

AO JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SUMARÉ - ESTADO DE SÃO PAULO

Processo: 0000926-17.2020.8.26.0604

HERON RODRIGUES, menor e absolutamente incapaz, nascido em 02/02/2014, representado por sua genitora **ALCIONE CRISTINA RODRIGUES**, ambos já qualificados nos autos do **CUMPRIMENTO DA SENTENÇA QUE RECONHECE A EXIGIBILIDADE DE OBRIGAÇÃO DE PRESTAR ALIMENTOS** instaurado em face de **ELISMAR JOSÉ SILVA PARREIRA**, também já qualificado, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, por intermédio de seu advogado, em cumprimento à r. decisão de **fls. 107**, requerer o que segue:

A fim de possibilitar a penhora do imóvel constante da declaração do imposto de renda do executado, requer a juntada da matrícula atualizada do imóvel, bem como outros documentos importantes para a elucidação e comprovação dos fatos.

Conforme se depreende da referida matrícula, a propriedade do imóvel pertence à empresa **ARISTASIA EMPREENDIMENTOS S/A**, inscrita no CNPJ nº 08.235.775/0001-58.

Todavia, conforme a declaração de imposto de renda juntada às **fls. 89**, o executado declarou possuir um apartamento, nº 8, "Edif. Príncipes", **onde também consta que o apartamento foi quitado em 2011.**

Os documentos que ora se juntam (contrato de compromisso de venda e compra, termo de quitação do imóvel), corroboram com a declaração apresentada pelo executado à Receita Federal do Brasil.

Ocorre que, em diligências realizadas por este patrono, verificou-se que apesar de ter quitado o referido imóvel, o executado não o transferiu para o seu nome, muito provavelmente para "blindar" seu patrimônio, já que, além desta execução, responde a outras ações, senão vejamos:



Consultar por *

Documento da Parte 11466726830

Foro Todos os foros

Consultar

☐ Somente meus processos

4 Processos encontrados

Mostrando de 1 até 4 1

Foro de Campinas

0029469-31.2009.8.26.0114	Reqdo: Elismar Jose Silva Parreira	Execução de Título Extrajudicial Contratos Bancários	Recebido em: 15/05/2009 - 5ª Vara Cível	Outros números: 114.01.2009.029469
0066473-39.2008.8.26.0114	Reqdo: Elismar Jose Silva Parreira	Execução de Título Extrajudicial Contratos Bancários	Recebido em: 24/10/2008 - 5ª Vara Cível	Outros números: 114.01.2008.066473
0066471-69.2008.8.26.0114	Reqdo: Elismar Jose Silva Parreira	Execução de Título Extrajudicial Duplicata	Recebido em: 24/10/2008 - 5ª Vara Cível	Outros números: 114.01.2008.066471

Foro de Sumaré

1010336-24.2016.8.26.0604	Reqdo: Elismar José Silva Parreira	Procedimento Comum Cível Seção Cível	Recebido em: 30/11/2016 - 3ª Vara Cível	
---	--	---	--	--

> Incidentes e recursos

4 Processos encontrados

Mostrando de 1 até 4 1

O executado sequer pagou corretamente as taxas condominiais, como se verifica dos autos dos processos nº 1016364-18.2019.8.26.0114 e 1036438-93.2019.8.26.0114.

Portanto, com a juntada dos documentos anexos, o exequente reitera para que seja penhorado o imóvel constante da matrícula ora anexada, bem como pelos pedidos formulados às fls. 101.

Por fim, requer a juntada da planilha atualizada do débito, que perfaz o montante de **R\$ 19.593,33** (dezenove mil quinhentos e noventa e três reais e trinta e três centavos).

Termos em que pede deferimento.

Sumaré, 28 de outubro de 2021.


ALEX GALDINO DOS SANTOS
OAB/SP 344.381

MATRÍCULA

128607

FOLHA

01

2.º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

CAMPINAS - SP

Bel. João Luiz Teixeira de Camargo

2º Oficial de Registro

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Apartamento nº 8, do tipo Angelina, localizado no pavimento térreo, Bloco "3" do "CONDOMÍNIO AVALON I - PRAÇA DOS PRÍNCIPES", situado na Avenida João Scarparo Netto nº 330, 2ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo, com as seguintes áreas: área privativa 58,28m², área de garagem (01) vaga: 10,35m²; área de uso comum: 51,34m²; área total: 119,97m²; fração ideal de 0,6731%; a esta unidade, está vinculada a vaga de garagem nº 108. Esta edificação foi erigida sobre o lote 01D, oriundo da subdivisão do lote 01 do loteamento denominado "Center Santa Genebra, cujo terreno possui 10.918,48m².

PROPRIETÁRIA: ARISTASIA EMPREENDIMENTOS S/A, inscrita no CNPJ nº 08.235.775/0001-58, com sede na cidade de São Paulo/SP, na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha, 5200, Edifício Miami, Bloco C, Conjunto 31, C-12. Rua Cardoso de Almeida, n. 60, Perdizes, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 21.129.267/0001-58.

REGISTROS ANTERIORES: Matrícula nº 122.537 e R-8 (instituição) da matrícula nº 122.538, feita nesta data.

Campinas, 25 JAN 2010

Regina H. T. de Camargo B. de Castro
Escrevente Substituta

Prenotação nº 373.628 de 12/02/2020.

Av.01/128.607 - PENHORA - Nos termos do arquivo eletrônico encaminhado via internet pelo sistema eletrônico denominado "Penhora Online", gerenciado e administrado pela Associação dos Registradores Imobiliários do Estado de São Paulo (ARISP), com o número de protocolo de penhora online nº PH000308715, encaminhado aos 12/02/2020, pelo Escrivão/Diretor Eugenio Braun Junior, extraída do Processo da ação de Execução Civil nº 1016364-18.2019.8.26.0114, em trâmite perante o 2º Ofício Cível de Campinas/SP, figurando como **exequente** ASSOCIAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS AVALON, inscrita no CNPJ sob nº 12.407.776/0001-00, e

(continua no verso)

MATRÍCULA

128.607

FICHA

01

VERSO

como **executado**, RODOLITA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ nº 12.216.674/0001-07, ARISTASIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ nº 08.235.775/0001-58, foi procedida a **PENHORA** de **100% do imóvel** objeto desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$ 8.547,91 (oito mil, quinhentos e quarenta e sete reais e noventa e um centavos), ficando nomeado como depositária Aristasia Empreendimentos Imobiliários Ltda. Título analisado e digitado por Felipe Ruiz Bastos.

Selo digital nº 123851321ED000133083WR20N.

Campinas, 02 de março de 2020. O Oficial _____,
Fraga Leandro de Figueiredo.



_____, Rodrigo

AVALON 1

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA E OUTRAS AVENÇAS

QUADRO RESUMO

EDIF.: PRINCIPES	UNIDADE N°: 0008	VAGA(S): 1 vaga(s)	CONTRATO N°: 56839
PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES):			
ELISMAR JOSE SILVA PARREIRA, BRASILEIRA, VENDEDOR, solteiro(a), portador da cédula de identidade RG nº 20450826, inscrito no CPF/MF sob nº 114.667.268-30, residente e domiciliado à RUA SUD MENUCCI, 402, JARDIM AURELIA, CAMPINAS, SP.			
PREÇO:			
O preço à vista da presente transação é de R\$ 85.760,40 (oitenta e cinco mil setecentos e sessenta reais e quarenta centavos), valendo para o primeiro dia do mês de assinatura deste contrato, que será pago nas condições constantes deste instrumento:			
A) - ENTRADA - R\$ 2.360,40 (dois mil trezentos e sessenta reais e quarenta centavos), dos quais R\$ 2.360,40 (dois mil trezentos e sessenta reais e quarenta centavos) serão pagos neste ato.			
B) - PARCELAS MENSAS - R\$ 78.000,00 (setenta e oito mil reais e zero centavo) através de 0013 (treze) prestação(ões) mensal(is) e sucessiva(s) no valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais e zero centavo), cada uma, vencendo-se a primeira delas no dia 01.05.2007, e as demais em igual dia dos meses subsequentes; R\$ 1.400,00 (um mil e quatrocentos reais e zero centavo) através de 0014 (quatorze) prestação(ões) mensal(is) e sucessiva(s) no valor de R\$ 100,00 (cem reais e zero centavo), cada uma, vencendo-se a primeira delas no dia 01.07.2008, e as demais em igual dia dos meses subsequentes.			
C) - PARCELAS MENSAS - R\$ 900,00 (novecentos reais e zero centavo) através de 0009 (nove) prestação(ões) mensal(is) e sucessiva(s) no valor de R\$ 100,00 (cem reais e zero centavo), cada uma, vencendo-se a primeira delas no dia 01.09.2009, e as demais em igual dia dos meses subsequentes. Essas prestações serão acrescidas de juros de 1% (um por cento) ao mês, calculados pela Tabela Price, a partir da data da expedição do Habite-se.			
D) - PARCELAS INTERMEDIÁRIAS			
D.01) - R\$ 3.100,00 (três mil e cem reais e zero centavo), que será paga através de 01(uma) única prestação vencendo-se no dia 01.06.2008.			
<u>O preço da presente transação, não inclui os juros pactuados, de 1% (um por cento) ao mês, calculados pela Tabela Price, os quais serão calculados e acrescidos às prestações vincendas após a data da expedição do Habite-se.</u>			
 			
DATA PREVISTA PARA EXPEDIÇÃO DO HABITE-SE : 01.07.2009			
DATA PREVISTA PARA ENTREGA DA CHAVES : 01.09.2009			
Opção pelo SEGURO DE VIDA Não			
COBERTURA: ELISMAR JOSE SILVA PARREIRA 0 %			

Pelo presente instrumento particular, de um lado, **GUARANÁ EMPREENDIMENTOS S/A**, com sede nesta Capital, na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha nº 5.200, Edifício Miami, Bloco C, conjunto 31 C-21, Jardim Morumbi, inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.257.393/0001-25, com seu Estatuto Social aprovado na Assembléia Geral de Constituição, realizada em 18 de julho de 2006, cuja ata foi registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob o NIRE nº 35.300.333.454, em sessão de 03/08/2006, na qualidade de **INCORPORADORA** nos termos do artigo 31, alínea "b" e parágrafo 1º da Lei 4591, de 16/12/64, de Incorporações Imobiliárias, legalmente constituída através de instrumento público de mandato lavrado em 15/03/2007, no livro 3104 às fls.149/151 do 16º Cartório de Notas da comarca de São Paulo-SP, outorgado pela titular de domínio sobre o imóvel, **ARISTÁSIA EMPREENDIMENTOS S/A**, com sede na Cidade de São Paulo, SP, na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha nº 5200, Edifício Miami – Bloco C, conjunto 32 C-12, Jardim Morumbi, inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.235.775/0001-58, com seu Estatuto Social de constituição de 05/07/2006, arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob o NIRE nº 35.300.332.628, em sessão de 12/07/2006, que comparece neste instrumento, na forma acima representada, na qualidade de promitente **VENDEDORA** da(s) fração(ões) ideal(is) do terreno que corresponderá(ão) à(s) futura(s) unidade(s) autônoma(s) objetivada(s) neste instrumento e, de outro lado, o promitente(s) comprador(es), a seguir denominado(s) simplesmente **COMPRADOR(ES)**, devidamente qualificado(s) no QUADRO RESUMO, têm entre si justo e contratado o que segue e se obrigam a cumprir, por si, seus herdeiros e sucessores, a saber:

CLÁUSULA PRIMEIRA – O imóvel sobre o qual será desenvolvido o empreendimento por **ARISTÁSIA EMPREENDIMENTOS S/A**, nos termos da Escritura de Venda e Compra lavrada em 08/02/2007 no Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Souza, Comarca de Campinas, Estado de São Paulo, Livro 179 fls 033/038, em fase de registro nas matrículas 106.325 a 106.338 todas do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas -SP, livre e desembaraçado de quaisquer dúvidas, dívidas, ônus ou gravames. Esse imóvel possui as seguintes características e confrontações: **O Lote número 01**, com: 70,19m de frente pela Rua 04; do lado esquerdo 119,25m pela Avenida João Scarparo Netto; 57,20m em curva de concordância entre as citadas vias; do lado direito 20,54m deflete à esquerda 76,49m onde confronta com o lote 01A, e fundo 80,83m onde confronta com o lote 01 B, encerrando a área de 10.918,48m2.

Parágrafo Primeiro: Por tratar-se de uma área que integra o um quarteirão (quadra D), área essa oriunda da anexação e posterior subdivisão dos lotes nºs 01 à 14 da Quadra D, do Bairro Center Santa Genebra, resultando nos lotes 01, 01A e 01B, de mesma titularidade da **ARISTÁSIA EMPREENDIMENTOS S/A**, onde serão desenvolvidos empreendimentos imobiliários para fins residenciais em cada um desses lotes, fica estipulado que as áreas comuns, doravante denominadas "**ÁREA COMUM GERAL**", situadas no térreo dos empreendimentos (partes externa) como portaria, piscina, quadra, equipamentos de lazer cobertos e descobertos, praças, vias de circulação interna serão utilizadas para lazer e livre trânsito por todos os condôminos e ocupantes dos empreendimentos, visando integração e convívio social, e melhor segurança, entre os condôminos deste condomínio e os condôminos dos futuros condomínios a serem desenvolvidos nos lotes 01A e 01B, da mesma quadra e quarteirão, permitindo, assim, perpetuamente, trânsito de pedestres e utilização das áreas de acesso de veículos e de pedestres, de áreas de circulação, pelos proprietários, ocupantes e sucessores a qualquer título, de unidades autônomas dos respectivos empreendimentos. Tais áreas comuns ("**ÁREA COMUM GERAL**") destinar-se-ão única e exclusivamente ao incremento de qualidade de vida dos condôminos dos empreendimentos imobiliários implantado nos referidos imóveis, de modo a propiciar condições de cordialidade no trato das relações de vizinhança da comunidade que será representada pelos condôminos dos respectivos empreendimentos. Ficarão todos os condôminos, seus herdeiros e sucessores a qualquer

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARISTÁSIA EMPREENDIMENTOS S/A, sob o número 10984833320098250114. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pagAbrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006926-9.3.2019.8.26.0604 e código 6B36B7Bb.

titulo, obrigados a fazer constar de todos os títulos de transmissão de domínio a terceiros, a presente obrigação, que é irrevogável e irrevogável.

Parágrafo Segundo: O CONDOMÍNIO AVALON I – PRAÇA DOS PRINCIPES E PRAÇA DOS DUQUES é uma comunidade destinada a se organizar em regras e restrições rígidas, onde o interesse comunitário, em muitos aspectos, se sobrepõe aos interesses individuais. A aquisição ou ocupação de unidades do CONDOMÍNIO pressupõe a adesão individual do comprador ou ocupante às regras, restrições e obrigações que são fundamentais para a comunidade, inclusive quanto ao pagamento da contribuição obrigatória, necessária ao equilíbrio dos interesses da comunidade à ASSOCIAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS AVALON, sociedade civil sem fins lucrativos cujo Estatuto Social encontra-se em fase de registro no Registro de Títulos e Documentos de Pessoa Jurídica de Campinas –SP.

Parágrafo Terceiro: A INCORPORADORA está firmando com Agente Financeiro ou Instituição Financeira contrato de abertura de crédito e financiamento para a construção do empreendimento, o que implica em outorga de garantia, consistente em hipoteca. Referida hipoteca abrangerá a totalidade do terreno e todas as unidades autônomas que integram o empreendimento. A responsabilidade pelo pagamento do financiamento à produção é exclusivamente da INCORPORADORA.

Parágrafo Quarto: Diante do exposto no parágrafo acima o(s) COMPRADOR(ES) DECLARA(M) SUA EXPRESSA CIÊNCIA E SUA EXPRESSA IRREVOGÁVEL E IRRETRATÁVEL ANUÊNCIA à futura hipoteca que a INCORPORADORA constituirá em favor daquele agente financiador ou instituição financiadora, para garantia do financiamento à produção, que inclusive, compreenderá a unidade autônoma, ora compromissada à venda a ele(s) COMPRADOR(ES). Se necessário for, o(s) COMPRADOR(ES) ratificará(ão) sua anuência, ora manifestada, no contrato de financiamento à produção e/ou seus anexos.

Parágrafo Quinto: Para tanto, a INCORPORADORA solicitará o comparecimento do(s) COMPRADOR(ES), sendo certo que, havendo sua recusa, expressa ou tácita, e considerando o acima ajustado, a INCORPORADORA poderá representá-lo no contrato de financiamento à produção simplesmente para ratificação de sua anuência, ora manifestada, conferindo à INCORPORADORA, como condição deste contrato, poderes para representá-lo(s) perante o supra referido agente financiador ou instituição financiadora da construção, podendo praticar todos os atos para tanto necessários, concordar com os termos dos citados contratos e escrituras, assinar contratos ou escrituras de re-ratificação porventura necessárias, prestar declarações exigidas pelo Registro Imobiliário, e, enfim, representá-lo perante os cartórios de Registro de Imóveis, repartições Públicas Federais, Estaduais e Municipais, ficando investida dos respectivos poderes, que poderão ser substabelecidos, com ou sem reservas iguais para si, respondendo, sempre, a INCORPORADORA pelos atos dos procuradores substabelecidos.

CLÁUSULA SEGUNDA - Para o fim de promover a incorporação imobiliária no imóvel supra descrito e caracterizado, de um condomínio que denominar-se-á CONDOMÍNIO AVALON I – PRAÇA DOS PRINCIPES E PRAÇA DOS DUQUES e situar-se-á na Avenida João Scarpato Netto, nº 330, Lote 01, Quadra D, Quarteirão 9793, Bairro Center Santa Genebra, na cidade de Campinas, Estado de São Paulo, nos termos da Lei nº 4591/64 e demais disposições legais aplicáveis, a INCORPORADORA:

- obteve Alvará nº 210/2007, expedido pela Prefeitura Municipal de Campinas, em 07 de março de 2007;
- ingressou com o Memorial de Incorporação no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas-SP, conforme registro nº 02 na Matrícula nº 122538 em 30/03/2007;
- instituiu, conforme minuta também arquivada no mesmo Cartório de Registro de Imóveis, normas da Convenção de Condomínio que dispõem sobre a futura utilização do Condomínio.




