

Tatiana Balbi Fraga
Rua Sabiá, 08, Zona Urbana Deslocada,
Chã Grande, CEP:55636-000
tbfraga@proton.me

23/04/2024

Juiz de Direito da Vara Única da Comarca de Tamandaré
Rua Dr. Leopoldo Lins, S/N, Centro,
Tamandaré - PE. CEP:55578-000

Assunto: Contestação à Ação Monitória nº 0001346-98.2022.8.17.3450

Prezado(a) Senhor(a) Juiz(a),

Eu, TATIANA BALBI FRAGA, brasileira, professora universitária, solteira, inscrita no Cadastro de Pessoas Físicas sob o número 073.815.927-11, e com cédula de identidade de nº 108.229.303 SECC-RJ, venho, por meio deste documento, apresentar minha contestação à Ação Monitória proposta por MONTEBALITO BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, atual denominação da METAMBIENTE BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, neste documento referido como AUTOR ou METAMBIENTE, nos termos do artigo 702 e seguintes do Código de Processo Civil.

1. DOS FATOS:

1.1 SOBRE O FINANCIAMENTO

Alega o AUTOR que sou devedora da quantia de 113.178,72 reais referente ao contrato CONTRATO DE COMPRA E VENDA DO APARTAMENTO B1-2PS DO CONDOMÍNIO FLAT CLUB MERIDIONAL, datado de 03/02/2011, celebrado entre as partes. Contudo, eu contesto veementemente a existência de qualquer dívida com o AUTOR, devido aos fatos apresentados a seguir.

De acordo com QUADRO RESUMO da PROMESSA DE COMPRA E VENDA celebrada entre as partes e já acostada aos autos, o apartamento que eu comprei estava previsto para ser entregue em 29/12/2014. Conforme e-mail em anexo, em novembro de 2014 eu entrei em contato com a Caixa Econômica e realizei uma avaliação de crédito para já obter o financiamento em dezembro do mesmo ano, momento em que o apartamento deveria es-

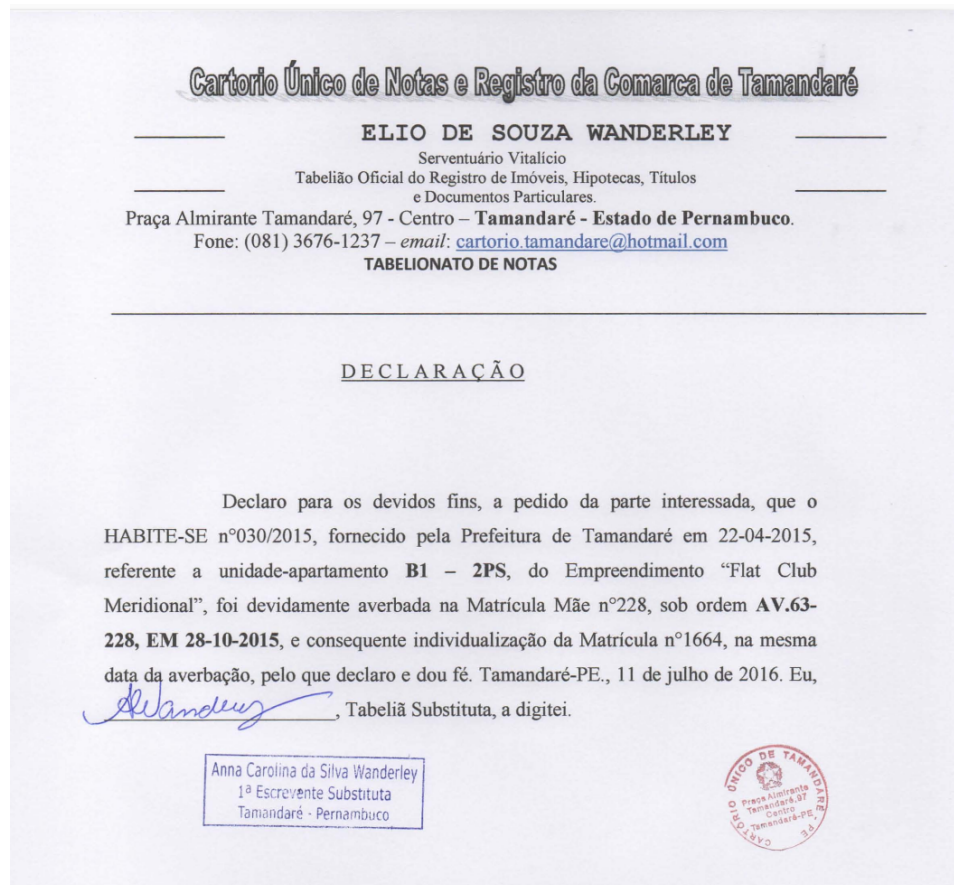
tar pronto para entrega. Contudo, a correspondente bancária do Banco do Brasil me informou que para liberar o financiamento, seria necessário um documento do imóvel denominado Habite-se, o qual pode ser obtido unicamente pela empresa junto à prefeitura após o momento em que o imóvel encontra-se pronto para ser habitado.

Eu enviei e-mail para a empresa METAMBIENTE informando que eu estava aguardando o Habite-se para obter o financiamento e solicitei que me informassem quando a empresa estivesse em posse do Habite-se. Ressalto que até então todos os contatos que tive com a empresa, incluindo o recebimento das faturas para pagamento das prestações, eram realizados através de e-mail.

Conforme mostra documento em anexo, eu fui informada sobre a finalização do imóvel apenas em 29/06/2015, quando eu estive na empresa para questionar sobre a disponibilidade do Habite-se, necessário para o financiamento da parcela final e recebimento do imóvel. A empresa me informou que o imóvel já estava pronto desde abril do mesmo ano, mas no entanto, até aquele momento eles não haviam me informado nada por e-mail. Conforme documento em anexo, é possível verificar que o valor cobrado em 29/06/2015 para quitação do pagamento do imóvel através de financiamento do imóvel foi de 188.501,17 reais.

