



**REUNIÃO ORDINÁRIA DE DIRETORIA
RESOLUÇÃO DE DIRETORIA**

Número: A/100/02/729^a
Data: 20/12/2017
Relator: Paulo Roberto Fares

Com base nas exposições de motivos e nas propostas contidas no Relatório à Diretoria nº A/100/2017 apresentado pelo Sr. Diretor **Paulo Roberto Fares**, a Diretoria resolve **autorizar**:

- A celebração do 1º Aditamento do Instrumento de Venda e Compra de Imóvel - Contrato Nº ASL/AAP/9001/01/2016 - alienação do imóvel localizado na Rua Ângela Gianotto, 464, São Bernardo do Campo, SP, parcelando o débito existente em 40 meses conforme cronograma anexo.

**CERTIFICO a aprovação da
Presente Resolução de Diretoria**

.....
Paulo Sergio Silva
Secretário das Reuniões de Diretoria
20/12/2017



RELATÓRIO A DIRETORIA

Número: A/100/2017

Data: 20/12/2017

Relator: Paulo Roberto Fares

Proposta: 1º Aditamento do Instrumento de Venda e Compra de Imóvel - Contrato Nº ASL/AAP/9001/01/2016, conforme CIN n.º AAP-5057/2017.

Relatório: Por meio do Instrumento de Venda e Compra de Imóvel - Contrato Nº ASL/AAP/9001/01/2016, de 17/11/2016, com início no mesmo dia e pelo prazo de 12 meses, a EMAE realizou a alienação do imóvel localizado na Rua Ângela Gianotto, 464, São Bernardo do Campo, SP, composto por um terreno de 2.551,74m² e área construída com aproximadamente 170,00m² para o Sr. Rodolfo Moreira de Almeida Neto e Sra. Rute da Silva Almeida.

A obrigação dos compradores consiste no pagamento de R\$ 326.000,00 (trezentos e vinte e seis mil reais), com uma entrada de R\$ 65.200,00 (sessenta e cinco mil e duzentos reais) e o saldo remanescente em 12 (doze) parcelas mensais e sucessivas, com 12% (doze por cento) de juros ao ano (tabela price), conforme cláusula terceira do referido instrumento.

Em virtude da inconstância nos pagamentos das parcelas mensais, foram emitidas as seguintes notificações extrajudiciais, que resultaram em pagamentos parciais do saldo da obrigação assumida pelos compradores: CT/AA/5283/2016, de 29/12/2016, CT/AA/747/2017, de 08/02/2017, CT/AA/2658/2017, de 27/06/2017 e CT/AA/4088/2017, de 09/10/2017.

Em resposta de 07/11/2017, os compradores informaram que não obtiveram sucesso na venda de outro imóvel de sua propriedade, o que ocasionou as dificuldades financeiras para a quitação do débito, e que ainda possuem interesse em quitar as parcelas em aberto, requerendo, para tanto, seja-lhes deferida a possibilidade de saldar a dívida em até 40 (quarenta) meses, tendo em vista que já saldaram, aproximadamente, 70% (setenta por cento) do valor contratual, mantendo-se as demais condições contratuais.

A EMAE não possui interesse em reaver o imóvel, uma vez que sua retomada constituirá na assunção de despesas e de riscos de ocupação irregular da área, constituindo oposição à política empresarial de redução de custos operacionais por meio da alienação de imóveis inservíveis às atividades operacionais da Empresa.

Consultada a Coordenação de Planejamento Financeiro e Gestão Orçamentária, esta realizou o recálculo das parcelas, considerando o prazo solicitado pelo comprador e o disposto na cláusula terceira do referido instrumento.

Apresentado o recálculo ao comprador este concordou com as novas condições de pagamento referentes à prorrogação do débito existente em 40 (quarenta) meses, com data de início 17/01/2018 e previsão de término em 17/04/2021, anexa.

A solicitação de aditivo foi submetida à apreciação do Departamento Jurídico da Empresa, conforme parecer nº PJ-296/16 de 16/11/17.

