

ROCHA MOREIRA

A D V O G A D O S

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA ÚNICA DO FORO DE SANTANA DE PARNAÍBA - SP.

Cumprimento de Sentença
Distribuição por Dependência
Processo Principal nº. 1008103-51.2017.8.26.0529

FREDERICO ALBERTO SEVERINO FRAZÃO, brasileiro, leiloeiro, portador da cédula de identidade RG nº 28.391.275 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº. 151.699.388-88, casado com **DENISE DA CRUZ FRAZÃO**, brasileira, auxiliar administrativa, portadora da cédula de identidade RG nº 29.448.816-9 SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº. 282.515.568-30, residentes e domiciliados na Rua Tabor, nº. 491, Ipiranga, São Paulo – SP, CEP. 04202-020, neste ato, representado por seus advogados infra-assinados, nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** oriundo da **RESCISÃO CONTRATUAL C.C. RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS e COMPENSAÇÃO DE DANOS com PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA**, processo nº. 1008103-51.2017.8.26.0529, que move em face de **CST COMPANHIA DE SINTÉTICOS E TERMOPLÁSTICOS**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 60.187.937/0001-40, com endereço na Rua Regente Feijó, nº. 221, Sala 14, 1º Andar, Centro, Campinas – SP, CEP. 13.026-505 e **SP-03 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, atual denominação de SCOPEL SPE-03 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 11.159.646/0001-32, com endereço na Avenida Doutor Cardoso de Melo, 900 - Vila Olímpia, São Paulo - SP, 04548-003, e **URBPLAN DESENVOLVIMENTO URBANO S/A**, inscrita no CNPJ/MF sob o número 07.339.221/0001-38, com sede social na Avenida Doutor Cardoso de Melo, 900 - Vila Olímpia, São Paulo - SP, 04548-003, vem por meio desta requerer o que segue:

I – Dos Fatos

Trata-se de ação de rescisão contratual cumulada com restituição de quantias pagas e ressarcimento de danos com pedido de tutela antecipada em face de ajuizada por **FREDERICO ALBERTO SEVERINO FRAZÃO** e **DENISE DA CRUZ FRAZÃO** em face de **CST COMPANHIA DE SINTÉTICOS TERMOPLÁSTICOS, MASB - SP-03 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** e **URBPLAN DESENVOLVIMENTO URBANO S/A**, visto o contrato particular de compromisso de compra e venda de imóvel, com pacto de alienação fiduciária em garantia de pagamento e outras avenças, assinado em 21 de dezembro de 2010, visando aquisição do lote 22 da Quadra V do loteamento "Fazenda São José".

Tendo em vista o descumprimento do prazo de entrega (21/12/2012), os exequentes requereram a rescisão contratual e a restituição integral de todos os valores por ele despendidos, somados de lucros cessantes e danos morais pelo excessivo período de atraso na entrega.

Contestada a ação, apresentada a manifestação à contestação, sentença proferida parcialmente procedente, os executados apresentaram o recurso de apelação, o Tribunal de Justiça de São Paulo decidiu pela procedência em parte do recurso por votação unânime, a ação transitou em julgado em 29/01/2019.

II – Do Cumprimento da Sentença

Visto que o trecho final da sentença, determinou a condenação parcial dos executados, de forma solidária, o acórdão manteve a sentença em seus termos, apenas majorando os honorários para 12% e determinou a divisão das custas processuais na proporção 30% e 70%, desta forma os exequentes dão início ao cumprimento de sentença com fulcro no artigo 513 e seguintes do CPC.

Para tanto apresentam planilha de cálculo anexa nos moldes definidos em sentença e acórdão, totalizando o valor de R\$ 135.321,50 (Cento e trinta e cinco mil, trezentos e vinte e um reais e cinquenta centavos).

III – Dos Patronos

Excelência, cumpre informar o rol de patronos que devem ser intimados:

Leonardo Santos Moreira - OAB/SP 218.288, pelo exequente;
Marcio Rocha Alves – OAB/SP 209.303, pelo exequente;
José Frederico Cimino Manssur – OAB/SP 194.746, pelos executados CST Companhia de Sintéticos e Termoplásticos e Urbplan Desenvolvimento Urbano S/A;
Juliana Fleck Visnardi – OAB/SP 284.026, pelos executados CST Companhia de Sintéticos e Termoplásticos e Urbplan Desenvolvimento Urbano S/A;

ROCHA MOREIRA

A D V O G A D O S

Bernardo Corgosinho Alves de Meira – OAB/MG 75.359, pela executada SP-03 Empreendimentos Imobiliários Ltda;

Tulio Lacerda Gontijo - OAB/MG 130.529, pela executada SP-03 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

IV – Do Pedido

Diante do exposto requer-se:

I – A intimação das executadas por meio de seus patronos, para que, querendo, realizem o pagamento voluntário da quantia devida que totaliza R\$ 135.321,50 (Cento e trinta e cinco mil, trezentos e vinte e um reais e cinquenta centavos), no prazo de 15 (quinze) dias, conforme artigo 523 do Código de Processo Civil;

II – Não havendo pagamento voluntario no prazo de 15 dias, postula-se que o valor devido seja acrescido de multa de 10% e também honorários advocatícios de 10% sob o valor do débito, conforme artigo 523, § 1º do Código de Processo Civil;

III – Com o depósito do valor devido, postula-se a expedição de alvará de levantamento em favor dos exequentes.

Termos em que,
Pede deferimento.

Barueri (SP), 15 de julho de 2019.

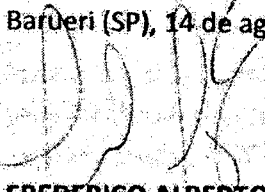
Leonardo Santos Moreira
OAB/SP 218.288

Marcio Rocha Alves
OAB/SP 209.303

PROCURAÇÃO

FREDERICO ALBERTO SEVERINO FRAZÃO, brasileiro, leiloeiro, portador da cédula de identidade RG nº 28.391.275 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº. 151.699.388-88, casado com **DENISE DA CRUZ FRAZÃO**, brasileira, auxiliar administrativa, portadora da cédula de identidade RG nº 29.448.816-9 SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº. 282.515.568-30, residentes e domiciliados na Rua Tabor, nº. 491, Ipiranga, São Paulo – SP, CEP. 04202-020, pelo presente instrumento particular de **PROCURAÇÃO**, nomeia e constitui seus bastantes procuradores **MARCIO ROCHA ALVES**, brasileiro, solteiro, devidamente inscrito na OAB/SP sob o nº 209.303, e **LEONARDO SANTOS MOREIRA**, brasileiro, casado, devidamente inscrito na OAB/SP sob o n. 218.288, estabelecidos à Avenida Trindade, nº. 254, conjunto 112, Bethaville I, Barueri – SP, CEP. 06404-326, a quem confere amplos poderes irrevogáveis para o foro em geral, com as cláusulas **“AD JUDICIA ET EXTRA”**, em qualquer juízo, Instância ou Tribunal, podendo propor contra quem de direito ações competentes e defende-lo(a) nas contrárias, seguindo umas e outras até final decisão e execução, usando os recursos legais e acompanhando-os até final decisão e execução, conferindo-lhes ainda poderes especiais para requerer e acompanhar falências, ceder, transferir, habilitar ou declarar créditos, prestar compromissos em geral, inclusive de síndico e inventariante, confessar, desistir, transigir, firmar compromissos ou acordos, inclusive conciliar nos termos do artigo 448 e parágrafo 1º, do Código de Processo Civil, receber e dar quitação, endossar cheques, requerer alvarás, efetuar levantamento de depósitos judiciais em depositários públicos, bancos, cartórios, participar de praças e leilões, adjudicar, remir, etc., e em especial os poderes **“et extra”** para representar perante quaisquer repartições públicas Federais, Estaduais e Municipais, Autarquias, Cartórios de Registro de Imóveis, Registro Civil de Pessoas Jurídicas, Títulos e Documentos, Registro Civil e Pessoas Naturais, Notas e Protestos, Delegacias de Polícia, acompanhar processos crime e sumário como assistente do Ministério Público nos termos do artigo 268 e seguintes do Código de Processo Penal, requerer, levantar Fundo de Garantia por Tempo de Serviço junto a repartições bancárias competentes agindo em conjunto ou separadamente, podendo ainda substabelecer a outrem, com ou sem reservas de poderes, dando tudo por bom e valioso, ratificando os poderes supra impressos, ficando convencionado que o presente mandato é irrevogável, pelo mandante consoante, tendo em vista o contrato de honorários em apartado, e em especial, proceder a defesa de seus interesses no processo em que move contra **CST COMPANHIA DE SINTÉTICOS E TERMOPLÁSTICOS, MASB SPE-03 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e URBPLAN**.

Barueri (SP), 14 de agosto de 2017.



FREDERICO ALBERTO SEVERINO FRAZÃO




DENISE DA CRUZ FRAZÃO

SUBSTABELECIMENTO

Pelo presente instrumento, eu **ALESSANDRA LEMES FABRO**, inscrita na Ordem dos Advogados do Brasil, Seccção São Paulo, sob o n° 204.163, substabeleço, com reservas de iguais poderes, aos Drs. **EDUARDO GONZAGA OLIVEIRA DE NATAL, JOSÉ FREDERICO CIMINO MANSSUR, EDUARDO GAZALE FÉO, OSMAR ALVES DE CAMPOS GOLEGÃ NETO, CARLA ARAÚJO DOS SANTOS, JULIO CÉSAR GALLO BAUTISTA URENA, GUILHERME GIERON FONSECA E SILVA, CAROLINE BARBOSA MONTEIRO FROTA, PATRICIA REGINA DA SILVA SADER, JULIANA FLECK VISNARDI, BRUNA VALASCO RAMOS E ANA CLAUDIA SILVA LACERDA**, brasileiros, inscritos respectivamente, na Ordem dos Advogados do Brasil, Seccção de São Paulo, sob os n°s 138.152, 194.746, 168.826, 277.703, 340.545, 359.219, 357.620, 397.376, 119.069, 284.026, 340.542 e 350.670, bem como os acadêmicos de Direito **HELOMAR PEREIRA RAMOS**, inscrito na OAB sob o número **221.925-E**, portador da cédula de identidade RG n° 49.386.810-0, inscrito no CPF/MF sob o n° 408.419.338-04, **GABRIELA JACCOMINI AMANCIO**, portadora da cédula de identidade RG n° 52.447.404-7, inscrita no CPF/MF sob o n° 467.591.708-90, **BEATRIZ ALEMI MARTINEZ**, portadora da cédula de identidade RG n° 52.130.945-1, inscrita no CPF/MF sob o n° 419.648.608-81, **YASMIN KELLY BARROS DA SILVA**, portadora da cédula de identidade RG 050.412.872.013-6, inscrita no CPF/MF sob o n° 059.392.093-78 e **ALEXANDRE VINÍCIUS DE SOUZA SILVA**, portador da cédula de identidade RG n° 35.647.781-7, inscrito no CPF/MF sob o n° 405.875.778-78, todos com escritório na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, 110, 12º, 13º e 14º andares, Cj. 123, Itaim Bibi, na Capital do Estado de São Paulo, os poderes que me foram outorgados por **MASB SP-03 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob n° 11.159.646/0001-32, **CST COMPANHIA DE SINTÉTICOS E TERMOPLÁSTICOS**, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob n° 60.187.937/0001-40, e **URBPLAN DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o n° 07.339.221/0001-38, especificamente **nos autos do processo de n.º 1008103-51.2017.8.26.0529, em trâmite perante a Vara Única do Foro da Comarca de Santana de Parnaíba, do Estado de São Paulo, ajuizada por Frederico Alberto Severino Frazao e Denise da Cruz Frazao.**

São Paulo, 24 de novembro de 2017.



Alessandra Lemes Fabro
OAB/SP n° 204.163

PROCURAÇÃO

Pelo presente instrumento particular, **MASB SP-03 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS LTDA.**, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob nº 11.159.646/0001-32, por seu representante legal nomeia e constitui suas bastantes procuradoras, as advogadas **ALESSANDRA LEMES FABRO**, brasileira, casada, inscrita na OAB/SP sob o nº204.163, portadora do RG nº21.254.848-7 SSP/SP e **FLAVIA ANDRAUS TROYANO**, brasileira, solteira, advogada, inscrita na OAB/SP sob o nº142.163 portadora do RG nº21.470.970-X SSP/SP, a quem confere os poderes da cláusula *ad judicium et extra* especificamente para representarem a Outorgante perante o foro em geral, em conjunto ou separadamente, independentemente da ordem de nomeação, podendo defendê-la, propor e variar ações de toda a natureza, interpor recursos e quaisquer outros incidentes processuais ou administrativos, inclusive exceções de suspeição ou impedimento, mais os necessários para os fins de conciliação, previstos nos artigos 334, § 10º, e 359 do Código de Processo Civil, requerer a instauração de procedimento arbitral, confessar, desistir, efetuar o levantamento de depósito ou quantia, receber e dar quitação, com ou sem ressalvas, nomear prepostos, firmar termo de arbitragem e/ou compromisso arbitral, promover protestos, interpelações, notificações e contranotificações, judiciais ou extrajudiciais, solicitar certidões, atestados e a expedição de ofícios, enfim, praticar todos os atos necessários ao bom e fiel desempenho do presente mandato, inclusive perante autarquias, empresas públicas, sociedades de economia mista, juízos e tribunais administrativos, Ministério Público, bem assim perante todos os órgãos da administração pública municipal, estadual ou federal, podendo, ademais, substabelecer os poderes aqui conferidos, no todo ou em parte, com ou sem reserva de iguais e, de modo geral, praticar todos os demais atos que forem necessários para o fim supra, por tempo indeterminado.

São Paulo, 28 de outubro de 2016.



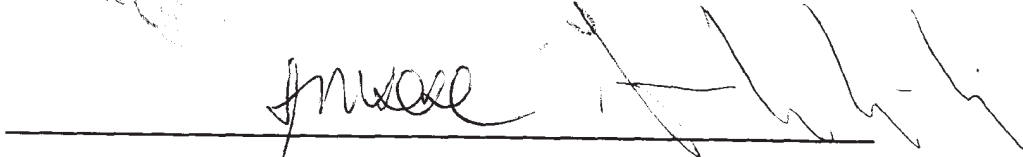

MASB SP-03 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS LTDA.




PROCURAÇÃO

URBPLAN DESENVOLVIMENTO URBANO S/A., inscrita no CNPJ/MF sob nº **07.339.221/0001-38**, com sede na Avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini, 105, 12º andar, Cid. Monções, na Capital do Estado de São Paulo, neste ato, representada por seu Diretor Presidente **André Machado Mastrobuono**, brasileiro, casado, engenheiro agrônomo, portador da cédula de identidade RG nº. 5.445.336-7 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº. 062.844.928-39, e por seu Diretor Financeiro **André Luis Reis Dima Domingos**, brasileiro, casado, contador, portador da cédula de identidade RG nº 096931936 IFP/RJ e inscrito no CPF/MF sob o nº 035.396.207-45, com endereço comercial na sede da sociedade, nomeia e constitui sua procuradora Alessandra Lemes Fabro, brasileira, casada, advogada, inscrita na OAB/SP sob o n.º 204.163, portadora do RG nº 21.254.848-7 SSP/SP e CPF nº 272.278.758-06 e, **Flavia Andraus Troyano**, brasileira, solteira, advogada, portadora do RG nº 21.470.970-X SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 246 204 738 71, ambas com endereço comercial na Avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini, 105, 12º andar, Cid. Monções, na Capital do Estado de São Paulo; *aos quais confere os mais amplos e gerais poderes da cláusula Ad Judicia et Extra para representá-la em qualquer Juízo, Instância ou Tribunal, podendo propor contra quem de direito, as necessárias medidas cautelares ou ações competentes e defendê-lo nas contrárias, seguindo umas e outras até final decisão, interpondo os recursos legais e acompanhando-os, conferindo-lhes, ainda, poderes para contestar, reconvir, recorrer, confessar, transigir, desistir, receber e dar quitação, firmar compromissos, assinar termos, nomear prepostos, notificar, contranotificar, podendo, ainda, substabelecer esta em outrem, com ou sem reserva de iguais poderes para si, dando tudo por bom, para representá-la.*

São Paulo, 09 de abril de 2016.



URBPLAN DESENVOLVIMENTO URBANO S/A.




TABELIAO OLIVEIRA LIMA
15º Cartório de Notas
Bel. João Roberto de Oliveira Lima

Av. Dr. Carlos de Melo, 1885, CEP: 04548-005
Via Olímpia - Esquina com a Rua Punchal - São Paulo - SP
PABX: (11) 3058-5100 - www.15notas.com.br

Reconheço por **SEMELHANÇA COM VALOR ECONOMICO** a(s) Firma(s) de: **ANDRE LUIS REIS DIMA DOMINGOS** e **ANDRE MACHADO MASTROBUONO**, a qual confere com padrão depositado em cartório.
São Paulo/SP, 12/04/2016, 12:20:16

Em Testemunho da verdade. Total R\$ 16,30
ALEXANDRE MORGADO DA SILVA NETO - ESCRIVENTE
Etiquetas: 976173 Selos: 00 993334

VÁLIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por (06) HELENERIDO SAMINTO @ ANO 85 E RR A. Tribunal not. des. il. do Estado de São Paulo, Protocolo de Processo 0008690-81.2017.8.26.0529 e código 90793880. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008690-81.2017.8.26.0529 e código 90793880.