Neste momento procurei novamente a Caixa Econômica para realizar o financiamento, mas este não estava mais aprovando financiamentos de imóveis no Clube Meridional Carneiros, tendo em vista que o condomínio possui uma área de reserva da marinha. Então, em seguida procurei o Banco Real sob recomendação da própria METAMBIENTE, mas não consegui fazer o financiameto através deste banco devido às exigencias do mesmo. Então procurei o Banco Bradesco. O Banco Bradesco me entregou documento em anexo com a relação de todos os documentos exigidos para financiamento do imóvel, incluindo documentos meus, documentos do imóvel e documentos da empresa, ou seja do AUTOR. Entreguei ao banco todos os meus documentos solicitados, e solicitei ao AUTOR, na época METAMBIENTE BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, os documentos do imóvel e os documentos da empresa, conforme recomendação do próprio banco. Como sou funcionária federal e na época não tinha nenhum outro empréstimo ou qualquer limitação de crédito, rapidamente eu tive a aprovação do crédito, contudo para conseguir o financiamento, era necessário entregar ao banco os documentos da empresa e do imóvel.

Conforme mostra imagem abaixo o Habite-se só foi averbado pela empresa METAMBIENTE apenas em 28/10/2015.



A averbação do Habite-se era responsabilidade da METAMBIENTE. Até onde eu saiba a averbação do Habite-se é um procedimento necessário para o financiamento do imóvel em qualquer banco. Portanto não seria possível realizar o financimanto antes desta data (28/10/2015).

Quando a METAMBIENTE me entregou todos o último documento solicitado pelo banco, o qual dependia da averbação do Habite-se, eu repassei este documento imediatamente para o Banco Bradesco. O banco então marcou uma visita técnica diretamente com a própria METAMBIENTE para avaliação do imóvel. Depois eu soube que a avaliação do imóvel foi reprovada pelo engenheiro contratado pelo Banco Bradesco para tal finalidade, porque o imóvel não estava identificado. O banco solicitou uma planta do con-

domínio com a identificação dos imóveis à METAMBIENTE para poder resolver este problema, mas a empresa não entregou o documento solicitado ao banco.

Quando eu soube do ocorrido, fiz todo o possível para resolver o problema. Conversei com o gerente responsável e pedi à empresa METAMBIENTE que colocasse uma placa com a devida identificação do imóvel próximo à porta do apartamento a ser financiado, conforme solicitação do gerente responsável.

Contudo, a empresa METAMBIENTE não atendeu à minha solicitação. Eu acabei perdendo a paciência e fiz uma placa para colocar pessoalmente. Contudo ao falar com a empresa sobre minha atitude planejada, a METAMBIENTE providenciou próximo à porta do apartamento a identificação do imóvel.

Logo em seguida solicitei nova visita técnica, depois disso o banco solicitou novamente os documentos. Novamente a empresa METAMBIENTE criou dificuldades. Inclusive solicitou que eu pagasse funcionário para adquirir novamente os documentos. Após me entregarem documentação necessária, o financiamento seguiu os trâmites normais e foi finalmente aprovado. O que atrasou o financiamento foram a demora na entrega da documentação por parte da METAMBIENTE assim como a reprovação da primeira visita técnica.

É necessário verificar que na CLAUSULA III - DA COMPRA E VENDA do Instrumento Particular de Financiamento assinado pela empresa Metambi-ente Brasil Empreendimentos Imobiliarios, por mim, Tatiana Balbi Fraga, e pelo Banco Bradesco, consta no ponto 3.2 que o VENDEDOR DA AO COMPRADOR PLENA, GERAL E IRREVOGÁVEL QUITAÇÃO E TRANS-FERE AO COMPRADOR DESDE JÁ A POSSE E DOMINIO DO IMÓVEL


...

| | |
|---|-----------------|
| 3.2. EM CONSEQUENCIA DO RECEBIMENTO TOTAL DO PREÇO DA COMPRA E VENDA AJUSTADA NA CLAUSULA ANTERIOR, O(A,S) VENDEDOR(A,ES) DA(AO) A(O,S) COMPRADOR(A,ES) | |
| AQUISICAO/REPASSE - SFH3 (REAJ. MENSAL SAC) ALIENACAO FIDUCIARIA | 000796983-P 004 |



Este documento foi gerado pelo usuário 083.***.***.54 em 04/10/2023 10:10:34
 Número do documento: 18072416024209400000033176935
<https://pje.tpe.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=18072416024209400000033176935>
 Assinado eletronicamente por: GUSTAVO LELIS MOURA DE OLIVEIRA - 24/07/2018 16:02:42

Num. 33625985 - Pág. 4

| |
|---|
|  <p>PLENA, GERAL E IRREVOGAVEL QUITACAO E TRANSFERE(M)A(O,S) COMPRADOR(A,ES), DESDE JA A POSSE E DOMINIO, DIREITOS E ACOES QUE SOBRE O IMOVEL DESCRITO NO NUMERO 06 DO QUADRO RESUMO VINHA(M) EXERCENDO, APOS A ENTREGA DE UMA VIA ORIGINAL DESTES INSTRUMENTOS DEVIDAMENTE REGISTRADO NO SERVICO DE REGISTRO DE IMOVEIS, JUNTAMENTE COM A CERTIDAO DE INTEIRO TEOR DA MATRICULA DO IMOVEL, ATUALIZADA E ORIGINAL, CONSTANDO O REGISTRO DA ALIENACAO FIDUCIARIA, RESPONDENDO PELA EVICCAO DE DIREITO E PELA VALIDADE DA TRANSMISSAO NA FORMA DA LEI.</p> |
|---|

Contudo, após o financiamento, a empresa se negou à me entregar as chaves do imóvel, me coagindo à pagar um valor que a empresa alega que eu devia. Devido à cobrança, eu solicitei à empresa METAMBIENTE fatura para pagamento mas a empresa negou me entregar qualquer fatura. Ao invés disso, a empresa METAMBIENTE condicionou a entrega das chaves do imóvel à assinatura de um termo de confissão de dívida. Eu solicitei a fatura com o intuito de procurar um advogado para saber se de fato eu devia algum valor à METAMBIENTE. Caso algum advogado me informasse que o valor era de fato devido eu iria negociar o pagamento com a METAMBIENTE, contudo, assinando um termo de dívida, eu estaria assumindo uma dívida que eu acredito não existir.