Justificativa: Adequação das condições de pagamento previsto no instrumento particular de venda e compra do Imóvel.

Prazo: 40 (quarenta) meses.

Orçamento–Base: Sem alteração.

Item Financeiro:	Conta Razão:	Centro Financeiro:	Requisição:	Anexos:
				Parecer Jurídico, cronograma pagamento e Carta de Solicitação Sr. Rodolfo


Paulo Roberto Fares
Diretor Administrativo

Anexo:



São Paulo, 16 de novembro de 2017.

Ao Departamento Administrativo
Sr. José Braz de Araújo

Ref.: Inadimplência – Imóvel Rua Ângela Gianotto, nº 464

Parecer nº PJ 296/17

Prezados Senhores,

Solicitam-nos V.S^{as}. análise jurídica acerca da inadimplência dos Srs. Rodolfo Moreira de Almeida Neto e Rute da Silva Almeida no pagamento das parcelas referentes à venda de imóvel localizado na Rua Ângela Gianotto, nº 464, São Bernardo do Campo.

Esclarece o Departamento Administrativo que:

Em 17/11/2016 foi celebrado com o Sr. Rodolfo Moreira de Almeida Neto e com a Sra. Rute da Silva Almeida o instrumento particular de compra e venda nº ASL/AAP/9001/01/2016, referente à venda de imóvel localizado na Rua Ângela Gianotto, nº 464, Município de São Bernardo do Campo.

A obrigação dos compradores consiste no pagamento de R\$ 326.000,00 (trezentos e vinte e seis mil reais), com uma entrada de R\$ 65.200,00 (sessenta e cinco mil e duzentos reais) e o saldo remanescente em 12 (doze) parcelas mensais e sucessivas, com 12% (doze por cento) de juros ao ano (tabela price), conforme cláusula terceira do referido instrumento.

Em virtude da inconstância nos pagamentos das parcelas mensais, forma emitidas as seguintes notificações extrajudiciais, que resultaram em pagamentos parciais do saldo da obrigação assumida



pelos compradores: CT/AA/5283/2016, de 29/12/2016, CT/AA/747/2017, de 08/02/2017, CT/AA/2658/2017, de 27/06/2017.

Em 09/10/2017 foi emitida uma nova notificação extrajudicial (CT/AA/4088/2017), que resultou no envio de uma mensagem eletrônica do comprador, em 27/10/2017, onde este solicita uma proposta da empresa para pagar o débito dentro de suas condições financeiras.

Em 07/11/2017 foi recebida correspondência do comprador, onde este propõe: “[...] saldar a dívida em 40 meses, através de aditivo ao contrato, mantendo-se as condições contratuais.”

Os pagamentos realizados, os valores inadimplentes e valor a vencer em 17/11/2017, referente à 12ª parcela mensal são apresentados no demonstrativo abaixo:

Parcela	Valor	Vencimento	Data Pagamento	Valor pago	Encargos Pago	Encargos a pagar	Faturas a pagar
Entrada	65.200,00	17/11/2016	17/11/2016	65.200,00			
1	23.096,99	17/12/2016					
2	23.096,99	17/01/2017	30/01/2017	27.354,18	2.645,82	609,18	
3	23.096,99	17/02/2017	16/02/2017	15.052,29		3.450,34	
4	23.096,99	17/03/2017				3.224,40	
5	23.096,99	17/04/2017				2.982,33	
6	23.096,99	17/05/2017				2.751,27	
7	23.096,99	17/06/2017				2.511,98	
8	23.096,99	17/07/2017	14/07/2017	100.000,00			23.096,99
9	23.096,99	17/08/2017	20/07/2017	15.000,00			23.096,99
10	23.096,99	17/09/2017					23.096,99
11	23.096,99	17/10/2017					23.096,99
12	23.096,99	17/11/2017					23.096,99
TOTAL	342.363,88			222.606,47	2.645,82	15.531,50	115.484,95

Em face do exposto, solicitamos análise do pleito apresentado pelo comprador e, sendo possível atendê-lo, solicitamos informar em que termos poderá ser realizar a repactuação contratual. Caso não seja possível atender a esse pleito, solicitamos a execução das medidas jurídicas cabíveis à situação apresentada.