 Erlene Cardoso Vieira - Substituta
 Rua Miguel Calmon, 459
 Edif. Almirante Barroso - Sobre Loja - Comércio
 Tel: (71) 3034-8800 / 3326-1611



Nº de ordem : **047985**
 Livro nº : **0610**
 Folha nº : **106**
 Traslado Nº **1**

COMARCA DE SALVADOR - BAHIA

Rua Miguel Calmon, nº 459 - Edif. Almirante Barroso - Sobre loja - Comércio - Salvador-BA
 CEP: 40.010-020 - Telefone/Fax: (0**71) 3034-5800

Procuração Pública na forma abaixo:

SAIBAM quantos este público instrumento de procuração virem que aos dezoito dias do mês de novembro do ano de dois mil e dezesseis (18/11/2016), nesta Cidade do Salvador, Capital do Estado da Bahia, República Federativa do Brasil, neste **Cartório do 5.º Ofício de Notas**, a cargo do **Titular Delegatário, Agélio José Doréa Vieira**, compareceu como Outorgante, **CST COMPANHIA DE SINTÉTICOS E TERMOPLÁSTICOS**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º **60.187.937/0001-40**, com sede na Rua Regente Feijó, n.º 221, sala 14, 1º andar, Edifício Comercial Ponte Vecchio, Centro, na Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, representada neste ato na forma do seu Estatuto Social, pelos seus diretores, **José Ernesto Silva González**, brasileiro, divorciado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade n.º 01.262.960-06 SSP/BA e inscrito no CPF/MF sob n.º **220.196.265-00** e **Luiz Carlos de Andrade Ribeiro**, brasileiro, separado judicialmente, funcionário autárquico federal aposentado, portador da Cédula de Identidade n.º 358.226 SSP/DF e inscrito no CPF/MF sob o n.º **046.489.007-15**, ambos com endereço profissional na Rua Torquato Bahia, n.º 03, Edifício Quirino José Gomes, Comércio, 4 andar, CEP.: 40.015-110, nesta Capital, a presente reconhecida como a própria à vista dos documentos acima citados, do que dou fé. Então, pela OUTORGANTE, me foi dito que nomeia e constitui como sua bastante procuradora a empresa **MASB- SPE-03 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 2064, 7º andar, Bela Vista, CEP 01310-200, inscrita no CNPJ sob nº 11.159.646/0001-32, com seu contrato social devidamente arquivado na JUCESP sob o NIRE 35.223.625.859 e com sua 11º e última alteração contratual registrada na JUCESP sob nº 131.742/14-0 em sessão de 09 de abril de 2014, perante repartições e órgãos públicos competentes, municipais, estaduais e federais, bem como autarquias em geral, notadamente perante a Secretaria Estadual do Meio Ambiente, D.P.R.N, Secretaria Estadual da Habitação, Procuradoria geral do Estado, Ministério da Agricultura, Polícia Federal, DAEE, INCRA, IBAMA, CETESB, SABESP, ELETROPAULO, CPFL, ELEKTRO, Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo (GRAPROHAB), Prefeitura Municipal de Santana de Parnaíba e Cartório de Registro de Imóveis de Barueri-SP, tudo no intuito de requerer a documentação e propor primeira análise do loteamento a ser desenvolvido na área de propriedade da outorgante, denominada Fazenda São José, localizada no





Município de Santana do Parnaíba, Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, circunscrição imobiliária de Barueri, podendo, para tanto, requerer diretrizes de viabilidade do empreendimento; assinar requerimentos neste sentido, retirar segundas vias de plantas, memoriais descritivos, alvarás e demais documentos relativos ao empreendimento; e o mais que se fizer necessário ao desempenho deste mandato. **O presente instrumento terá validade de um ano, a contar desta data. SOB MINUTA. De acordo com art. 119, § 1º do Código de Normas da CGJ-BA, na ausência de assinatura de uma das partes, após transcorridos 30(trinta) dias contados da lavratura do ato, o Tabelião declarará incompleta e consignará, individualizando, as assinaturas faltantes; e, advertidas as partes no corpo da escritura, serão devidas as taxas e os emolumentos correspondente.** Foram dispensadas as testemunhas instrumentárias de acordo com o § 5º., do Art. 215, da Lei10.406/2002 do novo Código Civil Brasileiro. O(s) nome(s) do(s) Outorgado(s), dados e os elementos relativos ao objeto do presente instrumento, foram fornecidos e confirmados pelo(s) Outorgante(s), que por eles se responsabiliza, reservando-se, este Ofício, no direito de não corrigir erros daí advindos. Assim disseram e a seu pedido, eu DANIELA CRISTINA DA SILVA SANTOS, ESCREVENTE I, digitei este instrumento, consoante o que me faculta o § 4º., do Art. 167, da Lei 3731, de 22 de novembro de 1979, que dispõe sobre a Organização Judiciária do Estado, regulamentado pelo Provimento nº 03, de 09 de abril de 1975, retificada pelo Provimento nº. 09, de 25 de agosto de 1993, da Corregedoria Geral da Justiça, o qual, após lido e achado conforme, assinado pelo(s) Outorgante(s) e por mim, [assinatura] AGÉLIO JOSÉ DORÉA VIEIRA, TABELIÃO, que a subscrevo e assino em público e raso. série 17 sob número 150169, R\$ 49,76, sendo 32,31 de emolumentos, 17,45 de Taxa de fiscalização do TJBA [assinatura] (dcss).

Erbene Cardoso Vieira - Substituta **EM TESTEMUNHO** [assinatura] **DA VERDADE.**
 Rua Miguel Calmon, 459
 Edf. Almirante Barroso - Sobre Loja - Comércio
 Tel: (71) 3034-5800 / 3326-1611

[assinatura]
 AGÉLIO JOSÉ DORÉA VIEIRA
 TABELIÃO

Selo de Autenticidade
 Tribunal de Justiça do Estado da Bahia
 Ato Notarial ou de Registro
 1605.AC749843-6
 C91B6OZXF7
 Consulte:
 www.tjba.jus.br/autenticidade

[assinatura]
 Erbene Cardoso Vieira - Substituta
 Rua Miguel Calmon, 459
 Edf. Almirante Barroso - Sobre Loja - Comércio
 Tel: (71) 3034-5800 / 3326-1611



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIELA CRISTINA DA SILVA SANTOS, Escrivente I, e assinado digitalmente por AGÉLIO JOSÉ DORÉA VIEIRA, Tabelião. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008690-81.2017.8.26.0529 e código 907936BC.

Ebene Cardoso Vieira
Ebene Cardoso Vieira - Substituta
Rua Miguel Calmon, 459
Edif. Almirante Barroso - Sobre Loja - Comércio
Tel: (71) 3034-5800 / 3326-1611



Nº de ordem : **047985**
Livro nº : **0610**
Folha nº : **107**
Traslado Nº **1**

COMARCA DE SALVADOR - BAHIA

Rua Miguel Calmon, nº 459 - Edif. Almirante Barroso - Sobre loja - Comércio - Salvador-BA
CEP: 40.010-020 - Telefone/Fax: (0**71) 3034-5800

[Signature]
CST - COMPANHIA DE SINTÉTICOS E TERMOPLÁSTICOS
JOSÉ ERNESTO SILVA GONZÁLEZ
Diretor

[Signature]
CST - COMPANHIA DE SINTÉTICOS E TERMOPLÁSTICOS
LUIZ CARLOS DE ANDRADE RIBEIRO
Diretor

Ebene Cardoso Vieira
Ebene Cardoso Vieira - Substituta
Rua Miguel Calmon, 459
Edif. Almirante Barroso - Sobre Loja - Comércio
Tel: (71) 3034-5800 / 3326-1611



Este documento é cópia do original em papel e não possui validade jurídica. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008690-81.2017.8.26.0529 e código 90798BC.

Este documento é o original assinado eletronicamente pelo Tabelião Oliveira Lima, inscrita no Conselho Brasileiro de Tabeliães e Escrivães sob o nº 129467, inscrita no Conselho Brasileiro de Tabeliães e Escrivães sob o nº 129467, inscrita no Conselho Brasileiro de Tabeliães e Escrivães sob o nº 129467, inscrita no Conselho Brasileiro de Tabeliães e Escrivães sob o nº 129467. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008690-81.2017.8.26.0529 e código 90793680.

SUBSTABELECIMENTO

MASB SP-03 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº. 11.159.646/0001-32, com sede na Avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini, 105, 12º andar, Cid. Monções, na Capital do Estado de São Paulo, neste ato representada pela Sra. **ALESSANDRA LEMES FABRO**, brasileira, casada, advogada, inscrita na OAB/SP sob o n.º 204.163, portadora do RG nº 21.254.848-7 SSP/SP e CPF nº 272.278.758-06, de conformidade com o respectivo instrumento de procuração particular a si outorgado em data de 28 de outubro de 2016, **SUBSTABELECE** para Srta. **CAROLINA MANCINI BARBOSA**, brasileira, solteira, advogada, portadora da OAB/SP nº 262.342, inscrita no CPF/MF sob nº 322.815.638-98, *as quais confere os mais amplos e gerais poderes da cláusula Ad Judicia et Extra para representá-la em qualquer Juízo, Instância ou Tribunal, podendo propor contra quem de direito, as necessárias medidas cautelares ou ações competentes e defendê-lo nas contrárias, seguindo umas e outras até final decisão, interpondo os recursos legais e acompanhando-os, conferindo-lhes, ainda, poderes para contestar, reconvir, recorrer, confessar, transigir, desistir, receber e dar quitação, firmar compromissos, assinar termos, nomear prepostos, notificar, contranotificar, podendo, ainda, substabelecer esta em outrem, com ou sem reserva de iguais poderes para si, dando tudo por bom, para representá-la.*

São Paulo, 16 de março de 2017.



[Handwritten signature]

Outorgante
Alessandra Lemes Fabro

TABELIÃO OLIVEIRA LIMA
15.º Cartório de Notas
Bel. João Roberto de Oliveira Lima

Av. Dr. Cardoso de Melo, 1855, CEP: 04548-095, Vila Olímpiã - Esquina com a Rua Funchal - São Paulo - SP
PABX: (11) 3058-5100 - www.15notas.com.br

Reconheço por SEMELHANÇA COM VALOR ECONÔMICO a(s) firma(s) de:
ALESSANDRA LEMES FABRO, a qual contém um padrão depositado em cartório.

São Paulo/SP, 20/03/2017 - 12:13:12
Em Testemunho da verdade, total R\$ 8,70
VALÉRIO OLIVEIRA DE SOUZA - ESCRIVENTE
Etiqueta: 1353447 Série: AA 948931

VALIDO SOMENTE EM PRESENCIA DO SELO DE AUTENTICIDADE

Tabelião Oliveira Lima

15

Colégio Notarial do Brasil

1112375
FIRMA
VALOR ECONÔMICO

1059AA0948931

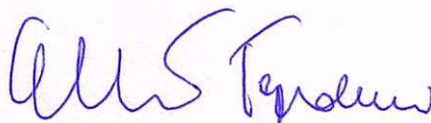
15.º Tabelião Oliveira Lima
Tel: 3058-5100



PROCURAÇÃO

Por este instrumento, a **SP-03 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, sociedade limitada inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 11.159.646/0001-32, com sede na Avenida Dr. Cardoso de Melo, 900, 4º andar, Vila Olímpia, São Paulo/SP, CEP: 04548-003, neste ato representada por seu administrador **Sr. ALBERTO MENDES TEPEDINO**, brasileiro, casado em regime de comunhão parcial de bens, engenheiro, nascido em 20 de maio de 1950, portador da Cédula de Identidade RG nº 39.668.000-8 SSP/SP, emitida em 06 de março de 2006, e inscrito no CPF/MF sob o nº 268.798.597-04, nomeia e constitui como sua suas bastantes procuradoras: **ALESSANDRA LEMES FABRO**, brasileira, casada, advogada, inscrita na OAB/SP sob o nº. 204.163, portadora do RG nº. 21.254.848-7 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº. 272.278.758-06 e, **ANDRÉIA DOS PRASERES**, brasileira, solteira, advogada, inscrita na OAB/SP sob o nº. 163.554, inscrita no CPF/MF sob o nº. 167.036.648-003, ambos com endereço comercial na Av. Dr. Cardoso de Melo, 900, 4º andar, Vila Olímpia, as quais confere os poderes da cláusula ad judicia, para representa-la em qualquer juízo, instância ou tribunal, podendo propor contra quem de direito, as necessárias medidas cautelares ou ações competentes e defende-lo nas contrárias, seguindo umas e outras até a final decisão, interpondo os recursos legais e acompanhando-os, conferindo-lhes, ainda, poderes para contestar, reconvir, recorrer, desistir, assinar termos desde que não versem sobre quitação ou renegociação, sendo expressamente vedados os poderes para realizar qualquer tipo de pagamento em nome da outorgante, nomear prepostos, podendo, ainda, substabelecer está em outrem, com ou sem reserva de iguais poderes para si, dando tudo por bom, para representá-la.

São Paulo, 25 de abril de 2019.



SP-03 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Em Recuperação Judicial

SUBSTABELECIMENTO

Por este instrumento, **JOSÉ FREDERICO CIMINO MANSSUR**, brasileiro, advogado, inscrito na OAB/SP sob o n°. 194.746, portador do RG n°. 22.282.717-8 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o n° 283.896.568-92 e **JULIANA FLECK VISNARDI**, brasileira, advogada, inscrita na OAB/SP sob o n°. 284.026, portadora do RG n°. 34.812.133-7 e inscrita no CPF/MF sob o n°. 319.710.448-06, ambos com endereço comercial na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, 110 – 12º, 13º e 14º andares, Cj. 123, Itaim Bibi, **substabelece sem reservas de poderes**, nas pessoas de **BERNARDO CORGOSINHO ALVES DE MEIRA**, OAB/MG n° 75.359 e **TÚLIO LACERDA GONTIJO**, OAB/MG n° 130.529, com escritório na Rua dos Aimorés, n° 3018, sala 504, Barro Preto, Belo Horizonte/MG, CEP 30.140-073, os poderes que me foram conferidos por **SP-03 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, nos autos do processo n° 1008103-51.2017.8.26.0529, em trâmite perante a Vara Única da Comarca de Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo.

São Paulo, 07 de maio de 2019.



SP-03 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Em Recuperação Judicial



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA
FORO DE SANTANA DE PARNAÍBA
VARA ÚNICA
RUA PROFESSOR EUGENIO TEANI,215, Santana do Parnaíba - SP -
CEP 06502-025
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1008103-51.2017.8.26.0529**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **Frederico Alberto Severino Frazao e outro**
 Requerido: **Cst Companhia de Sintéticos e Termoplásticos e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Paulo Ricardo Cursino de Moura**

Vistos.

FREDERICO ALBERTO SEVERINO FRAZÃO e DENISE DA CRUZ FRAZÃO ajuizaram a presente **AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL c.c. RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS e COMPENSAÇÃO DE DANOS** com **PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA**, em face de **CST COMPANHIA DE SINTÉTICOS E TERMOPLÁSTICOS, MASB-SP-03 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e URBPLAN DESENVOLVIMENTO URBANO S/A**.

Alegaram, em síntese, que adquiriram, das requeridas, através de contrato particular de escritura de compra e venda de imóvel, com pacto de alienação fiduciária em garantia de pagamento e outras avenças firmado entre as partes em 21/12/2010, o lote 22 da Quadra V, do Loteamento Residencial denominado Fazenda São José.

Ocorre que as rés descumpriram o contrato, pois não observaram o prazo estimado de 24 meses para a execução das obras de infraestrutura, pelo que requereram a rescisão do contrato e a devolução dos valores pagos, devidamente atualizado e acrescidos de juros legais, inclusive a título de IPTU, seguro, taxa associativa, ITBI e emolumentos cartorários, bem como reparação por danos materiais e morais.

Pleitearam, por meio de antecipação de tutela, a suspensão das cobranças referentes às parcelas vincendas e a abstenção de inclusão de seus nomes nos órgãos de proteção ao crédito. Com a inicial vieram a procuração e documentos (18/200).

A tutela antecipada foi deferida às fls. 201/202.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA

FORO DE SANTANA DE PARNAÍBA

VARA ÚNICA

RUA PROFESSOR EUGENIO TEANI, 215, Santana do Parnaíba - SP -
CEP 06502-025

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Citadas, as rés contestaram (fls. 210/238) e suscitaram preliminar de ilegitimidade passiva da corr  Urbplan Desenvolvimento Urbano S/A, pois não participou do contrato de compra e venda firmado entre as partes e no mérito alegaram que inexistente o alegado descumprimento contratual, vez que a Lei n. 6.766/79 estabelece que as obras de infraestrutura de um empreendimento podem ser executadas em até 04 anos, e que, no caso, foram finalizadas antes desse prazo, tendo sido emitido o Termo de Verifica o de Obra em setembro de 2014 e que os autores, na verdade, pretendem se enriquecer indevidamente às suas custas com a devolu o integral das quantias pagas.

Aduziram, ainda, que não   possível a rescisão dos contratos como pleiteado, vez que o instrumento possui pacto de aliena o Fiduciária, cujo término não se opera com a simples rescisão. Afirmaram que a responsabilidade pelo pagamento de IPTU e taxas associativas   do comprador desde a assinatura do contrato, não sendo possível a devolu o dos valores pagos em decorrência de arrependimento posterior do comprador. Alegaram que os lucros cessantes não são devidos pois estes não se presumem e a inexistência de danos morais, pelo que pugnaram pela improcedência da a o. Procura o e documentos às fls. 239/289.

Réplica a fls. 292/301.

  O RELATÓRIO.

D E C I D O.

Trata-se de a o que comporta o julgamento antecipado da lide, nos termos do art. 355, I, do Código de Processo Civil de 2015.

O feito prescinde de outras provas, bastando aquelas existentes nos autos para a forma o da convic o do julgador, motivo pelo qual passo ao julgamento do processo no estado em que ele se encontra.

“PROCESSUAL CIVIL- JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE -
CERCEAMENTO DE DEFESA - NÃO OCORRÊNCIA- NULIDADE AFASTADA -



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA

FORO DE SANTANA DE PARNAÍBA

VARA ÚNICA

RUA PROFESSOR EUGENIO TEANI,215, Santana do Parnaíba - SP -
CEP 06502-025

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

PRELIMINAR REPELIDA. O juiz é o destinatário da prova e deve decidir quais provas são relevantes à formação de sua convicção, a teor do disposto nos artigos 370 e 371, do Novo CPC (art. 130 e 131 do antigo CPC) (...).Assim, presente o requisito do art. 355, I, do Novo CPC, de rigor o julgamento antecipado da lide, não constituindo este fato a nulidade de cerceamento de defesa ante a não designação de audiência de instrução para a oitiva de testemunha, posto que dispensável. (...)" (TJ/SP, Apel. 0003460-54.2011.8.26.0666, Rel. Paulo Ayrosa, j. 13/09/2016).

Afasto a preliminar de ilegitimidade passiva arguida pela ré Urbplan Desenvolvimento Urbano S/A, pois, apesar de não ter participado efetivamente do referido contrato, o documento juntado à fl. 19 demonstra que participou da relação de consumo.

No mérito, a ação é parcialmente procedente.

É caso de inversão do ônus da prova nos termos do art. 6º, inciso VIII, do Código de Defesa do Consumidor, por serem os autores hipossuficientes na questão probatória e suas versões verossímeis.

Não há como se afastar a condição de consumidor dos autores, pois se utilizaram dos serviços das requeridas como destinatários finais.

Deve-se aplicar ao caso o Código de Defesa do Consumidor, afastando-se qualquer resolução que o contrarie, pois, por ser Lei Federal, o Código de Defesa do Consumidor prevalece sobre norma infralegal.

No caso dos autos, restou incontroverso o descumprimento contratual por parte das requeridas.

Isto porque consta, no Contrato Particular de Escritura de Compra e Venda de Imóvel, com Pacto de Alienação Fiduciária em Garantia de Pagamento e Outras Avenças, que o prazo estipulado para a realização das obras de infraestrutura era de 24 meses (cláusula 2.1.3, E), fls. 23.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA
FORO DE SANTANA DE PARNAÍBA
VARA ÚNICA
RUA PROFESSOR EUGENIO TEANI,215, Santana do Parnaíba - SP -
CEP 06502-025
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às19h00min

Referido contrato foi firmado entre as partes em 21 de dezembro de 2010, assim o prazo escoou em dezembro de 2012.

Restou, também, demonstrado nos autos que, apesar da emissão do Termo de Vistoria de Obra (TVO) em 09 de setembro de 2014 , as obras não foram concluídas (fls. 70 e 74/103).

O prazo previsto no artigo 9º, da Lei 6.766/79 refere-se às diretrizes básicas do projeto a ser apresentado à Prefeitura Municipal para a aprovação do loteamento urbano, aplicando-se, entre as partes, o prazo previsto no contrato, que não foi respeitado.

Portanto, houve atraso na entrega por fato imputável às requeridas, que devem responder de forma objetiva pelos fatos, nos termos do art. 14 do CDC.

Não estando presentes excludentes legais (§ 3º), merece acolhimento o pedido de rescisão contratual.

Anote-se que, verificada a mora, não podiam as rés exigir dos autores o cumprimento das obrigações contratuais, a teor do artigo 476 do Código Civil, segundo o qual: Nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento da do outro.

Ademais, por se tratar de consumo a relação entre as partes, aplica-se à hipótese dos autos o artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor, que preceitua que: *“Nos contratos de compra e venda de móveis ou imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, consideram-se nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado”*.

Irrelevante, no caso, tratar-se o contrato entre as partes de compra e venda com pacto de alienação fiduciária, pois, por se tratar este último de acessório, em caso de rescisão daquele, ele segue o destino do principal.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA

FORO DE SANTANA DE PARNAÍBA

VARA ÚNICA

RUA PROFESSOR EUGENIO TEANI, 215, Santana do Parnaíba - SP -
CEP 06502-025

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Assim, em razão da rescisão do contrato por culpa das rés e que restou comprovado que as obras não foram entregues e que não houve imissão na posse dos imóveis, os valores pagos pelos autores a título de prestações contratuais, IPTU, taxas associativas, seguro, ITBI, emolumentos cartorários, comprovadamente pagos, deverão lhes ser restituídos, pois a perda total deles em favor da ré caracterizaria o seu enriquecimento sem causa.

