o estabelecido no contrato, restando uma dívida de R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais).

Foi requerido pela vítima, o bloqueio de bens, medida que foi deferida por este Juízo na decisão de ID n. 187004227.

Outra **VÍTIMA O SENHOR RILDO ANTONIO DIAS, INGRESSOU AÇÃO JUDICIAL TOMBADA SOB O N. 0000157-15.2025.8.17.2340**, onde narra os

☎ (81) 9 8620-5198 / 9 9997-4737

📷 elmitonandrade_adv

✉ elmitonandradeadv@gmail.com

📍 Rua pastor Joaquim Pereira Gomes
S/N, Centro, Brejo da Madre de Deus



ELMITON ANDRADE

Advocacia e Consultoria

autos, que a vítima, firmou obrigação com o réu para que ele exercendo a profissão de corretor, iniciasse os procedimentos para regularização do imóvel.

A vítima, transferiu para o réu o valor de R\$ 35.000,00 (trinta cinco mil reais) para início da regularização do imóvel, porém, ao passar dos dias, verificou-se que não houve nenhuma regularização do imóvel, conforme consta das declarações e certidões anexadas pela vítima.

Conforme tudo o que foi demonstrado até este momento a conduta criminosa do réu não mudou tendo o mesmo vendido 07 lotes de terreno pertencente a vítima sem sua anuência, restando a vítima em prejuízo financeiro e abalo moral constante.

Por fim, Excelência, O MINISTÉRIO PÚBLICO DE PERNAMBUCO INGRESSOU COM PEDIDO DE MEDIDA CAUTELAR TOMBADA SOB O N. 0000130-32.2025.8.17.2340, em desfavor do réu, requerendo a concessão da liminar para bloqueio de bens do réu.

A medida cautelar foi deferida por este Juízo através da decisão de ID n. 195623180.

Verifiquemos o resumo na tabela abaixo o prejuízo que o réu causou aos cidadãos de Brejo da Madre de Deus onde até o momento foi apurado o valor de **Valor total de Prejuízo é de R\$ 799.500,00 (Setecentos e noventa e nove mil e quinhentos reais)**, pois, sabe-se segundo informações na cidade que o número de vítimas é ainda maior.

☎ (81) 9 8620-5198 / 9 9997-4737

📷 elmitonandrade_adv

✉ elmitonandradeadv@gmail.com

📍 Rua pastor Joaquim Pereira Gomes
S/N, Centro, Brejo da Madre de Deus



ELMITON ANDRADE

Advocacia e Consultoria

| VÍTIMA | AÇÃO JUDICIAL | VALOR DO PREJUÍZO |
|---|---------------------------|-------------------|
| PAULO ANTÔNIO DE SOUZA FREITAS | 2024.0107.000167-30 | R\$ 35.000,00 |
| TEREZA MACIONE DE LIMA | 2024.0107.000167-30 | R\$ 35.000,00 |
| ATEMILSON ANTONIO DA SILVA | 2024.0107.000145-25 | R\$ 300.000,00 |
| IVAN DE ANDRADE SILVA | 0000934-34.2024.8.17.2340 | R\$ 220.000,00 |
| ADEMIR DE SOUZA PINTO | 0001218-42.2024.8.17.2340 | R\$ 150.000,00 |
| MARIA LUSITÂNIA DE LIMA MARINHO | 0000863-32.2024.8.17.2340 | R\$ 20.000,00 |
| SÉRGIO SEBASTIÃO DE LIMA BRITO | 0000311-67.2024.8.17.2340 | R\$ 4.500,00 |
| RILDO ANTONIO DIAS | 0000157-15.2025.8.17.2340 | R\$ 35.0000,00 |
| Valor total de Prejuízo R\$ 799.500,00 (Setecentos e noventa e nove mil e quinhentos reais) | | |

b) DA ATUAÇÃO DO CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS DE PERNAMBUCO - CRECI-PE.

Diante das várias denúncias apresentadas na Delegacia de Polícia de Brejo da Madre de Deus e o Ministério Público de Brejo da Madre de Deus em desfavor do corretor de imóveis Paulo Chaves, o MPPE oficiou o CRECI-PE solicitando sua atuação acerca da conduta do réu.