Conforme mostra e-mail, eu tentei ainda solicitar fatura para pagamento do valor de 3.501,17 reais, valor correspondente à diferença entre o valor financiado e o valor cobrado no carta de informação sobre condição do imóvel, contudo a empresa METAMBIENTE se negou a me entregar a fatura.

Ademais a empresa alegou que, mesmo sem eu receber as chaves do imóvel, eu era responsável pelo pagamento do condomínio e de outras cobranças, tal como o IPTU. Durante um longo período eu paguei todas as taxas e cobranças do imóvel, sem no entanto ter recebido às chaves deste. Os valores pagos por mim são muito superiores à 3.501,17 reais.

Entendendo que caso houvesse uma dívida, na época logo após o financiamento,

a empresa METAMBIENTE poderia simplesmente me enviar fatura com a cobrança e, caso eu não pagasse, esta poderia ainda entrar com um processo de cobrança na justiça. Mas a METAMBIENTE optou por me coagir, me forçando e entrar com um processo na justiça para solicitação das chaves do imóvel.

De acordo com contrato, eu deveria ter recebido o meu imóvel em 2014, contudo só fui ter acesso ao meu imóvel em 15/01/2019, através de liminar da justiça e de mandato de imissão de posse.

1.2 MÁ FE DA PARTE AUTORA

Apesar de ter pleno conhecimento sobre os fatos, o AUTOR tem má fé ao omitir sua responsabilidade por ter provocado atrasos no financiamento, principalmente em função de sua negligência na entrega de documentação necessária para o financiamento. A empresa também tem má fé ao reter as chaves do imóvel para tentar me coagir ao pagamento de valores e multas cobrados pela mesma. Além disso a empresa tem má fé apresentando cobranças absurdas e abusivas, na elaboração da planilha de cobrança, como por exemplo aplicando juros compostos e a correção do valor do imóvel pelo INCC entre 27/04/2016 à 04/08/2022, ou seja, mesmo após assinatura do contrato de financiamento em 27/04/2016.

É nítido o fato de que a empresa apresenta diversas cobranças abusivas tentando baseá-las nas cláusulas contratuais. Contudo, nenhum processo pode ser formado no sentido de gerar enriquecimento às custas do REU. De acordo com o artigo 51 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, são nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que: I - impossibilitem, exonerem ou atenuem a responsabilidade do fornecedor por vícios de qualquer natureza dos produtos e serviços ou impliquem renúncia ou disposição de direitos. Nas relações de consumo entre o fornecedor e o consumidor pessoa jurídica, a indenização poderá ser limitada, em situações justificáveis; e IV - estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade.

Portanto, com base no Artigo 702 da Lei nº 13.105 de 16 de Março de 2015, solicito que o juiz condene o AUTOR ao pagamento de multa de dez por cento sobre o valor total da causa.

2. DA RECONVEÇÃO

2.1 DANOS MORAIS E MATERIAIS

Devido à negligência da empresa METAMBIENTE, fui fortemente prejudicada sem poder usufruir do meu imóvel pelo período de 4 anos. Sofri dano material por não poder usufruir ou alugar o imóvel. Durante o período considerado, posso considerar uma perda média de 1.500,00 reais por mês. Certamente o valor de um mês de aluguel do imóvel discutido neste processo é bem superior a esse valor. Portanto solicito reparação por danos materiais referentes ao pagamento de 48 mensalidades no valor de 1500,00 reais, somando um total de 72.000,00 reais corrigidos de acordo com atualização monetária. Também sofri danos morais já que fiquei enormemente constrangida com a coação e com toda esta situação além de muito estressada e desiludida com a compra do meu imóvel. Toda esta questão desnecessária gerada pela empresa METAMBIENTE transformou a alegria de adquirir um patrimônio com tanto esforço em desgosto, problemas e constrangimentos. Portanto solicito indenização a ser definida por este juízo não inferior a 20.000,00 reais.

2.2 COBRANÇA INDEVIDA - PAGAMENTO EM DOBRO

Além dos motivos alegados anteriormente que comprovam que eu não fui responsável pelo atraso no pagamento da parcela final, o contrato de financiamento e quitação do imóvel foi firmado em 27/04/2016. De acordo com o Artigo 206 da Lei nº 10.406 de 10 de Janeiro de 2002, caso houvesse alguma dívida pendente, esta estaria prescrita após um período de 5 anos, ou seja em 2021.

Neste ponto, ressalto novamente as cobranças abusivas citadas no ponto 1.2 MÁ FE DA PARTE AUTORA e o artigo 51 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, que declara que são nulas as cláusulas contratuais abusivas.

Portanto, com base no artigo 940 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, peço pagamento do valor em dobro ao valor total cobrado pela empresa Montebalito, totalizando 226.357,44.

Caso o juiz entenda que existe algum valor a ser pago que seja inferior ao valor cobrado pelo AUTOR, peço pagamento em dobro relativo à diferença entre o valor cobrado e o valor definido como devido.

3. DOS PEDIDOS

Diante do exposto, requer-se:

3.1. O acolhimento da presente contestação.

3.2. A condenação do AUTOR ao pagamento de:

92.000,00 reais correspondente aos danos morais e materiais (sem contar correção monetária); 226.357,44 relativos ao pagamento em dobro do valor da cobrança indevida; multa de 10% do valor total da causa devido à má fé da parte autora.

3.3. Caso seja necessário para elucidação dos fatos, a citação do Banco Bradesco identificado no Instrumento Particular de Financiamento anexado a este processo para que este apresente explicações sobre todo o processo de financiamento, incluindo a não existência de qualquer impedimento relacionado a minha documentação para aprovação do crédito, a reprovação da primeira visita técnica, e a demora na entrega dos documentos solicitados pelo banco, relativos ao imóvel e à empresa.

Junto a este, apresento documentos que comprovam a improcedência dos fatos alegados pelo autor.

Nestes termos,
Dra. Tatiana Balbi Fraga
Professora Universitária

Att.,

Tatiana Balbi Fraga

Re: CONTRATO SOCIAL E CNPJ

lizandra azevedo luna <lizandra_luna@hotmail.com>

Qua, 15/10/2014 19:52

Para: Tatiana Fraga <tatianabf_8@hotmail.com>

Conversei com a gerente da caixa econômica . Sobre a questão de ter mais um financiamento na mesma cidade não há nenhum problema, desde que seja comprovada as condições . E sobre dar inicio ao processo, o que se pode fazer é uma análise de crédito pessoal, apenas para conferência pois é necessário ter o habitasse para que seja aprovado.