E, tendo em vista que restou incontroverso o atraso na entrega do imóvel descrito na inicial, confere aos autores o direito à indenização decorrente da não fruição dos bens no período da mora da promitente-vendedora.

Não ficou caracterizado fortuito externo ou força maior que justifique o atraso.

A Súmula n.º 161 do TJSP dispõe que: Não constitui hipótese de caso fortuito ou de força maior, a ocorrência de chuvas em excesso, falta de mão de obra, aquecimento do mercado, embargo do empreendimento ou, ainda, entraves administrativos.

Assim, tendo havido atraso na entrega do imóvel, caracterizada está a mora das rés, e, assim, merece acolhimento o pedido de reparação por danos materiais, consistentes em lucros cessantes.

A indenização se refere ao potencial econômico do imóvel, equivalente a uma locação, ainda que a finalidade fosse simples investimento ou moradia, pois ou os autores se viram privadas dos frutos ou tiveram que depender de outro imóvel para praticarem o uso.

Importante destacar que é irrelevante a finalidade que os autores dariam ao imóvel, se para sua própria residência ou para locação.

Os lucros cessantes são presumidos, conforme entendimento pacificado na Súmula n.º 162 do TJSP (Descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de venda e compra, é cabível a condenação da vendedora por lucros cessantes, havendo a presunção de prejuízo do adquirente, independentemente da finalidade do negócio), e devem levar em



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA
FORO DE SANTANA DE PARNAÍBA
VARA ÚNICA
RUA PROFESSOR EUGENIO TEANI,215, Santana do Parnaíba - SP -
CEP 06502-025
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às19h00min

consideração a renda que o autor deixou razoavelmente de obter com o imóvel no período de atraso (art. 402, parte final, do Código Civil), lucro esse obtido pela aplicação do percentual de 0,5 % sobre o valor do imóvel.

Nesse sentido:

COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO. Atraso na entrega do imóvel. Afastamento das alegadas excludentes de responsabilidade. Fortuitos internos decorrentes do risco da atividade. Súmula nº 161 do TJSP. Lucros cessantes. Presunção pela não utilização do imóvel. Súmula nº 162 do TJSP. Percentual de 0,8% sobre o valor do contrato, adotado na fixação do aluguel mensal devido à autora a título de lucros cessantes, porém, que deve ser reduzido ao patamar de 0,5%. dano moral não verificados. Inocorrência de situação excepcional que ultrapasse o mero inadimplemento contratual. Afastamento. Recurso parcialmente provido. (Apel 4014455-94.2013.8.26.0405, 7ª Câmara de Direito Privado, Rel. Mary Grün, v.u., j. 06/06/2016).

A indenização deve, então, ser fixada em 0,5 (meio por cento) por mês de atraso na obra dos imóveis sobre o valor total do contrato, à míngua de previsão contratual específica para esta finalidade, contudo, contados da data em que a obra deveria ter sido entregue (21 de dezembro de 2012) até a data da rescisão contratual.

Por fim, não merece acolhimento o pedido de reparação por danos morais, pois não restou comprovada nos autos a inclusão do nome dos autores nos cadastros de restrição ao crédito e porque a desavença comercial não pode ser utilizada como justificativa para a concessão de indenização por danos morais.

Certamente os autores suportaram mero dissabor, enfado e desconforto, que não podem ser alçados ao patamar de dano moral.

A propósito, confira-se o ensinamento de HUMBERTO THEODORO JÚNIOR:

"A vida em sociedade obriga o indivíduo a inevitáveis aborrecimentos e



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA

FORO DE SANTANA DE PARNAÍBA

VARA ÚNICA

RUA PROFESSOR EUGENIO TEANI, 215, Santana do Parnaíba - SP -
CEP 06502-025

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

contratempos, como ônus ou conseqüências naturais da própria convivência e do modo de vida estabelecido pela comunidade. O dano moral indenizável, por isso mesmo, não pode derivar do simples sentimento individual de insatisfação ou indisposição diante de pequenas decepções e frustrações do cotidiano social.

O Tribunal de Justiça de São Paulo explorou bem esse tema no julgamento de uma ação em que o cliente de um banco pretendia indenização pelo fato de ter sido retido algum tempo no dispositivo de segurança da porta detectora de metais. São palavras textuais do acórdão:

"Vivemos período marcado por aquilo que se poderia denominar banalização do dano moral. Notícias divulgadas pela mídia, muitas vezes com estardalhaço, a respeito de ressarcimentos milionários por alegado dano moral, concedidos por juizes no país e no exterior, acabam por influenciar as pessoas, que acabam por crer na possibilidade de virem a receber polpudas indenizações por aquilo que, a rigor, menos do que dano moral, não constitui mais que simples aborrecimento. (...)

Os aborrecimentos e contrariedades fazem parte do cotidiano. A vida é composta por prazeres e desprazeres. Quem quer que viva em uma cidade como São Paulo está sujeito a dissabores, no trânsito caótico, nas filas para utilização dos equipamentos urbanos, no tempo de abertura dos semáforos freqüentemente insuficiente para a travessia de pedestres, no tratamento nem sempre cortês dos atendentes e vendedores. E nem por isso se pensará em, a cada um desses pequenos aborrecimentos, movimentar a máquina judiciária para o obtenção de ressarcimento.

Indenizável é o dano moral sério, aquele capaz de, em uma pessoa normal, o assim denominado "homem médio", provocar uma perturbação nas relações psíquicas, na tranqüilidade, nos sentimentos e nos afetos" (1º TACivSP, , Ap. 101.697-4/0-00, Rel. Des. ELLIOT AKEL, ac. 25/7/2000, RT 782/253)" (cf. Dano Moral, 4ª edição, São Paulo, Editora Juarez de Oliveira, 2001, pp. 95-97).

Além disso, vem decidindo o Superior Tribunal de Justiça que:

"O mero dissabor não pode ser alçado ao patamar do dano moral, mas somente



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA
FORO DE SANTANA DE PARNAÍBA
VARA ÚNICA
RUA PROFESSOR EUGENIO TEANI,215, Santana do Parnaíba - SP -
CEP 06502-025
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

aquela agressão que exacerba a naturalidade dos fatos da vida, causando fundadas aflições ou angústias no espírito de quem ela se dirige" (AgRgREsp nº 403.919/RO, 4ª Turma, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, j. 23/6/03).

"O inadimplemento contratual implica a obrigação de indenizar os danos patrimoniais; não, danos morais, cujo reconhecimento implica mais do que os deveres de um negócio frustrado" (REsp 201.414/PA, 3ª Turma, Rel. Min. Ari Pargendler, ac. 20/6/2000, DJU 5/2/2001, p. 100)"

Desse modo, a parcial procedência da ação é medida que se impõe.

Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido dos autores para:

a) declarar rescindidos os contratos de fls. 20/42 celebrados entre as partes por culpa das rés.

b) condenar as rés **MASB-SP-03 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CST COMPANHIA DE SINTÉTICOS E TERMOPLÁSTICOS e URBPLAN DESENVOLVIMENTO URBANO S/A** a devolverem aos autores, de forma solidária e de uma só vez, todos os valores por eles pagos a título de quitação do preço, inclusive os que se venceram durante a tramitação do processo, devendo cada parcela ser corrigida pelo IPCA, índice aplicado ao contrato, desde o desembolso e acrescida de juros moratórios de 1% ao mês desde a data da citação,

c) condenar as rés, solidariamente, em danos materiais, por lucros cessantes, no importe de 0,5% (meio por cento) do valor total dos contratos, por mês de atraso, a contar da data em que a obra deveria ter sido entregue (10 de dezembro de 2012) até a data da rescisão contratual, incidindo correção monetária pela Tabela Prática do E.TJSP desde quando devidos e juros moratórios de 1% ao mês a partir da citação, tudo até efetivo pagamento e

d) condenar as rés, solidariamente, em danos materiais, correspondentes às



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA

FORO DE SANTANA DE PARNAÍBA

VARA ÚNICA

RUA PROFESSOR EUGENIO TEANI, 215, Santana do Parnaíba - SP -
CEP 06502-025

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

despesas com o IPTU dos imóveis, taxas associativas, ITBI, emolumentos cartorários e seguros, cujos pagamentos forem devidamente comprovados nos autos, corrigidos monetariamente desde os respectivos pagamentos, acrescidos de juros de mora de 1% ao mês desde a citação.

Extingo o processo, com resolução de mérito (art. 487, I, do Código de Processo Civil).

Em razão da maior sucumbência das requeridas e pelo princípio da causalidade, no qual quem deu causa à ação deve ser condenado na sua sucumbência, condeno as rés ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, os quais fixo em 10% do valor da condenação (CPC, art. 86, parágrafo único)".

Publique-se e Intime-se.

Santana do Parnaíba, 16 de abril de 2018.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2018.0000946917

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 1008103-51.2017.8.26.0529, da Comarca de Santana de Parnaíba, em que são apelantes CST COMPANHIA DE SINTÉTICOS E TERMOPLÁSTICOS, URBPLAN S/A e SCOPEL SPE-03 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, são apelados FREDERICO ALBERTO SEVERINO FRAZAO e DENISE DA CRUZ FRAZÃO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DONEGÁ MORANDINI (Presidente sem voto), BERETTA DA SILVEIRA E VIVIANI NICOLAU.

São Paulo, 30 de novembro de 2018.

Nilton Santos Oliveira
Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO Nº 1008103-51.2017.8.26.0529

APELANTES : Cst Companhia de Sintéticos e Termoplásticos e outros

APELADOS : Frederico Alberto Severino Frazao e outro

COMARCA : Santana do Parnaíba

JUIZ : Paulo Ricardo Cursino de Moura

VOTO Nº 1117

COMPRA E VENDA DE LOTE. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. C.C. RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. Parcial procedência. Irresignação das rés. ATRASO NA ENTREGA DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA DO LOTEAMENTO. Obra não concluída no prazo contratual de 24 meses. Mora das rés reconhecida. Necessária restituição das quantias pagas pelos autores de maneira integral e imediata (Súmulas nº 3 deste E. Tribunal e nº 543 do C. Superior Tribunal de Justiça) corrigidas desde o efetivo desembolso e com juros de mora de 1% ao mês a partir da citação. LUCROS CESSANTES. Tratando-se de comercialização de lote (e não de unidade imobiliária), insuscetível de imediata exploração econômica, não há que se cogitar de lucros cessantes, haja vista que não pode ser locado a terceiros, tampouco se presta à utilização como moradia pelo autor. Caráter meramente hipotético, não autorizando o deferimento de indenização em prol do adquirente do lote. Precedentes. Sentença parcialmente reformada. Recurso provido em parte.

Trata-se de apelação interposta em face da r. sentença de fls. 302/310, relatório adotado, que julgou parcialmente procedente a ação de rescisão contratual cumulada com restituição de quantias pagas e compensação de danos, condenando as empresas rés, solidariamente e de uma só vez, a restituírem os valores vencidos e vincendos devidamente pagos pelos autores, corrigidos pelo IPCA desde o desembolso e com juros moratórios de 1% ao mês a contar da citação. Houve, ainda, a condenação ao pagamento dos lucros cessantes de 0,5% sobre o valor total do contrato por mês de atraso, a contar de 10/12/2012 até a rescisão, devidamente corrigidos e com os mesmos juros de mora. Além da condenação solidária em danos matérias das despesas efetuadas com IPTU, taxas associativas, ITBI, emolumentos cartorários e



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

seguros. Por fim, considerada a quebra contratual por culpa das rés fixou as suas expensas custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da condenação.

Embargos de declaração opostos e rejeitados (fls.314/317 e 328).

Apelam as rés (fls. 330/357) requerendo, em preliminar, a concessão da justiça gratuita. No mérito, sustentam que as obras de infraestrutura do empreendimento foram concluídas em 09/09/2014, com a expedição do Termo de Vistoria de Obra pela Municipalidade e que este prazo seria prorrogável por até 04 (quatro) anos, conforme a Lei Federal nº 6.766/79 e cronograma aprovado, igualmente, pela Prefeitura Municipal. Defendem que a rescisão contratual se deu por culpa exclusiva dos autores e, portanto, devem ser retidos entre 25% e 30% dos valores pagos. Alegam que a responsabilidade ao pagamento do IPTU decorre da propriedade do imóvel, que não se confunde com direito dos autores em edificar no lote. Neste mesmo sentido, afirmam que o ITBI, bem como os emolumentos cartorários são de obrigação dos adquirentes. Ademais, as rés pontuam que não há lucros cessantes presumidos pela não fruição do lote, o qual não restou demonstrado. Por fim, pugnam pela aplicação da correção monetária e juros de mora somente com o trânsito em julgado da demanda.

Contrarrrazões apresentadas pelos autores (fls. 375/385) apontando para a falta de impugnação específica da condenação à restituição das taxas associativas e para a improcedência recursal.

Indeferida a concessão da justiça gratuita às rés por falta de efetiva comprovação da impossibilidade de arcarem com os encargos processuais (fls. 397/399), o preparo foi recolhido suficiente e tempestivo (fl. 403).

Ausente oposição ao julgamento virtual.

ESTE É O RELATÓRIO.

Cuida-se de ação ajuizada pelos promitentes compradores do lote residencial nº 22 da quadra "V", no loteamento denominado "Fazenda São José", de matrícula nº 160.611, lavrada no Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Barueri – SP (fl. 43/45). O imóvel foi adquirido com a celebração do compromisso de compra e venda na data de 21/12/2010 e pelo valor de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

R\$ 196.448,59 (cento e noventa e seis mil quatrocentos e quarenta e oito reais e cinquenta e nove centavos).

Do atraso na entrega do imóvel e os danos materiais decorrentes:

A entrega das obras de infraestrutura do empreendimento foi acordada entre as partes para "24 meses, consoante cronograma aprovado pela Prefeitura Municipal." (fl. 50), sendo emitido em 09/04/2014 o Termo de Vistoria de Obras com o ateste de sua conclusão pela Municipalidade (fl. 289).

Entretanto, a situação fática que se extrai dos autos é totalmente diversa da afirmada no TVO, pois há de se considerar os atestados das companhias de água, luz e esgoto da cidade, em que se afirmam a inexistência dessa infraestrutura no loteamento, datados de 18/04/2017 e 05/11/2015 (fl. 70; 128/129).

Existem fotos (fls. 71/72), laudo técnico de empresa contratada pela associação do condomínio (fls. 74/103), tudo no sentido de que as obras ainda não foram finalizadas. Há, inclusive, resposta das rés ao laudo técnico (fls. 104/127) em que se provisiona a expedição do habite-se para 18/11/2015.

Logo, é inegável e inquestionável a mora das rés consideradas as vastas e diversificadas provas documentais dos autos, o que aqui se impõe é o termo inicial do atraso na entrega das obras de infraestrutura, que se deu após 24 (vinte e quatro) meses da assinatura do negócio jurídico, ou seja, em 21/12/2012.

Não há no contrato qualquer menção à prorrogação de prazo por até quatro anos, conforme a Lei Federal nº 6.766/79, ao contrário existe expressa previsão da conclusão em exatos 24 (vinte e quatro) meses, devendo o prazo contratual ser aplicado, como bem constou na r. sentença.

Portanto, correto o reconhecimento de atraso na entrega do imóvel, de modo que a culpa pela rescisão da avença não pode, no caso, ser imputada aos adquirentes do lote comercializado pelas rés. Na verdade, a rescisão do contrato se deu por culpa das rés, sendo direito dos autores reaverem a totalidade das parcelas pagas.

Nesse sentido, inclusive, é o teor da Súmula nº 3 do TJSP:

"Reconhecido que o compromissário comprador tem direito à devolução das parcelas pagas por conta do preço, as partes deverão ser repostas ao estado anterior, independentemente de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

reconvenção".

STJ:

Na mesma esteira, foi editada a recente Súmula nº 543 do

"Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento."

Deste modo, como bem entendeu a Magistrado de origem, evidente a culpa exclusiva das rés em virtude do atraso na entrega das obras de infraestrutura do lote adquirido pelos autores, devendo lhes ser restituídas as quantias pagas com o custeio do bem (de forma solidária, na integralidade e de uma só vez, sem dedução de qualquer percentual), incluídos os valores desembolsados para o pagamento de IPTU, ITBI e emolumentos cartorários, além das taxas associativas pela falta da impugnação específica nas razões de apelo, independentemente de previsão de eventual percentual de retenção em contrato, montante esse a ser atualizado desde os respectivos desembolsos e acrescido de juros moratórios de 1% ao mês, a contar da citação (art. 405, do CC).

Da indenização dos autores por lucros cessantes:

Comporta acolhimento a irrisignação das rés quanto à procedência do pedido autoral de recebimento de indenização por lucros cessantes.

Ressalte-se, a esse respeito, que, para que haja a condenação de uma das partes ao pagamento de lucros cessantes, faz-se necessária a presença de elementos concretos no sentido de que a outra deixou de experimentar ganho patrimonial em decorrência de postura por ela adotada.

Em outros termos, é imprescindível a comprovação de que o ganho patrimonial era certo ou inerente à esfera de direitos da parte ofendida, pois, do contrário, estar-se-á diante de um dano meramente hipotético, insuscetível de ser indenizado.

Pois bem.

Tratando-se de rescisão de contrato de compra e venda de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

imóvel por conta de atraso das vendedoras na conclusão das obras, em regra, são presumidos os lucros cessantes, haja vista a impossibilidade de os adquirentes auferirem rendimentos decorrentes de sua exploração econômica.

Ocorre que, no caso em apreço, conforme já decidido nesta Câmara, não há que se cogitar de lucros cessantes, pois, tratando-se de atraso na conclusão de obras de infraestrutura de loteamento, não se vislumbra a possibilidade de referido lote proporcionar imediata exploração econômica aos seus adquirentes, haja vista que não se presta à locação por terceiros, tampouco serve à moradia deles próprios. Nesse sentido:

"COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. RESTITUIÇÃO DE VALORES E INDENIZAÇÃO. 1.- Matéria preliminar. Alegação de nulidade da citação, pois recepcionada por pessoa que não era representante legal da empresa. Citação da pessoa jurídica, entretanto, feita em seu estabelecimento oficial, segundo o instrumento contratual elaborado pelas partes, recebida por preposto sem nenhuma ressalva. Aplicação da teoria da aparência. Preliminar de nulidade afastada. 2.- Mora contratual. Atraso configurado. Pretendida sujeição da matéria ao prazo legal estabelecido pela Lei nº 6.766/79. Impossibilidade, ante a falta de previsão limítrofe estabelecida no ajuste firmado entre as partes. Desabrida vinculação das obras ao calendário adotado pelo Município. Vínculo contratual estabelecido entre compradores e vendedoras. Incidência do art. 39, inc. XII, do CDC. Precedentes. 3.- Atraso na conclusão das obras de infraestrutura. Circunstância a admitir a resolução do contrato e devolução dos valores quitados pelos compradores. Utilização do ritual estabelecido pela Lei nº 9.514/97. Afastamento. Desfazimento do vínculo contratual atribuído às vendedoras e não aos adquirentes. Impossibilidade, assim, de emprego da sistemática legal contemplada exclusivamente para a mora dos compradores. Precedente. Retenção de parte dos valores solvidos. Impossibilidade. Incidência do enunciado pela Súmula 543 do STJ. 4.- Indenização por lucros cessantes. Condenação afastada. Alienação de lotes e não de unidades imobiliárias sujeitas a imediata ocupação ou exploração econômica. Precedente: "Indenização material. Lucros cessantes. Afastamento. Alienação de lotes e não de unidades



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

imobiliárias sujeitas a imediata ocupação ou exploração econômica" (Apelação Cível nº 1054518-60.2013.8.26.0100, de minha Relatoria). APELO PARCIALMENTE PROVIDO. (TJSP; Apelação 1006357-20.2016.8.26.0292; Relator (a): Donegá Morandini; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jacareí - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 20/06/2017; Data de Registro: 20/06/2017).

"COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. 1.- Ilegitimidade passiva. Alegação formulada pela Karisma Desenvolvimento. Incontroversa integração da corré na relação contratual. Resultado da demanda que alcança a esfera jurídica da demandada. 2.- Mora contratual. Configuração. Inexistência de caso fortuito ou de força maior. Burocracia administrativa insuficiente ao afastamento da responsabilidade civil. Enunciado nº 38.1 desta Câmara. Descumprimento bilateral não identificado. Confissão de dívida, regularmente cumprida, equivalente a novação objetiva. Suspensão dos pagamentos, depois, quando em muito ultrapassado o prazo para a entrega dos lotes. Episódio inapto a configurar a hipótese do art. 476 do CC. Prazo de tolerância. Estabelecimento da dilação de forma genérica. Impossibilidade. Enunciado nº 38.2 desta Câmara. 3.- Indenização material. Lucros cessantes. Afastamento. Alienação de lotes e não de unidades imobiliárias sujeitas a imediata ocupação ou exploração econômica. Multa. Ausência de previsão contratual. Enunciado nº 38.6 desta Câmara. Danos emergentes. Honorários contratuais. Verba, a princípio, que integra a pretensão indenizatória. Aplicação do disposto no art. 402 do Código Civil. Hipótese, contudo, em que o ressarcimento dos honorários advocatícios contratuais dependia da comprovação de que houve o dispêndio de valores. Pretensão calcada em danos efetivos, descabendo a utilização do preceito legal a título de danos hipotético. 4.- Verbas de corretagem e Taxa Sati. Devolução dos valores necessária. Enunciado nº 38.3 desta Câmara. Restituição, entretanto, simples, em não em dobro (Súmula 159, STF). Prescrição. Inocorrência. Aplicabilidade do prazo constante do art. 205 do Código Civil (Enunciado nº 38.4 desta Câmara). 5.- Majoração do saldo devedor. Juros no pé. Questão dependente de efetiva apuração. Venda a prazo que



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

importa na majoração do saldo inicial. Congelamento do saldo devedor a contar da mora, entretanto, em conformidade com o Enunciado nº 38.7 desta Câmara. Apuração da matéria em regular liquidação de sentença. 6.- Indenização por danos morais. Afastamento. Mero inadimplemento contratual, sem conotação de lesão moral indenizável. Indenização ajustável à hipótese de evidente frustração atrelada à aquisição da casa própria. Ausência de indicativos seguros quanto à moradia dos adquirentes na localidade. Subsistência, ainda, de imóvel adquirido com a finalidade comercial. Indenização moral indevida. APELO PARCIALMENTE PROVIDO." (TJSP; Apelação 1054518-60.2013.8.26.0100; Relator (a): Donegá Morandini; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/09/2015; Data de Registro: 25/09/2015).

Assim, diante da mínima potencialidade econômica do lote adquirido pelos autores, tem-se que os lucros cessantes por eles pleiteados e concedidos no Juízo *a quo* são meramente hipotéticos, não podendo, portanto, serem reconhecidos.

Por conseguinte, reformo a r. sentença recorrida apenas para afastar a condenação solidária das rés ao pagamento de lucros cessantes no importe de 0,5% (meio por cento) do valor total do contrato por mês de atraso a contar de 10/12/2012.

Pelo exposto, dou parcial provimento ao apelo das rés.

Diante do resultado, caracterizada a sucumbência recíproca das partes, haja vista que os autores sucumbiram de parte considerável de seus pedidos (lucros cessantes e dano moral). Como consequência, deverão os autores arcar com 30% (trinta por cento) das custas e despesas processuais e as rés com os 70% (setenta por cento) restantes. Os honorários serão devidos por cada uma das partes, incumbindo aos autores o pagamento de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), fixados – por equidade – a título de verba honorária sucumbencial e às rés o pagamento de 12% da condenação, também a título de verba honorária sucumbencial (art. 85, §11, NCPC).



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Quanto a eventual prequestionamento, firmou-se o entendimento que é suficiente o tribunal de origem ter debatido e decidido a questão federal que se alega.

Assim, visando evitar a oposição de Embargos de Declaração meramente protelatórios, considera-se, desde já, prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o entendimento do C. Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, para o prequestionamento, é desnecessária a explícita indicação dos dispositivos de lei que o fundamentaram (AgRg no REsp nº 1127209/RJ – 6ª Turma – Rel. Min. Maria Thereza de Assis Moura – DJe 28.05.12; AgRg no AREsp nº 25722/SP – 2ª Turma – Rel. Min. Humberto Martins – DJe 26.10.11).

Este é meu voto.

NILTON SANTOS OLIVEIRA

Relator



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 SJ 3.1.2.1 - Serv. de Proces. da 3ª Câmara de Dir. Privado
 Pátio do Colégio, nº 73 - CEP 01016-040 - Pátio do Colégio, sala
 315 - 3106-2132

CERTIDÃO

Processo nº: **1008103-51.2017.8.26.0529**
 Classe – Assunto: **Apelação - Promessa de Compra e Venda**
 Apelante **Cst Companhia de Sintéticos e Termoplásticos e outros**
 Apelado **Frederico Alberto Severino Frazao e outro**
 Relator(a): **Nilton Santos Oliveira**
 Órgão Julgador: **3ª Câmara de Direito Privado**

CERTIDÃO DE TRÂNSITO EM JULGADO

Certifico que o v. acórdão transitou em julgado em 29/01/2019.

São Paulo, 13 de fevereiro de 2019.

Luiz Antonio de Paula Junior - Matrícula: M809393
 Escrevente Técnico Judiciário



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 SJ 3.1.2.1 - Serv. de Proce. da 3ª Câmara de Dir. Privado
 Páteo do Colégio, nº 73 - CEP 01016-040 - Pátio do Colégio, sala
 315 - 3106-2132

CERTIDÃO

Processo nº: **1008103-51.2017.8.26.0529**
 Classe – Assunto: **Apelação - Promessa de Compra e Venda**
 Apelante **Cst Companhia de Sintéticos e Termoplásticos e outros**
 Apelado **Frederico Alberto Severino Frazao e outro**
 Relator(a): **Nilton Santos Oliveira**
 Órgão Julgador: **3ª Câmara de Direito Privado**
 Vara de Origem: **Vara Única**

CERTIDÃO DE REMESSA

Certifico que o(a) Apelação de nº 1008103-51.2017.8.26.0529 , movido(a) por Cst Companhia de Sintéticos e Termoplásticos, SCOPEL SPE-03 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, Urbplan S/A contra Frederico Alberto Severino Frazao, Denise da Cruz Frazão foi remetido(a) para a vara de origem.

São Paulo, 13 de fevereiro de 2019.

Luiz Antonio de Paula Junior - Matrícula M809393
 Escrevente Técnico Judiciário



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA

FORO DE SANTANA DE PARNAÍBA

VARA ÚNICA

Rua Professor Eugenio Teani, 215, ., Jardim Professor Benoa - CEP

06502-025, Fone: 11 4154-3353, Santana de Parnaíba-SP - E-mail:

parnaiba@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

ATO ORDINATÓRIO

Processo Digital n°: **1008103-51.2017.8.26.0529**
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **Frederico Alberto Severino Frazao e outro**
 Requerido: **Cst Companhia de Sintéticos e Termoplásticos e outros**

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

Certifico e dou fé que pratiquei o ato ordinatório abaixo discriminado, nos termos do artigo 203, § 4º do C.P.C. e Normas de Serviço da Corregedoria.

Transitado em julgado o v. Acórdão, remetam-se os autos ao arquivo.

Eventual incidente de cumprimento de sentença deverá ser proposto na forma do decidido pela Corregedoria Geral da Justiça nos Comunicados CG nº 1631/2015 e nº 1789/2017, **devendo o procurador acessar o portal e-SAJ e escolher a opção "petição intermediária de 1º grau", categoria "execução de sentença" e selecionar a classe, conforme o caso, - 156 – cumprimento de sentença ou 157 – cumprimento provisório de sentença".**

Havendo necessidade de intimação do(s) executado(s) por carta nos termos do artigo 513 do Código de processo Civil, deverá comprovar o recolhimento das custas de intimação por carta, exceto se for beneficiária da gratuidade de Justiça (recolhimento em favor do Fundo Especial de Despesa do Tribunal – FDT, código 120-1).

Nada Mais. Santana de Parnaíba, 15 de fevereiro de 2019.

KATIA QUEIROZ CICUTO, Supervisor de Serviço.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA

FORO DE SANTANA DE PARNAÍBA

VARA ÚNICA

Rua Professor Eugenio Teani, 215, ., Jardim Professor Benoa - CEP
06502-025, Fone: 11 4154-3353, Santana de Parnaíba-SP - E-mail:
parnaiba@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0111/2019, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Leonardo Santos Moreira (OAB 218288/SP)	D.J.E
José Frederico Cimino Manssur (OAB 194746/SP)	D.J.E
Juliana Fleck Visnardi (OAB 284026/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Transitado em julgado o v. Acórdão, remetam-se os autos ao arquivo. Eventual incidente de cumprimento de sentença deverá ser proposto na forma do decidido pela Corregedoria Geral da Justiça nos Comunicados CG nº 1631/2015 e nº 1789/2017, devendo o procurador acessar o portal e-SAJ e escolher a opção "petição intermediária de 1º grau", categoria "execução de sentença" e selecionar a classe, conforme o caso, - 156 - cumprimento de sentença ou 157 - cumprimento provisório de sentença". Havendo necessidade de intimação do(s) executado(s) por carta nos termos do artigo 513 do Código de processo Civil, deverá comprovar o recolhimento das custas de intimação por carta, exceto se for beneficiária da gratuidade de Justiça (recolhimento em favor do Fundo Especial de Despesa do Tribunal - FDT, código 120-1)."

Do que dou fé.
Santana de Parnaíba, 18 de fevereiro de 2019.

RAUENA FEITOSA ALVES



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Santana de Parnaíba
 FORO DE SANTANA DE PARNAÍBA
 VARA ÚNICA

Rua Professor Eugenio Teani, 215, ., Jardim Professor Benoa - CEP
 06502-025, Fone: 11 4154-3353, Santana de Parnaíba-SP - E-mail:
 parnaiba@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

CERTIDÃO

Processo Digital n°: **1008103-51.2017.8.26.0529**
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **Frederico Alberto Severino Frazao e outro**
 Requerido: **Cst Companhia de Sintéticos e Termoplásticos e outros**

CERTIDÃO - Baixa Definitiva

Certifico que os autos foram baixados definitivamente no sistema.
 Nada Mais. Santana de Parnaíba, 11 de abril de 2019. Eu, ____, JOYCE
 FLAVIA DE SOUSA SILVA, Escrevente Técnico Judiciário.

PROCESSO: 1008103-51.2017.8.26.0529
 EXEQUENTE: Frederico Alberto Severino Frazao e outra
 EXECUTADO: Urbplan e outros

VALORES DA COMPRA E VENDA - IPCA

data orçam.	valor	correção inic.	correção fin.	vlr corrigido	juros 1%	vlr juros	jul/19
25/12/2010	7220,59	3,552384	5,864507	11920,22	21	2503,25	14423,47
10/01/2011	1213,00	3,576895	5,864507	1988,78	21	417,64	2406,42
10/02/2011	1357,45	3,604079	5,864507	2208,82	21	463,85	2672,68
10/03/2011	1437,40	3,639038	5,864507	2316,45	21	486,45	2802,90
10/04/2011	1425,90	3,660872	5,864507	2284,21	21	479,68	2763,89
10/05/2011	1392,79	3,689060	5,864507	2214,12	21	464,97	2679,09
10/06/2011	1415,55	3,714883	5,864507	2234,66	21	469,28	2703,94
10/07/2011	1524,12	3,723427	5,864507	2400,53	21	504,11	2904,65
10/08/2011	1521,12	3,727150	5,864507	2393,42	21	502,62	2896,03
10/09/2011	1520,92	3,737213	5,864507	2386,66	21	501,20	2887,86
14/10/2011	1520,36	3,757020	5,864507	2373,20	21	498,37	2871,57
10/11/2011	1513,93	3,772799	5,864507	2353,28	21	494,19	2847,47
20/07/2011	57,61	3,723427	5,864507	90,74	21	19,05	109,79
10/12/2011	1604,00	3,790153	5,864507	2481,87	21	521,19	3003,06
10/01/2012	1638,09	3,811377	5,864507	2520,50	21	529,31	3049,81
10/02/2012	1620,80	3,836150	5,864507	2477,79	21	520,34	2998,13
10/03/2012	1721,95	3,856481	5,864507	2618,55	21	549,90	3168,45
10/04/2012	1720,11	3,866122	5,864507	2609,23	21	547,94	3157,17

	Subtotal 1	60346,37
--	-------------------	-----------------

IPTU

27/03/2017	25012,48	66,626371	71,590624	26876,13	21	5643,99	32520,12
------------	----------	-----------	-----------	----------	----	---------	----------

	Subtotal 2	32520,12
--	-------------------	-----------------

ITBI, EMOLUMENTOS DE CARTÓRIO

21/12/2010	4911,21	43,914759	71,590624	8006,34221	21	1681,33	9687,67
21/12/2010	3731,04	43,914759	71,590624	6082,40801	21	1277,31	7359,71

	Subtotal 3	17047,39
--	-------------------	-----------------

TAXA ASSOCIATIVA

26/08/2014	101,98	54,597934	71,590624	133,72	21	28,08	161,80
26/08/2014	101,45	54,597934	71,590624	133,02	21	27,94	160,96
29/10/2014	103,83	54,964221	71,590624	135,24	21	28,40	163,64
29/10/2014	103,36	54,964221	71,590624	134,63	21	28,27	162,90
15/06/2015	116,53	59,150213	71,590624	141,04	21	29,62	170,66
15/06/2015	115,49	59,150213	71,590624	139,78	21	29,35	169,13
15/06/2015	227,52	59,150213	71,590624	275,37	21	57,83	333,20
15/01/2015	200,00	55,809388	71,590624	256,55	21	53,88	310,43
15/06/2015	219,83	59,150213	71,590624	266,06	21	55,87	321,94
15/06/2015	216,44	59,150213	71,590624	261,96	21	55,01	316,97
15/06/2015	213,05	59,150213	71,590624	257,86	21	54,15	312,01
15/06/2015	208,62	59,150213	71,590624	252,50	21	53,02	305,52
12/08/2015	200,00	59,951381	71,590624	238,83	21	50,15	288,98
19/11/2015	200,00	60,872914	71,590624	235,21	21	49,39	284,61

05/02/2016	200,00	63,040288	71,590624	227,13	21	47,70	274,82
29/03/2016	206,00	63,639170	71,590624	231,74	21	48,67	280,40
02/05/2016	204,21	64,328264	71,590624	227,26	21	47,73	274,99
25/07/2015	1476,48	59,605669	71,590624	1773,36	21	372,40	2145,76
24/08/2016	225,00	65,681674	71,590624	245,24	21	51,50	296,74
18/10/2016	225,00	65,937995	71,590624	244,29	21	51,30	295,59
23/11/2016	732,42	66,050089	71,590624	793,86	21	166,71	960,57
22/11/2016	225,00	66,050089	71,590624	243,87	21	51,21	295,09
16/12/2016	234,94	66,096324	71,590624	254,47	21	53,44	307,91
22/12/2016	225,00	66,096324	71,590624	243,70	21	51,18	294,88
09/01/2017	225,00	66,188858	71,590624	243,36	21	51,11	294,47
01/02/2017	225,00	66,466851	71,590624	242,34	21	50,89	293,24
07/03/2017	225,00	66,626371	71,590624	241,76	21	50,77	292,54
20/04/2017	225,00	66,839575	71,590624	240,99	21	50,61	291,60
23/05/2017	225,00	66,893046	71,590624	240,80	21	50,57	291,37
Subtotal 4							10352,72
Subtotal (1+2+3+4)							120266,59
21/08/2017	766,86	67,046243	71,590624	818,837618	custas proc. 70%		573,19
21/08/2017	21,53	67,046243	71,590624	22,9892991	custas proc. 70%		16,09
22/08/2017	45,00	67,046243	71,590624	48,050091	custas proc. 70%		33,64
honorários 12%							14431,99
TOTAL DEVIDO							135321,50



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA

FORO DE SANTANA DE PARNAÍBA

VARA ÚNICA

Rua Professor Eugenio Teani, 215, ., Jardim Professor Benoa - CEP 06502-025,

Fone: 11 4154-3353, Santana de Parnaíba-SP - E-mail: parnaiba@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

DECISÃO

Processo nº: **0003690-41.2019.8.26.0529**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Exequente: **Frederico Alberto Severino Frazao**
 Executado: **CST Companhia de Sintéticos e Termoplásticos**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Natália Assis Mascarenhas**

Vistos.

Iniciada a fase executiva. Futuras petições deverão ser encaminhadas a este incidente processual e não mais aos autos principais.

Na forma do art. 513, §2º, I, do CPC, fica o executado intimado **na pessoa de seu advogado regularmente constituído nos autos**, para que, no prazo de 15 (quinze) dias, pague o valor indicado no demonstrativo discriminado e atualizado do crédito (fl. 38/39) **no valor de R\$ 135.321,50**, acrescido de custas, se houver.

Fica a parte executada advertida de que, transcorrido o prazo previsto no art. 523, do CPC, sem o pagamento voluntário, inicia-se o prazo de 15 (quinze) dias para que, independentemente de penhora ou nova intimação, apresente, nos próprios autos, sua impugnação.

Não ocorrendo pagamento voluntário, o débito será acrescido de multa de 10% (dez por cento) e, também, de honorários de advogado de 10% (dez por cento) (§ 1º).

Ademais, não efetuado o pagamento voluntário no prazo de 15 (quinze) dias, apresente o exequente cálculo atualizado do débito, bem como, nos termos do Comunicado CSM nº 2462/17, recolha as custas de pesquisa/bloqueio (R\$16,00 para cada CPF/CNPJ e sistema) na guia FEDTJ, cód. 434-1, ficando, após, deferido acesso *on line* aos sistemas **INFOJUD da DRF**, para fornecimento de cópia das últimas declarações do Imposto de Renda, BACENJUD para solicitação de bloqueio e transferência no valor atualizado, bem como acesso ao sistema **RENAJUD**, para proceder ao bloqueio da transferência de veículos encontrados em nome dos executados CST COMPANHIA DE SINTÉTICOS E TERMOPLÁSTICOS, CNPJ 60.187.937/0001-40, SP 03 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, CNPJ 11.159.646/0001-32 e URBPLAN DESENVOLVIMENTO URBANO S/A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, CNPJ 07.339.221/0001-38, até ulterior deliberação deste Juízo.

Com a resposta, diga o exequente. Em caso de inércia do exequente superior a 30 dias, a qualquer tempo, independente de novo envio à conclusão, arquivem-se os autos.

Intime-se.