Parágrafo Primeiro - O CONDOMÍNIO AVALON I - PRAÇA DOS PRÍNCIPES E PRAÇA DOS DUQUES, será realizada pelo sistema preconizado pela Lei 4.591 de 16/12/64 e demais disposições legais aplicáveis, sendo o empreendimento destinado a fins residenciais, com acesso pela Avenida João Scarparo Netto, composto por composto por **09 (nove) Blocos**, denominados na planta da Prefeitura do Município de Campinas como Blocos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9, distribuídos em 02 (duas) Praças denominadas como Praça dos Príncipes e Praça dos Duques, pavimento térreo (parte externa), pavimento térreo (parte coberta pela projeção das Blocos), 03 (três) pavimentos superiores e as unidades autônomas consistente nos **118 (cento e dezoito) apartamentos**.

Parágrafo Segundo - As partes comuns, que constituem coisas de uso e propriedade comuns do empreendimento, além daquelas relacionadas no artigo 3º da Lei 4.591 de 16/12/64 e no artigo 1.331, §2º, do Código Civil, são as constantes na aludida convenção de condomínio, cuja minuta anexa integra o presente, para todos os efeitos de direito.

Parágrafo Terceiro - As unidades autônomas são aquelas discriminadas na minuta da Convenção de Condomínio, que integra o presente, para todos efeitos de direito, sendo que ali também estão identificadas suas frações ideais de terreno, áreas privativas, comuns e totais, bem como suas confrontações.

Parágrafo Quarto - A garagem terá 171 (cento e setenta e uma) vagas descobertas, com capacidade para abrigar um veículo de passeio em cada uma delas; o uso e utilização das vagas de garagem destinadas às unidades residenciais serão restritos aos 118 (cento e dezoito) condôminos, assim distribuídas: **Bloco 01:** 01 (uma) vaga para os apartamentos do térreo e 1º pavimento, 02 (duas) vagas para os apartamentos do 2º e 3º pavimento, exceto os apartamentos com finais 03, que terão direito de apenas 1(uma) vaga de garagem. **Bloco 02:** 01 (uma) vaga para os apartamentos do térreo e 1º pavimento, 02 (duas) vagas para os apartamentos do 2º e 3º pavimento; **Bloco 03:** 01 (uma) vaga para todos os apartamentos; **Bloco 04:** 01 (uma) vaga para os apartamentos do térreo e 1º pavimento, 02 (duas) vagas para os apartamentos do 2º e 3º pavimento, exceto os apartamentos com final 13, que terão direito a apenas 1 (uma) vaga; **Bloco 05:** 01 (uma) vaga para os apartamentos do 1º pavimento, e 01 (duas) vagas para os apartamentos do 2º e 3º pavimento; **Bloco 06:** 02 (duas) vagas para cada apartamento do bloco, exceto para os apartamentos nºs 17, 117, 18, 118, 218, 318, 19 e 20, que terão direito a apenas 01 (uma) vaga; **Bloco 07:** todos os apartamentos do bloco terão direito a 02 (duas) vagas; **Bloco 08:** 01 (uma) vaga para os apartamentos do térreo e 1º primeiro pavimento, exceto o apartamento nº 108, que terá direito a 02 (duas) vagas, e ainda 02 (duas) vagas para os apartamentos do 2º e 3º pavimento do bloco; **Bloco 09:** 01 (uma) vaga para os apartamento com finais 1 e 4, e os apartamentos com finais 2 e 3 terão direito a 02 (duas) vagas de garagem; ficando estabelecido que o uso e utilização dessas vagas pelas unidades autônomas (apartamentos), será conforme estabelecido na Convenção de Condomínio.

Parágrafo Quinto: O(s) **COMPRADOR(ES)** declara(m), expressamente, ter pleno conhecimento da planta básica da unidade autônoma que ora está adquirindo, planta básica essa que corresponde àquela constante do projeto aprovado pela Prefeitura Municipal.

CLÁUSULA TERCEIRA: Isto posto, pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, o(s) **COMPRADOR(ES)** se compromete(m) e obriga(m) a adquirir os direitos e obrigações sobre a fração ideal do terreno descrito e caracterizado na Cláusula Primeira supra, bem como, prontas e acabadas, as acessões a ela vinculadas, que corresponderá à unidade indicada no **QUADRO RESUMO** deste instrumento.

CLÁUSULA QUARTA: O preço ajustado para a presente transação é o constante do **QUADRO RESUMO**, que será pago nas condições ali especificadas, respeitadas as disposições constantes deste instrumento, sendo certo que a data de vencimento das prestações do preço ajustado não tem qualquer vínculo com o andamento ou a conclusão da obra.

Parágrafo Primeiro: Para a quitação do valor pactuado no item "SALDO FINAL" do QUADRO RESUMO, o(s) COMPRADOR(ES) poderá(ão) utilizar recursos próprios e/ou recursos do FGTS, e/ou financiamento bancário, desde que atendidas as normas do Sistema Financeiro e o disposto neste instrumento.

Parágrafo Segundo: Sendo necessária a apresentação da documentação da INCORPORADORA, o(s) COMPRADOR(ES) deverá(ão) solicitá-la com antecedência que permita a liberação dos recursos pretendidos até a data do vencimento da prestação.

Parágrafo Terceiro: A responsabilidade pela obtenção dos recursos para a quitação da prestação do item "SALDO FINAL" do QUADRO RESUMO, será exclusivamente do(s) COMPRADOR(ES), incluindo, mas não limitando, diligência relacionada com documentação, pagamento de custos e despesas, e tudo o mais que se fizer necessário à referida obtenção de recursos.

Parágrafo Quarto: Havendo prestações remanescentes por ocasião do pagamento da prestação prevista no item "SALDO FINAL" do QUADRO RESUMO, serão elas objeto de confissão de dívida do(s) COMPRADOR(ES) e de notas promissórias de sua emissão, às quais serão devidamente avalizadas por avalista(s) previamente indicado(s) pelo(s) COMPRADOR(ES) e aprovado(s) pela INCORPORADORA. O contrato de confissão de dívida e as notas promissórias serão emitidos/avalizados quando da assinatura do contrato de financiamento bancário.

CLÁUSULA QUINTA: Se, por qualquer motivo o(s) COMPRADOR(ES) não efetuar(em) o pagamento da parcela mencionada no item "SALDO FINAL" do QUADRO RESUMO, como ali previsto, e, desde que essa hipótese seja aceita pela INCORPORADORA, e ainda, que o(s) COMPRADOR(ES) atenda(m) às normas estabelecidas à época, por ela INCORPORADORA, notadamente, quanto a cadastro, valores, comprovação, comprometimento e componentes de renda, as partes poderão firmar escritura pública ou particular de venda e compra da unidade objetivada neste contrato, mediante a contratação, por ele(s) COMPRADOR(ES), de financiamento imobiliário e concomitante alienação fiduciária do mesmo imóvel, em garantia do pagamento de todo o saldo devedor existente à época, de conformidade com o disposto na Lei 9.514 de 20 de novembro de 1997. Fica desde já estabelecido que, ocorrendo essa hipótese, o saldo devedor à época deverá ser pago em até 120 (cento e vinte) prestações, acrescidas de juros de 1% (um por cento) ao mês, calculados pela Tabela Price, a partir da data da expedição do Habite-se.

Parágrafo Único: Liquidada a dívida após o pagamento integral de todas as prestações, o(s) COMPRADOR(ES) receberá(ao) o termo de quitação e de liberação do imóvel da alienação fiduciária.

CLÁUSULA SEXTA: Fica condicionado o pagamento de qualquer prestação à liquidação das obrigações que já estiverem vencidas. Todos os pagamentos devidos à INCORPORADORA, serão efetuados contra recibo e em seu escritório na cidade de São Paulo, ou no endereço da sua filial nesta Cidade, entre 9:00 e 15:30 horas, ou em local diverso, por ela determinado futuramente. Fica estabelecido que a falta de recebimento do aviso de vencimento não exime o(s) COMPRADOR(ES) de efetuar(em) qualquer dos pagamentos previstos no presente contrato, nem constitui justificativa para atraso em sua liquidação. A INCORPORADORA poderá proceder a cobrança por terceiros inclusive estabelecimentos bancários.

CLÁUSULA OITAVA: Fica convencionado entre as partes, no caso de contratação de seguro de vida por parte do(s) COMPRADOR(ES), nos termos da "PROPOSTA DE SEGURO DE VIDA EM GRUPO - PRESTAMISTAS", e subordinado às "CONDIÇÕES ESPECIAIS PARA O SEGURO DE VIDA EM GRUPO DE PRESTAMISTAS", conforme opção expressa no QUADRO RESUMO, que o preço pactuado, e consequentemente as prestações a serem pagas, serão acrescidos de 1% (um por cento). Fica também convencionado que o



referido seguro estará automaticamente cancelado na hipótese de inadimplemento contratual.

CLAUSULA NONA: Ajustam, ainda, os contratantes, que à INCORPORADORA, após liberação do gravame hipotecário, por parte do Credor Hipotecário, mediante o recebimento do valor da unidade objeto deste compromisso, será sempre assegurado o direito de, em qualquer época, após a liberação da hipoteca, ceder ou caucionar a terceiros os seus créditos decorrentes deste contrato, inclusive por meio de Securitização ou do Sistema de Financiamento Imobiliário- S.F.I., com emissão de C.R.I Certificados de Recebíveis Imobiliários, em função do que o imóvel poderá vir a ser hipotecado ou objeto de alienação fiduciária.

CLÁUSULA DÉCIMA: A INCORPORADORA, com a ciência do(s) COMPRADOR(ES), para garantia de operação financeira que vier a celebrar com o Agente Financeiro, poderá outorgar penhor dos créditos relacionados no QUADRO RESUMO deste contrato, os quais, se ocorrer a hipótese, serão cobrados pelo sistema escritural, montando o penhor a importância mencionada no referido QUADRO RESUMO.

Parágrafo Único: O(s) COMPRADOR(ES) tem ciência de que, ocorrendo a hipótese prevista no *caput* desta Cláusula, a cobrança dos créditos empenhados será feita pelo agente financeiro ora Interveniante Anuente, e elegem o endereço constante do QUADRO RESUMO deste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA-PRIMEIRA: Para possibilitar o pagamento do preço à vista em prestações, as partes acordam em eleger, para reajuste e correção do preço, de suas prestações e do saldo devedor, os índices abaixo, que serão aplicados mensal e cumulativamente a partir do dia primeiro do mês de assinatura deste contrato:

- a) o INCC-M (Índice Nacional de Custo da Construção - Mercado) da Fundação Getúlio Vargas, que será aplicado mensal e cumulativamente, até o mês da expedição do Habite-se. A fórmula para a aplicação deste índice terá como valor base o índice do mês anterior à data da assinatura deste contrato, e, da mesma forma, o índice do mês anterior à data do efetivo cumprimento da obrigação;
- b) o IGP-M, também da Fundação Getúlio Vargas, que passará a ser aplicado, sem solução de continuidade, mensal e cumulativamente, em prosseguimento com o reajuste anterior, a partir do mês imediatamente seguinte ao da expedição do Habite-se. A fórmula para a aplicação deste índice terá como valor base o índice do mês da expedição do Habite-se, e, da mesma forma, o índice do mês anterior à data do efetivo cumprimento da obrigação.

Parágrafo Primeiro: Não se dispondo do valor do índice na data da cobrança da obrigação, o pagamento será efetuado provisoriamente. Neste caso, o valor do índice na data de pagamento, será estimado a partir do último disponível, acrescido de projeção da variação do índice futuro, efetuado pela INCORPORADORA. Resultando diferença de valores entre a forma de reajuste/correção acima e a forma de cobrança provisória, a favor do(s) COMPRADOR(ES) ou da INCORPORADORA, o valor da diferença será creditado/debitado ao(s) COMPRADOR(ES), no mês seguinte, reajustado/corrigido pelo índice pactuado neste contrato, sendo utilizado o último índice divulgado na data do envio do aviso de cobrança/crédito, de forma a não haver prejuízo para qualquer das partes.

Parágrafo Segundo: Na hipótese da inaplicabilidade dos índices aqui pactuados, passarão a ser utilizados, a partir daquela data, pela ordem e sem solução de continuidade:

a) até o mês da expedição do Habite-se:

a.1) INCC - Índice Nacional de Custo da Construção da Fundação Getúlio Vargas;

a.2) Custo Unitário Básico da Construção, publicado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil de Grandes Estruturas no Estado de São Paulo;

b) após o mês da expedição do Habite-se:

b.1) IGP da Fundação Getúlio Vargas;

b.2) IPC da Fundação Getúlio Vargas;

b.3) IPC da FIPE.

Parágrafo Terceiro: Reconhecem as partes que se a INCORPORADORA vir a estar impossibilitada de aplicar os reajustes/correções mensais devidos, em consequência de medidas legais ou judiciais, as partes desde já pactuam que as prestações e o saldo devedor continuarão sendo reajustados/corrigidos como antes previsto, e as prestações de reajuste/correção que porventura deixarem de ser aplicadas às prestações serão reajustadas/corrigidas e incorporadas, de uma única vez, na primeira prestação que se vencer após a revogação da medida que impossibilitou a aplicação dos reajustes/correções previstos.

Parágrafo Quarto: As partes expressamente reconhecem que:

a) a manutenção dos reajustes/correções aqui pactuados ao longo de toda a vigência deste instrumento e dos que o sucederem, É CONDIÇÃO ESSENCIAL DO NEGÓCIO, necessária ao seu equilíbrio econômico;

b) o presente instrumento representa um ATO JURÍDICO PERFEITO, e de vontade entre as partes, NÃO PODENDO VIR A SER PREJUDICADO POR LEGISLAÇÃO POSTERIOR, tal como dispõe a Constituição Federal, art. 5º, inciso XXXVI.

Parágrafo Quinto: No caso de inflação mensal negativa (deflação) do índice deste contrato, o valor determinado de acordo com o caput desta Cláusula será creditado e pago ao(s) COMPRADOR(ES), na data ali prevista.

Parágrafo Sexto: Em face do disposto na Lei 10.931, de 02/08/2004, a APLICAÇÃO e COBRANÇA do valor da correção monetária serão efetuadas mensalmente.

CLÁUSULA DÉCIMA-SEGUNDA: A impontualidade no pagamento de qualquer das prestações referidas no QUADRO RESUMO, importará na cobrança do seu valor reajustado/corrigido até a data do efetivo pagamento, acrescido das seguintes penalidades:

a) atualização *pro rata dies*, no período decorrido entre a data de vencimento e a data do efetivo pagamento com base no sistema de reajuste e correção estabelecido neste instrumento;

- b) juros de 1% (hum por cento) ao mês, calculados sobre o valor da prestação em atraso, já acrescido das atualizações previstas na alínea "a" supra;
- c) multa de 2% (dois por cento), calculada sobre o valor da prestação em atraso já acrescido das atualizações previstas nas alíneas "a" e "b" desta Cláusula;
- d) o pagamento de qualquer prestação em atraso desobrigará a INCORPORADORA da entrega das chaves da unidade compromissada no prazo aqui previsto.

Parágrafo Primeiro: Poderá a INCORPORADORA, a seu exclusivo critério, na hipótese de impontualidade no pagamento de qualquer das prestações, constituir o(s) COMPRADOR(ES) em mora, com o prazo de 15 (quinze) dias, através de prévia notificação, por via judicial ou através de Cartório de Títulos e Documentos. Iniciada a notificação por qualquer das formas previstas neste Parágrafo e mesmo que não concretizada, o(s) COMPRADOR(ES) que pretender(em) purgar a mora, deverá(ão) fazê-lo juntamente com o pagamento do reajuste e da correção, da multa e dos juros referidos no caput desta Cláusula, das despesas judiciais e extrajudiciais, provocadas pelo atraso e mais os honorários de advogado na base de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, tudo reajustado/corrigido conforme o acima disposto.

Parágrafo Segundo: Não purgada a mora no prazo acima estipulado, independentemente da irretratabilidade e irrevogabilidade deste contrato, a INCORPORADORA poderá propor ação de rescisão do presente compromisso, com a devolução de parte dos valores pagos, na forma da lei nº 8.078 de 11/09/1990 (Código de Defesa do Consumidor) e retenção da outra parte, a título de indenização pelos custos da INCORPORADORA, com a rescisão deste compromisso, a que não deu causa, conforme adiante ajustado entre as partes, revertendo a ela, INCORPORADORA, a posse do imóvel com todas as suas acessões e benfeitorias, sem que possa(m) o(s) COMPRADOR(ES) invocar o direito de retenção a qualquer título ou pretexto, bem como pleitear qualquer indenização relativa a benfeitorias e acessões, seja qual for o valor atribuído ou atribuível às mesmas.

Parágrafo Terceiro: Em caso de rescisão contratual, pelos motivos previstos nesta cláusula, fica estabelecido, por transação, a fim de prevenir litígios, que o(s) COMPRADOR(ES) receberá(ão) em devolução, parte do preço pactuado no QUADRO RESUMO, até então pago à INCORPORADORA, corrigido monetariamente na forma, prazo e condições deste contrato, obedecida a seguinte proporcionalidade:

- a.) - havendo o(s) COMPRADOR(ES) pago à INCORPORADORA até 10% (dez por cento) do total do preço de venda receberá(ão), em devolução, 10% (dez por cento) do valor pago;
- b.) - havendo o(s) COMPRADOR(ES) pago à INCORPORADORA de 10,01% dez inteiros e um centésimo por cento) a 30% (trinta por cento) do total do preço receberá(ão), em devolução, 15% (quinze por cento) do valor pago;
- c.) - havendo o(a) COMPRADOR(ES) pago à INCORPORADORA de 30,01% (trinta inteiros e um centésimo por cento) a 50% (cinquenta por cento) do total do preço de venda receberá(ão), em devolução, 20% (vinte por cento) do valor pago;
- d) - havendo o(s) COMPRADOR(ES) pago à INCORPORADORA mais de 50,01% (cinquenta inteiros e um centésimo por cento) do total do preço de venda receberá(ão), em devolução, 25% (vinte e cinco por cento) do valor pago;
- e) - a parte restante das quantias pagas pelo o(s) COMPRADOR(ES) será revertida em favor da INCORPORADORA a título de multa estabelecida em caráter penal ficando vedada a redução da pena ora pactuada. O preço de venda será corrigido monetariamente na data da devolução, efetuando-se esta última de forma parcelada, dos mesmos prazos dos pagamentos feitos pelo(s) COMPRADOR(ES) à INCORPORADORA, vencendo-se a primeira parcela 30 (trinta) dias após a data da

efetivação da rescisão, ou, se for o caso, 30 (trinta) dias após a data da efetiva reintegração da INCORPORADORA na posse do imóvel.