Qualquer dúvida é só falar.

Atenciosamente,

Lizandra Luna

Enviada do meu iPhone

Em 15/10/2014, às 16:31, "Tatiana Fraga" <tatianabf_8@hotmail.com> escreveu:

Boa tarde Lizandra,

muito obrigada. Qualquer noticia entro em contato.

Att.,

Tatiana

Dra. Tatiana Balbi Fraga

Prof. de Engenharia de Produção da UFPE

Fundadora e líder do grupo de pesquisa GAMOS (Grupo de Análise, Modelagem e Otimização de Sistemas)

From: lizandra_luna@hotmail.com

To: tatianabf_8@hotmail.com

Subject: CONTRATO SOCIAL E CNPJ

Date: Tue, 14 Oct 2014 20:52:50 +0300

Boa tarde,

Segue em anexo contrato social.

Atenciosamente,

Lizandra Luna.

RE: Carta Unidade Quase Pronta

Tatiana Fraga <tatianabf_8@hotmail.com>

Qua, 15/04/2015 14:24

Para: Dayse Azevedo <dayse@metambiente.com.br>

Ótimo,

por favor me avise quando estiver pronto.

Att.,

Dra. Tatiana Balbi Fraga
Prof. de Engenharia de Produção da UFPE
Fundadora e líder do grupo de pesquisa GAMOS (Grupo de Análise,
Modelagem e Otimização de Sistemas)

Date: Tue, 14 Apr 2015 14:19:23 -0300
Subject: Re: Carta Unidade Quase Pronta
From: dayse@metambiente.com.br
To: tatianabf_8@hotmail.com

Boa tarde Sra. Tatiana,

É um prazer para todos nós, ficamos realizados em dar-lhe esta notícia.

O habite-se já está em andamento, acreditamos que aproximadamente em 10 dias úteis estará disponível.

Qualquer dúvida estamos à disposição.

Obrigada.

Atenciosamente,

Dayse Azevedo
Assistente de Direção



METAMBIENTE BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Empresarial Center III

Rua Antônio Lumack do Monte, 128, SL 804/805

Boa Viagem – Recife – CEP 51020-350

Tel.: (81) 3326-0494 Cel.: (81) 9745-0030

www.clubmeridional.com

dayse@metambiente.com.br

Em 14 de abril de 2015 13:59, Tatiana Fraga <tatianabf_8@hotmail.com> escreveu:

Prezada Dayse,

fico muito feliz com esta noticia. Contudo para os tramites do financiamento preciso do habite-se.

Você saberia informar quando o mesmo estará disponível ?

Att.,

Dra. Tatiana Balbi Fraga
Prof. de Engenharia de Produção da UFPE
Fundadora e líder do grupo de pesquisa GAMOS (Grupo de Análise, Modelagem e Otimização de Sistemas)

Date: Tue, 14 Apr 2015 13:44:03 -0300

Subject: Carta Unidade Quase Pronta

From: dayse@metambiente.com.br

To: tatianabf_8@hotmail.com

Bom dia

Prezada,

Segue em anexo a carta de unidade quase pronta, referente a sua unidade no Club Meridional Carneiros.

Qualquer dúvida, estamos à disposição.

Obrigada.

Atenciosamente,

Dayse Azevedo

Assistente de Direção



METAMBIENTE BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Empresarial Center III

Rua Antônio Lumack do Monte, 128, SL 804/805

Boa Viagem – Recife – CEP 51020-350

Tel.: (81) 3326-0494 Cel.: (81) 9745-0030

www.clubmeridional.com

dayse@metambiente.com.br

RE: Carta Unidade Quase Pronta

Tatiana Fraga <tatianabf_8@hotmail.com>

Qui, 07/05/2015 19:49

Para:Dayse Azevedo <dayse@metambiente.com.br>

Prezada Dayse,

boa tarde.

Eu estive no imóvel no dia 01/05/2015 e constatei que minha unidade ainda não está pronta conforme informado por e-mail e através de carta enviada por correio. Ademais, a carta enviada por e-mail estava datada com dia 09 enquanto que ela foi entregue apenas no dia 20/04/2015.

Peço que, por favor, vocês levem esse assunto com seriedade. Me enviem outra carta e e-mail informando a data real em que minha unidade estará pronta.

Tenho interesse em resolver a questão do financiamento e receber o imóvel tão logo quanto possível, contudo é importante que tudo esteja em ordem e seja realizado da forma correta.

Outro problema que encontrei foi no informe de rendimento que me foi enviado. Esse informe não está correto. Peço que, por favor verifique e me envie um informe atualizado e correto.

Att.,

Dra. Tatiana Balbi Fraga
Prof. de Engenharia de Produção da UFPE
Fundadora e líder do grupo de pesquisa GAMOS (Grupo de Análise,
Modelagem e Otimização de Sistemas)

Date: Tue, 14 Apr 2015 13:44:03 -0300

Subject: Carta Unidade Quase Pronta

From: dayse@metambiente.com.br

To: tatianabf_8@hotmail.com

Bom dia

Prezada,

Segue em anexo a carta de unidade quase pronta, referente a sua unidade no Club Meridional Carneiros.

Qualquer dúvida, estamos à disposição.

Obrigada.

Atenciosamente,

Dayse Azevedo

Assistente de Direção

**METAMBIENTE BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**

Empresarial Center III

Rua Antônio Lumack do Monte, 128, SL 804/805

Boa Viagem – Recife – CEP 51020-350

Tel.: (81) 3326-0494 Cel.: (81) 9745-0030

www.clubmeridional.com

dayse@metambiente.com.br

Documentos para financiamento

Tatiana Fraga <tatianabf_8@hotmail.com>

Qui, 15/10/2015 14:00

Para: cloviscorrea@gmail.com <cloviscorrea@gmail.com>; Miguel Ángel Salado <miguel@metambiente.com.br>; dayse@metambiente.com.br <dayse@metambiente.com.br>

Bom dia Clovis,

estou enviando este e-mail para lembra-lo que ainda está faltando um documento para que possamos dar entrada no processo de financiamento do imóvel.