Deve o(a) advogado(a) da parte autora/exequente proceder ao protocolo da manifestação por meio do link de "Petição Intermediária de 1º Grau", cadastrá-la na categoria "Petições Diversas", tipo de petição: "8231 – Primeiro Pedido de Bloqueio de Valores Sistema BACENJUD; 8233 – Segundo de Bloqueio de Valores Sistema BACENJUD Pedido de Bloqueio; 8281 – Pedido de Nova Penhora; 8283 – Pedido de Penhora; 8285 – Pedido de Penhora de Direitos Creditórios; 8287 – Pedido de Penhora de Faturamento; 8289 – Pedido de Penhora de Imóvel; 8291 – Pedido de Penhora de Saldo Credor; 8293 – Pedido de Penhora de Veículo; 8295 – Pedido de Penhora no Rosto dos Autos; 8961 – Pedido de Indisponibilidade de Bens; 8977 – Pedido de Desbloqueio Penhora On-line/Bacenjud; 38031 – Nomeação de Bens à Penhora; 38046 – pedido de Penhora On-line; 38050 – pedido de Substituição de Bens Penhorados", a fim de conferir maior agilidade na identificação no fluxo de trabalho, onde se processam os autos digitais, sob pena de a apreciação da petição aguardar a ordem de protocolo dos demais autos, acarretando prejuízos e morosidade no andamento dos autos digitais.

Santana de Parnaíba, 01 de setembro de 2019.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0922/2019, foi disponibilizado na página 750/778 do Diário da Justiça Eletrônico em 04/09/2019. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado

Leonardo Santos Moreira (OAB 218288/SP)
José Frederico Cimino Manssur (OAB 194746/SP)
Juliana Fleck Visnardi (OAB 284026/SP)
TÚLIO LACERDA GONTIJO (OAB 130529/MG)

Teor do ato: "Vistos. Iniciada a fase executiva. Futuras petições deverão ser encaminhadas a este incidente processual e não mais aos autos principais. Na forma do art. 513, §2º, I, do CPC, fica o executado intimado na pessoa de seu advogado regularmente constituído nos autos, para que, no prazo de 15 (quinze) dias, pague o valor indicado no demonstrativo discriminado e atualizado do crédito (fl. 38/39) no valor de R\$ 135.321,50, acrescido de custas, se houver. Fica a parte executada advertida de que, transcorrido o prazo previsto no art. 523, do CPC, sem o pagamento voluntário, inicia-se o prazo de 15 (quinze) dias para que, independentemente de penhora ou nova intimação, apresente, nos próprios autos, sua impugnação. Não ocorrendo pagamento voluntário, o débito será acrescido de multa de 10% (dez por cento) e, também, de honorários de advogado de 10% (dez por cento) (§ 1º). Ademais, não efetuado o pagamento voluntário no prazo de 15 (quinze) dias, apresente o exequente cálculo atualizado do débito, bem como, nos termos do Comunicado CSM nº 2462/17, recolha as custas de pesquisa/bloqueio (R\$16,00 para cada CPF/CNPJ e sistema) na guia FEDTJ, cód. 434-1, ficando, após, deferido acesso on line aos sistemas INFOJUD da DRF, para fornecimento de cópia das últimas declarações do Imposto de Renda, BACENJUD para solicitação de bloqueio e transferência no valor atualizado, bem como acesso ao sistema RENAJUD, para proceder ao bloqueio da transferência de veículos encontrados em nome dos executados CST COMPANHIA DE SINTÉTICOS E TERMOPLÁSTICOS, CNPJ 60.187.937/0001-40, SP 03 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, CNPJ 11.159.646/0001-32 e URBPLAN DESENVOLVIMENTO URBANO S/A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, CNPJ 07.339.221/0001-38, até ulterior deliberação deste Juízo. Com a resposta, diga o exequente. Em caso de inércia do exequente superior a 30 dias, a qualquer tempo, independente de novo envio à conclusão, arquivem-se os autos. Intime-se."

Santana de Parnaíba, 5 de setembro de 2019.

Lucas Marques da Silva
Escrevente Técnico Judiciário

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA ÚNICA
DA COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA/SP**

Processo 0003690-41.2019.8.26.0529

**URBPLAN DESENVOLVIMENTO URBANO S/A – EM
RECUPERAÇÃO JUDICIAL e Outras**, devidamente qualificada nos autos em epígrafe,
por meio de seus advogados, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência,
manifestar-se nos seguintes termos:

**I – DA HOMOLOGAÇÃO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL DA
PARTE RÉ/EXECUTADA:**

Prima facie, de rigor mencionar que a parte Ré, ora Executada, juntamente com
outras empresas pertencentes ao **Grupo Urbplan**, ajuizou pedido de recuperação judicial
perante a 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais - Foro Central Cível (Processo n.º
1041383-05.2018.8.26.0100).

Após o recebimento do pedido de Recuperação Judicial, o brilhante e notável
Juiz deferiu o seu processamento, tendo por consequência a determinação de suspensão de
todas as execuções movidas em face das empresas envolvidas no polo ativo da Recuperação
Judicial, conforme prevê o inciso III, do artigo 52, da Lei de Recuperação Judicial.

São Paulo

Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr, 110 | 12º andar | Cj. 123
Itaim Bibi | São Paulo - SP | 04542-000
tel. +55 (11) 3059.8800

www.nmaa.com.br

Rio de Janeiro

Rua da Ajuda, 35 | 12º andar | Sala 1205
Centro | Rio de Janeiro - RJ | 20040-915
tel. + 55 (21) 3178.0388

Pois bem. Em 17/09/2019 ocorreu Assembleia Geral de Credores (“ACG”) em que fora, finalmente, aprovado o Plano de Recuperação Judicial da parte Ré, ora Executada (**DOC. – Ata e Plano de Recuperação Judicial**):

Aditivo. Assim, a Administração Judicial colocou em votação o Plano de Recuperação Judicial e seu Aditivo, o qual restou aprovado em todos os cenários determinados, conforme demonstrativos anexos. Desta forma, a Administração Judicial proclamou os resultados, declarando aprovado o Plano de Recuperação Judicial e seu Aditivo, em todos os cenários de apuração determinados em juízo, o qual seguirá para apreciação judicial. A seguir, a

Neste sentido, após aprovação do plano, houve a homologação pelo MM. Juízo recuperacional, devidamente publicada no D.J.E (26/09/2019), consoante anexo se verifica. (**DOC. – Decisão: Homologação do Plano de Recuperação Judicial**).

Dessa forma, tem-se que com a aprovação do Plano de Recuperação Judicial em “AGC”, tendo sido devidamente homologado o plano, há inequívoca novação do crédito ora perseguido, devendo o credor, portanto, habilitar o seu crédito nos autos da Recuperação Judicial.

“Art. 59. O plano de recuperação judicial implica **novação dos créditos anteriores ao pedido**, e obriga o devedor e todos os credores a ele sujeitos, sem prejuízo das garantias, observado o disposto no § 1º do art. 50 desta Lei”. (grifado).

Sendo assim, todos os créditos que possuam **FATO GERADOR** anterior a 16/04/2018 deverão ser habilitados nos autos da Recuperação Judicial n.º 1041383-05.2018.8.26.0100, haja vista que serão adimplidos na forma prevista pelo Plano de Recuperação Judicial da empresa Executada.

São Paulo

Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr, 110 | 12º andar | Cj. 123
Itaim Bibi | São Paulo - SP | 04542-000
tel. +55 (11) 3059.8800

www.nmaa.com.br

Rio de Janeiro

Rua da Ajuda, 35 | 12º andar | Sala 1205
Centro | Rio de Janeiro - RJ | 20040-915
tel. + 55 (21) 3178.0388

No que tange ao “Fato Gerador” devemos entender como o momento em que houve o estabelecimento do negócio jurídico firmado entre as partes, sendo sujeito à Recuperação Judicial aqueles anteriores a data de **16/04/2018**. Assim sendo, temos que – no caso em tela – deverá a parte Exequente habilitar o seu crédito nos autos acima mencionados, pois o Fato Gerador do seu direito nasceu em momento anterior ao ajuizamento da Recuperação Judicial da Peticionária.

De acordo com a Jurisprudência e com Lei (*que dispõe sobre a novação dos créditos após aprovação e homologação do Plano de Recuperação Judicial*), todos os cumprimentos de sentenças deverão ser extintos, devendo a parte Exequente pleitear os seus direitos diretamente nos autos da Recuperação Judicial, habilitando lá o seu crédito:

“CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – Concessão da recuperação judicial às executadas – Procedimento não extinto por entender o Juízo que o título executivo judicial constituiu-se com o trânsito em julgado, posteriormente ao deferimento da recuperação judicial – Título baseado em responsabilidade civil contratual, porque ultrapassado o prazo da entrega da obra – Decisão judicial transitada em julgado declaratória do direito à reparação pelos danos materiais advindos do descumprimento contratual – Efeitos que se produzem a contar do fato – “Submissão do crédito executado à recuperação judicial que deve ter por parâmetro a data da sua origem, e não do trânsito em julgado da sentença, que apenas o reconhece ou o quantifica – Impossibilidade de continuação da execução individual, que deve ser extinta – Necessidade de habilitação do crédito na recuperação judicial” – Inteligência dos artigos 397 do Código Civil e 49, § 1º, e 2º, da Lei nº 11.101 – Decisão reformada para extinguir a execução. ATO ATENTATÓRIO À DIGNIDADE DA JUSTIÇA – Parte que deliberadamente descumpriu determinação exarada em decisão judicial – Prática da conduta descrita pelo artigo 77, IV do CPC – Aplicação de multa de 10% sobre o valor da causa, atualizado. Agravo provido, aplicada multa nos termos do artigo 77, § 2º, do Código de Processo Civil.” (Agravo de Instrumento nº 2259746-48.2018.8.26.0000, 10ª Câmara

São Paulo

Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr, 110 | 12º andar | Cj. 123
Itaim Bibi | São Paulo - SP | 04542-000
tel. +55 (11) 3059.8800

www.nmaa.com.br

Rio de Janeiro

Rua da Ajuda, 35 | 12º andar | Sala 1205
Centro | Rio de Janeiro - RJ | 20040-915
tel. + 55 (21) 3178.0388

de Direito Privado, Relator: João Carlos Saletti, Data do Julgamento: 27 de agosto de 2019).

“AÇÃO DE EXECUÇÃO – Contrato de fomento mercantil atrelado à duplicada – Decisão que acolheu impugnação dos executados para levantar penhora no rosto dos autos em relação à pessoa jurídica, dada à aprovação do plano de recuperação judicial – Insurgência da empresa exequente – Descabimento – Novação do débito nos termos do artigo 59, caput, da lei nº 11.101/05 - Perda superveniente do interesse processual da exequente, em razão da aprovação do plano de recuperação judicial da executada – Extinção da execução com relação a empresa recuperanda que se faz necessária - Hipótese em que a executada deu causa ao ajuizamento da ação, devendo arcar com as verbas de sucumbência - A verba honorária deverá ser fixada de acordo com o disposto no artigo 85, §2º, do Código de Processo Civil, sendo incabível a fixação por apreciação equitativa do magistrado, nesta hipótese - RECURSO NÃO PROVIDO NESTA PARTE. MANUTENÇÃO DE PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS – Impossibilidade - Ante a extinção da execução com relação à empresa executada, há perda do objeto com relação a tal pleito recursal – Execução que deve prosseguir apenas e tão-somente com relação aos coobrigados, ressalvada a hipótese de abatimento de eventuais valores deles recebidos no bojo dos autos da recuperação judicial - RECURSO PREJUDICADO NESTA PARTE. NATUREZA DO CRÉDITO EXEQUENDO – Alegação da exequente de que o crédito exequendo é de natureza extraconcursal e em parte revestido de privilégio legal por constituir verba alimentar – Questões acerca da natureza do crédito perseguido que devem ser analisadas pelo juízo recuperacional – Ademais, a discussão relativa à impenhorabilidade do crédito penhorado ante às atividades da recuperanda, deve ser analisado pelo juízo da recuperação que reúne informações completas acerca da essencialidade dos créditos perseguidos – Precedentes do C. STJ e do E. TJSP – RECURSO NÃO CONHECIDO NESTA PARTE.” (Agravo de Instrumento nº 2171127-11.2019.8.26.0000, 11ª Câmara de Direito Privado, Relator: RENATO RANGEL DESINANO, Data do Julgamento: 12 de setembro de 2019).

São Paulo

Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr, 110 | 12º andar | Cj. 123
Itaim Bibi | São Paulo - SP | 04542-000
tel. +55 (11) 3059.8800

www.nmaa.com.br

Rio de Janeiro

Rua da Ajuda, 35 | 12º andar | Sala 1205
Centro | Rio de Janeiro - RJ | 20040-915
tel. + 55 (21) 3178.0388

Dessa forma, considerando o disposto no art. 49 da Lei nº 11.101/05, assim como o entendimento pacificado pela Corte Superior, devem ser listados na Recuperação Judicial todos os créditos decorrentes de fatos geradores anteriores a data do pedido de Recuperação Judicial, como é o caso em tela, haja vista que o Instrumento Contratual fora firmado com a parte Autora/Exequente em momento anterior ao deferimento da Recuperação Judicial, ou seja, se submete ao Plano de Recuperação Judicial aprovado em Assembleia.

Conclui-se, portanto, ser impositiva a extinção deste feito, tendo em vista a novação do crédito objeto da demanda, o qual será pago nos termos do PRJ aprovado em AGC e homologado pelo MM. Juízo da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais - Foro Central Cível.

Por fim, requerem sejam as intimações referentes a este processo remetidas aos advogados: **José Frederico Cimino Manssur, OAB/SP n. 194.746** e **Juliana Fleck Visnardi, OAB/SP 284.026**, ambos com endereço profissional à Rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, 110, - 12º, 13º e 14º andares, Cj. 123, Itaim Bibi, São Paulo - 04542-000, sob pena de nulidade.

Nestes termos,

Pede-se deferimento.

São Paulo, 04 de outubro de 2019.

JOSÉ FREDERICO CIMINO MANSSUR
OAB/SP N. 194.746

São Paulo

Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr, 110 | 12º andar | Cj. 123
Itaim Bibi | São Paulo - SP | 04542-000
tel. +55 (11) 3059.8800

www.nmaa.com.br

Rio de Janeiro

Rua da Ajuda, 35 | 12º andar | Sala 1205
Centro | Rio de Janeiro - RJ | 20040-915
tel. + 55 (21) 3178.0388

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

1ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS

Praça João Mendes s/nº, Sala 1805, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11)

2171-6505, São Paulo-SP - E-mail: sp1falencias@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1041383-05.2018.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Recuperação Judicial - Concurso de Credores**
 Requerente: **Urbplan Desenvolvimento Urbano S.a.**
 Requerido: **Urbplan Desenvolvimento Urbano S.a.**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Tiago Henriques Papaterra Limongi**

Vistos.

1. URBPLAN DESENVOLVIMENTO URBANO S.A., DAWN HOLDING LTDA., FLECHE PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA., SP-01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SP-02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SP-03 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SP-04 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SP-05 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SP-06 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SP-07 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SP-08 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SP-09 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SP-10 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SP-11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SP-12 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SP-13 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SP-14 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SP-15 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SP-16 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SP-18 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SP-19 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SP-20 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SP-21 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SP-23 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SP-26 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SP-27 EMPREENDIMENTOS



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

1ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS

Praça João Mendes s/nº, Sala 1805, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11)

2171-6505, São Paulo-SP - E-mail: sp1falencias@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

IMOBILIÁRIOS LTDA., SP-30 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SP-31 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SP-32 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SP-33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SP-35 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SP-37 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SP-38 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SP-39 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SP-40 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SP-44 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., EBENACEAE SP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SP-45 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SP-46 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SP-47 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SP-54 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SP-55 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SP-56 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SP-57 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SP-58 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SP-60 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SP-63 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SP-64 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SP-66 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SP-67 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., RESIDENTIAE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., doravante denominadas em “recuperandas”, ingressaram com pedido de recuperação judicial distribuído em 16.04.2018.

Deferido o processamento da recuperação judicial (fls. 3964/3968), as recuperandas apresentaram plano único aos credores de todas as pessoas jurídicas requerentes (fls. 7.920/7966).

Por decisão de fls. 8260/8265, mantida no julgamento do Agravo de Instrumento 2187122-98.2018.8.26.0000, autorizou-se o processamento da recuperação do grupo de empresas recuperandas em consolidação substancial.

Objecções ao plano às fls. 15965/15969, 16192/16198, 16212/16218, 16227/16230, 16231/16235, 16336/16332, 16340/106344, 16345/16354. 16355/16364 e 21620/21629.

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

1ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS

Praça João Mendes s/nº, Sala 1805, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11)

2171-6505, São Paulo-SP - E-mail: sp1falencias@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Assembleias Gerais de Credores convocadas para as datas de 10.06.2019 e 26.06.2019 foram suspensas por decisão dos credores presentes (fls. 29876/30051).

Em audiência realizada em 07.08.2016, foram definidos, de comum acordo, entre recuperandas e companhias securitizadoras, os critérios para apuração do quórum de votação do plano. Em conformidade com decisão do E. Tribunal de Justiça de São Paulo, restou deliberado que seriam quatro os cenários de apuração de votação (fls. 31313/31316).

Assembleia designada para o dia 09.08.2019 foi novamente suspensa por opção dos credores, ocasião em que se obrigaram as recuperandas a apresentarem nos autos aditamento ao plano contendo opção de pagamento de créditos extraconcursais.

As recuperandas trouxeram aos autos citado aditamento às fls. 31386/31394.

A credora China Construction Bank (Brasil) Banco Múltiplo S/A reiterou sua objeção ao plano (fls. 31878/31895).

Plano e aditivo foram levados à apreciação dos credores em conclave final instalado no dia 17.09.2019, ambos sendo aprovados nos quatro cenários de votação. Em resumo, em todos os cenários houve aprovação de 100% nas Classes I e IV, e, na Classe III, o quórum de aprovação oscilou entre 96,88% e 98,70%, por cabeça, e, entre 91,80% e 92,88%, segundo os valores dos créditos (fls. 31921/31978).

É a síntese do necessário.

Fundamento e decido.

2. Segundo consta da Ata de Assembleia Geral de Credores mencionada no relatório, o plano de recuperação judicial e seu aditivo foram aprovados por quórum bem superior ao mínimo estabelecido no art. 45, da Lei 11.101/2005.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

1ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS

Praça João Mendes s/nº, Sala 1805, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11)

2171-6505, São Paulo-SP - E-mail: sp1falencias@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

As objeções trazidas aos autos por credores, requisitando ao juízo a realização de controle de legalidade do plano recuperacional, apontam nulidades que impediriam sua homologação. Os questionamentos versam precisamente sobre: (i) ausência de especificação dos meios de recuperação judicial (cláusula 9.3); (ii) excessivo prazo de parcelamento e deságio aplicado sobre os créditos, bem como invalidade da eleição da Taxa Referencial como índice de correção dos créditos; (iii) subdivisão de credores quirografários em credores “comuns” e “financeiros”, com disponibilização de opções de pagamento (cláusulas 15, 16 e 17); (iv) leilão reverso (cláusula 22); (v) desoneração de acionistas, terrenos e coobrigados das recuperandas, bem como supressão de garantias (cláusula 31 e 32); e (vi) possibilidade de convocação de nova Assembleia Geral de Credores em caso de descumprimento do plano (cláusula 37).

Passo, pois, à análise das questões acima apontadas.

2.1. Detalhamento dos meios de recuperação (cláusula 9.3).

As impugnações ao plano neste aspecto não comportam acolhimento.

A cláusula 9.3 do plano, ainda que de forma sucinta, especifica o modelo de reestruturação empresarial proposto, fazendo menção a várias das medidas previstas no artigo 50, da Lei 11.101/2005.