Em 05 de fevereiro do corrente ano, uma equipe do CRECI-PE esteve em Brejo da Madre de Deus para realizar uma operação de fiscalização de venda irregular de loteamentos, tendo como alvo o réu. **(Anexo- Fiscalização do CRECI-PE)**

O exercício da profissão de corretor de imóveis pelo réu, tem deixado um rastro de prejuízo financeiro e emocional a vários

☎ (81) 9 8620-5198 / 9 9997-4737

📷 elmitonandrade_adv

✉ elmitonandradeadv@gmail.com

📍 Rua pastor Joaquim Pereira Gomes
S/N, Centro, Brejo da Madre de Deus



ELMITON ANDRADE

Advocacia e Consultoria

cidadãos, nesse sentido este Juízo determinou a suspensão da atividade de corretor do réu, através da decisão de ID n. 195623180 no processo n. 0000130-32.2025.8.17.2340.

c) DOS CRIMES CONTRA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA.

A Lei Federal n. 6.766/1979, que disciplina o parcelamento de solo urbano, estabelece regras e diretrizes a serem seguidas por aqueles que pretendem comercializar loteamentos.

In casu, o réu tem comercializado clandestinamente loteamentos em Brejo da Madre de Deus, sem qualquer aprovação do Poder Executivo municipal e sem o imprescindível registro imobiliário. Vejamos o dispositivo legal estampado no art. 50 da lei acima aludida.

Art. 50 - Constitui crime contra a Administração Pública.

"I- Dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei das normas pertinentes do Distrito Federal, Estados e Municípios"

A atuação do réu, demonstra total desapego a legislação de regência, caminhado a margem da segurança jurídica daqueles que o procuram de boa-fé para comprar os lotes de terreno.

II- DA REALIZAÇÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA A TERCEIROS. PAGAMENTOS A VISTA. ERRO GROSSEIRO NO CONTRATO DE COMPRA E VENDA. NULIDADES DOS CONTRATOS.

Excelência, o réu aproveitando-se da boa-fé e parcimônia do Autor, passou a vender os lotes de propriedade do autor sem sua anuência.

☎ (81) 9 8620-5198 / 9 9997-4737

📷 elmitonandrade_adv

✉ elmitonandradeadv@gmail.com

📍 Rua pastor Joaquim Pereira Gomes
S/N, Centro, Brejo da Madre de Deus



ELMITON ANDRADE

Advocacia e Consultoria

Conforme os contratos que o Autor conseguiu cópias ou imagens **(Anexo- Contratos de compra e venda a terceiros)**, o réu auferiu na assinatura de 10 (dez) contratos o valor de R\$83.000,00 (Oitenta e três mil reais) e não repassou se quer um centavo desse valor ao Autor.

Os contratos além de não possuir validade jurídica, estão repletos de divergências a exemplo do mesmo lote ser vendido a duas pessoas.

Vejamos que o contrato de Rafael de Araujo Silva **(Anexo - Contrato Rafael)** demonstra que ele adquiriu o lote 10 da quadra D, pelo valor de R\$ 15.000,00. Porém, o mesmo lote, figura com contrato de compra e venda da senhora Maria Alessandra da Silva Lima Aquino **(Anexo - Contrato Maria Alessandra)** no valor de R\$ 20.000,00.

Os contratos ainda apresentam endereços divergentes do réu, vejamos que no contrato de compra e venda do lote de terreno da senhora Maria Alessandra da Silva, o endereço que o réu apresenta é: "Rua Ananias Félix Ramos, n. 109, Bairro: Capitão Cordeiro Falcão, Trevo, Brejo da Madre de Deus", PORÉM no termo de quitação do imóvel apresenta como seu endereço a "Rua Adamastor de Holanda Cavalcante, n. 109, Bairro: Capitão Cordeiro Falcão, Trevo, Brejo da Madre de Deus"

De igual modo no contrato de compra e venda da senhora Edjane Barbosa da Silva, o réu apresenta seu endereço como sendo o da

☎ (81) 9 8620-5198 / 9 9997-4737

📷 elmitonandrade_adv

✉ elmitonandradeadv@gmail.com

📍 Rua pastor Joaquim Pereira Gomes
S/N, Centro, Brejo da Madre de Deus



ELMITON ANDRADE

Advocacia e Consultoria

"Rua Adamastor de Holanda Cavalcante, n. 109, Bairro: Capitão Cordeiro Falcão, Trevo, Brejo da Madre de Deus".

Diferentemente no contrato de compra e venda do senhor José Lucas de Araujo Silva, o réu apresenta seu endereço como sendo o da "Rua Ananias Félix Ramos, n. 109, Bairro: Capitão Cordeiro Falcão, Trevo, Brejo da Madre de Deus".