Em nossa ultima conversa você havia nos prometido para a ultima sexta-feira.

Peço que você providencie tão logo quanto possível.

Não podemos dar entrada no processo a menos que tenhamos todos os documentos em mãos.

Att.,

Dra. Tatiana Balbi Fraga
Prof. de Engenharia de Produção da UFPE
Fundadora e líder do grupo de pesquisa GAMOS (Grupo de Análise, Modelagem e Otimização de Sistemas)

Re: Documentos para financiamento

clovis correa <cloviscorrea@gmail.com>

Ter, 27/10/2015 14:25

Para:Tatiana Fraga <tatianabf_8@hotmail.com>

Cc:Miguel Ángel Salado <miguel@metambiente.com.br>;dayse@metambiente.com.br <dayse@metambiente.com.br>

Correto Tatiana. No dia 4 de setembro eu mandei para você a guia de pagamento. com certeza ainda estava aguardando a chegada das outras documentações.

Com relação à Caixa acontece que antes a Caixa fazia sem problemas e após a eleição de Dilma a coisa começou a mudar e eu percebi isto. Tivemos vários processos aprovado pela Caixa e por isso Lizandra disse que poderia fazer sem problemas. Acontece que as operações mudaram na Caixa eu havia percebido isto. O imóvel não é construído em terreno de Marinha porém existe uma faixa na frente, perto da praia, que pertence à Marinha e é propriedade também de todos os condôminos por fração ideal. Assim paga-se uma pequena taxa de Laudêmio e a Caixa começou a implicar com isto após a eleição. Eu sabia desta situação e disse para não tentarmos com a Caixa que podíamos perder tempo. Não era uma postura oficial da Caixa pois fizemos, conforme eu disse, diversos financiamentos com ela para este mesmo empreendimento. Mas eu sabia que as coisas estavam se tornando mais difíceis com este banco.

Enfim, o Cartório agora nem atende mais o meu telefone pois forcei demais a barra para conseguir os financiamentos.

Tentarei ainda conseguir esta sua Certidão de Inteiro Teor ainda nesta semana, que é o único documento que falta para você iniciar o seu financiamento. Acho que com o Bradesco será rápido também pois temos um caso recente aqui que fizeram com este banco que já está perto para assinar o contrato.

Um abraço,
Clóvis

Em 27 de outubro de 2015 01:40, Tatiana Fraga <tatianabf_8@hotmail.com> escreveu:

De fato troquei os nomes,

quis me referir ao Banco Real (Santander) enquanto escrevi Banco do Brasil.

E de fato agora percebi que está escrito na fatura "sacado B2 1PS" sem maiores detalhes.

Contudo com relação ao recebimento da fatura, esta me foi enviada por e-mail para solicitação de pagamento no dia 04/09/2015 e não no dia 25/08/2015 conforme mencionado, de forma que demorei 5 dias para efetuar o pagamento (recebi na sexta e paguei na quarta de acordo com a minha disponibilidade). A menos que me tenha sido cobrado anteriormente por algum meio que não tive conhecimento.

Clovis, caso seja de minha responsabilidade providenciar esses documentos, vocês poderiam ter me informado antes que eu mesma iria dar um jeito. De acordo com a indicação do banco, esses documentos devem ser fornecidos pelo vendedor do imóvel. Sinceramente acho que vocês entendem disso melhor do que eu.

De qualquer forma, de acordo com o meu conhecimento, esses documentos seriam necessários para financiamento em qualquer banco. Mesmo no Santander. Assim sendo eles já deveriam estar disponíveis logo após a liberação do habite-se, tendo em vista que desde o dia em que negocie a compra do imóvel, informei que meu pagamento seria feito por financiamento. Ademais, nesse momento, perguntei se poderia ser feito pela CAIXA ou pelo Banco do Brasil. Fui informada que poderia ser feito por qualquer banco.

Em setembro ou outubro de 2014, entrei em contato com a Metambiente solicitando documentação para dar entrada na aprovação de crédito para financiamento do imóvel pela caixa econômica. Queria adiantar para não ter problemas. Vocês me encaminharam uma correspondente chamada Lizandra Luna.

Nós conversamos algumas vezes por telefone, no final ela concluiu de acordo com a mensagem abaixo:

"Conversei com a gerente da caixa econômica . Sobre a questão de ter mais um financiamento na mesma cidade não há nenhum problema, desde que seja comprovada as condições .

E sobre dar inicio ao processo, o que se pode fazer é uma análise de crédito pessoal, apenas para conferência pois é necessário ter o habitasse para que seja aprovado.

Qualquer dúvida é só falar.

Atenciosamente,

Lizandra Luna"

Desde então aguardei o habite-se para dar entrada no financiamento com a caixa.

Em nenhum momento fui informada sobre a questão do imóvel estar em território da marinha. Só soube disso, quando o imóvel já estava disponível e eu estava fechando o financiamento com a caixa. Tentei verificar as possíveis alternativas, tendo em vista que os juros da caixa são MUITO menores e que fui pega de surpresa.

A Metambiente também não me informou sobre a obtenção do habite-se, apesar de minhas solicitação, inclusive por escrito.

Att.,

Dra. Tatiana Balbi Fraga

Prof. de Engenharia de Produção da UFPE

Fundadora e líder do grupo de pesquisa GAMOS (Grupo de Análise, Modelagem e Otimização de Sistemas)

Date: Mon, 26 Oct 2015 20:53:12 -0300

Subject: Re: Documentos para financiamento

From: cloviscorrea@gmail.com

To: tatianabf_8@hotmail.com

CC: miguel@metambiente.com.br; dayse@metambiente.com.br

Tatiana, boa noite.

De fato já havia explicado a Miguel o que aconteceu com esta questão da última documentação que falta apresentar para o financiamento do seu imóvel, a Certidão de Inteiro Teor. Não havia respondido a este email porque a pergunta dele foi diretamente para mim e esta eu respondi pessoalmente para ele.

Porém, com este seu email, me vejo forçado a esclarecer alguns pontos que foram colocados por você e que não representam bem a realidade do que houve e pelo qual passo a explicar:

A orientação para a escolha do banco para fazer o seu financiamento foi dada por mim no sentido do banco Santander, do qual já temos uma pasta mãe e que com isto o processo se torna mais rápido.