A análise da viabilidade econômica das medidas previstas no plano e de sua eficiência para o soerguimento da atividade das requerentes, contudo, é matéria de competência exclusiva dos credores a ele submetidos e não do Juízo. Neste sentido, a Primeira Jornada de Direito Comercial CJF/STJ aprovou o Enunciado nº 46, que vai na esteira do entendimento acima:

“46. Não compete ao juiz deixar de conceder a recuperação judicial ou de homologar a extrajudicial com fundamento na análise econômico-financeira do plano de recuperação aprovado pelos credores.”

A aprovação do plano pelo quórum apurado em Assembleia sugere que



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

1ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS

Praça João Mendes s/nº, Sala 1805, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11)

2171-6505, São Paulo-SP - E-mail: sp1falencias@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

parte substancial dos credores a ele sujeitos enxerga a viabilidade da permanência da atividade empresarial das recuperandas e do plano de reestruturação de seu endividamento. Não cabe ao juízo, pois, declarar ausência de precisa indicação dos meios de recuperação proposto pelas devedoras.

Melhor sorte não assiste à alegação de que nulidade do plano com relação às sobre operações societárias autorizadas nos itens “b” e “c” da cláusula 9.3.

Os dispositivos em destaque, de fato, conferem às recuperandas autorização geral para a realização de qualquer tipo de operação de reorganização societária (cisões, fusões, transformações, transferência de ativos entre empresas do grupo ou fundo de investimentos etc.). A generalidade da cláusula, contudo, não constitui óbice à homologação do plano, visto que as operações em comento não constituem o meio principal de reestruturação da dívida do grupo requerente, mas vias auxiliares para a implementação de um plano fundamentado substancialmente no alongamento do endividamento e pagamento de créditos como lotes comercializados pelas recuperandas.

Assim, reconhecido o caráter auxiliar das medidas, a teor do conteúdo da cláusula em análise, não se vê obrigatoriedade de exposição prévia das operações societárias que o grupo requerente venha a lançar mão no futuro para fins de melhor execução do plano de recuperação. Razoável conferir certa discricionariedade às requerentes neste assunto, até porque a condição de recuperandas não lhes retira a faculdade de realizar atos de reorganização societária que lhes sejam úteis economicamente, desde que, naturalmente, não haja prejuízo para o cumprimento do plano de recuperação tal como formulado.

À luz das ponderações acima, inexistente vício de nulidade na cláusula 9.3 do plano a ser declarada pelo juízo.

2.2. Demais aspectos econômicos (deságio, carência, parcelamento e incidência da TR):

Nos termos do art. 58, da LRF, não há espaço para discricionariedade do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

1ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS

Praça João Mendes s/nº, Sala 1805, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11)

2171-6505, São Paulo-SP - E-mail: sp1falencias@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

magistrado na análise da concessão ou não da recuperação judicial. Conforme estabelece o dispositivo legal em destaque, cumpridas as exigências da Lei, o juiz *concederá* a recuperação judicial do devedor.

Optou o legislador, num movimento pendular em prol dos credores, a conferir a estes o poder de decisão quanto à viabilidade do plano para reestruturar o devedor inadimplente¹. Nesta ótica, a apreciação da viabilidade econômico financeira do plano foi atribuída exclusivamente aos credores.

Oportuna tais considerações para que se consigne que questões relacionadas ao conteúdo econômico do plano de recuperação judicial aprovado em Assembleia pelos credores, a exemplo do que já se ponderou no item anterior, indiscutivelmente fogem à apreciação judicial. Neste sentido é o entendimento consolidado pelo C. Superior Tribunal de Justiça:

"DIREITO EMPRESARIAL. PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL. APROVAÇÃO EM ASSEMBLEIA. CONTROLE DE LEGALIDADE. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA. CONTROLE JUDICIAL. IMPOSSIBILIDADE.

1. Cumpridas as exigências legais, o juiz deve conceder a recuperação judicial do devedor cujo plano tenha sido aprovado em assembleia (art. 58, caput, da Lei n. 11.101/2005), não lhe sendo dado se imiscuir no aspecto da viabilidade econômica da empresa, uma vez que tal questão é de exclusiva apreciação assemblear.

2. O magistrado deve exercer o controle de legalidade do plano de recuperação - no que se insere o repúdio à fraude e ao abuso de direito -, mas não o controle de sua viabilidade econômica. Nesse sentido, Enunciados n. 44 e 46 da I Jornada de Direito Comercial CJF/STJ.

3. Recurso especial não provido." (g.n.) (REsp 1359311/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 09/09/2014,

¹ COMPARATO, Fábio Konder. Aspectos Jurídicos da macro-empresa, São Paulo, RT, 1970, p. 102. MUNHOZ, Eduardo Secchi. Anotações sobre os limites do poder jurisdicional na apreciação do plano de recuperação judicial, in Revista de Direito Bancário e do Mercado de Capitais, ano 10, n. 36, São Paulo, Revista dos Tribunais, 2007, p. 190.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

1ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS

Praça João Mendes s/nº, Sala 1805, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11)

2171-6505, São Paulo-SP - E-mail: sp1falencias@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

DJe 30/09/2014). grifei

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. ASSEMBLEIA GERAL DE CREDORES. APROVAÇÃO DO PLANO. CUMPRIMENTO DOS REQUISITOS LEGAIS. CONCESSÃO DE PRAZOS E DESCONTOS. POSSIBILIDADE. CONTROLE DE VIABILIDADE ECONÔMICA PELO PODER JUDICIÁRIO. INVIABILIDADE. AGRAVO DESPROVIDO. 1. Consoante a jurisprudência desta Corte Superior, o plano aprovado pela assembleia possui índole predominantemente contratual, sendo vedado ao Magistrado se imiscuir nas especificidades do conteúdo econômico aprovado entre devedor e credores, desde que observados os quóruns previstos no art. 45 da Lei n. 11.101/2005. Assim, a concessão de prazos e descontos para o adimplemento dos débitos insere-se nas tratativas negociais ajustáveis pelas partes envolvidas nas discussões sobre o plano de recuperação, não estando configurado o abuso do direito de voto, na espécie. Precedentes. 2. A questão controvertida foi decidida nos estritos limites do quadro fático delineado pelo acórdão recorrido, sendo prescindível o reexame de provas ou a análise do contrato. 3. Para que haja o prequestionamento é necessário que as instâncias ordinárias examinem a questão controvertida, não sendo imperiosa a menção expressa do artigo debatido. 4. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp 1325791/RJ, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 29/10/2018, DJe 05/11/2018) grifei

Nos termos dos precedentes acima, escapa à apreciação judicial questões como o deságio, carência, parcelamento, juros e correção monetária para cada uma das opções de pagamento previstas no plano. Não divergem deste entendimento as C. Câmaras de Direito Empresarial do E. Tribunal de Justiça de São Paulo:

"AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONCESSÃO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL DAS AGRAVADAS. INSURGÊNCIA DE INSTITUIÇÃO FINANCEIRA, QUE APONTA ILEGALIDADES NO PLANO. RECURSO NÃO PROVIDO NA PARTE CONHECIDA. 1. Concessão da recuperação com base no art. 58, §1º, da Lei nº 11.101/05. Cram Down. 2. A legalidade do plano de recuperação está sujeita ao controle judicial, sem adentrar no âmbito de sua viabilidade econômica. 3. Recurso não conhecido no que diz respeito à novação dos créditos e manutenção dos coobrigados e garantidores. 4. Ausência de ilegalidade/abusividade, no



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

1ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS

Praça João Mendes s/nº, Sala 1805, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11)

2171-6505, São Paulo-SP - E-mail: sp1falencias@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

caso concreto, quanto ao deságio de 35%, à carência de 24 meses a contar da homologação plano e quanto à previsão de pagamento em 15 anos. Direitos disponíveis dos credores. 5. O mero descumprimento das obrigações previstas no plano é suficiente para a convocação da recuperação em falência. Arts. 61, §1º e 73, IV, da Lei nº 11.101/05. Desnecessária previsão expressa no plano acerca de tal possibilidade ou proibição de inserção de cláusula condicionante prévia a referida convocação. 6. Agravo de instrumento parcialmente provido na parte conhecida." (AI 2234598-69.2017.8.26.0000, 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial, Rel. Des. Alexandre Lazzarini, j. em 23.05.2018)

"Agravo de instrumento. Recuperação judicial. Decisão homologatória de plano que previu condições diversas para credores financeiros, 'credores quirografários essenciais' e credores quirografários. Criação de subclasses de credores. Possibilidade reconhecida. Precedentes. Deságio de 30% e parcelamento em 20 anos, com juros de 0,5% ao mês. Possibilidade de condições mais desfavoráveis já reconhecida pela jurisprudência. Precedentes. Correção Monetária. Taxa Referencial. Possibilidade. Precedentes. Decisão mantida. Recurso desprovido." (AI 2118761-63.2017.8.26.0000, 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial, Rel. Des. Cláudio Godoy, j. em 12.03.2018 - destaque não original)

Não há, portanto, nulidade passível de declaração judicial quanto às condições gerais de pagamento previstas no plano. Cuida-se de dispositivo com conteúdo estritamente econômico e, por isso, não passível de intervenção judicial no âmbito de controle de legalidade do plano.

2.3 Subclasses e opções de pagamentos na Classe Quirografários (cláusulas 15, 16 e 17).

O plano divide os credores quirografários em duas subclasses (quirografários comuns e quirografários financeiros), dando a cada um dos grupos duas ou três opções de pagamento (C1 e C2, para comuns, e F1 e F2 e F3, para financeiros).

As opções, descritas de forma pormenorizada nas cláusulas acima apontadas, estabelecem, em uma e outra classe, preferências de pagamento de acordo com a maior

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

1ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS

Praça João Mendes s/nº, Sala 1805, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11)

2171-6505, São Paulo-SP - E-mail: sp1falencias@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

ou menor disposição dos credores em auxiliar às recuperandas em sua reestruturação. No caso dos credores comuns, tal disponibilidade se verifica com a opção de utilização do crédito para aquisição de novo lote, enquanto nos credores financeiros, o benefício aumenta segundo a opção do credor de receber em pagamento lotes ou direitos sobre lotes do grupo de empresas recuperandas, bem como com a adesão à proposta de criação de um Fundo de Investimento Imobiliário.

Pois bem. A estrutura acima apontada em linhas gerais não caracteriza violação ao princípio da *par conditio creditorum*. O tratamento diferenciado a credores, o que se questiona na espécie, não é imotivado, mas fundado no auxílio do credor no soerguimento das atividades das recuperandas. Cuida-se, a rigor, de estrutura semelhante à do “credor parceiro” que já foi amplamente debatida na doutrina e jurisprudência e atualmente é majoritariamente aceita.

A propósito, oportuna menção ao Enunciado nº 57 da I Jornada de Direito Comercial do Conselho da Justiça Federal, que trata justamente da possibilidade de se segmentarem as classes de credores, agrupando-os em subclasses, conforme seus interesses:

“O plano de recuperação judicial deve prever tratamento igualitário para os membros da mesma classe de credores que possuam interesses homogêneos, sejam estes delineados em função da natureza do crédito, da importância do crédito ou de outro critério de similitude justificado pelo proponente do plano e homologado pelo magistrado”.

Nesse sentido, vem sendo amplamente admitida a figura dos chamados “credores financiadores” quando, de alguma forma, eles contribuam efetivamente para o melhor exercício da atividade econômica da recuperanda. Assim já deliberou, recentemente, o E. Tribunal de Justiça de São Paulo:

“Por mais que se mostre desejável o tratamento uniforme entre credores de uma mesma classe, com previsão de critérios equivalentes de pagamento dos respectivos créditos, a regra da *par conditio creditorum* não se impõe de forma absoluta, vindo a jurisprudência, com regularidade, admitindo a


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS

Praça João Mendes s/nº, Sala 1805, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11)

2171-6505, São Paulo-SP - E-mail: sp1falencias@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

diferenciação, desde que em face de justificativa idônea, normalmente vinculada a algum benefício que possam trazer os credores favorecidos em termos de preservação e fomento da atividade empresarial da recuperanda, contribuindo para seu soerguimento e a concretização dos valores elencados no art. 47 da Lei nº 11.101/2005. É o que se dá, por exemplo, com os chamados credores parceiros, como o grupo formado por fornecedores ou investidores.” (TJSP, AI n. 2051678-64.2016.8.26.0000, rel. Fabio Tabosa, j. 15.08.2016).

"Agravo de instrumento. Recuperação judicial. Insurgência contra homologação de plano aprovado em assembleia. Afastadas as alegações de irregularidade com relação ao prazo de pagamento, com a incidência de correção pela TR e juros de 1% ao ano, bem assim quanto às previsões de carência e deságio. Precedentes do Tribunal. Condições diversas de pagamento a credores que não induz irregularidade do plano. Admitida a figura de credores financiadores ou colaborativos, havida justificativa bastante para tal. Incentivo à preservação das atividades das devedoras." (AI 2056392-33.2017.8. 26.0000, 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial, Rel. Des. Cláudio Godoy, j. em 12.03.2018 – destaque não original)

À luz dos precedentes acima, não existe nulidade, por si só, na existência de tratamento diferenciado entre credores da mesma classe. A disparidade, contudo, está condicionada à existência justificativa idônea para tanto, e, no caso em tela, tal se mostra presente, visto que as condições de pagamento melhoram à medida que os credores participem em maior medida na geração de caixa para as recuperandas. A sistemática impugnada, destarte, cria um mecanismo de incentivo para que os credores auxiliem o fluxo de caixa das recuperandas, o que favorece a preservação da empresa e estimula a atividade econômica, princípios consagrados pelo disposto no art. 47, da LRF.

Não há, portanto, em meu sentir, nulidade no sistema de opções de pagamento previsto no plano, ainda que se reconheça o grande deságio e carência impostos aos credores aderentes às opções de pagamento puro e simples. Trata-se, contudo, de situação nem de longe incomum em processos de reestruturação de empresas como nível de endividamento das recuperandas e, repise-se, matéria de conteúdo econômico que escapa à apreciação do juízo no âmbito do controle legalidade do plano recuperacional.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

1ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS

Praça João Mendes s/nº, Sala 1805, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11)

2171-6505, São Paulo-SP - E-mail: sp1falencias@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

2.4. Leilão reverso (cláusula 22).

A cláusula em questão dispõe sobre a possibilidade de as recuperandas disponibilizarem recursos a seus credores para a promoção de leilão reverso, caso em que os credores interessados deverão encaminhar propostas, saindo-se vencedores os que oferecem maior taxa de deságio.

A cláusula em questão não causa qualquer prejuízo aos credores, na medida em que estabelece mera faculdade para que o credor, num juízo de conveniência e oportunidade pessoal, opte pela concessão de deságio maior às recuperandas, contra a antecipação do pagamento de seu crédito.

A matéria não é nova e já foi apreciada pelo E. Tribunal de Justiça de São Paulo no precedente a seguir:

“Recuperação judicial – Plano aprovado e homologado – Soberania da assembleia de credores – Relativização – Jurisprudência – Exame concreto das cláusulas - Abusividade descaracterizada - Deságio e prazo de pagamento em consonância com a realidade financeira das recuperandas – Correção monetária dos créditos calculada pela TR com o acréscimo de juros – Ausência de ilegalidade – Liquidez das parcelas presente – Leilão reverso e possibilidade de constituição de sociedade de propósito específico – Cláusulas válidas - Reconhecida a abusividade tão somente da cláusula que prevê a suspensão das ações e execuções em curso e ajuizadas contra garantidas – Não conhecida da parcela do recurso que se volta contra as cláusulas cuja nulidade já foi reconhecida em primeira instância - Recurso conhecido em parte e parcialmente provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2084336-39.2019.8.26.0000; Relator (a): Fortes Barbosa; Órgão Julgador: 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial; Foro Central Cível - 2ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais; Data do Julgamento: 12/06/2019; Data de Registro: 13/06/2019)



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

1ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS

Praça João Mendes s/nº, Sala 1805, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11)

2171-6505, São Paulo-SP - E-mail: sp1falencias@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Como bem ponderado pelo Desembargador Fortes Barbosa, no voto condutor do v. acórdão acima, “*não há abusividade na realização do leilão reverso, não havendo qualquer prejuízo aos credores e não havendo, da mesma forma, qualquer elemento no sentido que a regra correspondente foi inserida no plano homologado para beneficiar determinados credores*”.

2.5. Desoneração de acionistas, coobrigados e terreneiros, e liberação de garantias (cláusulas 31 e 32).

Merece ressalva o plano de recuperação nos dispositivos que estabelecem a desoneração de acionistas, terceiros coobrigados e terreneiros, e a supressão de garantias prestadas pelas devedoras.

O raciocínio para assim decidir é fundamentalmente o mesmo em um e outro caso: não há como se reconhecer a eficácia de deliberação, ainda que aprovada majoritariamente em Assembleia, que restrinja direito de terceiro que com ela discorde.

Não altera tal raciocínio a novação da dívida decorrente da homologação do plano de recuperação judicial, na medida em que a novação, a menos que haja expressa concordância dos credores, não atinge os devedores coobrigados. Nestes termos, a jurisprudência:

“Execução contra os avalistas. Recuperação judicial da empresa devedora principal que não obsta o ajuizamento de ação contra os avalistas, devedores solidários. Cédula de crédito bancário. Liquidez, certeza e exigibilidade. Exceção de pré-executividade. Incidente restrito aos casos que versem sobre matéria de ordem pública e/ou não necessitem de dilação probatória. Via imprópria para a alegação de excesso de execução. Recurso desprovido” (TJSP - Agravo de instrumento nº 2123794-05.2015.8.26.0000 - Relator: Cauduro Padin; Comarca: Tupi Paulista; Órgão julgador: 13ª Câmara de Direito Privado; j. 27/07/2015);

“AGRAVO DE INSTRUMENTO - EXECUÇÃO DE TÍTULO



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

1ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS

Praça João Mendes s/nº, Sala 1805, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11)

2171-6505, São Paulo-SP - E-mail: sp1falencias@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

EXTRAJUDICIAL - Pretensão de suspensão da execução em relação aos coobrigados sob a alegação de que foi deferida a recuperação judicial da empresa devedora. INADMISSIBILIDADE: Os avalistas, os fiadores e os garantidores em geral não ficam sujeitos aos efeitos da recuperação judicial, devendo prosseguir contra eles as ações respectivas. Inaplicabilidade da parte final do art. 6º da Lei nº 11.101/05. Sócios que figuram como fiadores da empresa devedora. Decisão mantida. Recurso desprovido” (TJSP - Agravo de instrumento nº 2125232-66.2015.8.26.0000 - Relator: Israel Góes dos Anjos; Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 37ª Câmara de Direito Privado; j. 21/07/2015);

"Dada a natureza de financiamento bancário, inexistente óbice à prestação de quaisquer garantias na cédula de crédito rural, sendo válidas mesmo as dadas por terceiro pessoa física, cumprindo-se assim a função social dessa espécie contratual" (AgRg no AREsp 17.723/MS, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 10/03/2015, DJe 08/04/2015).

No que concerne especificamente à liberação de garantias prevista na cláusula 32, seu conteúdo afronta de maneira manifesta entendimento do E. TJSP sumulado sobre o tema (Súmula 61).

A liberação de garantias, na forma pretendida pela recuperandas, viola o conteúdo dos arts. 59, caput, e 50, § 1º, da LRF, cuja interpretação sistemática e conjunta leva à conclusão de que a aprovação assemblear não suprime a necessidade de expresso consentimento do titular da garantia objeto de liberação, estabelecendo a lei, neste particular, exceção à regra geral da colegialidade do processo decisório que caracteriza o procedimento recuperacional.