Parágrafo Quarto: Tendo em vista que a sentença, transitada em julgado, que reconhecer a rescisão contratual tem caráter declaratório e, consequentemente, seus efeitos retroagem à data do término do prazo da medida premonitória determinada pelo Decreto Lei nº 745 de 07/08/1969, a retenção do imóvel pelo(s) COMPRADOR(ES), no período entre a data do término do prazo da interpelação e a data da efetiva reintegração da INCORPORADORA na posse do imóvel, configurará ocupação indevida e sujeita ao pagamento, pela utilização ilegal do imóvel, dos seguintes encargos:

- a) taxa mensal de ocupação, ora fixada em oito décimos percentuais (0,8%) sobre o preço de venda, corrigido pelos índices aqui pactuados, e devida desde a data da entrega das chaves até a efetiva devolução do imóvel, livre e desocupado de pessoas e coisas, e reposto ao idêntico estado de quando lhe foi entregue;
- b) custos decorrentes dos reparos necessários à reposição do imóvel em idêntico estado de quando lhe(s) foi entregue, a menos que ele(s) COMPRADOR(ES) já o tenha(m) devolvido à INCORPORADORA, em tais condições;
- c) despesas de condomínio de utilização (valores devidos à data da desocupação);
- d) luz e gás (valores devidos à data da desocupação);
- e) IPTU e demais taxas incidentes sobre o imóvel (valores devidos à data da desocupação).

Parágrafo Quinto: A INCORPORADORA fica desde já autorizada, pelo(s) COMPRADOR(ES) se for o caso, a compensar a quantia correspondente aos encargos relacionados no Parágrafo Quarto, do valor devido a ele(s) COMPRADOR(ES).

Parágrafo Sexto: O simples pagamento do principal, sem os encargos relacionados no *caput* desta Cláusula não exonerará o(s) COMPRADOR(ES) da responsabilidade de liquidar esses mesmos acréscimos, continuando em mora, para todos os fins e efeitos legais e contratuais.

Parágrafo Sétimo: Em caso de rescisão contratual, poderá a INCORPORADORA alienar a terceiros, a unidade objeto deste contrato, sem que o(s) COMPRADOR(ES) possa(m) alegar posse ou retenção de qualquer natureza.

Parágrafo Oitavo: Poderá a INCORPORADORA, a seu único e exclusivo critério, optar por promover a cobrança ou a execução judicial de toda a dívida, vencida e vincenda, acrescida dos da multa, dos juros e da correção monetária ajustada neste contrato, e, se for o caso, dos encargos relacionados no Parágrafo Quarto desta Clausula, caso em que o(s) COMPRADOR(ES) pagará o débito corrigido monetariamente, na forma ora prevista, acrescido dos aludidos encargos, das custas judiciais e dos honorários de advogado da INCORPORADORA, fixado à base 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação, dívida essa que o(s) COMPRADOR(ES) reconhece(m) como líquida e certa.

Parágrafo Nono: O(s) COMPRADOR(ES), caso a INCORPORADORA opte pela execução judicial da dívida, indica(m) desde já, à penhora, o direito e ação referentes ao imóvel objeto deste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA-TERCEIRA: Fica convencionado, ainda, que a INCORPORADORA poderá considerar vencida por antecipação a totalidade do preço em aberto, reajustado na forma contratual e acrescido das penalidades previstas, exigindo o seu imediato pagamento, independentemente de qualquer aviso ou notificação:

- a) se o(s) **COMPRADOR(ES)** ceder(em), transferir(em) ou alienar(em), a qualquer título, o bem objeto do presente instrumento, sem o prévio e expresso consentimento da **INCORPORADORA**;
- b) se o(s) **COMPRADOR(ES)**, também sem o consentimento prévio e expresso da **INCORPORADORA**, constituir(em) sobre o imóvel quaisquer ônus reais ou pessoais;
- c) se contra o(s) **COMPRADOR(ES)** for(em) movidas ações ou execuções ou decretadas quaisquer medidas judiciais que de algum modo afete o imóvel aqui objetivado;
- d) se o(s) **COMPRADOR(ES)** deixar(em) de pagar 02 (duas) prestações vencidas, consecutivas ou não;
- e) se o(s) **COMPRADOR(ES)** infringir(em) qualquer cláusula contratual.

CLÁUSULA DÉCIMA-QUARTA: Excepcionalmente, por mera liberalidade, por apenas uma única vez, e antes da entrega das chaves, o **COMPRADOR PRIMEIRO NOMEADO NESTE CONTRATO**, poderá suspender os pagamentos das prestações vincendas por um período de até 6 (seis) meses, por motivo de comprovado desemprego, nas condições seguintes:

- a) o **COMPRADOR PRIMEIRO NOMEADO** e seus parentes até segundo grau não podem participar ou ter participado, como sócio ou acionista da empregadora;
- b) o **COMPRADOR PRIMEIRO NOMEADO** deverá ter sido empregado há mais de 1 (um) ano em empregadora constituída há mais de 2 (dois), ambos os prazos contados da data da assinatura deste contrato;
- c) a comprovação do desemprego dar-se-á mediante baixa na carteira profissional e recibo de quitação devidamente homologado;
- d) se houver ocorrido antecipações de prestações decorrentes deste contrato, essas passarão, obrigatoriamente, a compensar os meses da suspensão dos pagamentos;
- e) durante a suspensão é vedado o pagamento de prestações antecipadas;
- f) se houver mais de um **COMPRADOR** neste contrato, o presente benefício é exclusivo ao **PRIMEIRO NOMEADO**, não se estendendo aos demais.

CLÁUSULA DÉCIMA-QUINTA: O(s) **COMPRADOR(ES)** somente poderá(ão) ceder e transferir os direitos e obrigações oriundos do presente instrumento, ou aliená-los a qualquer título, desde que tenha(m) prévia e expressa anuência da **INCORPORADORA** e que:

- a) o(s) **COMPRADOR(ES)** esteja(m) em dia, na ocasião, com os pagamentos e demais obrigações ora por ele(s) assumidas;
- b) o(s) **COMPRADOR(ES)** seja(m) financeiramente idôneo(s), a critério da **INCORPORADORA**;
- c) seja pago o ITBI (imposto de transmissão de bens imóveis) correspondente;

d) seja paga a taxa de transferência de 2% (dois por cento) sobre o valor deste contrato atualizado à época da transferência.

Parágrafo Primeiro: Se a cessão ocorrer no ato da escritura de venda e compra o(s) **COMPRADOR(ES)** deverá(ão) comparecer naquela escritura, na qualidade de **ANUENTE(S)**.

Parágrafo Segundo: Estará(ão) dispensado(s) do pagamento de taxa de transferência o(s) **COMPRADOR(ES)** que estiver(em) cumprindo pontualmente com todas as obrigações assumidas, nos prazos aqui pactuados.

CLÁUSULA DÉCIMA-SEXTA: A conclusão das obras do Edifício que integra a unidade objeto deste instrumento se dará pela emissão do correspondente Auto de Conclusão (Habite-se), que deverá ser expedido, de acordo com o cronograma estabelecido para as obras, na data prevista no QUADRO RESUMO.

Parágrafo Primeiro: Será admitida uma tolerância de 180 (cento e oitenta) dias no prazo estabelecido no *caput* desta Cláusula, salvo motivos de força maior ou outros que impeçam o andamento normal das obras, arrolando-se, dentre eles, de forma meramente enunciativa:

- a) greves parciais ou gerais da indústria da construção civil ou que afetem a mesma;
- b) suspensão ou falta de transporte;
- c) falta na praça de materiais e mão-de-obra;
- d) chuvas prolongadas que impeçam ou dificultem etapas importantes da obra;
- e) eventuais embargos provocados por autoridades ou por proprietários dos terrenos lindeiros e que determinem a paralisação da obra ou sejam impeditivas de sua execução na forma programada;
- f) demora na execução dos serviços que serão próprios das empresas concessionárias de serviços públicos;
- g) demora dos poderes públicos na concessão do Habite-se definitivo por razões independentes dos serviços e responsabilidades da **INCORPORADORA**;
- h) falta ou racionamento de água, energia elétrica ou combustível;
- i) guerras, revoluções, epidemias ou quaisquer outras calamidades públicas que impeçam ou reduzam o andamento ou ritmo da obra;
- j) indisponibilidade de matérias-primas em decorrência de períodos de congelamento de preços e/ou disponibilidade das mesmas mediante pagamento de ágio nos preços.
- k) atos ou medidas do poder público, que venham a alterar o relacionamento contratual ou informal entre a **INCORPORADORA**, a construtora, os contratantes, empreiteiros e empregados, prejudicando o desenvolvimento normal das obras.

Parágrafo Segundo: A entrega das chaves e posse da unidade aqui objetivada será efetuada concomitantemente com o pagamento do valor do **SALDO FINAL** do preço, como previsto neste instrumento, estando o(s) **COMPRADOR(ES)** em dia com todas as obrigações assumidas neste instrumento.

Parágrafo Terceiro: A **INCORPORADORA** não concederá "posse provisória", nem permitirá, sob nenhuma hipótese, a instalação de quaisquer equipamentos ou armários, a colocação de quaisquer bens móveis, qualquer personalização da unidade, pelo(s) **COMPRADOR(ES)**, antes da entrega das chaves e posse da unidade.

Parágrafo Quarto: Antes do recebimento das chaves o(s) **COMPRADOR(ES)** compromete(m)-se a vistoriar a unidade, assinando os termos correspondentes, devendo atender e cumprir

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA REBECA CORREIA DE SAUSANICO, E.O. S.A. Nº 000394-1, sob o número 10384289370098250114. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0086926-93.2029.8.26.0604 e código 6E3667B0.

tudo quanto constar do Manual do Proprietário que receberá(ao) no ato da entrega das chaves.

Parágrafo Quinto: Se o(s) **COMPRADOR(ES)**, por qualquer meio ou forma, ocupar sua unidade autônoma sem ter(em) previamente cumprido todas as suas obrigações, cometerá infração ao disposto no art. 52, da lei nº 4.591/64, sendo considerado(s), assim, esbulhador(es), e, nesta hipótese, fica assegurado à **INCORPORADORA** o exercício dos direitos ali previstos, através das medidas legais e judiciais, sendo que essa ocupação indevida ensejará, inclusive, sua reintegração da posse, com mandado "initio litis".

Parágrafo Sexto: Ocorrendo tal hipótese, o(s) **COMPRADOR(ES)** será(ão) obrigado(s) a pagar multa diária no valor estipulado na letra "a" do Parágrafo Terceiro da Cláusula Décima-segunda.

Parágrafo Sétimo: O(s) **COMPRADOR(ES)** está(ão) ciente(s) de que a escritura de venda e compra será outorgada pela **INCORPORADORA** dentro do prazo e nas condições constantes do Parágrafo Único da Cláusula Vigésima-Primeira, estando ciente(s) também que a outorga da escritura livre de eventuais ônus hipotecários, depende da quitação, por parte da **INCORPORADORA**, junto ao Credor Hipotecário, do valor unitário da unidade objeto deste compromisso.

CLÁUSULA DÉCIMA-SÉTIMA: As obras serão executadas de conformidade com o projeto aprovado e com o memorial descritivo, já referidos, salvo as modificações que venham a ser introduzidas por determinação ou exigências dos Poderes Públicos, do Corpo de Bombeiros ou de empresas concessionárias de serviços públicos, supervenientes à data da aprovação do projeto e à deste instrumento, modificações essas que não darão direito ao(s) **COMPRADOR(ES)** de pleitear(em) qualquer compensação. Fica, ainda, estipulado que, as diferenças de área do terreno ou de área comum ou de área de utilização privativa de até 5% (cinco por cento) das constantes do projeto aprovado não darão ao(s) **COMPRADOR(ES)** quaisquer direitos a ressarcimento pelas diferenças que até aquele limite resultarem na execução das obras.

Parágrafo Primeiro: As plantas aprovadas, o memorial descritivo das partes comuns e das unidades autônomas e a minuta da futura Convenção do Condomínio, que se encontram arquivadas no Cartório de Registro de Imóveis competente, foram apresentadas e são de pleno conhecimento e aceitação do(s) **COMPRADOR(ES)**, tal como constam dos documentos retro aludidos, cujos termos expressamente ele(s) **COMPRADOR(ES)** ora ratifica(m) integralmente, como se tivesse(m) originalmente subscrito.

Parágrafo Segundo: O(s) **COMPRADOR(ES)** rubrica(m) juntamente com o presente, cópias do Memorial Descritivo, da minuta da futura Convenção do Condomínio, do Termo de Garantia e da planta da unidade tipo, as quais ficam fazendo parte integrante e complementar deste instrumento, ficando, desde já, estabelecido que a futura Convenção de Condomínio obedecerá os termos da minuta anexa, cujas cláusulas e condições o(s) **COMPRADOR(ES)** aprova(m) integralmente, a ela aderindo, obrigando-se a cumpri-la em todos os seus termos, por si, seus herdeiros e sucessores.

Parágrafo Terceiro: É proibido ao(s) **COMPRADOR(ES)**:

a) solicitar modificações, substituições ou acréscimo em sua unidade;

- b) a interferência direta na obra, quer seja em entendimento com o mestre-de-obras ou encarregados, quer com os operários a serviço da **INCORPORADORA** ou subempreiteiros que esta contratar;
- c) a entrada e/ou permanência na obra sem autorização prévia do profissional dela encarregado, devendo toda e qualquer reclamação ou sugestão ser-lhe diretamente apresentada.

CLÁUSULA DÉCIMA-OITAVA: Ficarão por conta do(s) **COMPRADOR(ES)**:

- a) as despesas decorrentes deste instrumento e/ou dos que dele sejam consequentes, inclusive de análise, viabilidade, e cessão de crédito, por decorrência de financiamento, e ainda outras decorrentes ou complementares, dentre os quais, o imposto sobre transmissão de bens imóveis inter-vivos (ITBI), ou quaisquer outras despesas e/ou tributos que venham a ser cobrados ou criados pelos Poderes Públicos competentes, emolumentos de Tabelião de Notas e de Cartório de Registro de Imóveis, inclusive o registro deste contrato no Cartório de Registro de Imóveis competente, ainda que por iniciativa da **INCORPORADORA** ou de empresa cessionária dos créditos decorrentes deste contrato;
- b) o imposto territorial incidente a partir do primeiro dia do mês subsequente ao da expedição do Habite-se da unidade deste contrato, o pagamento dos impostos e taxas que incidem ou venham a incidir sobre a unidade objeto deste contrato, ainda que lançados como territorial e/ou predial, e englobadamente, e em nome da **INCORPORADORA**, sendo que, neste caso, serão rateados proporcionalmente à fração ideal de terreno correspondente à unidade autônoma adquirida;
- c) as despesas de condomínio, a partir do primeiro dia do mês subsequente ao da instalação do Condomínio;
- d) despesas de ligações individuais de luz, gás, telefone e outros serviços relativos à unidade autônoma ora compromissada;
- e) impostos, taxas ou contribuições que venham a incidir adicionalmente sobre a presente transação, mesmo que debitados em nome da **INCORPORADORA**;
- f) o pagamento, diretamente aos corretores e à empresa que intermediar este negócio, da remuneração relativa a comissão.

Parágrafo Único: As despesas, custas e tributos serão pagos nos respectivos vencimentos. Se o pagamento for feito pela **INCORPORADORA** ou por terceiros, o(s) **COMPRADOR(ES)** deverá(ão) efetuar o correspondente reembolso no prazo de 03 (três) dias contados do recebimento do aviso de cobrança juntamente com cópia do comprovante de pagamento. A falta de pagamento implicará na cobrança do valor devido acrescido das penalidades previstas neste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA-NONA: O(s) **COMPRADOR(ES)** expressamente declara(m) que não tem(têm) títulos protestados, nem existe(m) ações contra ele(s) em processamento, que impossibilitem o presente negócio.

CLÁUSULA VIGÉSIMA: O(s) **COMPRADOR(ES)** nomeia(m) e constitui(em), em caráter irrevogável, conforme dispõe o artigo 684 do Código Civil, a **INCORPORADORA**, como sua procuradora, com o fim especial de representá-lo(s) perante a Prefeitura Municipal, Empresas Concessionárias de Serviços Públicos, Entidades Públicas Federais, Estaduais, Municipais e suas Autarquias, em tudo que se fizer necessário para a regularização de eventuais alterações ou modificações no projeto de construção, bem como perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, para efetivar, no momento próprio, a averbação da

construção e os registros decorrentes da futura Especificação e Convenção de Condomínio, podendo, para tanto, a **INCORPORADORA** assinar todos os documentos necessários.

Parágrafo Único: O(s) **COMPRADOR(ES)**, inclusive o(s) cônjuge(s) adquirente(s), neste ato, nomeia(m) e constitui(em)-se mutuamente procurador(es), um(uns) do(s) outro(s), com poderes irrevogáveis e irretratáveis, nos termos do art. 684 do Código Civil com o fim especial de um representar o(s) outro(s), para receber citações, inclusive inicial, notificações judiciais e extrajudiciais, aditar, re-ratificar, rescindir, confessar dívida, fazer acordo, emitir, endossar e avalizar notas promissórias *pro solvendo* ou *pro soluto*, tudo tendo como referência a presente transação, atos esses que darão sempre por bons, firmes e valiosos.

CLÁUSULA VIGÉSIMA-PRIMEIRA: A escritura definitiva de venda e compra, ou o equivalente contrato de financiamento, será outorgada(o) pela **INCORPORADORA** ao(s) **COMPRADOR(ES)** após o cumprimento de todas as obrigações contratuais e após a expedição do Habite-se da unidade objeto deste instrumento e subsequente registro da Especificação e Convenção de Condomínio, o que ocorrer por último.

Parágrafo Único: O(s) **COMPRADOR(ES)** declara(m) ciente(s) também de que a outorga da escritura livre de eventuais ônus hipotecário depende de quitação, por parte da **INCORPORADORA**, junto ao Credor Hipotecário, do valor da unidade objeto deste instrumento. Assim, obriga-se a **INCORPORADORA** a promover a liberação total de quaisquer ônus ou hipotecas que incidam sobre a unidade ora compromissada, para a outorga da competente escritura, no prazo de até 120 dias após a concessão do respectivo Auto de Conclusão (Habite-se) ou 120 dias após a quitação de todas as obrigações contratuais, o que ocorrer por último.

CLÁUSULA VIGÉSIMA-SEGUNDA: O presente contrato é celebrado e está expressamente sujeito à condição suspensiva, conforme o parágrafo constante desta Cláusula.