Você tentou realizar com a Caixa, insistiu em fazer com ela pois os juros seriam muito mais vantajosos para você. Eu sabia que com a Caixa íamos ter problemas pois já fizemos diversas operações com ela e eu sabia das dificuldades que íamos encontrar. Você continuou a insistir que queria fazer com a Caixa e iniciou o contato com o banco. Pedi para você perguntar se a Caixa poderia fazer financiamento de um imóvel de marinha, em regime de ocupação. Finalmente você verificou posteriormente que não e passou a procurar outro banco.

Novamente então pedi para vc tentar com o Santander pois já sabemos da agilidade e conclusão eficaz dos financiamentos realizado por eles. Mas você ponderou que o Bradesco ainda tinha uma melhor taxa do que o Santander e no dia 6 de agosto você me informou desta decisão para podermos iniciar o processo de financiamento.

Pois bem, tenho documentações aqui para se necessário for comprovar. No dia 7 de agosto, ou seja, no dia seguinte, faço solicitação ao Cartório para preparar a sua Certidão de Inteiro Teor.

Enquanto aguardo a Certidão busco as outras documentações para poder atender às necessidades do seu financiamento.

No dia 25 de agosto recebo o boleto para a taxa de averbação do Habite-se, que é necessário para obter a Certidão de Inteiro Teor.

No dia 9 de setembro, ou seja, 14 dias depois, você paga esta referida taxa e me manda o comprovante.

Aqui cabe outro esclarecimento:

Não obstante o boleto ter sido mandado de forma equivocada pelo Cartório, estava sim a referência, no campo "sacado", sobre qual apartamento se tratava. Faço anexo o referido documento para conhecimento de Miguel sobre o assunto.

De forma que o que ficou pago foi o B2-1PS e não o B1-2PS, que é a sua unidade.

Quando cobrei no Cartório a emissão da Certidão de Inteiro Teor o mesmo disse que a taxa de averbação ainda estava em aberto.

Enfim, apresentamos o comprovante de pagamento e verificamos então que o que foi pago se referia ao B2-1PS.

Fiz a gestão de contactar com a cliente do B2-1PS e explicar a situação e conseguir que ele pague a taxa do seu referido imóvel. E assim já foi feito.

Ficou uma diferença para ajustar entre vocês clientes pois a taxa de um foi diferente da taxa do outro. A taxa da cliente Fábiana, que vc pagou, tinha o valor R\$ 1.788,64 e a do seu imóvel, que Fábiana pagou, tinha o valor de R\$ 1.863,40.

Ficou então uma diferença de R\$ 74,76 para ser ressarcido para a cliente Fábiana Luna.

Além destas coisas todas aconteceram algumas outras coisas no Cartório, que não dizem respeito a nós mas que impediram para que eu conseguisse a Certidão na semana passada, chegando ao ponto da tabeliã se chatear diante da pressão que eu estava fazendo pois ela alegou que estava com muito serviço no Cartório e que na semana passada ainda foi surpreendida com o falecimento da prima dela.

Contudo acredito que consigo pegar a sua Certidão nesta semana. Pessoalmente irei ao Cartório e pegarei a Certidão do seu imóvel, B1-2PS.

Saliento que esta é uma Certidão Pública. Podendo ser retirada também por você para que seja iniciado o processo de financiamento.

Espero que tenha ficado claro este meu email e mais ainda espero que concluamos logo este processo para que você receba o seu imóvel.

Atenciosamente,
Clóvis Corrêa Neto
Metambiente Brasil Ltda.

Em 26 de outubro de 2015 17:10, Tatiana Fraga <tatianabf_8@hotmail.com> escreveu:

Boa tarde Miguel,

peço desculpas por não ter respondido antes, mas Clóvis havia dito que iria lhe explicar a situação.

Esse documento é a certidão de inteiro teor do imóvel.

De acordo com Clóvis eu preciso pagar uma taxa de averbação para que esse documento possa ser emitido.

Paguei a fatura referente a essa taxa no dia 09/09/2015.

Contudo, de acordo com Clóvis, a fatura que me havia sido enviada e que eu paguei era referente a um outro apartamento.

Vale lembrar que na fatura não consta nenhuma informação sobre o apartamento cuja fatura se refere.

Eu ainda estou aguardando que essa situação seja resolvida e peço que vocês deem um pouco de atenção a esse problema pois estou com pressa para dar entrada no processo de financiamento.

No dia 06/08/2015 eu enviei um e-mail informando que iríamos fazer o financiamento com o banco Bradesco e solicitando a documentação. Até hoje não pude dar entrada no processo de financiamento porque a Metambiente ainda não me apresentou toda a documentação solicitada.

Desde o momento da nossa ultima reunião na sede da Metambiente, eu demorei um pouco para tomar essa decisão apenas pelo fato de Clóvis ter insistido que deveríamos fazer o financiamento com o Banco do Brasil. Eu estive procurando fechar uma cotação com o banco e no momento em que fui levada a conversar com a gerente verifiquei que as restrições para fechar o financiamento não poderiam ser por nós atendidas. No mesmo dia fui ao banco Bradesco para verificar as condições de financiamento e solicitei a documentação à Metambiente por e-mail.

Att.,

Dra. Tatiana Balbi Fraga

Prof. de Engenharia de Produção da UFPE

Fundadora e líder do grupo de pesquisa GAMOS (Grupo de Análise, Modelagem e Otimização de Sistemas)

From: miguel@metambiente.com.br

Date: Thu, 15 Oct 2015 12:01:32 -0300

Subject: Re: Documentos para financiamento

To: tatianabf_8@hotmail.com

CC: cloviscorrea@gmail.com; miguel@metambiente.com.br;

dayse@metambiente.com.br

Clóvis,

Que documento é esse que esta faltando? É da Metambiente ou de Tatiana?

Att.

Miguel Á. Salado

Diretor Geral



METAMBIENTE BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Empresarial Center III

Rua Antônio Lumack do Monte, 128, SL 804/805

Boa Viagem – Recife – CEP 51020-350

Tel.: (81) 3326-0494

www.clubmeridional.commiguel@metambiente.com.br2015-10-15 11:00 GMT-03:00 Tatiana Fraga <tatianabf_8@hotmail.com>:

Bom dia Clovis,

estou enviando este e-mail para lembra-lo que ainda está faltando um documento para que possamos dar entrada no processo de financiamento do imóvel.