Esses os fatos. Opino.



Em 17/11/2016, foi celebrado entre os Srs. Rodolfo Moreira de Almeida Neto e Rute da Silva Almeida e a EMAE contrato de venda e compra do imóvel localizado na Rua Ângela Gianotto, nº 464, São Bernardo do Campo, SP.

A obrigação dos Compradores consiste no pagamento de R\$ 326.000,00 (trezentos e vinte e seis mil reais), com uma entrada de R\$ 65.200,00 (sessenta e cinco mil e duzentos reais) e o saldo remanescente em 12 (doze) parcelas mensais e sucessivas, com 12% (doze por cento) de juros ao ano (Tabela Price), conforme disposição da cláusula terceira do referido instrumento.

Em virtude da instabilidade dos pagamentos, a EMAE notificou, por diversas vezes, os Compradores, através das notificações CT/AA/5283, de 29/12/2016, CT/AA/747, de 08/02/2017, CT/AA/2658, de 27/06/2017 e CT/AA/4088, de 09/10/2017.

Em resposta de 07/11/2017, os Compradores informaram que não obtiveram sucesso na venda de outro imóvel de sua propriedade, o que ocasionou as dificuldades financeiras para a quitação do débito. Nada obstante, ainda possuem interesse em quitar as parcelas em aberto, requerendo, para tanto, seja-lhes deferida a possibilidade de saldar a dívida em até 40 (quarenta) meses, tendo em vista que já saldaram, aproximadamente, 70% (setenta por cento) do valor contratual.

Segundo as informações que instruem a consulta, o valor efetivamente pago pelos Compradores monta R\$ 222.606,47 (duzentos e vinte e dois mil, seiscentos e seis reais e quarenta e sete centavos) dos R\$ 326.000,00 (trezentos e vinte e seis mil reais) devidos.



Pois bem. Em casos análogos, a doutrina e a jurisprudência têm buscado conservar o negócio jurídico para evitar prejuízos excessivos a uma das partes em razão da resolução contratual. Trata-se, no caso, da aplicação da Teoria do Adimplemento Substancial.

A referida teoria decorre da aplicação prática dos princípios contratuais da função social (art. 421¹, do Código Civil) e da boa-fé objetiva (art. 422², do Código Civil), aos casos de cumprimento substancial da obrigação contratada. Neste caso, afasta-se a possibilidade de resolução do negócio por simples inadimplemento, visando a impedir o uso desequilibrado desse direito pelo credor, o que ensejaria, no caso, o enriquecimento sem justa causa da EMAE (art. 884³, do Código Civil), preterindo o desfazimento desnecessário em prol da preservação da avença.

De acordo com as informações obtidas, verifica-se que os Compradores já saldaram quase 70% (setenta por cento) do valor da dívida, mas mantém o interesse em continuar com o negócio jurídico. Considerando que foram os únicos interessados na aquisição do imóvel na licitação promovida pela EMAE, a manutenção do negócio celebrado também lhe interessa, na medida que a resolução do negócio implicará o retorno do bem inservível às operações comerciais ao seu patrimônio, acrescentando custos indesejados com tributos, conservação, e vigilância, por exemplo.

Embora não encontre previsão expressa no Código Civil, mas tão somente na corrente doutrinária e jurisprudencial, a teoria do adimplemento

¹ Art. 421. A liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato.

² Art. 422. Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé.

³ Art. 884. Aquele que, sem justa causa, se enriquecer à custa de outrem, será obrigado a restituir o indevidamente auferido, feita a atualização dos valores monetários.



substancial pode ser admitida nos contratos em geral com base nos princípios da lealdade e da boa-fé objetiva, bem como na vedação ao abuso de direito e no enriquecimento ilícito. Portanto, à luz da Teoria do Adimplemento Substancial pode ser afastada a resolução contratual em prol da renegociação da dívida, beneficiando a ambas as partes envolvidas no contrato.