Parágrafo Único: Fica expressamente assegurado à **INCORPORADORA**, o prazo de carência de 180 (cento e oitenta) dias, prorrogável por igual período, nos termos da Lei 4591 de 16/12/64, e Lei 4864/65, devendo, ela **INCORPORADORA**, caso utilize a faculdade prevista no artigo 34 da citada Lei 4591/64, restituir ao(s) **COMPRADOR(ES)**, após notificação, o valor pago, reajustado/corrigido na forma deste contrato. A devolução será efetuada em tantas prestações mensais, quantas tiverem sido as prestações pagas pelo(s) **COMPRADOR(ES)**.

CLÁUSULA VIGÉSIMA-TERCEIRA: A **INCORPORADORA** fica autorizada a instalar e manter, por um período mínimo de 10 (dez) anos, contados da data de instalação do Condomínio, na cobertura do(s) Edifício(s) e/ou em áreas externas ou internas do empreendimento, logotipos ou outros sinais indicativos dos nomes e atividades empresariais da **INCORPORADORA**, ou de empresas pertencentes ao mesmo grupo societário.

CLÁUSULA VIGÉSIMA-QUARTA: As partes autorizam expressamente o Sr. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente a promover os registros e averbações necessários, à vista do presente.

CLÁUSULA VIGÉSIMA-QUINTA: O presente contrato e negócio é celebrado com as cláusulas de irretratabilidade e irrevogabilidade para as partes contratantes, seus herdeiros e sucessores, na forma da lei.

CLÁUSULA VIGÉSIMA-SEXTA: Fica eleito o foro da situação do imóvel, para nele serem dirimidas quaisquer dúvidas ou questões surgidas em torno do presente, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

CLÁUSULA VIGÉSIMA-SÉTIMA: O(s) **COMPRADOR(ES)** declara(m) que lhe(s) foi dada a oportunidade para previamente examinar este contrato, pelo que declara(m) estar bem esclarecido(s) quanto às condições contratuais, não tendo ele(s) qualquer alteração a solicitar, aceitando-o, na íntegra, as suas cláusulas.

E assim, por estarem as partes justas e contratadas assinam o presente em 02 (duas) vias de igual teor e forma, juntamente com as testemunhas abaixo.

Campinas *04* de *abril* de *2007*

[Signature]
EDSON FRANCISCO DA SILVA
Supervisor de Atendimento

[Signature]
GUARANI EMPREENDIMENTOS S/A

[Signature]
SUELI ROSA GUES NETO
Supervisora de Atendimento

[Signature]
EDSON FRANCISCO DA SILVA
Supervisor de Atendimento

[Signature]
ARISTASIA EMPREENDIMENTOS S/A

[Signature]
SUELI ROSA GUES NETO
Supervisora de Atendimento

x *[Signature]*

NOME: *Elisângela Jove Silva Paes*

x

NOME:

TESTEMUNHAS:

[Signature]
Cintia Fazio
RG.: 27.204.893-8
CPF: 178.927 718-32

[Signature]
Istiana Souza Costa
RG. 08.378.649-09
CPF 370.088.818-47

C 20556

TERMO DE RETIFICAÇÃO E RATIFICAÇÃO

As partes, de um lado **GUARANÁ EMPREENDIMENTOS S/A**, com sede na cidade de São Paulo na Av. Mj. Sylvio de Mag. Padilha, inscrita no CNPJ sob nº 08.257.393/0001-25, por seus representantes legais abaixo assinados, a seguir denominada simplesmente PRIMEIRA NOMEADA, e de outro lado, na qualidade de Promitente do Comprador(es), a seguir denominado(s) simplesmente **COMPRADOR(ES) ELISMAR JOSÉ SILVA PARREIRA**, devidamente qualificado(s) no INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA E OUTRAS AVENÇAS firmado em 01.05.2007, que tem por objeto do contrato nº 56839, da unidade identificada como nº 001 da Torre 01 do empreendimento denominado Avalon 1 - Praças Residenciais situado à Av. JOÃO SC. NETTO, 240 LT1-QD, SANTA GENEVRA, CAMPINAS /SP, têm entre si, justas e convencionado o que segue e que se obrigam a cumprir, por si, seus herdeiros e sucessores a saber:

Por transação as partes de comum acordo, resolvem que o saldo devedor nesta data de **R\$ 67.000,00** (sessenta e sete mil reais) a ser pago como segue:

- 1) **ENTRADA - R\$ 42.000,00** (quarenta e dois mil reais) de entrada, dos quais **R\$ 42.000,00** (quarenta e dois mil reais) serão pagos no dia 30.06.2011;
- 2) **MENSAIS - R\$ 25.000,00** (vinte e cinco mil reais) através de 1 (uma) prestação mensal de valor de **R\$ 25.000,00** (vinte e cinco mil reais), vencendo em 15.07.2011.

O preço da presente transação, já acrescido de juros contratuais é de **R\$ 67.000,00** (sessenta e sete mil reais).

As prestações supra referidas serão reajustadas em conformidade com os índices pactuados no contrato de origem.

Ficam ratificadas todas as demais cláusulas e condições constantes no INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA E OUTRAS AVENÇAS supra referido.

E assim, por estarem as partes justas e contratadas assinam o presente em 03 (três) vias de igual teor e forma, juntamente com as testemunhas abaixo.

CAMPINAS, 28 de Junho de 2011.

Sora Casanova da Costa Pinto Bekou
RNE V 081.676-C
CPF/MF: 151.647.638-77

SUBSCRITO

GUARANÁ EMPREENDIMENTOS S/A

Marcia Cristina de Lima
Assinante

ELISMAR JOSÉ SILVA PARREIRA

Testemunhas:

Neide Silva
RG: 28.963.623
CPF: 474.985.061-63

Elaine Pereira da Silva
RG/SSP/SP nº 45.487.134
CPF/MF nº 287.508.098-90

REGISTRO CIVIL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS - 3.º SUEDISTRITO
das Amoreiras, 1859 - CEP 13031-435 - Campinas - SP - Tel./Fax. (19) 3272-2052 / 3272-3759

Reço por semelhança (doc c/vr econ) a firma de
ELISMAR JOSÉ SILVA PARREIRA
que confere com o padrão registrado nesta serventia. Dou fé
em 28 de junho de 2011

Em testemunho

Juliana Leme Vantini Jorge - Escrevente

R\$ 5,50

: BEL. ALVARO ERNESTO DE MORAES SILVEIRA - VÁLIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE SEM ENDEIXAS E/OU RASURAS

REGISTRO CIVIL
CAMPINAS - SP

REGISTRO CIVIL
CAMPINAS - SP

Colégio Notarial
do Brasil
019244197584

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELISMAR JOSÉ SILVA PARREIRA e enviado para o processo 0086638-93.2029.8.26.0604 e código 6E86B7B6. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0086638-93.2029.8.26.0604 e código 6E86B7B6.

ROSSI

RESIDENCIAL

**PROPOSTA DE RESERVA
VÁLIDA POR 48 HORAS****AVALON 1****EMPREENDIMENTO - CO86****COTAÇÃO: 20028512 03.04.2007****Bloco: 01** fls. 431**Apto: 0008****1 Vaga(s)****PROponente: 478859 - ELISMAR JOSE SILVA PARREIRA****END.RESIDENCIAL: RUA S/O MENUCCI,402****CIDADE: CAMPINAS - SP****CEP: 13033-055****EMPRESA: ELISMAR COMERCIAL LTDA****END.COMERCIAL: RUA ANTONIO CARVALHO,77****CIDADE: CAMPINAS - SP****CEP: 13100-000****NACIONALIDADE: BRASILEIRA****CÉD.IDENTIDADE: 20450826****REG.BENS:****DT.DE NASC.: 30.09.1970****CPF.: 114.667.268/30****BAIRRO: JARDIM AURELIA****FONE: 1932130607****CEL:****BAIRRO: JARDIM MIRANDA****FONE: 1932439091****PROFISSÃO: VENDEDOR****ESTADO CIVIL: SOLT.****DT.CASAMENTO:**

Tipo de Condição	Qtde	Prestação(R\$)	1ª em	Desdobramento		TP ao mês	Corrigido por
				%	Valor(R\$)		
ENTRADA	0001	2.360,40	04.04.2007	2,75232	2.360,40	N	
				2,75232	2.360,40		
MENSAL ATÉ CHAVES	0013	6.000,00	01.05.2007	90,95107	78.000,00	N	INCCM
	0014	100,00	01.07.2008	1,63246	1.400,00	N	INCCM
				92,58353	79.400,00		
MENSAL PÓS CHAVES	0009	100,00	01.09.2009	1,04944	900,00	N	INCCM
				1,04944	900,00		
PARCELA INTERMEDIÁRI	0001	3.100,00	01.06.2008	3,61472	3.100,00	N	INCCM
				3,61472	3.100,00		
Preço Total:				100,00000	85.760,40		
VT: R\$: 96.100,00 VA/VD: 6.700,00- CORRETAGEM: R\$: 3.039,60- PRÊMIO: R\$: 600,00-							

Observações: VENDA NORMAL

Tipo Finac.: 3 Repasse

ACAB. PLATINA##

C- 56839

O- 3043837

OPÇÃO SEGURO DE VIDA NOS TERMOS CONTRATUAIS

TIPO	NOME	% TITULAR	(%) CÔNJUGE
PROPONENTE	ELISMAR JOSE SILVA PARREIRA	0,00	0,00

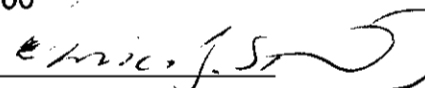
Observações Importantes !

A presente proposta é manifestação unilateral do proponente. Não sendo aceita, ficará nula de pleno direito, caso em que a importância recebida será restituída ao proponente, ou depositada em sua conta bancária, servindo o comprovante do depósito como recibo de restituição, ou ficará à disposição do proponente.

A proposta está sujeita a Lei de Condomínios e Incorporações. Condições e reajustes conforme estabelecidos no contrato padrão. Os serviços técnico-imobiliários e de intermediação na venda da unidade autônoma acima descrita foram efetivamente prestados, respectivamente, pela imobiliária e pelos profissionais autônomos. O valor da corretagem é devido e exigível, integralmente, ainda que o contrato de compromisso de venda e compra firmado, e tendo por objeto aquela mesma unidade autônoma vier, futuramente, a ser rescindido.

Corretor: CARLOS HENRIQUE MORANDI (90005237) (CB)**Assinatura do Contrato: 03.04.2007****Hora: 16:41:00**

Local: _____ de _____ de _____

Proponente: 



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO
ESTADO DE SÃO PAULO
PODER JUDICIÁRIO**

RECIBO DO PROTOCOLO
PETICIONAMENTO INTERMEDIARIA - PRIMEIRO GRAU

Dados Básicos

Foro:	Foro de Campinas
Processo:	10364389320198260114
Classe do Processo:	Razões de Apelação
Data/Hora:	17/02/2020 16:16:10

Partes

Solicitante: Rodolita Empreendimentos e Participações Ltda.

Documentos

Petição*:	Apelação RODOLITA - E.E 1036438 (despesa condominial + honorarios) - 1- 20.pdf
Guia de Custas:	Apelação (5524) 6217 - 1.pdf



condominiais.

Neste contexto, resta claro contrariamente ao que mencionou o Magistrado, não deve ela está recorrente suportar o ônus da cobrança em questão já que os contratos de promessa de venda e compra e os de financiamento, estabelecem de forma clara a responsabilidade dos compradores em arcar taxas e impostos atinentes ao imóvel adquirido a partir da assinatura do contrato, inclusive débitos anteriores a compra.

Assim, diante de previsão contratual, de prévio conhecimento do comprador, aflora justificada a exigência de que, este arque com as despesas relacionadas ao imóvel, a exemplo das taxas condominiais, não merecendo guarida a execução do recorrido.

Assim, conclui-se que em verdade será do adquirente a obrigação de efetuar o pagamento das contribuições mensais, e não da recorrente.

No mais, a ilegitimidade da Ré se mostra indiscutível quando apurado o teor do artigo 1.345 do Código Civil, in verbis:

Art. 1.345. O adquirente de unidade responde pelos débitos do , alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.

Predomina o entendimento, em nossos Tribunais, no sentido de que a expressão “condomínio”, para o efeito de determinar a responsabilidade pelas despesas, tem uma abrangência maior, não se limitando apenas à figura do proprietário, de modo que, se faz necessário verificar o verdadeiro beneficiário dos serviços comuns, pois, ele que se vincula à obrigação, se mostrando indispensável o registro, bastando apenas que o condomínio tenha conhecimento da aquisição.

Frisa-se que uma das condições da ação é a legitimidade de partes e na presente demanda, é evidente que não há qualquer possibilidade da Requerida ser configurada no polo passivo como devedora, consoante apontado, devendo ser efetivada reforma afim de constar extinção da ação de execução 1016364-18.2019.8.26.0114, sem resolução do mérito, conforme dispõe o artigo 485, VI do Novo Código de Processo Civil.

Rua Dr. Samuel Porto, 351
2º, 5º e 9º andares - conjuntos 21, 51 e 92 - Saúde
São Paulo - SP - Brasil
CEP 04054-010
Fones: +55-11-5531-2224/ +55-11-2574-4193/ +55-11-2574-4012/ +55-11-3476-9014
e-mail: advocacia@sanchezsalvadore.adv.br
www.sanchezsalvadore.adv.br

Sanchez Salvadore

SOCIEDADE DE ADVOGADOS

b. MÉRITO

1. DAS DESPESAS CONDOMINIAIS - AUSÊNCIA DE REPONSABILIDADE DA RÉ PELOS DÉBITOS COBRADOS.

Se superada a preliminar arguida, merece reparo a r.sentença já que diferentemente da conclusão do MM. Juiz, a Recorrente trouxe elementos que demonstraram a ausência de sua responsabilidade pelos valores cobrados pelo Condomínio Autor, vejamos:

Evidencia-se que o Condomínio cobrou despesas relativas aos meses de outubro e dezembro de 2018, bem como março de 2019, conforme demonstrativo de débitos anexos aos autos, no entanto, merece reforma já que resta comprovado nos autos que a Recorrente é parte ilegítima para configurar o polo passivo da lide, tendo em vista que os débitos devem ser tidos como de responsabilidade de quem adquire o imóvel e não da construtora.

Observa-se que a unidade objeto da lide foi vendida pela empresa Executada MUITOS anos antes do ingresso da lide, isto é, em 04.04.2007 conforme instrumento particular. Salia-se ainda que houve entrega das chaves ao comprador em 19.07.2011.

Desse modo, o Sr. ELISMAR JOSE SILVA PARREIRA (CPF 114.667.268-30), apesar de não cumprir com a obrigação de efetuar o registro da escritura definitiva, bem como transferir a inscrição imobiliária para seu nome, é o verdadeiro proprietário do imóvel, o que demonstra, por si só, a sua responsabilidade pelo pagamento das despesas e taxas condominiais.

Certo é que diante do contrato firmado pelas partes, o compromissário comprador ao adquirir a unidade objeto da lide, possuía plena ciência de todos os encargos que a gravavam, inclusive que incumbia a ele tais pagamentos, não podendo ser atribuído a esta requerida o ônus de arcar com despesas do imóvel a partir da venda efetivada em 04.04.2007.

Ressalta-se sobretudo a comprovação da entrega das chaves (fls. 44), o que ocorreu em 2011, sendo inverossímil o Condomínio não ter ciência acerca do fato.

Note-se que o Condomínio não informa por exemplo quem efetivou os pagamentos anteriores ao período cobrado, omitindo tal dado propositalmente, visto saber que o bem está há muitos anos alienado a outrem que a não a recorrente.

5

anteriores. Ou seja, até que existam compradores/promitentes adquirentes de tais imóveis, os Condomínios devem arcar com as despesas e depois ingressar com ações competentes. Vejamos:

Apelação. Ação de cobrança. Ressarcimento de despesas condominiais. Obrigação propter rem. **O proprietário é responsável pelos débitos do imóvel adquirido, ainda que anteriores à alienação. Inteligência do art. 1315 do CC. Responsabilidade perante o condomínio.** Direito de regresso exsurge tácito no contrato de compra e venda. Débitos condominiais devidos após imissão na posse. É abusiva cláusula que impõe ao comprador o dever de pagar despesas condominiais antes da imissão. Direito de reembolso do valor pago. Recurso improvido. (TJSP, Apelação 1072272-78.2014.8.26.0100, 12ª Câmara Extraordinária de Direito Privado, Relator Alfredo Attié, data de julgamento 31/07/2015) (grifos nossos).

Despesas de Condomínio. Cobrança. Ação julgada procedente. Cerceamento de defesa. Não ocorrência. Desnecessidade de dilação probatória. Suficiência dos elementos acostados. Unidade compromissada à venda para as rés. Dever das condôminas de contribuir proporcionalmente com as despesas gerais. **Responsabilidade das compromissárias compradoras inclusive pelas despesas anteriores à imissão na posse do imóvel.** Natureza propter rem da obrigação. Sentença mantida. Recurso desprovido. (...) Ostentando as rés condição jurídica de titulares de direitos sobre o imóvel, gerador das despesas condominiais, são elas partes legítimas para figurar no polo passivo da ação de despesas de condomínio. **Bem por isso, havendo demonstração de que as adquirentes, ora apelantes, receberam as chaves da unidade condominial, devem elas responder pelas despesas inclusive das anteriores à imissão na posse do imóvel.** (TJSP, Apelação 0026229-74.2012.8.26.0002, 32ª Câmara de Direito Privado, Relator Kioitsi Chicuta, data de julgamento 12/11/2015) (grifos nossos)

Rua Dr. Samuel Porto, 351
2º, 5º e 9º andares - conjuntos 21, 51 e 92 - Saúde
São Paulo - SP - Brasil
CEP 04054-010
Fones: +55-11-5531-2224/ +55-11-2574-4193/ +55-11-2574-4012/ +55-11-3476-9014
e-mail: advocacia@sanchezsalvadore.adv.br
www.sanchezsalvadore.adv.br

Sanchez Salvadore

SOCIEDADE DE ADVOGADOS

Neste sentido, entende o Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO REGIMENTAL. AÇÃO DE COBRANÇA. COTAS CONDOMINIAIS. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. DECISÃO AGRAVADA. MANUTENÇÃO. **-O adquirente de imóvel em condomínio responde pelas cotas condominiais em atraso, por se tratar de obrigação propter rem, ainda que anteriores à aquisição, ressalvado o seu direito de regresso contra o antigo proprietário.** -Agravio Regimental improvido."(AgRg no REsp 1250408/PR, 3ª Turma/STJ, rel. Min. Sidnei Beneti, j. 15/09/2011, DJe 26/09/2011). (g.n).