A divergência e os argumentos em favor da tese ora esposada foram precisamente delineados pelo Desembargador Hamid Bdine em voto de sua lavra proferido no v. acórdão proferido pela 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial, nos autos do Agravo de Instrumento nº 202127896.2018.8.26.0000. Oportuna a transcrição de elucidativo trecho da decisão de todo aplicável ao caso em análise:

“Em recente julgado, o Superior Tribunal de Justiça, no REsp. n. 1.532.943/MT, Rel. Marco Aurélio Bellizze, j. 13.9.2016, decidiu como inadequado “restringir a supressão de garantias reais e fidejussórias, tal como previsto no plano de recuperação judicial aprovado pela assembleia, somente aos credores que tenham votado favoravelmente nesse sentido”.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

1ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS

Praça João Mendes s/nº, Sala 1805, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11)

2171-6505, São Paulo-SP - E-mail: sp1falencias@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Em suas ponderações, o Relator, Min. Marco Aurélio Bellizze, asseverou que o artigo 49, §2º, da Lei 11.101/05 impõe a manutenção das condições originalmente contratadas para as obrigações anteriores à recuperação, ressalvando a possibilidade do plano de recuperação estabelecer de modo diverso.

Assim, a deliberação em assembleia, pela necessidade de conferir tratamento igualitário aos demais credores da mesma classe, não pode restringir a aprovação da supressão das garantias reais e fidejussória prevista no plano aos credores que tenham votado favoravelmente nesse sentido. Fundamentou, portanto, que é por esta razão que a assembleia, órgão máximo representativo dos credores, tem quórum mínimo de instalação e aprovação (art. 37 e 45, Lei n. 11.101/05), justamente para que as disposições ali insertas vinculem “de igual modo, as partes envolvidas, ou seja, a devedora e os credores, indistintamente”:

(...)

Para iniciar as ponderações em sentido contrário, reporto-me ao entendimento de que as decisões tomadas em assembleia geral de credores não são soberanas a ponto de retirar do Poder Judiciário o controle de legalidade, ainda que na hipótese de aprovação do plano em assembleia (Enunciado n. 44, Conselho da Justiça Federal: “A homologação de plano de recuperação judicial aprovado pelos credores está sujeita ao controle judicial de legalidade”).

Ora, se é possível a revisão sob o prisma da legalidade do plano aprovado em assembleia de credores, extrai-se, de pronto, a possibilidade de que verse sobre matéria que ali não deveria dispor.

Não se ignora o teor do art. 49, §2º, que consigna a possibilidade de estabelecimento no plano de modo diverso das condições originalmente contratadas ou definidas em lei, entretanto isso não pode ser interpretado de forma absoluta, devendo ser compatibilizado com os limites que a própria lei impõe.

Por isso que, apesar de possível a suspensão ou supressão de garantias no plano de recuperação judicial, esta só será lícita se decorrer de disposição pelo titular da respectiva garantia. É que, como já analisava o Des. Pereira Calças, partindo-se do pressuposto de que as garantias pessoais (fianças ou avais), de natureza patrimonial, constituem direito dispositivo, não há empecilho para que os credores da sociedade-devedora, durante a votação no plano de recuperação judicial, concordem ou discordem da cláusula que estende os efeitos da novação aos coobrigados, fiadores e avalistas.

“Neste caso, os credores que expressamente aprovarem o plano de recuperação judicial, estarão renunciando ao direito de executar autonomamente os garantidores pessoais fiadores e avalistas durante o prazo de 'supervisão judicial' de 2 (dois) anos, previsto no artigo 61, “caput”, da Lei nº 11.101/05”. No entanto, “se discordou da extensão da



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

1ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS

Praça João Mendes s/nº, Sala 1805, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11)

2171-6505, São Paulo-SP - E-mail: sp1falencias@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

novação aos garantidores (coobrigados/fiadores), obviamente, tendo ela o respaldo dos arts. 49, §1º e 59, 'caput', ambos, da Lei nº 11.101/2005, a previsão do plano de recuperação é ineficaz em relação a ela” (AI n. 0196402-74.2011.8.26.0000, j. 20.9.2011).

Da mesma forma em relação às garantias reais. O artigo 50, §1º, estabelece que “na alienação de bem objeto de garantia real, a supressão da garantia ou sua substituição somente serão admitidas mediante aprovação expressa do credor titular da respectiva garantia”.

Significa, portanto, que há na Lei de Recuperação Judicial disciplina específica sobre a supressão ou substituição de garantias que, pelo critério da especialidade, se sobrepõe à abertura genérica do art. 49, §2º.

Assim, respeitado entendimento em contrário, a supressão ou substituição da garantia não é matéria que deve ser autorizada pela classe, em AGC, mas sim pelo próprio credor que, diante das negociações que a Lei de Recuperação Judicial viabiliza, como registrado pelo Ministro Moura Ribeiro, terá a faculdade da liberação ou troca por outra, a fim de cooperar com a recuperação a empresa em crise.

O art. 49, §2º, Lei 11.101/05, ao preservar genericamente as condições originalmente contratadas, ressalvando o estabelecimento de modo de diverso no plano, não tem o condão de afastar a necessidade de concordância expressa do titular da garantia para a disposição sobre elas.

Saliente-se que os dispositivos legais não são conflitantes. Especificamente para os fins de liberação de garantias, sejam elas reais (art. 50, §1º) ou fidejussórias (arts. 59 e 49, §1º), não bastará a aprovação da respectiva classe. Para a alteração de todas as demais condições, bastará a aprovação no plano pela AGC, com os quóruns de instalação e aprovação previstos nos art. 37 e 45 da LRF.

Esse posicionamento vai ao encontro de parte da fundamentação utilizada pelo Ministro João Otávio Noronha, em voto divergente vencido no supracitado julgamento, nos seguintes termos: “A assembleia de credores tem poder para deliberar acerca da venda parcial de bens ou de outra medida que possa afetar o interesse dos credores, mas não sobre eventuais garantias reais sobre eles incidentes, tanto que a legislação previu exceção no referido §1º do art. 50 do mesmo diploma legal”.

Sob sua ótica, o direito real de garantia tem tratamento específico no Código Civil e possui características específicas como o direito de sequela e a indivisibilidade, que impede a liberação da garantia sem a anuência do credor, sob pena de ferir o ato jurídico perfeito.

Enfatiza, ainda, que admitir o contrário ensejaria um “desequilíbrio entre as normas que regem a matéria, o que, no Direito, não se justifica sob nenhum enfoque”.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

1ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS

Praça João Mendes s/nº, Sala 1805, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11)

2171-6505, São Paulo-SP - E-mail: sp1falencias@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Por fim, e para rebater a tese de tratamento diferenciado entre credores da mesma classe, o Ministro João Otávio Noronha ressalta que “esse modo de proceder não criou distinção entre credores da mesma classe, porquanto a regra instituída na legislação de que, para a supressão ou substituição de garantia real, é necessária a anuência expressa é medida a ser tomada individualmente pelos credores titulares da garantia. No caso, se alguns concordarem em abrir mão de suas garantias e, nos casos das reais, deixar o respectivo bem livre e desembaraçado para qualquer fins, foi por opção própria, não podendo obrigar os demais”.

Nesse sentido, é a Súmula 61 do TJ/SP: “Na recuperação judicial, a supressão da garantia ou sua substituição somente será admitida mediante aprovação expressa do titular”.

Acrescente-se a isso a lógica de que, não raras as vezes, apenas parte dos bens garantidos por direito real de garantia poderão ser afetados pelo plano (art. 50, XI, Lei n. 11.101/05), operando-se tratamento diferenciado apenas em desfavor dos titulares das garantias que recaiam sobre tais bens, porque liberadas pela classe.

Assim sendo, a hipótese não é exatamente de nulidade da previsão em comento, mas de ineficácia em relação aos credores que com ela não anuíram expressamente, sendo apenas nesse ponto específico que se atribui efeitos infringentes aos embargos. (grifei)

Considerações outras sob o tema seriam redundantes, de modo que, à luz das razões jurídicas bem sintetizadas no v. acórdão acima destacado, de rigor ressaltar que as cláusulas 31 e 32 são ineficazes em relação aos credores que a elas não aderiram expressamente.

2.6. Inadimplemento do plano (cláusula 37)

Nesse particular, a nulidade é manifesta, visto que o texto da cláusula em questão constitui afronta clara ao disposto no § 1º do art. 61 da Lei 11.101/05, segundo a qual o descumprimento de qualquer obrigação prevista no plano acarretará a convocação da recuperação em falência.

A convocação, como cediço, é efeito do descumprimento do plano e pode ser decretada de ofício pelo juiz, de maneira que vedada a estipulação de cláusula que coloque obstáculo jurídico à apreciação judicial do descumprimento de deveres estabelecidos em cláusula do plano homologado, ainda que se trate de mera possibilidade de convocação dos credores para



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

1ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS

Praça João Mendes s/nº, Sala 1805, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11)

2171-6505, São Paulo-SP - E-mail: sp1falencias@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Assembleia de Credores.

O E. Tribunal de Justiça de São Paulo, aliás, vem reconhecendo a nulidade de cláusulas contratuais semelhantes ao dispositivo em análise. Confira-se:

“Agravo de instrumento. Decisão recorrida que homologou o plano de recuperação judicial. Insurgência do Banco Agravante. Alegação de ilegalidade das condições de pagamento dos credores de sua classe. Inocorrência. Correção monetária. Impossibilidade de completa omissão. Encargo que visa tão somente a recomposição do poder de compra. Caso concreto, entretanto, que possui previsão de atualização, inclusive de incidência de juros de 5% ao ano. Inexistência de ilegalidade. Prazo de carência e de pagamento. Medida que encontra justificativa na necessidade de reestruturação da empresa no tocante aos pagamentos. Conformidade com o princípio da preservação da empresa. Liberação de garantias. Cláusula ineficaz quanto ao credor que com ela não anuiu. Cláusula que prevê nova AGC em caso de descumprimento do plano. Impossibilidade de disposição sobre matéria de ordem pública. Inteligência do art. 61, §1º, LRJ. Invalidez reconhecida. Medida que não autoriza, entretanto, a reforma da decisão que homologou o PRJ aprovado em AGC. Decisão mantida. Recurso parcialmente provido apenas para reconhecer a invalidade da citada cláusula”. (AI n. 2023326-28.2018.8.26.000, rel. Des. Hamid Bdine, j, 13. 12.2017).

“7. O mero descumprimento das obrigações previstas no plano é suficiente para a convalidação da recuperação em falência. Arts. 61, §1º e 73, IV, da Lei nº 11.101/05. Ilegalidade da cláusula que possibilita a convocação de assembleia geral de credores para que seja deliberada a possibilidade de convalidação em falência.” (AI n. 2115747-71.2017.8.26.0000, rel. Des. Alexandre Lazzarini, j, 13. 12.2017).

“Nulidade de cláusula que condiciona eventual convalidação da recuperação judicial em falência à prévia assembleia de credores. Contrariedade ao disposto no § 1º do art. 61 e no art. 72, IV, ambos da Lei 11.101/2005” (AI n. 2024020-31.2017.8.26.0000, rel. Des. César Ciampolini, j, 15.8.2017).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

1ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS

Praça João Mendes s/nº, Sala 1805, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11)

2171-6505, São Paulo-SP - E-mail: sp1falencias@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

“Anota-se, por fim, que a previsão, na mesma cláusula 4 (quatro), de que a falência só será decretada em decorrência do descumprimento do plano e após a convocação e realização de nova Assembleia Geral de Credores (penúltimo parágrafo das fls. 175), também não pode ser mantida. É que o §1º do art. 61 da lei de regência é claro ao estabelecer que o descumprimento de qualquer obrigação prevista no plano acarretará a convalidação da recuperação em falência. O ato poderá ser praticado de ofício pelo juiz, nos termos do que dispõe o inciso IV do art. 73 da LRF. Assim, o descumprimento de qualquer obrigação contida no plano poderá autorizar, independentemente da instalação de assembleia de credores, a convalidação da recuperação judicial em falência” (AI n. 2191698-76.2014.8.26.0000, rel. Des. Araldo Telles, j. 16.3.2015).

Na linha dos precedentes acima, é nula qualquer cláusula do plano que limite a prerrogativa do juízo de convolar a recuperação em falência em caso de descumprimento das obrigações assumidas pela recuperanda. Trata-se, indiscutivelmente, do caso da cláusula 37 do plano da recuperanda.

2.8. Por derradeiro, há que se enfrentar a exigência dos art. 57 e 68 da LRF, os quais exigem a apresentação de certidões negativas de débitos tributários ou a comprovação do parcelamento dos débitos tributários.

A Lei nº 13.043/14 instituiu o parcelamento especial, mas a jurisprudência tem se posicionado no sentido de que a norma é inconstitucional, estabelecendo condições não razoáveis e desproporcionais à obtenção do benefício. Neste sentido:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO Recuperação Judicial concedida independentemente da apresentação de certidões negativas de débitos fiscais - Minuta recursal da Fazenda Nacional voltada à exigência da apresentação de CNDs e à determinação de prosseguimento regular das execuções fiscais Recurso não conhecido quanto à segunda matéria, não objeto da r. decisão de primeiro grau Recurso conhecido em parte. AGRAVO DE INSTRUMENTO Recuperação Judicial concedida independentemente da apresentação de certidões negativas de débitos fiscais - Minuta recursal da Fazenda Nacional que defende necessária a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

1ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS

Praça João Mendes s/nº, Sala 1805, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11)

2171-6505, São Paulo-SP - E-mail: sp1falencias@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

apresentação das CNDs e protesta pela determinação neste sentido Descabimento Exercício lícito, porém, não razoável e desproporcional de poder de oposição Precedentes desta Corte Dispensa da apresentação de certidões negativas mantida - Agravo improvido.

Dispositivo: Conhecem em parte e, na parte conhecida, negam provimento ao recurso”. (AI 3002307-46.2018.8.26.0000, Rel. Des. Ricardo Negrão, j 06.02.2019).

Portanto, ficam as recuperandas dispensadas da apresentação da CND.

3. Em face do exposto, ressalvadas a ineficácia das cláusulas 31 e 32 em relação a credores não concordantes, e a declaração de nulidade da cláusula 37, **homologo** o plano de recuperação e **concedo** a recuperação judicial de URBPLAN DESENVOLVIMENTO URBANO S.A., DAWN HOLDING LTDA., FLECHE PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA., SP-01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SP-02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SP-03 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SP-04 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SP-05 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SP-06 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SP-07 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SP-08 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SP-09 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SP-10 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SP-11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SP-12 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SP-13 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SP-14 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SP-15 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SP-16 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SP-18 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SP-19 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SP-20 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SP-21 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SP-23 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SP-26 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SP-27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SP-30 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SP-31 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SP-32 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SP-33 EMPREENDIMENTOS



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

1ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS

Praça João Mendes s/nº, Sala 1805, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11)

2171-6505, São Paulo-SP - E-mail: sp1falencias@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

IMOBILIÁRIOS LTDA., SP-35 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SP-37
 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SP-38 EMPREENDIMENTOS
 IMOBILIÁRIOS LTDA., SP-39 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SP-40
 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SP-44 EMPREENDIMENTOS
 IMOBILIÁRIOS LTDA., EBENACEAE SP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.,
 SP-45 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SP-46 EMPREENDIMENTOS
 IMOBILIÁRIOS LTDA., SP-47 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SP-54
 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SP-55 EMPREENDIMENTOS
 IMOBILIÁRIOS LTDA., SP-56 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SP-57
 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SP-58 EMPREENDIMENTOS
 IMOBILIÁRIOS LTDA., SP-60 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SP-63
 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SP-64 EMPREENDIMENTOS
 IMOBILIÁRIOS LTDA., SP-66 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SP-67
 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., RESIDENTIAE EMPREENDIMENTOS
 IMOBILIÁRIOS LTDA.

Os pagamentos deverão ser efetuados diretamente aos credores, que deverão informar seus dados bancários às recuperandas, ficando vedado, desde já, quaisquer depósitos nos autos.

Int.

São Paulo, 20 de setembro de 2019.

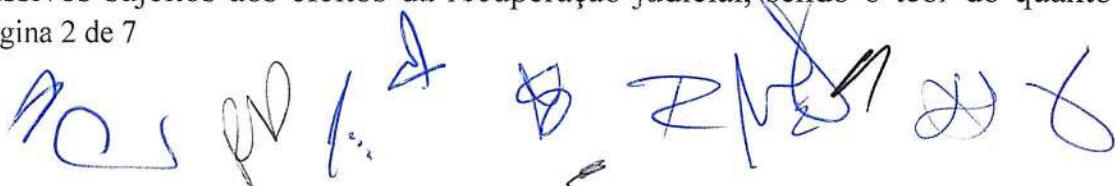
**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

**ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL DE CREDORES DA
RECUPERAÇÃO JUDICIAL DE URBPLAN DESENVOLVIMENTO
URBANO S.A. E OUTROS (GRUPO URBPLAN)**

Aos 17 (dezesete) dias do mês de setembro de 2019, às 14 horas, o representante legal do Consórcio BDO-Pro, Dra. Beatriz Quintana Novaes, Administrador Judicial da Recuperação Judicial de Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A., Dawn Holding Ltda., Fleche Participações e Empreendimentos Ltda., SP-01 Empreendimentos Imobiliários Ltda., SP-02 Empreendimentos Imobiliários Ltda., SP-03 Empreendimentos Imobiliários Ltda., SP-04 Empreendimentos Imobiliários Ltda., SP-05 Empreendimentos Imobiliários Ltda., SP-06 Empreendimentos Imobiliários Ltda., SP-07 Empreendimentos Imobiliários Ltda., SP-08 Empreendimentos Imobiliários Ltda., SP-09 Empreendimentos Imobiliários Ltda., SP-10 Empreendimentos Imobiliários Ltda., SP-11 Empreendimentos Imobiliários Ltda., SP-12 Empreendimentos Imobiliários Ltda., SP-13 Empreendimentos Imobiliários Ltda., SP-14 Empreendimentos Imobiliários Ltda., SP-15 Empreendimentos Imobiliários Ltda., SP-16 Empreendimentos Imobiliários Ltda., SP-18 Empreendimentos Imobiliários Ltda., SP-19 Empreendimentos Imobiliários Ltda., SP-20 Empreendimentos Imobiliários Ltda., SP-21 Empreendimentos Imobiliários Ltda., SP-23 Empreendimentos Imobiliários Ltda., SP-26 Empreendimentos Imobiliários Ltda., SP-27 Empreendimentos Imobiliários Ltda., SP-30 Empreendimentos Imobiliários Ltda., SP-31 Empreendimentos Imobiliários Ltda., SP-32 Empreendimentos Imobiliários Ltda., SP-33 Empreendimentos Imobiliários Ltda., SP-35 Empreendimentos Imobiliários Ltda., SP-37 Empreendimentos Imobiliários Ltda., SP-38 Empreendimentos Imobiliários Ltda., SP-39 Empreendimentos Imobiliários Ltda., SP-40 Empreendimentos Imobiliários Ltda., SP-44 Empreendimentos Imobiliários Ltda., Ebenaceae SP Empreendimentos Imobiliários Ltda., SP-45 Empreendimentos Imobiliários Ltda., SP-46 Empreendimentos Imobiliários Ltda., SP-47 Empreendimentos Imobiliários Ltda., SP-54 Empreendimentos Imobiliários Ltda., SP-55 Empreendimentos Imobiliários Ltda., SP-56 Empreendimentos Imobiliários Ltda., SP-57 Empreendimentos Imobiliários Ltda., SP-58 Empreendimentos Imobiliários Ltda., SP-60 Empreendimentos Imobiliários Ltda., SP-63 Empreendimentos Imobiliários Ltda., SP-64 Empreendimentos Imobiliários