Nesse sentido, é do Superior Tribunal de Justiça:

(...) Confesso que a matéria versada neste recurso não tem contornos de simplicidade, porquanto a ventilada teoria do adimplemento substancial foi reconhecida pelo magistrado singular em contrato de consórcio, modalidade contratual que me chama atenção pela sua peculiaridade, isto em razão da preponderância do interesse coletivo sobre o individual de cada consorciado.

É que, em princípio, comungo do entendimento esboçado pelo juízo a quo, qual seja, que quando o devedor paga a maioria das parcelas contratuais, ficando o saldo remanescente tímido perto do montante já pago, ao credor resta os demais meios de cobrança legalmente previstos, configurando-se a busca e apreensão, em hipóteses que tais, medida desproporcional e desarrazoada.

Transcrevo, por oportuno, a seguinte passagem do decisum profligado, verbis:

“E na presente situação, embora não tenha havido a resolução do contrato pelo seu pagamento integral por parte do requerido, certo é, inclusive pelos documentos acostados pelo requerente que a maior parte do valor já foi pago pelo devedor hipótese em que resta demonstrado nos autos a configuração do “pagamento substancial” do bem, de sorte que na presente data, pode-se dizer que a maior parte do bem dado em garantia é do devedor e sua menor proporção, do credor.” (fl. 42 T.J).



O Egrégio Superior Tribunal de Justiça vem entendendo pela aplicabilidade da “Teoria do Adimplemento Substancial” em casos de alienação fiduciária desde meados de 2001, senão vejamos verbis:

Alienação Fiduciária. Busca e apreensão. Deferimento liminar.

Adimplemento substancial. Não viola a lei a decisão que indefere o pedido liminar de busca e apreensão considerando o pequeno valor da dívida em relação ao valor do bem e o fato de que este é essencial à atividade da devedora. (Resp nº 459.577/SC, Relator Ministro Ruy Rosado de Aguiar, Quarta Turma, 05/05/03).

(...)

Havendo o pagamento de quase a totalidade do débito, representando o saldo devedor menos de 10% (dez por cento) do valor originalmente devido, de se reconhecer o adimplemento substancial do contrato, impedindo a busca e a apreensão do bem gravado com o respectivo ônus, mormente quando este constituir elemento essencial à atividade empresarial, deixando transparecer a quebra da boa-fé por parte da credora fiduciante, que poderia ter se utilizado dos demais meios judiciais de cobrança para a satisfação de seu direito. (TJ/MT, Apelação nº 109306/2010, Desembargador Relator José Ferreira Leite, 20/04/11).

(...)

Como se vê, inobstante a falta de pronunciamento da Corte Superior de Justiça sobre o tema, há sinais de precedentes da Corte de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul entendendo aplicável aos consórcios a “Teoria do Adimplemento Substancial”, com variação no que atine ao quantum mínimo a ser pago, de 60% (sessenta por cento) a 80% (oitenta por cento).

No caso, como dito pela própria recorrente, o devedor já quitou mais da metade do valor contratado, o que nos indica a possibilidade de aplicação dessa teoria a seu favor.



(...)

Com efeito, a teoria do adimplemento substancial não possui previsão expressa na normativa cível doméstica. Decorre, de efeito, de regras principio lógicas, a saber, dos princípios da função social do contrato e da boa-fé objetiva.

A teoria do pagamento substancial (ou do adimplemento substancial) aplicável aos contratos visa impedir o uso imoderado do direito de resolução pelo credor, quando o rompimento, da forma como levada a efeito, não se ajusta a exigências de índole social ou pautadas pela já dita boa-fé objetiva.

(...)