"Esta Corte possui entendimento firmado no sentido de que o legítimo proprietário de imóvel em condomínio responde pelas cotas condominiais em atraso, por se tratar de obrigação propter rem. Precedentes."(AgRg no REsp 1382575/PR, 3ª Turma/STJ, rel. Min. Sidnei Beneti, j. 24/09/2013, DJe 08/10/2013). (g.n)

Desta feita, merece reforma a decisão de fls. já que aplica-se ao feito o art. 1315 do Código civil que prevê expressamente como ônus do Condomínio arcar com as despesas de conservação e/ou divisão da coisa até que haja comprador, devendo ser imputado ao novo adquirente tais despesas tão logo a unidade autônoma seja vendida e não como constou, devendo referidos débitos ser cobrados do Sr. **ELISMAR JOSE SILVA PARREIRA (CPF 114.667.268-30)**, conforme exposto.

2. DA NULIDADE - INEFICÁCIA DO SUPOSTO TÍTULO EXECUTIVO

Diferentemente do que concluiu o MM. Juiz, a recorrente apresentou ainda outros argumentos e documentos para procedência dos embargos, inclusive menção de que houve descumprimento dos requisitos para exigibilidade da cobrança perpetrada pelo recorrido/recorrido, ensejando a nulidade do feito executivo.

Rua Dr. Samuel Porto, 351
2º, 5º e 9º andares - conjuntos 21, 51 e 92 - Saúde
São Paulo - SP - Brasil
CEP 04054-010
Fones: +55-11-5531-2224/ +55-11-2574-4193/ +55-11-2574-4012/ +55-11-3476-9014
e-mail: advocacia@sanchezsalvadore.adv.br
www.sanchezsalvadore.adv.br

8

Sanchez Salvadore

SOCIEDADE DE ADVOGADOS

Vale mencionar que o recorrido somente se limitou a juntar nos autos uma planilha de débitos, supostamente, da unidade autônoma, sem ao menos demonstrar comprovadamente os gastos ou apresentar um recibo de tais despesas a demonstrar que de fato foram quitadas tais despesas, tampouco anexa os respectivos boletos inadimplidos.

É certo que, a mera imputação e a cobrança de valores de modo genérico não é capaz de comprovar quaisquer débitos em relação à unidade em questão, nem tampouco capaz de atestar que já fora feito o devido rateio de despesas de acordo com a unidade.

A exordial, apesar de não informar o período em aberto dos condomínios não pagos, também não comprova a origem desses valores, pois se baseia em uma planilha de gastos tão genéricos, que, desta forma, fica impraticável para as Rés fazer qualquer impugnação.

Ou seja, não foi comprovado pelo Condomínio Autor a origem e a real efetividade desse débito.

A simples juntada dos boletos enviados ao condômino seria suficiente para comprovar as despesas da unidade e, caso de fato haja inadimplemento, a não apresentação dos comprovantes de pagamento levariam à conclusão de que as alegações da inicial eram verdadeiras.

Contudo, o Autor não juntou nenhum documento que comprovasse a alegada cobrança, seus valores e o inadimplemento por parte dos devedores, sendo que essa dívida, como já esclarecido, não é da Ré, pelo que impossível esta produzir qualquer prova em sentido contrário.

Assim, resta comprovado que o Condomínio Autor demanda parte não responsável pelo adimplemento e, ainda, não faz prova da origem do valor cobrado na inicial, como afirmado, de modo que resta expressamente impugnado, neste momento, a planilha juntada e o valor, ora cobrado.

Nas palavras de Costa Machado 1:

Fato constitutivo é aquele apto a dar nascimento à relação jurídica que o autor afirma existir ou ao direito que dá sustentação à pretensão aduzida pelo autor aduzida em juízo. Normalmente o autor é obrigado a provar vários fatos constitutivos e não apenas

1 - COSTA MACHADO, Antônio Cláudio da. Código de processo civil interpretado. Barueri: Manole, 2010. P. 383.

Sanchez Salvadore

SOCIEDADE DE ADVOGADOS

um; tudo dependerá da maior ou menor complexidade da causa de pedir apresentada na inicial. (...) A consequência do não desincumbimento do ônus da prova pelo autor é o julgamento de improcedência do pedido (*actore non probante absolvitur*) (grifo nosso).

No caso em tela, o Exequente, ora Recorrido, não se desincumbiu de seu ônus, falhando em comprovar os fatos que sustentam sua pretensão.

O Recorrido limitou-se a juntar alguns documentos, os quais são insuficientes para embasar sua pretensão executória, inclusive porque não evidenciam regular desembolso pelo Condomínio a fazer jus a restituição, tampouco há individualização dos débitos, formas e formulas de cálculo e etc para apurar-se como chegou-se a tal montante.

Conforme mencionado exhaustivamente nos tópicos anteriores, os documentos acostados pelo Recorrido não constituem título executivo extrajudicial, os quais são necessários e indispensáveis para o ajuizamento de demanda executória, especialmente porque não se vislumbra nos anexos as cláusulas que dariam ensejo ao crédito apontado na inicial.

Ou seja, a falta de clareza sobre o conteúdo de tais documentos apuram flagrante cerceamento de defesa da requerida e, confirmam a inexistência de certeza, liquidez e exigibilidade do valor cobrado na execução. Nesse sentido:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO MONITÓRIA. PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE VEICULAÇÃO DE PROPAGANDA. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO. ÔNUS DA PROVA DO AUTOR. ART. 333, I, DO CPC. COBRANÇA INDEVIDA. PRECEDENTES DO STJ. RECURSO IMPROVIDO. Em que pese os documentos acostados à exordial serem suficientes para o ajuizamento da Ação Monitória, os mesmos afiguram-se como precários no tocante à comprovação de que os serviços tenham sido efetivamente prestados, ônus da prova que seria da incumbência da Apelante, como exige o art. 333, I, do CPC. Documentos produzidos unilateralmente, inexistindo qualquer espécie de anuência da empresa Recorrida quanto à exigibilidade da dívida. Impossibilidade de se asseverar, categoricamente, que os títulos abarcados pela monitória digam respeito aos documentos acostados à exordial.

Rua Dr. Samuel Porto, 351
2º, 5º e 9º andares - conjuntos 21, 51 e 92 - Saúde
São Paulo - SP - Brasil
CEP 04054-010

Fones: +55-11-5531-2224/ +55-11-2574-4193/ +55-11-2574-4012/ +55-11-3476-9014

e-mail: advocacia@sanchezsalvadore.adv.br

www.sanchezsalvadore.adv.br

Sanchez Salvadore

SOCIEDADE DE ADVOGADOS

Ausência de impugnação específica dos documentos na contestação que não induz à certeza da prestação dos serviços. Precedentes do STJ. Apelação improvida. (TJ-PE, Apelação : APL 2928821 PE, Relator Cândido José da Fonte Saraiva de Moraes, 2ª Câmara cível, j. em 26/03/2013, publ. 02/04/2013).

APELAÇÃO CÍVEL. COBRANÇA. PREVI. EMPRÉSTIMO ASSOCIADO. AUSÊNCIA DE CONTRATO E DO TERMO DE ADESÃO. ÔNUS DA PROVA. ART. 333, I DO CPC. DOCUMENTOS PRODUZIDOS UNILATERALMENTE. O CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL ADOTOU O PRINCÍPIO DA DISTRIBUIÇÃO DA PROVA, DISPONDO NO ART. 333 DO CPC INCUMBIR AO AUTOR FAZÊ-LA QUANTO AO FATO CONSTITUTIVO DO SEU DIREITO; E AO RÉU QUANTO AOS FATOS IMPEDITIVOS, MODIFICATIVOS OU EXTINTIVOS. NÃO HAVENDO QUALQUER PRINCÍPIO DE PROVA, IMPÕE- SE A IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO. DADO PROVIMENTO AO RECURSO PARA REFORMAR-SE A R. SENTENÇA. (TJ-DF, APELACAO CIVEL : APC 20010110820602 DF, Relator João Timóteo, 3ª Turma Cível, j. em 11/04/2007).

Assim, a ausência de título executivo levam à constatação de que o Recorrido não se desincumbiu do seu ônus da prova, sendo o prosseguimento da lide impossível.

Desta forma, merece reforma r.sentença já que diante da não comprovação do fato constitutivo do direito suplicado pelo Recorrido, torna-se de rigor que sejam procedentes os embargos e o feito principal (1016364-18.2019.8.26.0114) seja tido como improcedente, extinguindo-se com base no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.

5. DA NULIDADE DA PRESENTE EXECUÇÃO - DA INEXISTÊNCIA DE TÍTULO EXECUTIVO A EMBASAR A AÇÃO DE EXECUÇÃO

Como dito, merece reforma a decisao de fls. já que a Execução está pautada em documento incapaz de embasar pretensão do Recorrido. Isso porque, ao analisar

os documentos que instruem a inicial, não se vislumbra a existência de título executivo nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil.

O artigo 784, do diploma processual civil, por sua vez, prevê o rol taxativo de títulos executivos extrajudiciais nos quais se pode fundar a Execução:

(...)

No caso em questão, muito embora os Exequentes, ora Recorridos, afirmem que a demanda está fundada no artigo 784, X, do CPC, de rigor mencionar que os documentos acostados NÃO apontam a veracidade das alegações.

O Recorrido limitou-se a juntar alguns documentos (fls.), os quais são insuficientes para embasar sua pretensão executória, inclusive porque não evidenciam regular desembolso pelo Condomínio de tais valores a fazer jus a restituição suplicada, tampouco há individualização dos débitos, formas e formulas de calculo e etc para apurar-se como chegou-se a tal montante cobrado da citada unidade autônoma.

Era ônus do recorrido instruir a inicial com todos os documentos que embasam a inicial e que levariam a procedência da ação, no entanto, conforme indicado, não o fez.

No âmbito do direito civil, tem-se como princípio da execução de títulos extrajudiciais que somente se pode dar procedência ao pedido quando estivermos diante dos documentos mencionados no rol expresso do art. 784 do CPC e, conforme previsão do art. 783 do CPC, somente é possível tal hipótese quando haja obrigação certa, líquida e exigível.

14

Sanchez Salvadore

SOCIEDADE DE ADVOGADOS

Ou seja, com base na norma legal positivada podemos então dizer o crédito passível de execução na modalidade “título extrajudicial” deve estar materializado em um documento hábil nos termos dos arts. 783 e 784 do CPC, sendo inexigível o crédito sem a apresentação de tal documento.

Nota-se que os documentos juntados à inicial não estão de acordo com o rol taxativo do art. 784 do CPC, tampouco possuem certeza, liquidez e exigibilidade conforme prevê o art. 783 do mesmo diploma.

Ora Excelência, certo é que não estamos lidando com nenhum título executivo extrajudicial, mas com uma série de documentos e afirmativas vagas que necessitariam de fase de conhecimento, inexistente no procedimento executivo, sob pena de ofensa ao princípio da ampla defesa (artigo 5º, LV, da Constituição Federal).

Desta feita, a Execução em tela ofende dispositivos de leis federais, tendo em vista que os documentos acostados pelo Recorrido não constituem título/o executivo extrajudicial, conforme previsão dos arts. 783 e 784 do CPC, devendo ser reformada a decisão combatida afim de que sejam procedentes os embargos e o feito principal (1016364-18.2019.8.26.0114) seja julgado extinto sem resolução de mérito, nos termos do artigo 485, inciso I, do Código de Processo Civil.

6. EXCESSO DE EXECUÇÃO

Diversamente do que concluiu o MM. Juiz ‘a ‘quo’ os documentos juntados a exordial não são títulos executivos e por tal fato a execução deve ser extinta conforme já indicado.

Superado tal argumento e as demais manifestações, diversamente da conclusão do Magistrado, evidencia-se que a recorrente impugnou no mérito também o valor apontado na execução como atualizado e devido.

Nota-se que o recorrido apontou como saldo devido a eles o valor de R\$ 7.800,91, no entanto, no demonstrativo de fls. 135, é possível notar que incluem irregularmente diversas despesas não autorizadas legalmente sob denominação “juros moratórios 1% a.m” e “multa de 2%”.

16

Sanchez Salvadore

SOCIEDADE DE ADVOGADOS

7. MULTA DE 2%, JUROS DE 1% E HONORARIOS

Diferentemente do que conclui o MM. Juiz às fls., merece reforma o julgado já que não há que se falar em incidência de multa de 2%, juros de 1% ou de condenação de honorários de 10% incidente sobre o débito da inicial, visto que conforme indicado há irregulares na cobrança e excesso de execução, condições que maculam a cobrança feita pelo exequente.

Outrossim, tais juros, multa e honorários ainda que remotamente devidas, somente poderiam ser cobradas da executada se não houvesse apresentação de regular embargos, ou seja, se existisse mora e inadimplemento, visto que a execução deve prosseguir em face da requerida conforme suplicado na inicial apenas e tão somente se houver inércia dela, o que não é o caso destes autos.

Ante o exposto, deve ser reformado o julgado para que conste expurgo do pedido de incidência de multa de 2%, juros de 1% ou de condenação de honorários de 10% indicado na inicial da ação 1005376-74.2015.8.26.0114.

8. IMPOSSIBILIDADE DE CONDENÇÃO EM PRESTAÇÕES SUCESSIVAS

Ademais, merece reparo a r.sentença já que diferentemente da conclusão do MM. Juiz não há que se falar em condenação da recorrente em outras verbas da mesma natureza que se vencerem ao longo da lide e além dos valores apontados, visto que tal alegação contradiz a legalidade e os princípios que norteiam a propositura de ação de execução, já que somente é possível a cobrança de *valor líquido, certo e exigível* – execução de título extrajudicial.

Ou seja, merece reforma a r.sentença já que eventual acolhimento das alegações iniciais do exequente quanto a execução de despesas condominiais no processo 1014103-94.2019.8.26.0562, a lide devem ser limitada as quantias devidas até ingresso da ação e apontadas na inicial, sob pena de desvirtuamento do instituto da execução de título extrajudicial e flagrante ilegalidade, bem como por ofensa ao art. 784, X, do CPC e demais artigos aplicáveis.

9. DOS HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA

Rua Dr. Samuel Porto, 351
2º, 5º e 9º andares – conjuntos 21, 51 e 92 – Saúde
São Paulo – SP – Brasil
CEP 04054-010

Fones: +55-11-5531-2224/ +55-11-2574-4193/ +55-11-2574-4012/ +55-11-3476-9014

e-mail: advocacia@sanchezsalvadore.adv.br

www.sanchezsalvadore.adv.br

Merece ainda reforma a sentença visto que ao julgar improcedentes dos embargos, o MM. Juiz condenou a recorrente em honorários de 15% sobre o valor atualizado da causa, que é o mesmo dado à causa de execução (1005376-74.2015.8.26.0114).

Assim, por se tratar os embargos de defesa do executado que é apresentada em distribuição por dependência por previsão legal, denota-se que não se trata de “nova ação” a ensejar condenação de tal verba de modo cumulado.

Ademais, considerando que os embargos abarcaram a totalidade dos valores executados, a verba honorária deve ser única, já que o valor já arbitrado na execução como honorários englobaria também os embargos.

Dito isto, havendo arbitramento de honorários em ação de execução sobre o valor da execução, nova condenação do executado em tal verba nos embargos implica em enriquecimento ilícito e dupla penalização da recorrente.

Por conclusão logica, a recorrente já sendo condenada em honorários de 10% na execução, não pode ser novamente condenada em honorários nos embargos (15%), somando 25%.

A r.sentença não menciona que o arbitramento dos honorários em embargos já incluiria o da execução, levando-nos a conclusão de que poderia haver soma das porcentagens, resultando ao fim em verba honoraria de 25% do valor da execução/condenação.

Frisa-se que a própria legislação não traz termos a esmo, sendo importante ressaltar que o art. 85, parágrafo 2º do CPC menciona que são devidos honorários de 10% a 20% sobre o valor da condenação, do proveito econômico ou do valor da causa quando as outras hipóteses não sejam possíveis.

Como dito, o valor da causa dos embargos é o mesmo da ação de execução (valor da condenação), sendo possível mensurar o montante de condenação e/ou proveito econômico.

18

Ademais, o indicado em sentença não merece ser mantido já que somando-se os valores da verba honoraria de execução (10%) e dos embargos (15%) da forma como consta há exorbitância além do previsto em lei já que a verba honoraria somaria 25%, acima do limite máximo previsto no art. 85, parágrafo 2º do CPC, que menciona ser o teto 20%:

I - o grau de zelo do profissional;

II - o lugar de prestação do serviço;

III - a natureza e a importância da causa;

IV - o trabalho realizado pelo advogado e o tempo exigido para o seu serviço.

Assim, resta evidente que em caso de improcedência dos embargos, o valor da condenação, do proveito econômico ou da causa atribuído será o mesmo da ação de execução, logo, verba honorária deve ser única e já tendo sido arbitrado na ação 1005376-74.2015.8.26.0114 a indicação de serem cabíveis honorários de 10% sobre o valor do débito atualizado não há motivação para nova condenação honorária nos embargos, inclusive por previsão legal.

Ante o exposto, restando certo que a verba honorária deve ser única e que já foi arbitrado na execução honorários em 10% sobre o valor do credito evidencia-se que verba englobaria também os embargos, assim, deve ser deferida reforma da r.sentença para expurgo da condenação da recorrente em verba honorária de 15% sobre o valor da causa atribuído aos embargos visto que já consta serem devidos honorários na execução 1005376-74.2015.8.26.0114 em 10% sobre o valor do debito.

Sucessivamente e, por amor ao debate, ainda que se admita ser possível a condenação de verba honorária em embargos e em ação execução, é certo que ainda assim merece reforma a r.sentença já que a forma como consta no julgado a recorrente está condenada a pagamento de 25% de verba honoraria o que não pode ser mantido visto que há um limite imposto pelo art. 85, § 2º do CPC, qual, seja, máximo de 20%.

