



Número: **0834709-64.2026.8.10.0001**

Classe: **RECLAMAÇÃO PRÉ-PROCESSUAL**

Órgão julgador: **6º CEJUSC de São Luís - UNDB**

Última distribuição : **06/05/2026**

Valor da causa: **R\$ 100.701,79**

Assuntos: **Rescisão / Resolução**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
KIC SAO LUIS 2 SPE CONSTRUCOES E INCORPORACOES LTDA (RECLAMANTE)	BRUNO ROCIO ROCHA (ADVOGADO)
JOAO CARLOS TEIXEIRA DA SILVA (RECLAMADO)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
17898 1436	06/05/2026 11:42	CEJUSC RESERVA SAO MARCOS JOAO	Documento Diverso

AO JUÍZO DE DIREITO DO 6º CEJUSC DE SÃO LUIS-MA.:

Preferência por audiência virtual

KIC SAO LUIS 2 SPE CONSTRUCOES E INCORPORACOES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 31.595.508/0001-03, com sede em São Luís/MA, na Avenida dos Holandeses, nº 1, Edif. Biadene H. Office/Salão Com., Pav. 5, Sala B, GR. 19/20, Bairro Ponta do Farol, neste ato representado por suas diretoras **MÔNIA RAQUEL HEUSER**, brasileira, solteira, contadora, portadora do RG nº 39078390 DETRAN CE, inscrita no CPF sob o nº 894.243.790-72, e **RAFAELA MACHADO PINTO**, brasileira, casada, analista de sistemas, RG 95002435000 SSP/CE, inscrita no CPF 321.185.703-68, ambas com endereço comercial a Av. Dom Luís, 880, Sala 101, Aldeota, Fortaleza/CE., por intermédio de seu procurador infra- assinado, vem, respeitosamente, a presença de Vossa Excelência, propor a presente

“RECLAMAÇÃO PRÉ-PROCESSUAL/PEDIDO DE DESIGNAÇÃO DE AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO”

Em face de: **JOAO CARLOS TEIXEIRA DA SILVA**, BRASILEIRO(A), DIVORCIADO(A), SERVIDOR (A) PÚBLICO (A), inscrito(a) no CPF/CNPJ sob o N°: 973.597.343-04 e RG N°: 0001169091994 SSP MA, residente(s) e domiciliado(s) na RUA SANTA LUZIA,, 104, , BAIRRO TERRA BELA, Buriticupu-MA, CEP: 65393000, telefone para contato **(98)98570-2332**.

DO PEDIDO DE JUSTIÇA GRATUITA:

O Autor requer, com fulcro no art. 98 e seguintes do Código de Processo Civil, a concessão do benefício da JUSTIÇA GRATUITA. O pedido de justiça gratuita justifica-se, ainda, pela natureza do presente procedimento — conciliação — cuja função precípua é a busca por uma solução consensual, célere, econômica e desburocratizada dos conflitos. Impor ao jurisdicionado custos que o impeçam de acessar esse meio de resolução de disputas comprometeria frontalmente a sua efetividade e contrariaria o princípio da inafastabilidade da jurisdição, insculpido no artigo 5º, inciso XXXV, da Constituição Federal.

Ademais, cabe ressaltar que o Conselho Nacional de Justiça (CNJ), por meio da Resolução nº 125/2010, instituiu a política judiciária nacional de tratamento adequado dos conflitos de interesses, com ênfase na conciliação e na mediação como métodos prioritários de solução. Referido normativo reconhece expressamente o papel estratégico desses mecanismos na promoção do acesso à justiça,



recomendando aos tribunais e magistrados que adotem medidas concretas para viabilizar e estimular sua utilização — inclusive com a redução de barreiras econômicas.

Permitir o acesso gratuito à conciliação não é apenas uma opção interpretativa, mas um imperativo institucional coerente com a diretriz do CNJ e com a racionalização da máquina judiciária. A exclusão do hipossuficiente por razões financeiras subverte a lógica da autocomposição, que visa justamente ampliar o alcance da Justiça e descongestionar o Poder Judiciário por meio de soluções pactuadas e eficazes.

Dessa forma, requer-se o deferimento da justiça gratuita ao Requerente, para que possa exercer seu direito de buscar uma composição amigável sem que lhe sejam impostas barreiras econômicas, reafirmando, assim, o compromisso do Judiciário com a democratização do acesso à tutela jurisdicional e com a promoção de uma cultura de paz, conforme reiteradamente defendido pelo CNJ.