Mas uma vez, e agora no contrato de compra e venda da senhora Maria Edenice Silva Santana, o réu apresenta seu endereço como sendo o da "Rua Adamastor de Holanda Cavalcante, n. 109, Bairro: Capitão Cordeiro Falcão, Trevo, Brejo da Madre de Deus".

Qual a importância dessas informações?

Excelência, o réu busca de toda maneira não ser responsabilizado pelos seus crimes. Como já demonstrado em conversa com o proprietário ele afirma que a judicialização dos problemas **dura muito tempo**, fazendo assim as vítimas reféns de sua atitude criminosa.

O réu apresenta vários endereços divergentes para não ser encontrado pela autoridade policial ou qualquer que tenha interesse de notificá-lo.

Vejamos que nos autos do processo de n. 0001218-42.2024.8.17.0340, o réu apresenta na peça de contestação o endereço "Rua Ananias Félix Ramos, n. 109, Bairro: Capitão Cordeiro Falcão, Trevo, Brejo da Madre de Deus".

☎ (81) 9 8620-5198 / 9 9997-4737

📷 elmitonandrade_adv

✉ elmitonandradeadv@gmail.com

📍 Rua pastor Joaquim Pereira Gomes
S/N, Centro, Brejo da Madre de Deus



ELMITON ANDRADE

Advocacia e Consultoria

Porém, apresenta como comprovante de residência uma fatura de energia elétrica de sua titularidade com o endereço divergente, pois, consta: R. Adamastor de Holanda Cavalcante, n. 85-B, Centro, Brejo da Madre de Deus.

Vejamos que a conduta do réu demonstra que em todos os seus atos, sejam eles na confecção de contrato de compra e venda ou na sua própria defesa na esfera processual sempre estarão maculados de vícios.

a) OS CONTRATOS DE COMPRA E VENDA CONFECCIONADOS E ASSINADOS PELO RÉU SÃO NULOS”!

Eis o entendimento do STJ que se amolda perfeitamente ao caso em exame. O Superior Tribunal de Justiça no julgamento do RESpe n.2.166.273/SP, deixou consignado que a venda de lote não registrado possui objeto ilícito e deve ser declarada nula de pleno direito, independentemente de o adquirente ter ciência da irregularidade no momento da compra.

Nas palavras da Min. Nancy Andrighi:

Não tendo o loteador providenciado o registro do imóvel, independentemente de ter sido firmado entre particulares cientes da irregularidade do imóvel, a compra e venda de loteamento não registrado é prática contratual taxativamente vedada por lei e que possui objeto ilícito, sendo o negócio jurídico nulo”.

Somasse a este entendimento, mais um julgado do Superior Tribunal de Justiça no REsp n. 982.584/PE, onde restou firmado que a venda a non domino, realizada por quem não tem o poder de

☎ (81) 9 8620-5198 / 9 9997-4737

📷 elmitonandrade_adv

✉ elmitonandradeadv@gmail.com

📍 Rua pastor Joaquim Pereira Gomes
S/N, Centro, Brejo da Madre de Deus



ELMITON ANDRADE

Advocacia e Consultoria

disposição sobre o bem, configura-se pela completa falta de legitimidade do alienante, tornando o ato nulo de pleno direito.

Pois bem, é o que temos nos autos, todos os lotes vendidos pelo réu, estão nulos de pleno direito, pois, foram vendidos sem anuência do Autor, não consta se quer a assinatura do Autor em qualquer documentação.

O Réu além de confeccionar os contratos de compra e venda ainda emitia termo de quitação da dívida **(Anexo- Termo de quitação emitido pelo réu)**.

A legislação é clara nesse sentido, a lei federal n.6.766/1979, quer disciplina o parcelamento do solo urbano, apresenta as diretrizes a serem seguidas e que não foi observada pelo réu.

O art. 37 da lei citada, dispõe que: "É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado". Nesse sentido, a conclusão lógica é que considerando que os lotes objetos das vendas irregulares integram um loteamento não registrado, a inexistência de regularização implica na impossibilidade, inclusive, de aquisição da posse pelos adquirentes.

Assim pugna o Autor, pela declaração de nulidade de todos os contratos emitidos pelo réu.

☎ (81) 9 8620-5198 / 9 9997-4737

📷 elmitonandrade_adv

✉ elmitonandradeadv@gmail.com

📍 Rua pastor Joaquim Pereira Gomes
S/N, Centro, Brejo da Madre de Deus



ELMITON ANDRADE

Advocacia e Consultoria

III- DO DANO MORAL.