19



85850000003-7 17510185112-8 00590010426-1 21720200312-1

		Governo do Estado de São Paulo Secretaria da Fazenda e Planejamento Documento de Arrecadação de Receitas Estaduais		DARE-SP	
				Documento Principal	
01 - Nome / Razão Social Rodolita Empreendimentos e Participacoes Ltda			07 - Data de Vencimento 12/03/2020		
02 - Endereço Rua Alexandre Dumas, 1711 Sao Paulo SP			08 - Valor Total R\$ 317,51		
03 - CNPJ Base / CPF 12.216.674	04 - Telefone (11)5531-2224	05 - Quantidade de Documentos Detalhe 1	09 - Número do DARE 200590010426217		
06 - Observações Proc. Origem 1036438-93.2019.8.26.0114 - Foro De Campinas			Emissão: 11/02/2020		
10 - Autenticação Mecânica				Via do Banco	

200590010426217-0001 		Governo do Estado de São Paulo Secretaria da Fazenda e Planejamento	DARE-SP	01 - Código de Receita – Descrição 230-6 Custas - judiciais pertencentes ao Estado, referentes a atos judiciais		02 - Código do Serviço – Descrição TJ - 1123007 - PREPARO DA APELAÇÃO	19 - Qtde Serviços: 1
	15 - Nome do Contribuinte Rodolita Empreendimentos e Participacoes Ltda		03 - Data de Vencimento 12/03/2020	06 -	09 - Valor da Receita R\$ 317,51	12 - Acréscimo Financeiro R\$ 0,00	
	16 - Endereço Rua Alexandre Dumas, 1711 Sao Paulo SP		04 - Cnpj ou Cpf 12.216.674/0001-07	07 - Referência	10 - Juros de Mora R\$ 0,00	13 - Honorários Advocáticos R\$ 0,00	
	17 - Observações Proc. Origem 1036438-93.2019.8.26.0114 - Foro De Campinas		05 -	08 -	11 - Multa de Mora ou Multa Por Infração R\$ 0,00	14 - Valor Total R\$ 317,51	
18 - Nº do Documento Detalhe 200590010426217-0001 Emissão: 11/02/2020							

85850000003-7 17510185112-8 00590010426-1 21720200312-1

		Governo do Estado de São Paulo Secretaria da Fazenda e Planejamento Documento de Arrecadação de Receitas Estaduais		DARE-SP	
				Documento Principal	
01 - Nome / Razão Social Rodolita Empreendimentos e Participacoes Ltda			07 - Data de Vencimento 12/03/2020		
02 - Endereço Rua Alexandre Dumas, 1711 Sao Paulo SP			08 - Valor Total R\$ 317,51		
03 - CNPJ Base / CPF 12.216.674	04 - Telefone (11)5531-2224	05 - Quantidade de Documentos Detalhe 1	09 - Número do DARE 200590010426217		
06 - Observações Proc. Origem 1036438-93.2019.8.26.0114 - Foro De Campinas			Emissão: 11/02/2020		
10 - Autenticação Mecânica				Via do Contribuinte	



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE CAMPINAS/SP**

Processo Digital nº: 1016364-18.2019.8.26.0114

Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial – Condomínio em Edifício

Exequente: Associação dos Condomínios Avalon

Executado: Rodolita Empreendimentos e Participações Ltda

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



Condomínio Avalon - Praças Residenciais

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Baguaçu, nº 26 - Sala 209 – Alphaville Empresarial - Campinas - SP CEP 13098- 326

Fone: (19) 98397-1775 / E-mail: gustavo@guedesavaliacoes.com.br / www.guedesavaliacoes.com.br



Gustavo Luiz Garcia Guedes, CRECI 133201, CNAI 21000, Perito deste Juízo, devidamente qualificado nos autos processuais, nomeado para aferição do valor real dos bens imóveis determinados no processo, vem APRESENTAR o LAUDO a Vossa Excelência, bem como os estudos que dão suporte ao valor concluído.

VALOR SUGERIDO DO IMÓVEL AVALIANDO EM JULHO/2020
MATRÍCULA 128.607 - R\$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais)

Na presente avaliação, assume-se que dimensões constantes da documentação oferecida estejam corretas, que o título de propriedade é bom e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis.

O avaliador não tem no presente, tampouco almeja para o futuro, qualquer interesse no imóvel em questão. O avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal com relação à matéria envolvida neste Laudo, tampouco auferir qualquer vantagem. No melhor conhecimento e crédito do avaliador, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho, são baseadas em dados, diligências e levantamentos verdadeiros e corretos.

DA VISTORIA

Na data de 15 de julho de 2020, este Perito efetuou a inspeção técnica através de visita *in loco*, para identificação dos elementos físicos e aspectos essenciais, a fim de possibilitar a definição do método avaliativo e dos níveis de fundamentação e precisão a serem adotados na presente avaliação do imóvel.

Este Auxiliar esteve no local em três tentativas na intenção de informar a moradora sobre a avaliação e sempre foi informado que ela não estava. Assim, optou este perito por realizar a avaliação indireta da residência, respaldado pelo fato dos imóveis comparativos serem do mesmo local e padrão.

A avaliação indireta está contemplada nas normas e são aceitas pelo Tribunal de Justiça do Estado.

No mais, a visita para realização do trabalho ocorreu de forma tranquila sem mais alguma ocorrência imprevista a ser relatada.

BREVE ANÁLISE DE MERCADO

Fonte: FipeZap – Índice residencial – Publicado 16/06/2020

Alta no preço médio de aluguel residencial desacelera para 0,42% em maio

Com esse resultado, o Índice FipeZap de Locação Residencial registra avanço de 3,29%, em 2020, e de 5,15%, nos últimos 12 meses

■ **Análise do último mês:** Análise do último mês: após elevação de 0,99%, em março, e de 0,95%, em abril, o Índice FipeZap de Locação Residencial desacelerou em maio, encerrando o período com alta de 0,42%. A despeito desse comportamento, a variação do no preço médio do aluguel residencial no último mês superou mais uma vez a deflação registrada pelo IPCA/IBGE (-0,38%), resultando em uma alta real de 0,81% no mês. À exceção do Rio de Janeiro e de Salvador – capitais em que os preços médios registraram variações negativas de 0,15% e 0,04% em maio (respectivamente) – as demais capitais monitoradas pelo Índice FipeZap apresentaram alta nominal no preço do aluguel residencial, movimento liderado pelos avanços registrados em Belo Horizonte (+1,64%), Florianópolis (+0,89%), São Paulo (+0,65%), Brasília (+0,57%) e Porto Alegre (+0,52%).

■ **Balanço parcial de 2020:** com a quinta alta consecutiva no ano, o Índice FipeZap de Locação Residencial acumula um avanço nominal de 3,29% em 2020, variação que, quando comparada à inflação medida pelo IPCA/IBGE no período (-0,16%), resulta em uma alta real de 3,46%. Vale notar que, além do IPCA (IBGE), a variação acumulada do Índice FipeZap de Locação Residencial também superou o comportamento acumulado do IGP-M (FGV) no ano (+2,79%).

■ **Análise dos últimos 12 meses:** com os últimos resultados, o Índice FipeZap de Locação Residencial acumula alta nominal de 5,15% ao longo dos últimos 12 meses – superando também, neste horizonte, a inflação medida pelo IPCA/IBGE (+1,88%). Com efeito, o preço médio de locação residencial apresentou alta real

de 3,21% nessa janela temporal. À exceção de Fortaleza, todas as capitais monitoradas pelo Índice FipeZap registraram avanços no acumulado dos últimos 12 meses. Dentre elas, destacam-se: Curitiba (com alta de 11,35%), Florianópolis (+10,82%), São Paulo (+8,24%), Porto Alegre (+7,72%), Recife (+7,34%) e Brasília (+5,46%). No Rio de Janeiro, a alta acumulada ao longo dos últimos 12 meses (+1,16%) permanece abaixo da variação do Índice FipeZap (+5,15%) e também do IPCA/IBGE (+1,88%).

■ Preço médio de locação residencial: com base em dados de todas 25 cidades monitoradas pelo Índice FipeZap de Locação Residencial, o preço médio do aluguel encerrou o mês de maio de 2020 em R\$ 30,82/m². Entre as 11 capitais monitoradas, São Paulo se manteve como a capital com o preço médio de locação residencial mais elevado (R\$41,37/m²), seguida pelos valores médios registrados em Brasília (R\$ 32,11/m²) e no Rio de Janeiro (R\$ 30,98/m²). Já entre as capitais com menor valor de locação residencial no mês de maio, destacaram-se: Fortaleza (R\$ 17,06/m²), Goiânia (R\$ 17,22/m²) e Curitiba (R\$ 21,69/m²).



(fonte: www.agenteimovel.com.br)

INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS DA REGIÃO

Durante a vistoria foi realizado um estudo no entorno imediato da propriedade a fim de caracterizar a ocupação existente na região e assim embasar a pesquisa de valores unitários de venda na composição da amostra.

Também foram coletadas as informações necessárias para a classificação da região, em relação aos polos valorizantes do município, além de verificar as variáveis relevantes para explicar a formação de valor dos imóveis em oferta.

A classificação das características da região quanto a seus aspectos físicos gerais, assim como, infraestrutura urbana e serviços/equipamentos comunitários do Município de Campinas, encontram-se resumido nas tabelas abaixo.

Caracterização do Município de Campinas.

Ocupação:	ALTO	Predominate:	RESID. UNIFAMILIAR	Predominante:	MÉDIO
Nível Socioeconômico:	NORMAL/MÉDIO	Acesso:	ÓTIMO	Topografia:	PLANO
Infraestrutura Urbana:	☒ rede de água potável	☒ rede elétrica	☒ telefonia	☒ iluminação pública	
	☒ rede de água pluvial	☒ rede de esgoto	☒ pavimentação	☒ gás canalizado	
Serviços e equipamentos comunitários:	☒ comércio	☒ rede bancária	☒ saúde	☒ lazer	
	☒ transporte coletivo	☒ segurança pública	☒ coleta de lixo	☒ escolas	

TOPOGRAFIA DO LOGRADOURO

Plano

ACESSIBILIDADE

O imóvel está localizado na Avenida João Scarparo Netto, no bairro Loteamento Santa Genebra. As principais vias de acesso ao bairro são as Rodovias Professor Zeferino Vaz e Rodovia Dom Pedro I.

Ambas em boas condições de uso.

O IMÓVEL

Apartamento Térreo, identificado pelo nº 8, do tipo Angelina, Bloco “3”, situada na Avenida João Scarparo Netto, nº 330, Bairro Loteamento Santa Genebra, Município de Campinas/SP.

Campinas é um município brasileiro do Estado de São Paulo, Região Sudeste do país. Pertence à microrregião e mesorregião homônimas, distante 99 km a noroeste de São Paulo, capital estadual. Ocupa uma área de 797,6 km², sendo que 238,323 km² estão em perímetro urbano e os 559,277 km² restantes constituem a zona rural. Em 2015, sua população foi estimada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística em 1 164 098 habitantes, sendo o terceiro município mais populoso de São Paulo (ficando atrás de Guarulhos e da capital) e o décimo quarto de todo o país. Aparece em quinto lugar entre 100 municípios analisados pelo Índice das Melhores e Maiores Cidades Brasileiras, o BCI100, elaborado pela Delta Economics & Finance com base nos dados do Censo 2010 do IBGE e do Ideb.

Campinas foi fundada em 14 de julho de 1774. Entre o final do século XVIII e o começo do século XX, a cidade teve o café e a cana-de-açúcar como importantes atividades econômicas. Porém, desde a década de 1930, a indústria e o comércio são as principais fontes de renda, sendo considerada um polo industrial regional. Atualmente, é formada por seis distritos, além da sede, sendo, ainda, subdividida em 14 administrações regionais, cinco regiões e vários bairros.

Décima cidade mais rica do Brasil, hoje é responsável por pelo menos 15% de toda a produção científica nacional, sendo o terceiro maior polo de pesquisa e desenvolvimento brasileiro.^[16] Tem também diversos atrativos turísticos, com valor histórico, cultural ou científico, como museus, parques e teatros. A Orquestra Sinfônica Municipal de Campinas, fundada em 1974, é considerada uma das principais do país.

A Região Metropolitana de Campinas, formada por vinte municípios paulistas, possui uma população de mais de três milhões de habitantes, formando a décima maior área metropolitana do Brasil e, junto com a Grande São Paulo e a Baixada Santista, integra o chamado Complexo Metropolitano Expandido, a primeira macro metrópole do hemisfério sul, que

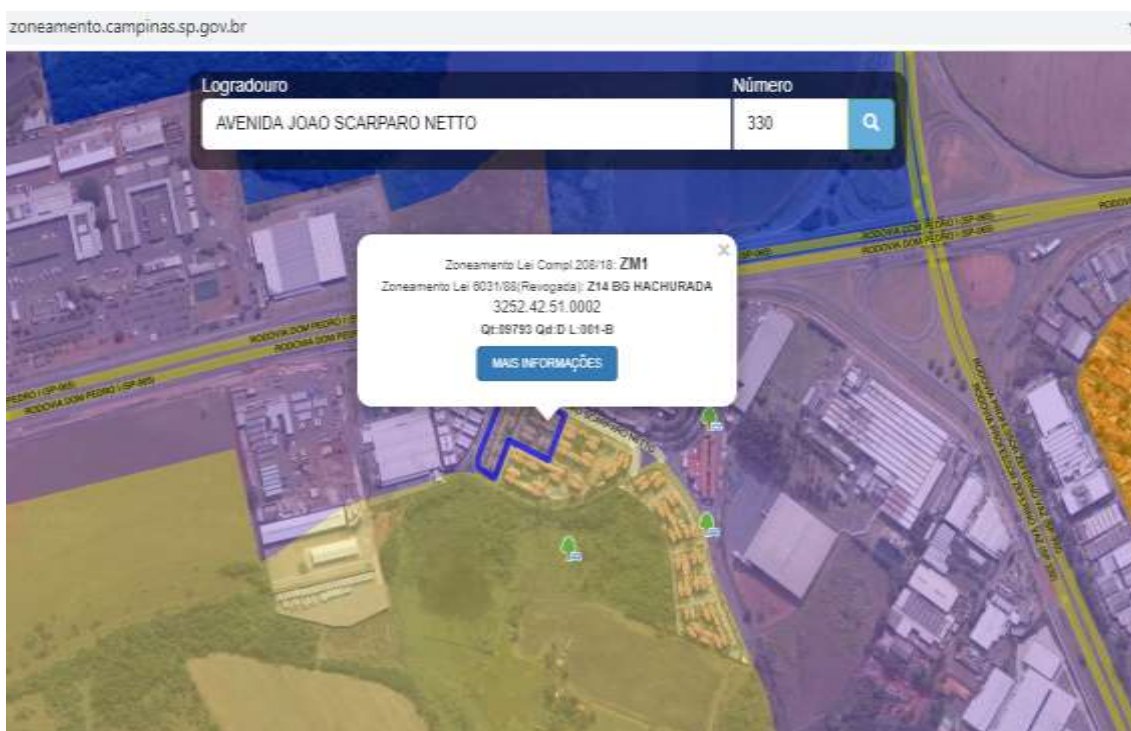
ultrapassa trinta milhões de habitantes, aproximadamente 75% da população total do estado de São Paulo.

(fonte Wikipédia)

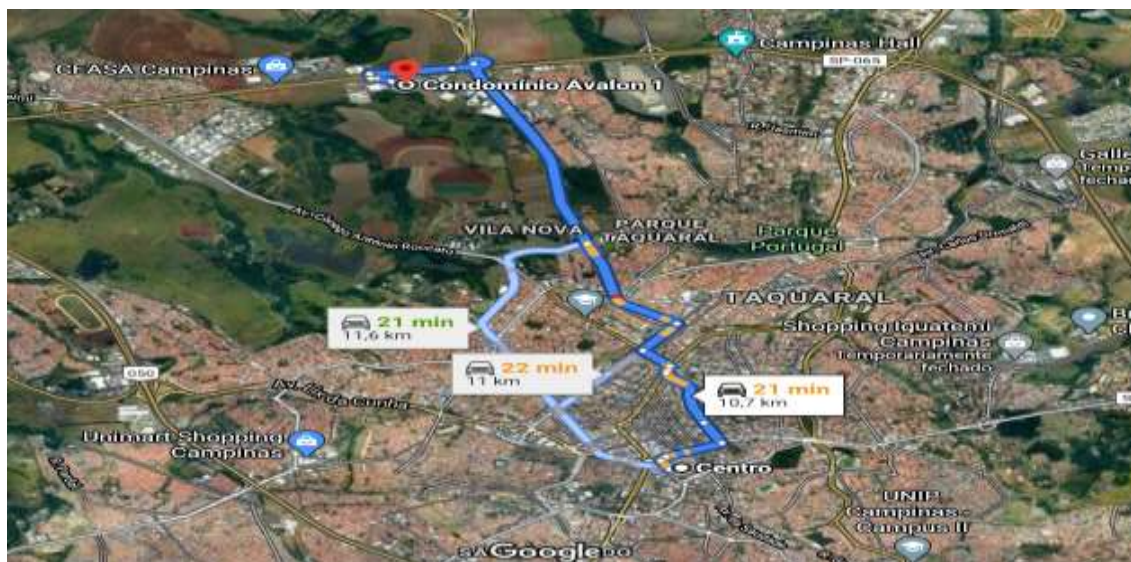
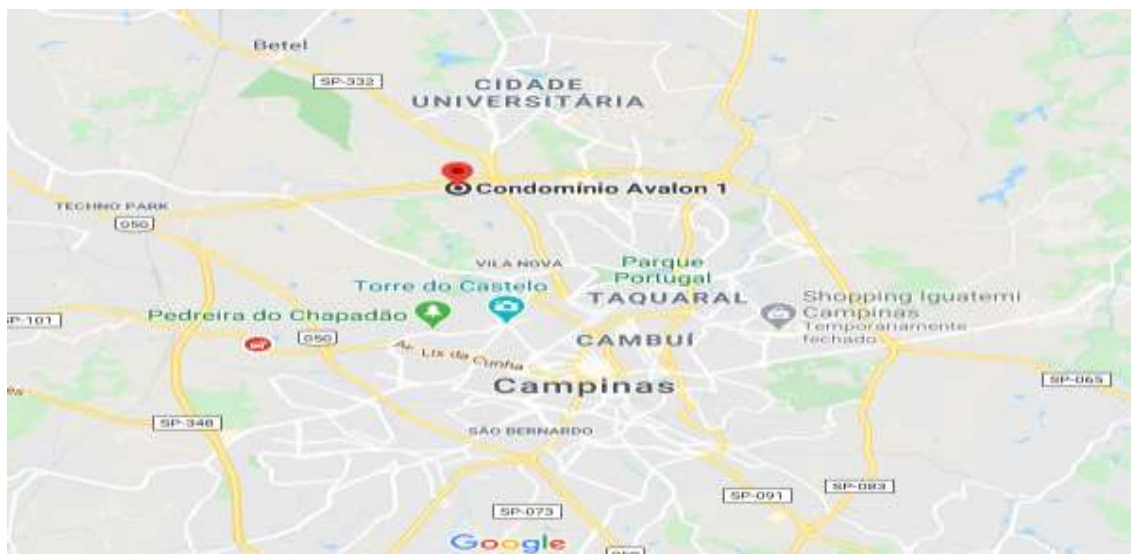
Apartamento térreo com dois quartos, sala dois ambientes, cozinha/área de serviço e banheiro.