Em nossa ultima conversa você havia nos prometido para a ultima sexta-feira.

Peço que você providencie tão logo quanto possível.

Não podemos dar entrada no processo a menos que tenhamos todos os documentos em mãos.

Att.,

Dra. Tatiana Balbi Fraga

Prof. de Engenharia de Produção da UFPE

Fundadora e líder do grupo de pesquisa GAMOS (Grupo de Análise, Modelagem e Otimização de Sistemas)

RE: Solicitação de entrega das chaves e reparação no imóvel

Tatiana Fraga <tatianabf_8@hotmail.com>

Qui, 02/06/2016 13:58

Para:Miguel Ángel Salado <miguel@metambiente.com.br>

Cco:paulobuarqueadv@hotmail.com <paulobuarqueadv@hotmail.com>

Prezado Miguel,

não disponho de nenhum tempo extra, tão pouco sou a única que está descontente com a forma com a qual a Metambiente vem lidando com os seus clientes.

Basta verificar a forma desorganizada e absurda através da qual me foi feita a apresentação dos valores pendentes para pagamento para entender que lidar com a Metambiente é no mínimo cansativo não, exaustivo, e desmotivante. O próprio advogado que vocês contrataram levou apenas alguns minutos para perceber isso. Se não, basta verificar o número de processos contra a Metambiente.

Acontece que tenho como exemplo familiar, resolver as coisas da forma correta e não na base do coleguismo. O fato de ser Engenheira de Produção, ser professora, ter mestrado e doutorado, tb contribui com a minha capacidade de enxergar o quanto é absurdo toda essa situação.

Você tem em mente que eu sou uma cliente da Metambiente e não sua coleguinha de escola ?

Pelo e-mail que escreveu não parece.

Estou, de forma correta, oficial e civilizada, tentando resolver os problemas que me competem e que só estão ocorrendo porque fui imprudente ao fechar negócio com uma empresa cujo gerenciamento é, no mínimo, desorganizado.

Apenas para seu conhecimento, um contrato, quando apresenta cláusulas abusivas, e invalido desde o momento em que é redigido (com relação é claro às cláusulas).

Ademais, o ponto 10.2 não confere a vocês o poder de alterar detalhes do imóvel, após vendido. O meu questionamento não se enquadra e não pode ser respondido com esse ponto.

Vocês me venderam imóvel com descrição específica em relação a determinados itens, que deve ser atendida no momento da entrega. É um direito meu, será que no seu país as empresas podem fazer o que bem entendem... ? Se esse ponto se aplicasse no meu caso vocês poderiam me entregar qualquer porcaria...

Espero que vocês contratem uma assessoria jurídica. É importante e toda empresa séria deveria ter para evitar ser sobrecarregada por processos. No meu caso específico eu não precisaria ter pago um advogado para discutir com vocês os valores pendentes de pagamento e tão pouco estaria passando por essa situação agora.

Você poderiam responder ao meu e-mail da seguinte forma:

"Prezada Tatiana, foi realizada uma consultoria jurídica conforme solicitado e através dessa consultoria concluímos que.... segue em anexo laudo da consultoria e faturas para que a Sra. possa realizar seu pagamento. Conforme solicitado, a data para entrega das chaves fica marcada para... Peço que por favor responda ao e-mail confirmando. PS: segue em anexo termo de entrega de chaves no qual estão identificadas as datas para regularização do imóvel conforme especificações... " Pedimos desculpas por qualquer eventualidade...

Isso sim seria uma resposta séria de uma empresa séria, organizada e responsável, mas é pedir muito né ? quanta confusão estou criando, não é ? Será que essa confusão aconteceria se desde o início a Metambiente agisse de forma coerente ?

Espero também que o bom senso tombe sobre a Metambiente. Se pegar qualquer bom livro de Engenharia de Produção irá conhecer o que um cliente insatisfeito pode fazer com a imagem de uma empresa... quem dirá vários. Não estou fazendo uma ameaça, é apenas uma dica de uma professora de engenharia de produção, que contribui para a formação de engenheiros de produção. Você sabe quais papéis um engenheiro de produção assume dentro de uma empresa ? Vocês deveriam tem um, de verdade.

Att.,

Dra. Tatiana Balbi Fraga
Prof. de Engenharia de Produção da UFPE
Fundadora e líder do grupo de pesquisa GAMOS (Grupo de Análise, Modelagem e Otimização de Sistemas)

From: miguel@metambiente.com.br
Date: Wed, 1 Jun 2016 16:15:33 -0300
Subject: Re: Solicitação de entrega das chaves e reparação no imóvel
To: tatianabf_8@hotmail.com
CC: clovis@metambiente.com.br; brunna@metambiente.com.br

Prezada Tatiana,

Parabenizo a você por dispor de tudo esse tempo que parece tem, e investi-lo em procurar novas situações e problemas que até agora desconhecíamos no processo de compra e venda de uma das nossas unidades, desde que nem de longe tem acontecido algo parecido com algum cliente ou condômino. Sem lugar a duvidas que isto servirá para melhorar de aqui para frente os nossos modelos de negócios e hipóteses a incluir na consecução dos objetivos marcados. Desde já estamos a incluir nos nossos serviços pacotes opcionais para os clientes que desejem entre outros, mas não exclusivamente: gestão integral do seu financiamento, exclusividade de atendimento, consultoria jurídica personalizada e manutenção da unidade objeto de compra durante o período de inadimplência na quitação da mesma.

Infelizmente neste momento não dispomos deste serviço, pelo que peço para a sua arquiteta ler as clausulas gerais anexas no contrato e assinadas pelo cliente, especificamente o ponto 10.2 entre outros, para assim poder agir e resolver todos com a

rapidez que esta precisando.

Os demais assuntos, já discutidos e até combinados em inúmeras ocasiões com mediação de diferentes profissionais de ambas as partes, acredito que neste ponto não podem ser mais resolvidos diretamente pela empresa na via ordinária. No caso de querer começar resolver a quitação e entrega da unidade segundo os contratos que você assinou contate com o sr. Clóvis para lhe indicar como proceder.