A ilação que se extrai de todo esse raciocínio, segundo penso, é a de que a teoria do substancial adimplemento visa impedir o uso desequilibrado do direito de resolução por parte do credor, em prol da preservação da avença, evidentemente que quando tal mantença se mostrar viável. (STJ, AI nº 131861, de 07/03/12, Ministro Relator José Ferreira Leite).

No sentido de manter vívida a obrigação, requerem os Compradores a possibilidade de saldar a dívida em até 40 (quarenta) meses, diante da dificuldade financeira instaurada.

Do ponto de vista jurídico não vislumbramos óbices em postergar o saldo devedor, todavia, as cláusulas de mora e correção devem ser aplicadas na íntegra, e, havendo a possibilidade, reforçadas as garantias contratuais, como a hipoteca do próprio imóvel ou de outro existente (art. 477⁴, do Código Civil).

⁴Art. 477. Se, depois de concluído o contrato, sobrevier a uma das partes contratantes diminuição em seu patrimônio capaz de comprometer ou tornar duvidosa a prestação pela qual se obrigou, pode a outra recusar-se à prestação que lhe incumbe, até que aquela satisfaça a que lhe compete **ou dê garantia bastante de satisfazê-la.**



Nesse sentido, cabe mencionar a cláusula terceira, do mencionado contrato:

Cláusula 3ª. Por este instrumento particular e na melhor forma de direito, a EMAE promete vender e os Compradores se obrigam a comprar o imóvel já descrito e caracterizado na cláusula primeira supra, pelo valor certo e ajustado de R\$ 326.000,00 (trezentos e vinte e seis mil reais), a serem pagos em Reais (R\$), base setembro/2016, com uma entrada de R\$ 65.200,00 (sessenta e cinco mil e duzentos reais) e o saldo remanescente em até 12 (doze) parcelas mensais e sucessivas, mais 12% (doze por cento) de juros ao ano (Tabela Price). A entrada deverá ser paga no ato da assinatura deste Contrato, a partir da qual serão aplicados os juros e a tabela price.

Parágrafo Primeiro – Será possível a antecipação de pagamento, a qualquer tempo, desde que seja para quitação do saldo devedor apurado previamente pela EMAE, conforme disposto no caput.

Parágrafo Segundo – A(s) parcela(s) que ultrapasse(m) o período de 12 (doze) meses da data de assinatura deste Termo Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel, as parcelas remanescentes, superiores a este período, serão corrigidas pela variação positiva do IPC-FIPE, ou outro índice oficial que vier a substituí-lo.

Parágrafo Terceiro – Em caso de atraso de qualquer parcela, a mesma deverá ser paga acrescida de multa de 10% (dez por cento) e juros de mora pro-rata temporis de 1% (um por cento) ao mês até a data do pagamento. (g.n.)

Portanto, caso haja interesse da EMAE em prorrogar o débito existente em 40 (quarenta) meses, deverá ser aplicada a regra do parágrafo terceiro nas parcelas vencidas e ainda não quitadas, e, nas parcelas remanescentes, deverá ser



aplicada a regra do parágrafo segundo, ambos da cláusula terceira, do contrato firmado.

Contudo, caso não haja interesse da EMAE em prorrogar a dívida existente, o contrato poderá ser executado judicialmente, nos termos do artigo 771 e seguintes do Código de Processo Civil, tendo em vista que o mencionado contrato é título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III, do mesmo diploma legal. Neste caso, correndo o risco de que a mencionada teoria seja aplicada em prol do devedor pelo Judiciário.

Posto isso, s.m.j., entendemos possível a aplicação da Teoria do Adimplemento Substantial dispensando, no caso, a rescisão contratual, observadas as regras de correção e reforço de garantias acima mencionadas.

Importante destacar que a decisão a ser tomada deverá ser mediante prévia aprovação pela Diretoria Colegiada, que homologou o contrato nas bases anteriores, nos estritos termos do Estatuto Social e do Regimento Interno da Diretoria.

É o parecer.