Outras características do imóvel e sua localidade:

- Área privativa de 58,28m²
- Varanda gourmet
- Garagem descoberta para 1 veículo
- Bom padrão construtivo
- Condomínio oferece lazer completo
- Portaria 24 horas
- Condomínio oferece bom sistema de segurança
- Valor de condomínio na média da região
- Idade aparente 10 anos
- Região com grande demanda de imóveis à venda
- Região atendida por serviços públicos
- Região oferece comércio
- Aproximadamente a 11km do centro da cidade de Campinas
- Zoneamento ZM1



Vista aérea do imóvel por meio do google maps:



GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Bagaçu, nº 26 - Sala 209 - Alphaville Empresarial - Campinas - SP CEP 13098- 326

Fone: (19) 98397-1775 / E-mail: gustavo@guedesavaliacoes.com.br / www.guedesavaliacoes.com.br

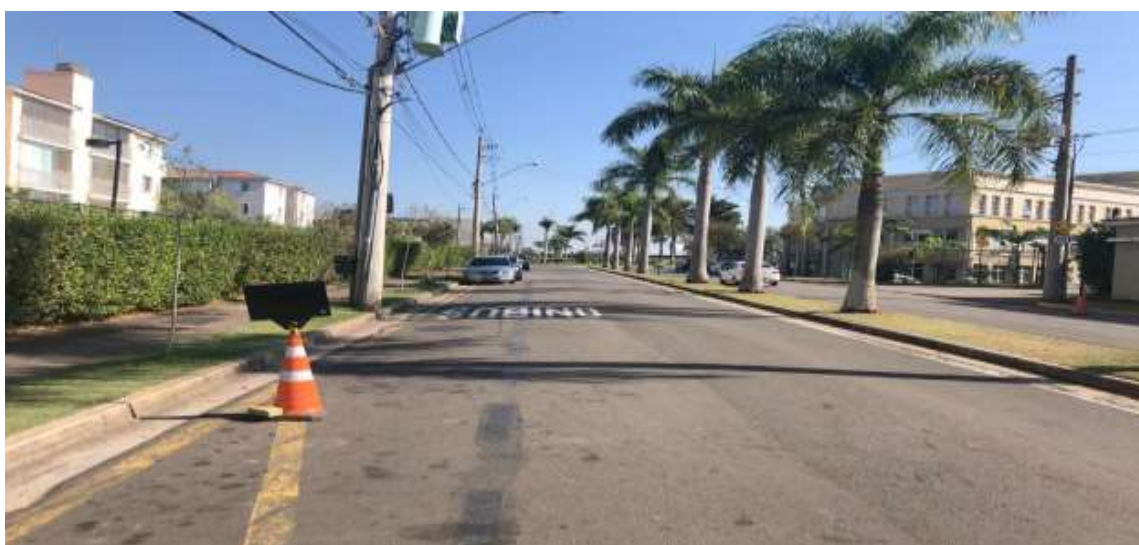
Segue fotos do imóvel e condomínio



Placa indicativa do condomínio



Visão da portaria



Visão da rua do condomínio

GUSTAVO GUEDES AVALIAÇÕES

CRECI-F: 133201

Rua Bagaçu, nº 26 - Sala 209 – Alphaville Empresarial - Campinas - SP CEP 13098- 326

Fone: (19) 98397-1775 / E-mail: gustavo@guedesavaliacoes.com.br / www.guedesavaliacoes.com.br



Apartamento térreo fechado



Apartamento térreo fechado



Vaga de garagem – P 008



Rua interna do condomínio



Praça dos Príncipes



Entrada - Bloco 3



Indicação- Apartamentos 07 a 10



Apartamento número 08



Indicação - apartamento número 08

CRITÉRIOS PARA ESTA AVALIAÇÃO

Em função das características do imóvel e diante das consultas efetuadas junto ao mercado imobiliário da região, para determinação do valor de venda, concluímos pela aplicação do **Método direto comparativo de dados de mercado**, que se utiliza de uma amostra de dados composta por imóveis com projetos e características semelhantes, aferição de um ou vários fatores físicos, locacionais e econômicos, definidos em relação à propriedade avaliada e esclarecimentos sobre transações feitas com imóveis de características semelhantes, em número e com informações suficientes, para que sejam obtidos resultados confiáveis. Através da visita de campo na região onde se encontra o imóvel avaliando obtém-se referências sobre outros imóveis semelhantes. Também, buscam-se informações em empresas imobiliárias, corretores especializados, anúncios de jornais, bancos de dados existentes, construtores e ou incorporadores, compradores e vendedores, companhias de habitação e órgãos de planejamento.

O processo comparativo, muito embora a pesquisa abranja imóveis similares em tamanho, padrão e local, requer uma melhoria no seu grau de precisão, obtida por outro processo auxiliar, denominado Homogeneização de Valores. Tal processo, recomendado por normas técnicas, visa corrigir as discrepâncias dos elementos comparativos, através de fatores cuja aplicação de um ou outro, depende de cada caso. Assim, os fatores fundamentais, como: localização, atualização, fonte, testada e profundidade, topografia, padrão construtivo, idade e conservação, etc., são levadas em conta para que os elementos sejam mais comparáveis, não obstante a similaridade já pré selecionada na pesquisa.

Para melhorar ainda mais a precisão, após o processo de homogeneização, a média obtida passa por processo de saneamento de valores que eventualmente situam-se muito distantes do seu valor médio, distorcendo o valor unitário. Em geral, utiliza-se um intervalo de confiança de 30%, eliminando-se os valores fora deste intervalo e recalculando-se a nova média (média saneada).



Tudo segue conforme:

- **RESOLUÇÕES nº 957 e 1.066** do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI)
- **NBR 14.653** – Avaliação de Bens – Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT);
- **NORMAS PARA AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS** - IBAPE/SP.

A apuração do valor real de mercado para o imóvel em destaque é consequência da apuração de suas partes constituintes, para convicção ou determinação do seu justo valor de mercado.

Valor de Mercado é o preço pago por um comprador desejoso de comprar, mas não forçado, a um vendedor desejoso de vender, mas também não compelido, tendo ambos, pleno conhecimento da utilidade da propriedade transacionada.

Valor é uma grandeza mensurável e, portanto, medir é comparar. E não é uma característica inerente à propriedade em si, mas depende do interesse econômico do homem. Avaliação é a determinação do valor de uma coisa obtida em comparação com outras semelhantes.

O rigor da avaliação independe da sua finalidade, porque avaliar já é a finalidade, porque não há razão jurídica, administrativa, contábil ou de qualquer outra natureza, capaz de alterar os métodos de uma ciência definida por seus próprios fins, como é a avaliação.

Foram consultadas as imobiliárias do município para facilitar possível busca e conferência dos imóveis amostrais. Os códigos dos anúncios constam em cada imagem e os imóveis foram conferidos.

Na busca de exatidão e maior convicção do valor, foram aplicados fatores de homogeneização aos imóveis utilizados como comparativos.

Os fatores utilizados são apenas os necessários para correções de diferenças internas e de oferta, uma vez que as amostras são todas no mesmo bairro.

As áreas estão dentro do intervalo permitido por norma, não necessitando de equação.

Foram aplicados alguns dos fatores disritos abaixo para melhor exatidão.

- **Fator de oferta ou fonte (Fo):** Faz a correção da elasticidade da informação, pois usualmente os imóveis são ofertados em valor superior ao que são efetivamente transacionados. É tomado em geral como 0,9 para imóveis ofertados podendo chegar a 0,8. Neste caso será utilizado 10% conforme informações de imobiliárias na região.
- **Fator de localização ou transposição (Fl):** Refere-se às diferenças de valores entre imóveis situados em locais distintos, ou seja, corrige as variações decorrentes da localização mais ou menos valiosa da amostra em relação ao imóvel avaliando. Pode ser obtido pela planta genérica de valores do município, lançamentos fiscais, informações imobiliárias, ou mais comumente através da experiência profissional.
- **Fator de padrão de acabamento (Fd):** É um fator que tem o objetivo de eliminar as diferenças relativas às variações nos detalhes de acabamento entre diferentes imóveis. Sua aplicação é muito importante no caso de imóveis residenciais, tem importância relativa no caso de escritórios e pouca importância no caso de lojas.
- **Fator de idade e conservação (Fi):** É aplicado na correção de diferenças entre a idade aparente e estado de conservação entre o imóvel avaliando e os imóveis pesquisados.
- **Fator de arquitetura (Fq):** Refere-se às condições arquitetônicas dos imóveis em estudo, considerando diferenças entre características tais como número de vagas de garagem, posicionamento na edificação, presença de área de lazer, etc. Sua variação ocorre normalmente entre 0,70 e 1,30. Adotado neste caso para área de serviço fechada.

Assim, não há necessidade de outros fatores.

PESQUISA DE MERCADO

Planejamento da pesquisa segundo a NBR 14.653:

“No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível”. Esta etapa que envolve estrutura e estratégia da pesquisa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.

Na presente avaliação, foram obtidos junto a imobiliárias locais, eventos de mercado relativos a casas similares. Nesta amostra foi efetuada uma análise das características intrínsecas dos elementos, objetivando detectar quais os atributos responsáveis pela formação dos valores de mercado.

Durante a procura por amostras semelhantes não foi encontrado anúncio do imóvel avaliando.



Área de busca – Somente dentro do condomínio

ELEMENTOS COMPARATIVOS

(a) Apartamento localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando



VivaReal - Venda - SP - Apartamentos à venda em Campinas - Condomínio Center Santa Genevra

Apartamento à Venda com 2 Quartos, 1 banheiro, 58 m² e 1 vaga de Garagem por R\$ 320.000

Condomínio: R\$ 400
IPTU: R\$ 75

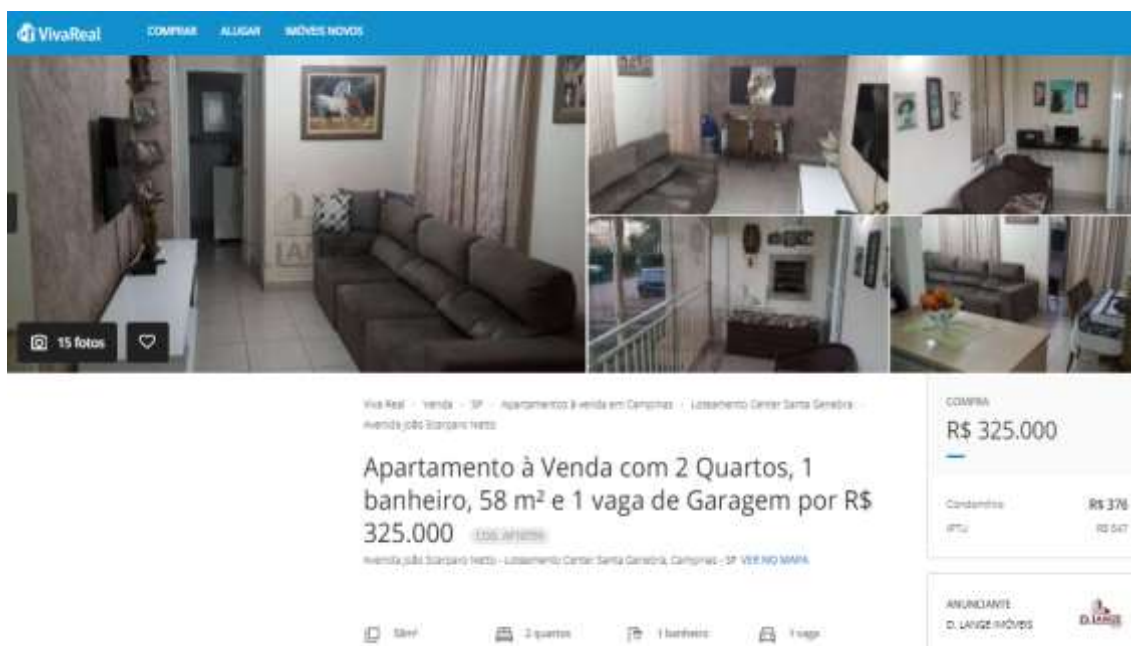
ANUNCIANTE: PROVECTUM IMOBILIÁRIA

Valor de venda: R\$ 320.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 5.517,00

Imobiliária: Provetum Imobiliária

(b) Apartamento localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando



VivaReal - Venda - SP - Apartamentos à venda em Campinas - Condomínio Center Santa Genevra

Apartamento à Venda com 2 Quartos, 1 banheiro, 58 m² e 1 vaga de Garagem por R\$ 325.000

Condomínio: R\$ 370
IPTU: R\$ 517

ANUNCIANTE: D'LANGE IMÓVEIS

Valor de venda: R\$ 325.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 5.603,00

Imobiliária: D'Lange Imóveis

(c) Apartamento localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando

COMPRAR
ALUGAR
IMÓVEIS NOVOS

19 fotos

Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Campinas · Loteamento Center-Santa Genebra

Apartamento à Venda com 2 Quartos, 2 banheiros, 60 m² e 1 vaga de Garagem por R\$ 330.000

COO APÊTOS

Loteamento Center-Santa Genebra, Campinas · SP

VER NO MAPA

60m²

2 quartos

2 banheiros

1 vaga

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (1)

COMPRAR

R\$ 330.000

Condomínio

R\$ 380

IPTU

R\$ 77

ANUNCIANTE

MATTOS E TREVISAN

IMÓVEIS LTDA ME

Valor de venda: R\$ 330.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 5.689,00 (considerado 58m²)

Imobiliária: Matos e Trevisan Imóveis

(d) Apartamento localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando

VivaReal

COMPRA ALUGAR MOVIMENTO NOVO

Apartamento à Venda com 2 Quartos, 1 banheiro, 58 m² e 1 vaga de Garagem por R\$ 370.000

COMPRAR

R\$ 370.000

Candorinha IPTU R\$ 380 R\$ 430

AVANÇADO LUTFA IMOVEIS

Sala 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

Valor de venda: R\$ 370.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 6.379,00

Imobiliária: Lucélia Imóveis

(e) Apartamento localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando



VivaReal - COMPRA - ALUGAR - IMÓVEIS NOVOS

16 fotos

VivaReal - Venda - SP - Apartamentos à venda em Campinas - Loteamento Center Santa Genebra

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 58 m² por R\$ 370.000 COD. AP1482

Loteamento Center Santa Genebra, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

58m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(2\)](#)

COMPRA
R\$ 370.000

Condomínio R\$ 350
IPTU R\$ 550

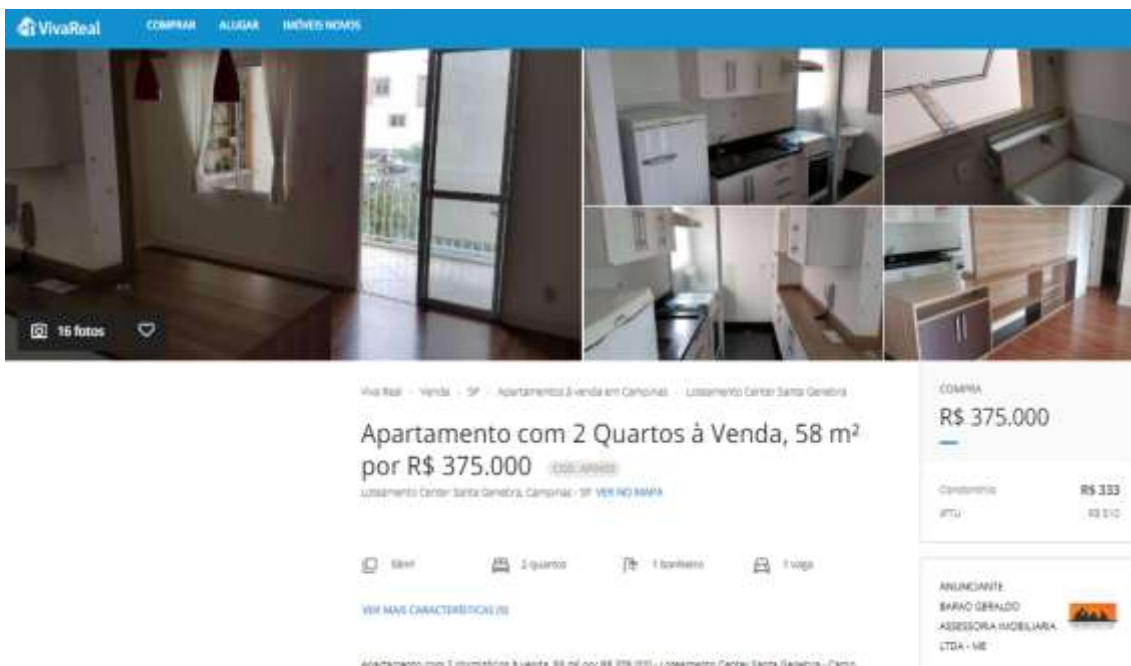
ANUNCIANTE
MEGA IMÓVEIS

Valor de venda: R\$ 370.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 6.379,00

Imobiliária: Mega Imóveis

(f) Apartamento localizado no mesmo condomínio do imóvel avaliando



VivaReal - COMPRA - ALUGAR - IMÓVEIS NOVOS

16 fotos

VivaReal - Venda - SP - Apartamentos à venda em Campinas - Loteamento Center Santa Genebra

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 58 m² por R\$ 375.000 COD. AP1483

Loteamento Center Santa Genebra, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

58m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(2\)](#)

COMPRA
R\$ 375.000

Condomínio R\$ 333
IPTU R\$ 210

ANUNCIANTE
BARÃO GERALDO
ASSESSORIA IMOBILIÁRIA
LTD. - ME

Valor de venda: R\$ 375.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 6.465,00

Imobiliária: Barão Geraldo Assessoria Imobiliária

HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES DO M²

Imóvel	Valor oferta m ²	Fo	Fi	Fd	Fq	Fi	Final
Imóvel A	R\$ 5.517,00	0,9	1	1,1	1	1	R\$ 5.461,83
Imóvel B	R\$ 5.603,00	0,9	1	1	1	1	R\$ 5.042,70
Imóvel C	R\$ 5.689,00	0,9	1	1	1	1	R\$ 5.120,10
Imóvel D	R\$ 6.379,00	0,9	1	1	1	1	R\$ 5.741,10
Imóvel E	R\$ 6.379,00	0,9	1	1	1	1	R\$ 5.741,10
Imóvel F	R\$ 6.465,00	0,9	1	1	1	1	R\$ 5.818,50
Média do m ²	R\$ 6.005,33	0,90	1,00	1,02	1,00	1,00	R\$ 5.494,88

Para melhorar ainda mais a precisão, após o processo de homogeneização, a média obtida passa por processo de saneamento de valores que eventualmente situam-se muito distantes do seu valor médio, distorcendo o valor unitário. Em geral, utiliza-se um intervalo de confiança de 20 ou 30%, eliminando-se os valores fora deste intervalo e recalculando-se a nova média saneada.