Excelência o dano moral no presente caso é uma medida que se impõe diante da reiteração delitativa do réu em causar lesar a terceiros de boa-fé.

Conforme está anexado aos autos, o réu ostenta uma vida de lazer luxuosa ao lado de sua esposa, enquanto as vítimas se veem perdidas em um limbo de angústias, mágoas, tristezas, frustrações e desesperança (Anexo- Imagens do réu em viagens).

O Autor, durante 09 (nove) meses vem buscando de forma conciliável a solução para o problema. Infelizmente conforme demonstrado nos anexos, as tentativas de acordo sempre restaram infrutíferas em razão do não cumprimento do réu nas suas obrigações.

O Autor, nunca esteve em uma delegacia, agora se encontra como vítima em meio a um inquérito policial, ações judiciais, tendo inclusive que fazer um papel investigativo de buscar um a um os compradores dos lotes, sendo certo que dos 22 lotes até o exato momento só identificou 10 (dez) considerando que o réu se nega informar quem foram os compradores.

O Autor, assalariado tem que arcar com as despesas para buscar soluções judiciais sabendo que o réu em pouco tempo auferiu mais de R\$ 83.000,00 mil reais. A sensação de impotência diante da usurpação de sua propriedade e do enriquecimento ilícito do réu,

☎ (81) 9 8620-5198 / 9 9997-4737

📷 elmitonandrade_adv

✉ elmitonandradeadv@gmail.com

📍 Rua pastor Joaquim Pereira Gomes
S/N, Centro, Brejo da Madre de Deus



ELMITON ANDRADE

Advocacia e Consultoria

reforça a necessidade de uma reparação condizente com os danos experimentados.

Ante o exposto, a indenização por danos morais se impõe não apenas como forma de compensação pelo sofrimento Autor, mas também como meio de desestimular práticas fraudulentas e criminosas semelhantes. Assim, requer-se a condenação do Réu ao pagamento da indenização por danos morais no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), considerando a extensão do dano, a gravidade da conduta do réu e o caráter pedagógico da sanção.

IV- DA REINTEGRAÇÃO DE POSSE.

O Autor faz jus à medida liminar de reintegração de posse *inaudita altera pars*, conforme prelecionam os artigos 562 e 563 do código de processo civil. A presente peça processual se encontra devida instruída com **prova documental robusta**, prova essa pertinente aos pressupostos estatuidos no artigo 561, e seus incisos, do CPC/15, **provando o autor a sua posse, o esbulho praticado pelo Réu que passou a vender os lotes sem anuência do Autor, invadiu a propriedade para gravas vídeos oferecendo os lotes, a data do esbulho, e que sua posse foi perdida diante de tal esbulho, exatamente todos os requisitos do artigo 561.**

Nesse diapasão, provados o esbulho e sua data há de ser concedida a medida liminar, INDEPENDENTEMENTE da oitiva preliminar da parte promovida. Não há que se falar, portanto, em ato discricionário quanto à concessão desta medida judicial.

A propósito, vejamos as lições de Humberto Theodoro Júnior:

☎ (81) 9 8620-5198 / 9 9997-4737

📷 elmitonandrade_adv

✉ elmitonandradeadv@gmail.com

📍 Rua pastor Joaquim Pereira Gomes
S/N, Centro, Brejo da Madre de Deus



ELMITON ANDRADE

Advocacia e Consultoria

Costuma-se encontrar em alguns acórdãos a afirmativa de que o juiz teria grande autonomia ou poder discricionário para solucionar o pedido de mandado liminar nas ações possessórias. A tese, porém, não merece guarida. A lei confere ao possuidor o direito à proteção liminar de sua posse, mas o faz subordinando-o a fatos precisos, como a existência da posse, a moléstia sofrida na posse e a data em que tal tenha ocorrido. Logo, reunidos os pressupostos da medida, não fica ao alvedrio do juiz deferi-la ou não, o mesmo ocorrendo quando não haja a necessária comprovação. Advirta-se, contudo, que nas ações de força nova, a liminar não pode ser tratada como faculdade do juiz, porque, segundo o direito material o principal e mais característico efeito da posse é o de garantir ao possuidor a pronta reintegração ou manutenção, quando vítima de esbulho ou turbacão. Aliás, a especialidade do procedimento da ação possessória de força nova situa-se justamente na garantia de uma tutela satisfativa initio litis. (THEODORO JÚNIOR, Humberto. Curso de direito processual civil [livro eletrônico]. 50ª Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, vol. II. Epub. ISBN 978-85-309- 6138-1)