Atenciosamente,



Vanessa Ribeiro
OAB/SP 296.249

De acordo,



Pedro Eduardo Fernandes Brito
Gerente do Departamento Jurídico



Venda do imóvel situado na Rua Angela Gianotto, 464 - São Bernarndo do Campo - SP

Valor da Venda 326.000,00
 Entrada 20% 65.200,00
 Parcelas 12 260.800,00
 Valor Base 17/11/2016 R\$ 326.000,00
 Taxa de juros: 12 % ao ano ou

0,9489% ao mês

Cálculo pela Tabela Price na amortização

Pagamentos efetuados 160.052,29
 Saldo das parcelas não pagas Corrigidas 143.894,40

									Negocial
Parcela	Data	IPCF	Saldo Inicial	An,i	Valor da Parcela	Principal	Juros	Saldo Devedor Pós Pagamento	
base	17/11/2016	475,1425	143.894,40					143.894,40	
	17/12/2017	488,4068							
1	17/01/2018	490,0842	147.911,43	33,155597	4.461,13	3.057,63	1.403,50	144.853,80	
2	17/02/2018	491,7673	144.853,80	32,470203	4.461,13	3.086,64	1.374,49	141.767,16	
3	17/03/2018	493,4563	141.767,16	31,778306	4.461,13	3.115,93	1.345,20	138.651,23	
4	17/04/2018	495,1510	138.651,23	31,079844	4.461,13	3.145,50	1.315,63	135.505,73	
5	17/05/2018	496,8515	135.505,73	30,374754	4.461,13	3.175,34	1.285,79	132.330,39	
6	17/06/2018	498,5579	132.330,39	29,662974	4.461,13	3.205,47	1.255,66	129.124,91	
7	17/07/2018	500,2701	129.124,91	28,944440	4.461,13	3.235,89	1.225,24	125.889,02	
8	17/08/2018	501,9882	125.889,02	28,219087	4.461,13	3.266,60	1.194,53	122.622,43	
9	17/09/2018	503,7123	122.622,43	27,486853	4.461,13	3.297,59	1.163,54	119.324,83	
10	17/10/2018	505,4422	119.324,83	26,747670	4.461,13	3.328,88	1.132,25	115.995,95	
11	17/11/2018	507,1781	115.995,95	26,001473	4.461,13	3.360,47	1.100,66	112.635,48	
12	17/12/2018	508,9199	112.635,48	25,248195	4.461,13	3.392,36	1.068,77	109.243,13	
13	17/01/2019	510,6677	120.642,63	24,487770	4.926,65	3.781,90	1.144,75	116.860,74	
14	17/02/2019	512,4216	116.860,74	23,720130	4.926,65	3.817,78	1.108,87	113.042,96	
15	17/03/2019	514,1814	113.042,96	22,945205	4.926,65	3.854,01	1.072,64	109.188,95	
16	17/04/2019	515,9473	109.188,95	22,162927	4.926,65	3.890,58	1.036,07	105.298,37	
17	17/05/2019	517,7193	105.298,37	21,373227	4.926,65	3.927,49	999,15	101.370,88	
18	17/06/2019	519,4973	101.370,88	20,576033	4.926,65	3.964,76	961,89	97.406,12	
19	17/07/2019	521,2815	97.406,12	19,771275	4.926,65	4.002,38	924,27	93.403,73	
20	17/08/2019	523,0717	93.403,73	18,958880	4.926,65	4.040,36	886,29	89.363,37	
21	17/09/2019	524,8682	89.363,37	18,138777	4.926,65	4.078,70	847,95	85.284,68	
22	17/10/2019	526,6708	85.284,68	17,310892	4.926,65	4.117,40	809,25	81.167,28	
23	17/11/2019	528,4796	81.167,28	16,475152	4.926,65	4.156,47	770,18	77.010,81	
24	17/12/2019	530,2946	77.010,81	15,631481	4.926,65	4.195,91	730,74	72.814,90	
25	17/01/2020	532,1158	85.949,82	14,779805	5.815,36	4.999,80	815,56	80.950,02	
26	17/02/2020	533,9433	80.950,02	13,920047	5.815,36	5.047,24	768,12	75.902,79	
27	17/03/2020	535,7770	75.902,79	13,052132	5.815,36	5.095,13	720,23	70.807,66	
28	17/04/2020	537,6171	70.807,66	12,175981	5.815,36	5.143,48	671,88	65.664,18	
29	17/05/2020	539,4635	65.664,18	11,291516	5.815,36	5.192,28	623,07	60.471,90	
30	17/06/2020	541,3162	60.471,90	10,398659	5.815,36	5.241,55	573,81	55.230,35	
31	17/07/2020	543,1753	55.230,35	9,497330	5.815,36	5.291,29	524,07	49.939,06	
32	17/08/2020	545,0408	49.939,06	8,587448	5.815,36	5.341,49	473,86	44.597,57	
33	17/09/2020	546,9126	44.597,57	7,668932	5.815,36	5.392,18	423,18	39.205,39	
34	17/10/2020	548,7909	39.205,39	6,741701	5.815,36	5.443,34	372,01	33.762,05	
35	17/11/2020	550,6757	33.762,05	5,805672	5.815,36	5.494,99	320,36	28.267,05	
36	17/12/2020	552,5669	28.267,05	4,860761	5.815,36	5.547,14	268,22	22.719,92	
37	17/01/2021	554,4647	32.873,17	3,906883	8.414,17	8.102,24	311,93	24.770,93	
38	17/02/2021	556,3689	24.770,93	2,943955	8.414,17	8.179,12	235,05	16.591,81	
39	17/03/2021	558,2797	16.591,81	1,971890	8.414,17	8.256,73	157,44	8.335,08	
40	17/04/2021	560,1970	8.335,08	0,990600	8.414,17	8.335,08	79,09	0,00	
Total Geral					216.094,27	182.599,10	33.495,17		