Média simples → R\$ 5.494,00

Intervalo de segurança: 20%

Maior que 20% → R\$ 6.593,00

Menor que 20% → R\$ 4.395,00

Média Saneada → R\$ 5.494,00

Assim, todas as amostras estão dentro do intervalo de segurança, não sendo necessário excluir alguma.

O mercado atual de negociação de imóveis no mesmo padrão (homogeneizado), no mesmo condomínio, vem praticando o valor arredondado em média de **R\$ 5.494,00 (cinco mil quatrocentos e noventa e quatro reais)** o valor de metro quadrado.

Portanto, o cálculo fica representado: **58m² x R\$ 5.494,00 (cinco mil quatrocentos e noventa e quatro reais)**, totalizando o valor arredondado do imóvel em **R\$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais)**.



CONCLUSÃO

Este parecer está em conformidade com o disposto no artigo 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 957, de 22 de maio de 2006 e 1.066, de 22 de novembro de 2007 que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração. Ainda, foi elaborado de acordo com as normas da ABNT/NBR 14653-1 e 14653-2, "Avaliações de Bens", Procedimentos Gerais e Avaliações de Imóveis Urbanos.

Através do presente laudo de avaliação, conclui-se que o valor de mercado do imóvel avaliando, em números redondos, para a data atual, corresponde a **R\$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais)**.

Este laudo é constituído de vinte e uma páginas numeradas.

Sem mais.

Campinas, 16 de julho de 2020.

Gustavo Guedes
CRECI 133201
CNAI 21000



**Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da
Comarca de Sumaré – Estado de São Paulo**

Processo nº 0000926-17.2020.8.26.0604

ASSOCIAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS

AVALON, pessoa jurídica de Direito Privado, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas sob o nº 12.407.776/0001-00, com sede na Avenida João Scarparo Netto, nº 240, Bairro Center Santa Genebra, na cidade de Campinas, Estado de São Paulo, CEP: 13080-655, por meio de seu advogado e procurador esta subscreve, expor e requerer:

Ante o ofício encaminhado a Associação dos Condomínios Avalon, solicita a juntada dos débitos da unidade Príncipes, apartamento 008.

Estamos a disposição para qualquer outra informação.

Respeitosamente,
pede deferimento.

Campinas, 18 de dezembro de 2024.

Renato Ferraz Sampaio Savy
OAB/SP 150.286



DEVEDORES DETALHADO

0023 - AVALON

BLOCO: PRINCIPES 3
UNIDADE: 000008
PERÍODO ATÉ 31/12/2099
DATA LIMITE DE PAGAMENTO 18/12/2024
PROCESSADO POR RENATO SAVY EM 18/12/2024 22:01:09

PRINCIPES 3

000008 PROPRIETÁRIO: ELISMAR JOSE PARREIRA I INQUILINO: THIAGO GUTIERREZ SALGADO DE MELO

PAGADOR: ELISMAR JOSE PARREIRA

RECIBO	COBRANÇA	ACORDO	VENCIMENTO	HISTÓRICO	VL. VERBA	MULTA VERBA	JUROS VERBA	CORREÇÃO VERBA	CORRIGIDO VERBA	VALOR RECIBO	CORRIGIDO RECIBO
2789012	JUR		10/05/2017	TAXA CONDOMINIAL REF 05/2017	334,07	18,13	436,00	136,60	924,80	340,75	943,30
				FUNDO DE OBRAS REF 05/2017	3,34	0,18	4,36	1,37	9,25		
				FUNDO DE RESERVA REF 05/2017	3,34	0,18	4,36	1,37	9,25		
2789015	JUR		10/09/2017	TAXA CONDOMINIAL REF 09/2017	334,07	17,65	414,51	134,13	900,36	373,12	1.005,59
				TAXA EXTRA REF 09/2017	32,36	1,71	40,15	12,99	87,21		
				FUNDO DE OBRAS REF 09/2017	3,34	0,18	4,14	1,34	9,00		
				FUNDO DE RESERVA REF 09/2017	3,34	0,18	4,14	1,34	9,00		
				PAGAMENTO A MENOR REF 09/2017	0,01	0,00	0,01	0,00	0,02		
2789017	JUR		10/10/2017	TAXA CONDOMINIAL REF 10/2017	334,07	17,54	409,36	133,59	894,56	373,11	999,13
				TAXA EXTRA REF 10/2017	32,36	1,70	39,65	12,94	86,65		
				FUNDO DE OBRAS REF 10/2017	3,34	0,18	4,10	1,34	8,96		
				FUNDO DE RESERVA REF	3,34	0,18	4,10	1,34	8,96		

10/2017											fls. 387
2789020	JUR	10/12/2017	TAXA CONDOMINIAL REF 12/2017	334,07	17,26	397,86	131,26	880,45	373,11	983,32	
			TAXA EXTRA REF 12/2017	32,36	1,67	38,53	12,71	85,27			
			FUNDO DE OBRAS REF 12/2017	3,34	0,17	3,98	1,31	8,80			
			FUNDO DE RESERVA REF 12/2017	3,34	0,17	3,98	1,31	8,80			
2789021	JUR	14/02/2018	TAXA CONDOMINIAL REF 02/2018	334,07	16,97	385,59	128,82	865,45	373,11	966,60	
			TAXA EXTRA REF 02/2018	32,36	1,64	37,35	12,48	83,83			
			FUNDO DE OBRAS REF 02/2018	3,34	0,17	3,86	1,29	8,66			
			FUNDO DE RESERVA REF 02/2018	3,34	0,17	3,86	1,29	8,66			
2789022	JUR	10/03/2018	TAXA CONDOMINIAL REF 03/2018	334,07	16,86	381,00	127,75	859,68	381,11	980,73	
			TAXA EXTRA REF 03/2018	32,36	1,63	36,90	12,37	83,26			
			FUNDO DE OBRAS REF 03/2018	3,34	0,17	3,81	1,28	8,60			
			FUNDO DE RESERVA REF 03/2018	3,34	0,17	3,81	1,28	8,60			
			CHAVEIRO REF 03/2018	8,00	0,40	9,13	3,06	20,59			
2789024	JUR	10/04/2018	TAXA CONDOMINIAL REF 04/2018	334,07	16,75	375,98	127,45	854,25	373,11	954,08	
			TAXA EXTRA REF 04/2018	32,36	1,62	36,42	12,35	82,75			
			FUNDO DE OBRAS REF 04/2018	3,34	0,17	3,76	1,27	8,54			

			FUNDO DE RESERVA REF 04/2018	3,34	0,17	3,76	1,27	8,54			fls. 388
2789027	JUR	10/06/2018	TAXA CONDOMINIAL REF 06/2018	334,07	16,49	364,96	125,38	840,90	373,11	939,15	
			TAXA EXTRA REF 06/2018	32,36	1,60	35,35	12,14	81,45			
			FUNDO DE OBRAS REF 06/2018	3,34	0,16	3,65	1,25	8,40			
			FUNDO DE RESERVA REF 06/2018	3,34	0,16	3,65	1,25	8,40			
2789029	JUR	10/07/2018	TAXA CONDOMINIAL REF 07/2018	334,07	16,25	357,06	121,17	828,55	373,11	925,37	
			TAXA EXTRA REF 07/2018	32,36	1,57	34,59	11,74	80,26			
			FUNDO DE OBRAS REF 07/2018	3,34	0,16	3,57	1,21	8,28			
			FUNDO DE RESERVA REF 07/2018	3,34	0,16	3,57	1,21	8,28			
2789031	JUR	10/08/2018	TAXA CONDOMINIAL REF 08/2018	334,07	16,11	351,50	120,06	821,74	373,11	917,76	
			TAXA EXTRA REF 08/2018	32,36	1,56	34,05	11,63	79,60			
			FUNDO DE OBRAS REF 08/2018	3,34	0,16	3,51	1,20	8,21			
			FUNDO DE RESERVA REF 08/2018	3,34	0,16	3,51	1,20	8,21			
2789034	JUR	10/10/2018	TAXA CONDOMINIAL REF 10/2018	334,07	15,87	341,06	118,46	809,46	373,11	904,04	
			TAXA EXTRA REF 10/2018	32,36	1,54	33,03	11,47	78,40			
			FUNDO DE OBRAS REF 10/2018	3,34	0,16	3,41	1,18	8,09			
			FUNDO	3,34	0,16	3,41	1,18	8,09			

			DE RESERVA REF 10/2018							
2789036	JUR	10/11/2018	TAXA CONDOMINIAL REF 11/2018	334,07	15,73	335,26	116,96	802,02	373,11	895,75
			TAXA EXTRA REF 11/2018	32,36	1,52	32,48	11,33	77,69		
			FUNDO DE OBRAS REF 11/2018	3,34	0,16	3,35	1,17	8,02		
			FUNDO DE RESERVA REF 11/2018	3,34	0,16	3,35	1,17	8,02		
2789038	JUR	10/12/2018	TAXA CONDOMINIAL REF 12/2018	334,07	15,64	330,75	116,96	797,42	373,11	890,62
			TAXA EXTRA REF 12/2018	32,36	1,51	32,04	11,33	77,24		
			FUNDO DE OBRAS REF 12/2018	3,34	0,16	3,31	1,17	7,98		
			FUNDO DE RESERVA REF 12/2018	3,34	0,16	3,31	1,17	7,98		
2789040	JUR	10/01/2019	TAXA CONDOMINIAL REF 01/2019	334,07	15,53	325,73	116,46	791,79	373,11	884,30
			TAXA EXTRA REF 01/2019	32,36	1,50	31,55	11,28	76,69		
			FUNDO DE OBRAS REF 01/2019	3,34	0,16	3,25	1,16	7,91		
			FUNDO DE RESERVA REF 01/2019	3,34	0,16	3,25	1,16	7,91		
2789042	JUR	10/02/2019	TAXA CONDOMINIAL REF 02/2019	334,07	15,40	320,32	115,39	785,18	373,11	876,92
			TAXA EXTRA REF 02/2019	32,36	1,49	31,03	11,18	76,06		
			FUNDO DE OBRAS REF 02/2019	3,34	0,15	3,20	1,15	7,84		
			FUNDO DE	3,34	0,15	3,20	1,15	7,84		

			RESERVA REF 02/2019							
2789045	JUR	10/03/2019	TAXA CONDOMINIAL REF 03/2019	334,07	15,26	315,11	113,95	778,39	373,11	869,36
			TAXA EXTRA REF 03/2019	32,36	1,48	30,53	11,04	75,41		
			FUNDO DE OBRAS REF 03/2019	3,34	0,15	3,15	1,14	7,78		
			FUNDO DE RESERVA REF 03/2019	3,34	0,15	3,15	1,14	7,78		
2789048	JUR	10/04/2019	TAXA CONDOMINIAL REF 04/2019	350,77	15,84	324,18	117,02	807,81	390,15	898,50
			TAXA EXTRA REF 04/2019	32,36	1,46	29,91	10,80	74,53		
			FUNDO DE OBRAS REF 04/2019	3,51	0,16	3,24	1,17	8,08		
			FUNDO DE RESERVA REF 04/2019	3,51	0,16	3,24	1,17	8,08		
2789051	JUR	10/05/2019	TAXA CONDOMINIAL REF 05/2019	350,77	15,68	318,13	115,02	799,60	390,15	889,37
			TAXA EXTRA REF 05/2019	32,36	1,45	29,35	10,61	73,77		
			FUNDO DE OBRAS REF 05/2019	3,51	0,16	3,18	1,15	8,00		
			FUNDO DE RESERVA REF 05/2019	3,51	0,16	3,18	1,15	8,00		
2789054	JUR	10/06/2019	TAXA CONDOMINIAL REF 06/2019	350,77	15,57	313,01	114,56	793,91	390,15	883,06
			TAXA EXTRA REF 06/2019	32,36	1,44	28,88	10,57	73,25		
			FUNDO DE OBRAS REF 06/2019	3,51	0,16	3,13	1,15	7,95		
			FUNDO DE RESERVA	3,51	0,16	3,13	1,15	7,95		

			REF 06/2019								fls. 391
2789057	JUR	10/07/2019	TAXA CONDOMINIAL REF 07/2019	350,77	15,47	308,34	114,53	789,11	390,15	877,74	
			TAXA EXTRA REF 07/2019	32,36	1,43	28,45	10,57	72,81			
			FUNDO DE OBRAS REF 07/2019	3,51	0,16	3,09	1,15	7,91			
			FUNDO DE RESERVA REF 07/2019	3,51	0,16	3,09	1,15	7,91			
2789060	JUR	10/08/2019	TAXA CONDOMINIAL REF 08/2019	350,77	15,35	303,09	113,86	783,07	390,15	870,97	
			TAXA EXTRA REF 08/2019	32,36	1,42	27,96	10,50	72,24			
			FUNDO DE OBRAS REF 08/2019	3,51	0,15	3,03	1,14	7,83			
			FUNDO DE RESERVA REF 08/2019	3,51	0,15	3,03	1,14	7,83			
2789063	JUR	10/09/2019	TAXA CONDOMINIAL REF 09/2019	350,77	15,25	298,04	113,47	777,53	390,15	864,85	
			TAXA EXTRA REF 09/2019	32,36	1,41	27,50	10,47	71,74			
			FUNDO DE OBRAS REF 09/2019	3,51	0,15	2,99	1,14	7,79			
			FUNDO DE RESERVA REF 09/2019	3,51	0,15	2,99	1,14	7,79			
2789066	JUR	10/10/2019	TAXA CONDOMINIAL REF 10/2019	350,77	15,15	293,40	113,47	772,79	357,79	788,27	
			FUNDO DE OBRAS REF 10/2019	3,51	0,15	2,94	1,14	7,74			
			FUNDO DE RESERVA REF 10/2019	3,51	0,15	2,94	1,14	7,74			
2789069	JUR	10/11/2019	TAXA CONDOMINIAL REF 11/2019	350,77	15,05	288,38	113,12	767,32	357,79	782,68	

			FUNDO DE OBRAS REF 11/2019	3,51	0,15	2,89	1,13	7,68		
			FUNDO DE RESERVA REF 11/2019	3,51	0,15	2,89	1,13	7,68		
2789072	JUR	10/12/2019	TAXA CONDOMINIAL REF 12/2019	350,77	14,89	282,65	111,33	759,64	357,79	774,84
			FUNDO DE OBRAS REF 12/2019	3,51	0,15	2,83	1,11	7,60		
			FUNDO DE RESERVA REF 12/2019	3,51	0,15	2,83	1,11	7,60		
2774710	JUR	10/02/2021	TAXA CONDOMINIAL REF 02/21	350,77	12,90	205,98	88,43	658,08	357,79	671,24
			FUNDO DE OBRAS REF 02/21	3,51	0,13	2,06	0,88	6,58		
			FUNDO DE RESERVA REF 02/21	3,51	0,13	2,06	0,88	6,58		
2774712	JUR	10/03/2021	TAXA CONDOMINIAL REF 03/21	350,77	12,73	200,50	85,41	649,41	357,79	662,39
			FUNDO DE OBRAS REF 03/21	3,51	0,13	2,00	0,85	6,49		
			FUNDO DE RESERVA REF 03/21	3,51	0,13	2,00	0,85	6,49		
2774714	JUR	10/04/2021	TAXA CONDOMINIAL REF 04/21	350,98	12,56	194,64	82,20	640,38	358,00	653,20
			FUNDO DE OBRAS REF 04/21	3,51	0,13	1,95	0,82	6,41		
			FUNDO DE RESERVA REF 04/21	3,51	0,13	1,95	0,82	6,41		
2774717	JUR	10/05/2021	TAXA CONDOMINIAL REF 05/21	350,77	12,43	189,72	81,06	633,98	357,58	646,28
			TAXA CONDOMINIAL REF 05/21	-0,21	-0,01	-0,11	-0,05	-0,38		

			FUNDO DE OBRAS REF 05/21	3,51	0,12	1,90	0,81	6,34		
			FUNDO DE RESERVA REF 05/21	3,51	0,12	1,90	0,81	6,34		
2774720	JUR	10/06/2021	TAXA CONDOMINIAL REF 06/21	350,77	12,26	184,01	78,15	625,19	357,79	637,69
			FUNDO DE OBRAS REF 06/21	3,51	0,12	1,84	0,78	6,25		
			FUNDO DE RESERVA REF 06/21	3,51	0,12	1,84	0,78	6,25		
2774723	JUR	10/07/2021	TAXA CONDOMINIAL REF 07/21	350,77	12,12	178,94	76,29	618,12	357,79	630,48
			FUNDO DE OBRAS REF 07/21	3,51	0,12	1,79	0,76	6,18		
			FUNDO DE RESERVA REF 07/21	3,51	0,12	1,79	0,76	6,18		
2774726	JUR	10/08/2021	TAXA CONDOMINIAL REF 08/21	350,77	11,94	173,15	72,93	608,79	357,79	620,97
			FUNDO DE OBRAS REF 08/21	3,51	0,12	1,73	0,73	6,09		
			FUNDO DE RESERVA REF 08/21	3,51	0,12	1,73	0,73	6,09		
2774729	JUR	10/09/2021	TAXA CONDOMINIAL REF 09/21	350,77	11,76	167,55	69,87	599,95	357,79	611,97
			FUNDO DE OBRAS REF 09/21	3,51	0,12	1,68	0,70	6,01		
			FUNDO DE RESERVA REF 09/21	3,51	0,12	1,68	0,70	6,01		
RESUMO UNIDADE			QTDE. RECIBO	MULTA		JUROS	CORREÇÃO		TOTAL RECIBO	CORRIGIDO
			33	543,17		10.971,85	3.963,50		12.222,00	27.700,52

RESUMO BLOCO	QTDE. UNIDADES	QTDE. RECIBOS	MULTA	JUROS	CORREÇÃO		TOTAL	CORRIGIDO
	1	33	543,17	10.971,85	3.963,50		12.222,00	27.700,52

RESUMO EMPREENHIMENTO		QTDE. BLOCOS	QTDE. UNIDADES		QTDE. RECIBOS		MULTA	JUROS	CORREÇÃO		TOTAL	CORRIGIDO
	1		1		33		543,17	10.971,85	3.963,50		12.222,00	27.700,52