Nesse sentido, ainda cito:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. REQUISITOS LEGAIS DEMONSTRADOS. LIMINAR DE REINTEGRAÇÃO. DOAÇÃO. USUFRUTO VITALÍCIO. 1. Cabe ao autor comprovar o exercício anterior da posse e sua posterior perda, além de demonstrar o esbulho e a data de sua ocorrência, para obter êxito na ação de reintegração de posse. 2. Comprovados os requisitos legais exigidos para a retomada da posse do imóvel esbulhado, conforme dispõe o Código de Processo Civil, impõe-se a concessão da medida liminar de reintegração pleiteada. 3. O usufrutuário tem o direito à posse, uso, administração e percepção dos frutos relativos ao imóvel. A posse direta exercida pelo nu-proprietário possui caráter precário, de maneira que o usufruto vitalício instituído pela escritura pública de doação garante a posse indireta independentemente do exercício real da posse direta. (TJMG; AI 1.0079.15.011683-2/006; Relª Desª Claret de Moraes; Julg. 06/02/2018; DJEMG 16/02/2018).

Ademais, como já ressaltado, a liminar se faz ainda mais crucial no presente contexto, visto que o Réu tem vendido lotes pelos quais não pagou, que não é o dono, que detém posse precária,

☎ (81) 9 8620-5198 / 9 9997-4737

📷 elmitonandrade_adv

✉ elmitonandradeadv@gmail.com

📍 Rua pastor Joaquim Pereira Gomes
S/N, Centro, Brejo da Madre de Deus



ELMITON ANDRADE

Advocacia e Consultoria

havendo inclusive início de edificações em alguns deles, conforme anexado aos autos. **(Anexo- Imagens de Construções)**.

Desta feita, requer o autor que seja deferida a medida liminar de reintegração de posse no imóvel descrito nesta peça exordial (CPC, art. 563), sem a oitiva prévia da parte contrária, a ser cumprida por oficiais de justiça, facultando-lhes a utilização de força policial.

V- DA TUTELA DE URGÊNCIA. SUSPENSÃO DE OBRAS OU CONSTRUÇÕES DE IMÓVEIS PELO RÉU E PELOS TERCEIROS COMPRADORES DOS LOTES.

Disciplina o artigo 300 do CPC/15, a previsão de concessão da tutela de urgência quando há elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo.

In casu, ambos os requisitos estão amplamente preenchidos.

A **PROBABILIDADE DO DIREITO** do Autor está amplamente demonstrada pela documentação anexada e pelos fatos narrados, que demonstram:

- a) O Autor é legítimo possuidor da propriedade loteamento Maria Tavares.
- b) O réu não possui qualquer autorização para vender os lotes, pois o seu único compromisso era obter a regularização do loteamento, jamais comercializá-los.

☎ (81) 9 8620-5198 / 9 9997-4737

📷 elmitonandrade_adv

✉ elmitonandradeadv@gmail.com

📍 Rua pastor Joaquim Pereira Gomes
S/N, Centro, Brejo da Madre de Deus



ELMITON ANDRADE

Advocacia e Consultoria

- c) O réu cometeu uma série de condutas ilícitas, como apropriação dos valores obtidos com a venda irregular dos lotes e a prática de estelionato ao induzir terceiros a erro.
- d) A alienação dos lotes ocorreu sem qualquer respaldo legal, configurando venda a *non domino* tornando os contratos firmados absolutamente nulos e desprovidos de eficácia jurídica.

Dessa maneira, a probabilidade do Autor está demonstrada tornando necessária a intervenção judicial imediata para impedir novos danos.

Nesse mesmo sentido, o réu possui uma serie de procedimentos instaurados em seu desfavor, envolvendo vítimas distintas e *modus operandi* semelhante, caracterizando com toda certeza reiteração delitiva.

Essa conduta reincidente reforça a urgência da medida, pois demonstra que o réu age de forma sistemática para lesar terceiros, o que justifica a necessidade de as imediatas proibições de continuar negociando os lotes.

O **PERIGO DE DANO**, é claro, uma vez que a conduta do Réu continua a causar prejuízos irreparáveis ao Autor e a terceiros adquirentes. Os riscos iminentes incluem:

- a) Venda continua e irregular dos lotes: Caso o réu não seja impedido judicialmente novos lotes poderão ser alienados, agravando ainda mais o cenário de irregularidade e aumentando o número de vítimas.