Legenda : [AZUL] Valor Real

[PRETO] Valor Projetado

São Paulo, 06 de Novembro de 2017

À EMAE – Empresa Metropolitana de Águas e Energia S.A.

A/C: José Braz de Araújo
Gerente do Departamento Administrativo

Eu, Rodolfo Moreira de Almeida Neto, sou funcionário da EMAE, registro nº 1351 desde 06/09/96, iniciando minha carreira na empresa como operador de balsa no reservatório Billings. Atualmente exerço a profissão de técnico em química na empresa, em virtude de promoção. Em 2004, aluguei o imóvel da EMAE localizado na Rua Ângela Gianotto, nº 464, São Bernardo do Campo, através de pagamento por meio de desconto em Folha de Pagamento.

Por sua vez, em 18/08/16, o imóvel em referência foi vendido pela EMAE, através do processo licitatório nº ASL/AAP/9001/2016 e participei do processo de alienação. Sendo o único participante, venci a licitação.

Ocorre que, programei a aquisição do imóvel, através de algumas reservas na poupança, que foi usada para pagar a entrada (R\$ 65.200,00) e a venda de um imóvel de minha propriedade no litoral paulista (valor de mercado cerca de R\$ 250.000,00). Todavia, a venda do imóvel do litoral paulista não foi concretizada pelo pretendo comprador. Tal fato ocasionou as dificuldades financeiras para honrar os pagamentos do referido imóvel.

Consegui alguns empréstimos na Fundação CESP, Banco do Brasil e resolvi hipotecar a casa do litoral para a Caixa Econômica Federal, valor ainda insuficiente para saldar a dívida.

Até o momento paguei para a EMAE a quantia de R\$ 225.000,00 dos R\$ 326.000,00 do valor da aquisição.

Em função do acima exposto, mantenho o interesse na aquisição do imóvel, com a possibilidade de saldar a dívida em 40 meses, através de aditivo ao contrato, mantendo-se as condições contratuais.

Atenciosamente,



Rodolfo Moreira de Almeida Neto