Ciente da sua compressão da situação e aguardando considere a via ordinária como a nossa máxima vontade para uma resolução positiva e amigável da operação de compra ,

Atenciosamente

Miguel Á. Salado

Diretor Geral



METAMBIENTE BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Empresarial Center III

Rua Antônio Lumack do Monte, 128, SL 804/805

Boa Viagem – Recife – CEP 51020-350

Tel.: (81) 3326-0494  [metambientebrasil](https://api.whatsapp.com/send?phone=558133260494)

www.clubmeridional.com.br

miguel@metambiente.com.br



[Club Meridional Carneiros](#)

2016-05-30 19:39 GMT-03:00 Tatiana Fraga <tatianabf_8@hotmail.com>:

Prezado Clóvis,

o documento que eu enviei é um laudo técnico de vistoria. Eu solicitei a Metambiente que uma pessoa da Meta estivesse presente na vistoria. Infelizmente vocês enviaram uma pessoa qualquer (que não poderia responder pela Meta), contudo a vistoria foi realizada e o documento que eu lhe enviei é um laudo técnico. Observe que arquitetos podem sim fazer vistoria e a pessoa que foi paga para tal serviço é uma arquiteta.

O memorial descritivo é claro com relação as informações que estão sendo colocadas.

Não há o que discordar com relação a nada.

A planta que me foi entregue pela meta apresenta as marcações para as soleiras assim como o montante ao lado da geladeira, não há o que discutir.

No memorial as soleiras estão claramente especificadas como sendo de granito.

Caso vocês discordem de algum ponto específico, seja específico em dizer e de argumentação para tal discordância.

Caso vocês tenham interesse, podem mandar qualquer advogado sério analisar a documentação.

Peço mais uma vez que me informem data para entrega das chaves e que façam uma consulta séria para verificar as responsabilidades e direitos da Metambiente.

Estarei aguardando pelo seu retorno.

Att.,

Dra. Tatiana Balbi Fraga

Prof. de Engenharia de Produção da UFPE

Fundadora e líder do grupo de pesquisa GAMOS (Grupo de Análise, Modelagem e Otimização de Sistemas)

Date: Mon, 30 May 2016 12:12:09 -0300

Subject: Re: Solicitação de entrega das chaves e reparação no imóvel

From: cloviscorrea@gmail.com

To: tatianabf_8@hotmail.com

CC: clovis@metambiente.com.br; miguel@metambiente.com.br; atendimento@metambiente.com.br

Prezada Tatiana, bom dia!

Em relação ao pagamento do saldo devedor, que restou após o recebimento dos valores do financiamento, não se faz necessário que estes mesmos sejam quitados via boleto bancário mas conforme é a sua solicitação também não iremos nos opor a isto e apresentaremos estes valores devidos da forma requerida. Porém o saldo que restou acordado, em reunião com o seu advogado, ficou no importe de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais).

Quanto às inconformidades alegadas no imóvel não temos a concordância neste ponto e por este motivo precisamos que nos apresente um laudo técnico, feito por um engenheiro, para levarmos aos nossos advogados e, se for o caso, resolvermos judicialmente.

Atenciosamente,
Clóvis

Em 30 de maio de 2016 10:50, Tatiana Fraga
<tatianabf_8@hotmail.com> escreveu:

Prezados,

venho por meio desta solicitar que a Metambiente me informe data para recebimento das chaves do meu

imóvel apt. B1-2PS.

Se possível, solicito que a data seja marcada para no mais tardar na próxima semana (até dia 03/06/2016) em uma segunda, quarta ou quinta feira, e que a entrega das chaves seja realizada no condomínio no qual o imóvel esta localizado (em Carneiros) , por alguém da Metambiente e não por outra pessoa realizando um favor a mesma.

Conforme é de vosso conhecimento, realizei recentemente a vistoria do imóvel e estou enviando em anexo o resultado da vistoria.

Conforme poderão verificar, existem alguns pontos que estão em desacordo com o memorial e outros pontos que precisam ser melhorados, pois estão em desacordo com o padrão de qualidade vendido pela Metambiente e /ou com o padrão de qualidade de um imóvel novo.

Peço que vocês realizem as modificações e reparos necessários ou me entreguem um documento junto ao termo de entrega de chaves especificando prazo para tais modificações. No segundo caso, as "reformas" deverão ser agendadas, tendo em vista que as chaves já terão sido entregues.

Ademais, solicito novamente, que a Metambiente me envie fatura para pagamento do valor restante do imóvel corrigido pelo INCC - 3.501,17 reais (por favor me enviem a fatura com pelo menos uma semana de prazo para o pagamento pois precisarei realizar esse pagamento em Recife diretamente na caixa econômica). Observem que eu não posso realizar nenhuma pagamento a menos que vocês me enviem faturas. Peço que tais faturas sejam enviadas por e-mail tendo em vista que os correios não entregam correspondência em minha residência.

Com relação às taxas de juros e mora cobradas, peço que a Metambiente realize uma consultoria jurídica para verificar se a empresa pode realizar essa cobrança, tendo em vista que até a data atual o imóvel não se apresenta de acordo com o memorial descritivo.

De acordo com o meu conhecimento, o fato de o imóvel estar em desacordo com o memorial, não se enquadra na condição de pequenos reparos. Neste caso, tendo em conta que a Metambiente não cumpriu até o momento com sua parte no contrato, eu não sou obrigada a realizar o pagamento da parcela final na data estipulada. Possivelmente essa falta de conformidade poderia ser entendida como atraso de entrega até sua regularização. Ademais o atraso no financiamento pode ser comprovadamente atribuído a Metambiente, mesmo

no momento final, quando a Metambiente deixou para o ultimo momento a entrega de documentos para que Clóvis pudesse assinar o contrato.

Peço que vocês sejam razoáveis e realizem uma consulta séria para que possamos resolver isso tão logo e da forma mais tranquila possível.

Aguardo o vosso retorno.

Att.,

Dra. Tatiana Balbi Fraga
Prof. de Engenharia de Produção da UFPE
Fundadora e líder do grupo de pesquisa GAMOS (Grupo de Análise, Modelagem e Otimização de Sistemas)