DOS FATOS:

No dia 28 de fevereiro de 2025, as partes celebraram **Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda eletrônico** referente ao **empreendimento (Reserva São Marcos) unidade 1104**, com preço original total da unidade de **R\$ R\$ 1.554.436,44 (Um Milhão e Quinhentos e Quarenta e Quatro Mil e Quatrocentos e Trinta e Seis Reais e Quarenta e Quatro Centavos)**, com todas as condições e obrigações devidamente estipuladas entre os contratantes, inclusive no que tange ao preço e à forma de pagamento (**DOC. ANEXO**).

Ocorre que, em descumprimento às obrigações assumidas, verificou-se o inadimplemento por parte do PROMISSÁRIO COMPRADOR quanto ao pagamento de parcelas previstas contratualmente, o que, nos termos das Cláusulas 3.2.1 e 8.1 do instrumento contratual, configura, desde logo, a constituição em mora simples, autorizando a adoção das medidas cabíveis para a formalização da mora absoluta, conforme previsto no item 8.1.1.

Em razão desse descumprimento, serve deste instrumento para oportunizar o Requerido a quitação integral das parcelas inadimplidas, acrescidas de correção monetária, juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa contratual de 2% (dois por cento), conforme disposto na Cláusula 3.2.3.3 do referido contrato, **sendo facultado ao credor o abono**, acrescidos de honorários advocatícios.

Tal comunicação tem amparo contratual e legal, inclusive para os fins do artigo 43-A da Lei nº 4.591/64, alterada pela Lei nº 13.786/2018.

Na forma da Cláusula 8.1.1, a inércia do PROMISSÁRIO COMPRADOR ensejaria a resolução do contrato de pleno direito, com a consequente aplicação das penalidades contratuais, como retenções, perdas e despesas previstas no instrumento pactuado.

Importa destacar que a cláusula 1.3 do contrato atribui plena validade às notificações encaminhadas ao endereço constante no contrato, independentemente de recebimento pessoal, quando não comunicada alteração formal de domicílio.

Dessa maneira, restando frustrada a tentativa de regularização amigável da pendência, e não tendo havido qualquer resposta ou quitação do débito no prazo estipulado, tornou-se necessária a adoção das medidas cabíveis para a resolução da celeuma e, não havendo autocomposição nos autos, **haverá a constituição de mora absoluta a ensejar em distrato deste instrumento, com consignação em pagamento dos valores a serem devolvidos nos moldes estipulados em contrato.**



DOS PEDIDOS E REQUERIMENTOS:

Pelo exposto, considerando que a autocomposição, de uma forma geral, é muito eficaz e traz benefício substancial às partes envolvidas, oportunizando solução mais célere, sem gerar desgastes econômicos, além de oportunizar a preservação do relacionamento das partes envolvidas, REQUER:

- a) O deferimento do pedido de justiça gratuita, com fulcro no art. 98 do Código de Processo Civil.
- b) O recebimento da presente reclamação, após isso, designe procedimento de audiência de conciliação virtual, bem como disponibilize de link para tal finalidade;

A expedição de Carta Convite ao requerido, para querendo, comparecer perante ao CEJUSC, em data a ser designada para participar do procedimento de autocomposição, buscando sanar os débitos referente a unidade imobiliária adquirida, valor com honorários de **RS 100.701,79 (Cem mil setecentos e um reais e setenta e nove centavos), nos termos do extrato em anexo (**DOC. ANEXO**).**

- c) Na hipótese de não comparecimento, ou ausência de autocomposição, fica desde já NOTIFICADO o PROMITENTE COMPRADOR a respeito de:
 - I) **Configuração da mora absoluta**, conforme previsão expressa no item **8.1.1** e na definição contratual de **inadimplemento absoluto**.
 - II) **Resolução do contrato de pleno direito**, nos termos da Cláusula 8.1.1, com a aplicação das penalidades ali previstas, inclusive retenções, encargos e perdas contratuais.
 - III) **Que este instrumento servirá de notificação extrajudicial e produzirá os efeitos para fins do disposto no artigo 43-A da Lei 4.591/64, alterada pela Lei 13.786/2018 e por fim,**
 - IV) Servirá este instrumento de **prova de constituição em mora** e prévia ciência da parte inadimplente.
- d) Requer que todas as publicações e intimações sejam realizadas **exclusivamente** em nome de **Bruno Rocio Rocha, inscrito na OAB/MA sob o nº 14.608**, sob pena de nulidade, nos termos do artigo 272, §2º do Código de Processo Civil.

Termos em que, pede e espera deferimento. De

São Luís/MA, data do sistema.

Bruno Rocio Rocha
Advogado, OAB/MA nº 14.608