☎ (81) 9 8620-5198 / 9 9997-4737

📷 elmitonandrade_adv

✉ elmitonandradeadv@gmail.com

📍 Rua pastor Joaquim Pereira Gomes
S/N, Centro, Brejo da Madre de Deus



ELMITON ANDRADE

Advocacia e Consultoria

- b) Construções irregulares (**Anexo - Imagens das construções**). A permanência da comercialização ilegal poder levar a continuação e realização de novas construções irregulares no local.
- c) Prejuízo patrimonial irreversível ao autor, pois, o réu já se apropriou indevidamente dos valores obtidos com a venda dos lotes e não há qualquer garantia de que os valores possam ser recuperados posteriormente o que reforça a necessidade de uma medida cautelar imediata.

Nesse trilhar requer o autor, diante do preenchimento dos requisitos legais, a concessão da tutela de urgência para que o réu seja imediatamente proibido de:

- I- Comercializar, promover, vender, ceder ou de qualquer forma dispor dos lotes do loteamento Maria Tavares de Souza.*
- II- Firmar contratos ou realizar negociações envolvendo a área em litígio.*
- III- Praticar qualquer ato que impeça ou dificulte a posse do Autor sobre os lotes.*
- IV- A restrição Administrativa com a expedição de ofício a Secretaria de Obras e Planejamento do município de Brejo da Madre de Deus, determinando que não sejam concedidos alvarás de construções para o imóvel objeto da lide, bem como para que sejam embargadas quaisquer obras iniciadas no local irregularmente.*
- V- A restrição cartorária com a expedição de ofícios aos Cartórios de Notas de Brejo da Madre de Deus, Fazenda Nova e São Domingos, determinando que se abstenham de reconhecer*

☎ (81) 9 8620-5198 / 9 9997-4737

📷 elmitonandrade_adv

✉ elmitonandradeadv@gmail.com

📍 Rua pastor Joaquim Pereira Gomes
S/N, Centro, Brejo da Madre de Deus



ELMITON ANDRADE

Advocacia e Consultoria

firmas em contratos de compra e venda que envolvam o Loteamento Maria Tavares de Souza.

-DOS PEDIDOS-

Diante de todo o exposto, requer-se:

- a) A concessão da justiça gratuita** pois exerce o autor a profissão de Eletricista percebendo um salário bruto mensalmente de R\$ 2.064,57 (**anexo- Carteira de Trabalho**) com desconto de 9% de INSS restando um salário líquido de R\$ 1.878,24. O Autor, é casado sendo o único meio de sustendo da casa de sua esposa e seu filho, sendo responsável ainda pelo custeio de aluguel, luz e água.
- b) A concessão da Tutela de Urgência, inaudita altera pars, nos termos requeridos.**
- c) A Declaração de Nulidade de todos os contratos de compra e venda realizados pelo réu sem autorização do Autor.**
- d) A condenação do réu a obrigação de fazer, consistente em cessar imediatamente qualquer comercialização, negociação, firmar contrato de compra e venda, ou qualquer outro negócio jurídico envolvendo os lotes pertencentes ao Autor, seja em seu nome, seja por intermédio de terceiros, bem como de praticar qualquer ato que impeça a posse do Autor sobre os lotes.**
- e) A condenação do réu em danos morais na forma requerida.**
- f) A condenação do réu ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios.**

Protesta provar por todos os meios a prova admitidos, em especial, pelos documentos acostados a exordial, por testemunhas a

(81) 9 8620-5198 / 9 9997-4737

elmitonandrade_adv

elmitonandradeadv@gmail.com

Rua pastor Joaquim Pereira Gomes
S/N, Centro, Brejo da Madre de Deus



ELMITON ANDRADE

Advocacia e Consultoria

serem arroladas em momento oportuno e novos documentos que se mostram necessários.

Da se a causa, o valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).

Nestes termos,

Pede Deferimento.

Brejo da Madre de Deus, 27 de fevereiro de 2025.

Jose Elmiton Santos de Andrade

Advogado OABPE 63710

☎ (81) 9 8620-5198 / 9 9997-4737

📷 elmitonandrade_adv

✉ elmitonandradeadv@gmail.com

📍 Rua pastor Joaquim Pereira Gomes
S/N, Centro, Brejo da Madre de Deus