Ltda., SP-66 Empreendimentos Imobiliários Ltda., SP-67 Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Residentiae Empreendimentos Imobiliários Ltda., denominadas em conjunto GRUPO URBPLAN, nomeado nos autos do processo de Recuperação Judicial proposto por estas empresas perante a 1.^a Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Capital/SP, tramitando sob o número 1041383-05.2018.8.26.0100, reiniciou os trabalhos da Assembleia Geral de Credores, instalada em segunda convocação e suspensão em 26 (vinte e seis) de junho de 2019, posteriormente reinstalada e novamente suspensa em 09 (nove) de agosto de 2019, no auditório do Edifício Spazio JK, situado na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1726, Itaim, São Paulo/SP, cujos credores presentes assinaram a lista de presença que segue anexa e passa a ser parte integrante desta ata. Em princípio, a Administração Judicial convidou qualquer dos credores presentes para secretariar esta Assembleia. Como não houve habilitantes do convite, a Administração Judicial indicou como Secretário Fabrício Passos Magro, advogado inscrito na OAB/SP sob o número 287.976, o que foi aceito por unanimidade pela Assembleia. Ato contínuo, a Administração Judicial dispensou a verificação do quórum e informou aos presentes as deliberações ocorridas na Audiência de Gestão Democrática realizada em 07 de agosto de 2019, onde restaram estipulados os valores de votação dos CRIs, sem prejuízo do julgamento das impugnações de crédito em trâmite, cuja postulação e conteúdo não foram renunciados por nenhum destes. Também apresentou a decisão liminar proferida pelo Des. Ricardo Negrão, nos autos do Agravo de Instrumento de número 2199130-73.2019.8.26.0000, procedendo a leitura da parte dispositiva, relativamente às indisponibilidades e arrolamento de bens decretados em face das empresas do Grupo Carlyle, cujo integral teor segue como anexo à presente ata. Em seguida, reiniciadas as deliberações, a Administradora Judicial concedeu a palavra ao Sr. Pedro Thiago Guizzo, membro da equipe de consultoria responsável pela elaboração do Plano de Recuperação Judicial, que fez breves apontamentos acerca do Aditivo ao Plano de Recuperação Judicial apresentado no dia 13 de agosto de 2019 nos autos da recuperação judicial, sobremaneira no tocante a quantidade de direitos de lotes detidos pelas Recuperandas e sua utilização para a composição junto aos credores extraconcursais, sustentando a suficiência de estoques para fazer frente aos passivos sujeitos aos efeitos da recuperação judicial, sendo o teor do quanto

Página 2 de 7




apresentado anexado a presente ata. Indagado pela Cibrasec, o Sr. Pedro Thiago Guizzo afirmou que as negociações extraconcursais não envolvem lotes ou direitos sobre lotes objeto de garantias prestadas para a Cibrasec. Finda a apresentação, a Administração Judicial indagou se havia qualquer dúvida quanto ao teor do Plano de Recuperação Judicial e seu Aditivo ou qualquer manifestação que qualquer dos presentes desejasse expor, todos manifestando estarem satisfeitos com as informações até o momento prestadas e aptos a deliberarem o conteúdo do Plano de Recuperação Judicial e seu Aditivo. Assim, a Administração Judicial colocou em votação o Plano de Recuperação Judicial e seu Aditivo, o qual restou aprovado em todos os cenários determinados, conforme demonstrativos anexos. Desta forma, a Administração Judicial proclamou os resultados, declarando aprovado o Plano de Recuperação Judicial e seu Aditivo, em todos os cenários de apuração determinados em juízo, o qual seguirá para apreciação judicial. A seguir, a Administradora Judicial suspendeu os trabalhos por 20 (vinte) minutos, a fim de ajustar o procedimento para as demais deliberações previstas na ordem do dia. Retomados os trabalhos, a Administração Judicial encerrou as deliberações do item a) da ordem do dia, força da aprovação do Plano de Recuperação Judicial e seu Aditivo. A Administração Judicial informou que as deliberações acerca do item b) já ocorreram na AGC realizada em 26 de junho de 2019, restando rejeitada a constituição do Comitê de Credores por maioria entre os presentes, de acordo com os demonstrativos encartados àquela ata. Informou, ainda, que restou prejudicada a deliberação do item d) da ordem do dia, porquanto o Agravo de Instrumento de número 2262656-48.2018.8.26.0000, não foi conhecido, perdendo, pois, seu objeto. Assim, a Administração Judicial deu seguimento à AGC com as deliberações do item c) da ordem do dia, último remanescente. No bojo desta ordem do dia (outros assuntos de interesse dos credores e das Recuperandas), a Administração Judicial, tal como constou da apresentação das Recuperandas sobre o Aditivo ao Plano de Recuperação Judicial, observou que foram celebrados Instrumentos Particulares relativamente aos créditos extraconcursais e demais previsões do Termo de Diligência de 07 de março de 2019 e Aditivo, com os seguintes credores: Habitasec Securitizadora S.A. (3.^a, 4.^a, 5.^a, 12.^a, 13.^a, 14.^a, 15.^a, 16.^a e 17.^a Series da 1.^a Emissão), Gaia Securitizadora S.A. (1.^a Série da 3.^a Emissão, 5.^a, 8.^a e 24.^a Séries da 5.^a Emissão), Gaia Securitizadora S.A.

(50.^a Série da 4.^a Emissão, 3.^a, 6.^a, 12.^a, 27.^a e 41.^a Séries da 5.^a Emissão e 2.^a Série da 6.^a Emissão) e Brazilian Securities Companhia de Securitização (193.^a e 215.^a Séries da 1.^a Emissão), tendo informado aos presentes que recebeu uma via dos Instrumentos Particulares entre sexta-feira (13.09.2019) e o dia de hoje (17.09.2019), informando, ainda, que a via de cada um deles estaria disponível para consultas neste ato, não tendo nenhum credor solicitado acesso. Diante disso, a Administração Judicial indagou aos presentes se gostariam de esclarecimentos a respeito dos instrumentos, seja das Recuperandas, seja das Securitizadoras, não havendo qualquer manifestação neste sentido. Assim, a Administração Judicial submeteu à deliberação a aprovação do acordo celebrado entre as Recuperandas e a Habitasec Securitizadora S.A. (3.^a, 4.^a, 5.^a, 12.^a, 13.^a, 14.^a, 15.^a, 16.^a e 17.^a Series da 1.^a Emissão), que envolve, além dos demais termos do instrumento, a solução de R\$ 55,5 milhões em créditos extraconcursais, através da dação ou cessão de direitos de 1290 lotes ou direitos sobre lotes, que está encartado nos autos da impugnação de crédito de número 1118830-69.2018.8.26.0100, o qual foi aprovado por unanimidade entre os presentes, com 3 abstenções, dos credores Banco Bradesco S.A., Banco Bradesco Cartões S.A. e Cibrasec Companhia Brasileira de Securitização. Ato contínuo, a Administração Judicial submeteu à deliberação a aprovação do acordo celebrado entre as Recuperandas e a Gaia Securitizadora S.A. (1.^a Série da 3.^a Emissão, 5.^a, 8.^a e 24.^a Séries da 5.^a Emissão), que envolve, além dos demais termos do instrumento, a solução de R\$ 19,9 milhões em créditos extraconcursais, através da dação ou cessão de direitos de 328 lotes ou direitos sobre lotes, que está encartado nos autos da impugnação de crédito de número 1120636-42.2018.8.26.0100, o qual foi aprovado por unanimidade entre os presentes, com 3 abstenções, dos credores Banco Bradesco S.A., Banco Bradesco Cartões S.A. e Cibrasec Companhia Brasileira de Securitização. Ato contínuo, a Administração Judicial submeteu à deliberação a aprovação do acordo celebrado entre as Recuperandas e a Gaia Securitizadora S.A. (50.^a Série da 4.^a Emissão, 3.^a, 6.^a, 12.^a, 27.^a e 41.^a Séries da 5.^a Emissão e 2.^a Série da 6.^a Emissão), que envolve, além dos demais termos do instrumento, a solução de R\$ 68 milhões em créditos extraconcursais, através da dação ou cessão de direitos de 213 lotes ou direitos sobre lotes, que será encartado nos autos da impugnação de crédito de número 1119141-60.2018.8.26.0100, o qual foi

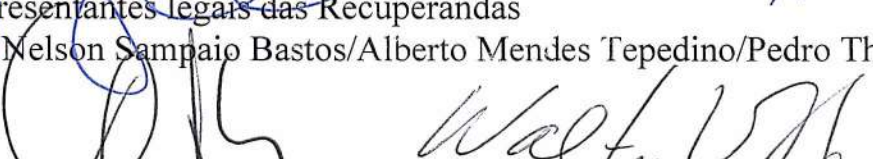
aprovado por unanimidade entre os presentes, com 3 abstenções, dos credores Banco Bradesco S.A., Banco Bradesco Cartões S.A. e Cibrasec Companhia Brasileira de Securitização. Ato contínuo, a Administração Judicial submeteu à deliberação a aprovação do acordo celebrado entre as Recuperandas e a Brazilian Securities Companhia de Securitização (193.^a e 215.^a Séries da 1.^a Emissão), que envolve, além dos demais termos do instrumento, a solução de R\$ 13,7 milhões em créditos extraconcursais, através da dação ou cessão de direitos de 112 lotes ou direitos sobre lotes, que será encartado nos autos da impugnação de crédito de número 1119147-67.2018.8.26.0100, o qual foi aprovado por unanimidade entre os presentes, com 3 abstenções, dos credores Banco Bradesco S.A., Banco Bradesco Cartões S.A. e Cibrasec Companhia Brasileira de Securitização. Os representantes dos credores Gaia Securitizadora S.A. Brazilian Securities Companhia de Securitização solicitaram constasse em ata o seguinte: *“As credoras GAIA e BRAZILIAN SECURITIES, representadas pelos Drs. Rodrigo Benevides de Carvalho e Luiz Gustavo Bacelar, declaram que aprovaram o PRJ tendo em vista o fundado receio de que a falência das Recuperandas lhes traria prejuízos patrimoniais ainda mais expressivos do que aqueles decorrentes dos vultosos descontos que aceitaram no que se refere ao pagamento do respectivo crédito quirografário. Apesar da decisão liminar proferida pelo Des. Ricardo Negrão nos autos do Agravo de Instrumento nº 2199130-73.2019.8.26.0000, tendo em vista o risco de a decisão referida não ser confirmada pela 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial, o fundado receio que as levou a aprovar o PRJ findou por não ser eliminado, até porque, este instrumento, antes de ser homologado e, conseqüentemente, implementado, passará pelo controle judicial, em todas as competentes instâncias, o que torna relevante a manutenção do provimento liminar proferido no aludido recurso. Dessa forma, ressalvam as credoras GAIA e BRAZILIAN SECURITIES que continuarão a buscar em demandas individuais e/ou por qualquer meio processual que julgarem cabível, a responsabilização integral, plena e efetiva dos antigos controladores das Recuperandas, o Grupo Carlyle, inclusive, no que tange a este último, seus acionistas, gestores, administradores, sociedades controladas, controladoras e coligadas, pessoas naturais ou jurídicas, bem como da sociedade RE BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A e do BRL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO*

IMOBILIÁRIO, pelos prejuízos patrimoniais (danos emergentes e lucros cessantes) que incorreram, deixando de receber a integralidade de seu crédito". O representante do credor China Construction Bank Brasil Banco Múltiplo S.A. apresentou ressalva ao Plano de Recuperação Judicial por escrito, a qual, após recebida pela Administração Judicial, segue como anexo à presente ata. O representante do credor Banco Fibra S.A. apresentou ressalva ao Plano de Recuperação Judicial por escrito, a qual, após recebida pela Administração Judicial, segue como anexo à presente ata. O representante do credor Cibrasec Companhia Brasileira de Securitização. apresentou ressalva de Voto por escrito, a qual, após recebida pela Administração Judicial, segue como anexo à presente ata. O representante do credor Habitasec Securitizadora S.A. solicitou constasse em ata o seguinte: *"sua aprovação ao PRJ não implica em renúncia a qualquer direito, pretensão, ação ou exceção que possa ser exercida contra a Carlyle, ou subsidiárias, ou empresas coligadas, controladoras, controladas direta ou indiretamente, administradores, de fato ou de direito, seja a que título for, decorrentes de sua atuação com sócia, administradora, de fato ou de direito, ou controladora, de fato ou de direito, das Recuperandas"*. Por fim, a Administração Judicial agradeceu a presença de todos e solicitou a leitura desta ata pelo Secretário, que restou aprovada por unanimidade entre os presentes, seguindo assinada por quem de direito.

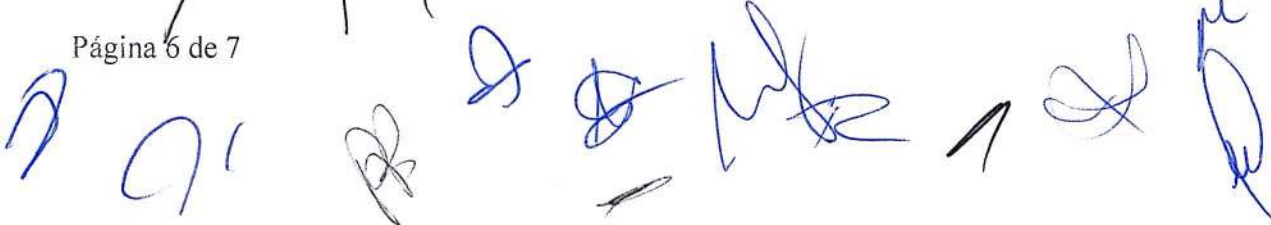

Representante legal do Administrador Judicial
Dra. Beatriz Quintana Novaes/Sr. Mauro Johashi


Secretário
Dr. Fabrício Passos Magro


Representantes legais das Recuperandas
Srs. Nelson Sampaio Bastos/Alberto Mendes Tepedino/Pedro Thiago Guizzo


Advogado das Recuperandas:
Drs. Renato Luiz de Macedo Mange/Walter Vieira Filho

Página 6 de 7



Credor Eduardo Luiz Fernandes (Classe I)

Credor Abe, Rocha Neto, Taparelli E Garcez Advogados (Classe I)

Dr. Luciano Soares Pinto

Credor Gaia Securitizadora S.A. e Brazilian Securities Companhia de Securitização (Classe III)

Dr. Luiz Gustavo Bacelar/Rodrigo Benevides

Credor Habitasec Securitizadora S.A. (Classe III)

Dr. Carlos Fabbri D'Avila

Credor Gaia Securitizadora S.A. (Classe III)

Dr. Marcos Antônio Rodrigues dos Santos

Credor Cibrasec Companhia Brasileira de Securitização (Classe III)

Dra. Milena Grossi dos Santos Meyknecht

Credor China Construction Bank Brasil S.A. (Classe III)

Dr. Ricardo Fuzaro Lamboglia

Credor Lino Ian Ramos de Oliveira ME (Classe IV)

Dr. Rafael Pereira Sinalle

Credor M G Porto Serviços de Engenharia Ltda. ME (Classe IV)

Sr. Marcelo Gentil Porto Neto

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE FREDERICO CIMINO MANSSUR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/10/2019 às 19:07, sob o número WSPB19700693880. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003690-41.2019.8.26.0529 e código A4E5F00.

Grupo Urbplan - AGC 17/09/2019
Mapa de votação - PRJ



Relação Geral de Credores	Classificação do Crédito	Valor do crédito	Habilitação	Presença	Voto
Abe, Guimaraes E Rocha Neto Advogados (Abe, Rocha Neto, Taparelli E Garcez Advogados)	Classe I	124.284,62	S	S	S
Adriano Galhera Sociedade De Advogados	Classe I	334.898,56	S	S	S
E. Munhoz - Sociedade De Advogados	Classe I	292.964,56	S	S	S
Eduardo Luiz Fernandes	Classe I	28.519,74	S	S	S
Germanos Advogados Associados	Classe I	673.763,49	S	S	S
Lilla, Huck, Otranto E Camargo Advogados	Classe I	409.515,05	S	S	S
Nelson De Arruda Noronha Gustavo Junior	Classe I	98.695,45	S	S	S
Tapai Sociedade De Advogados	Classe I	57.370,18	S	S	S
Wongschowski & Zanotta Advogados	Classe I	427.625,50	S	S	S
Adeliane Taveira Conceição	Classe III	10.906,16	S	S	S
Ademir Gonçalves Pereira Junior E Cassia Angela Ferreira Soares Pereira	Classe III	50.149,20	S	S	S
Adilson Cardoso Santos	Classe III	12.142,00	S	S	S
Adriano De Melo Tinti E Mara Cristina Ferreira Tinti	Classe III	78.539,79	S	S	S
Aécio Gomes De Souza E Samara Taide Ferreira	Classe III	88.397,61	S	S	S
Alan Del Rosso E Ligia Roseane Gabriel Dos Santos	Classe III	166.725,44	S	S	S
Albino Gomes De Oliveira	Classe III	2.741,60	S	S	S
Alessandra Souza Da Silva Severo Dos Anjos E Lindomar Severo Dos Anjos Souza Da Silva	Classe III	17.860,89	S	S	S
Alfredo Martins Pereira	Classe III	Ilíquido	S	S	S
Ana Aparicida Do Nascimento	Classe III	4.738,46	S	S	S
Ana Celia Cosma Campos E Eliene Campos Moraes	Classe III	8.360,49	S	S	S
Ana Flavia Ramos Felipe	Classe III	73.687,63	S	S	S
Ana Maria Mendes Ferreira	Classe III	100.787,64	S	S	S
André Luis Pacheco E Ellen Cristine Facanali Pacheco	Classe III	Ilíquido	S	S	S
Angela Maria De Sousa	Classe III	15.402,46	S	S	S
Antares Agropecuária e Participações Ltda.	Classe III	959.179,99	S	S	S
Antonio Olímpio Ribeiro Júnior E Danusa Maria Da Costa Ribeiro	Classe III	68.475,58	S	S	S
Arquville Desenvolvimento Imobiliário Ltda. e Pluriterra Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	Classe III	236.145,18	S	S	S
Associação Dos Proprietários Do Reserva Santa Maria**	Classe III	1.099.838,76	S	S	S
Associacao Dos Proprietarios Em Bellavitta Vista Alta	Classe III	22.451,68	S	S	S
Associacao Dos Proprietarios Em Campos Do Conde Vale Do Sao Francisco	Classe III	141.189,80	S	S	S
Associacao Dos Proprietarios Em Reserva Santa Maria Nature	Classe III	249.454,63	S	S	S

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE FREDERICO CIMINO MANSOUR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/10/2019 às 19:07, sob o número WSPB19700693880. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003690-41.2019.8.26.0529 e código A4E5F00.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE FREDERICO CIMINO MANSSUR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/10/2019 às 19:07, sob o número WSPBB0700693880. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003690-41.2019.8.26.0529 e código A4E5F00.

Relação Geral de Credores	Classificação do Crédito	Valor do crédito	Habilitação	Presença	Voto
Associação Dos Proprietarios Em Reserva Scopel Santa Paula	Classe III	700.498,32	S	S	S
Associação Dos Proprietarios Em Residencial Vila Real	Classe III	126.509,68	S	S	S
Associação Dos Proprietarios Em Santa Isabel	Classe III	321.766,42	S	S	S
Aurelio Honorato Dos Santos Neto E Juliana Pereira Dos Santos Honorato	Classe III	61.697,22	S	S	S
Banco Bocom Bbm S.A (Banco Bbm S/A)	Classe III	7.242.816,66	S	S	N
Banco Bradesco Cartoes S.A.	Classe III	6.819,23	S	S	A
Banco Bradesco S.A.	Classe III	14.598,80	S	S	A
Banco Indusval S/A	Classe III	1.535.319,25	S	S	A
Barion Empreendimentos Imobiliarios Ltda**	Classe III	7.000.000,00	S	S	S
BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO - 193ª Série, 1ª emissão ; 215ª série, 1ª emissão	Classe III	14.936.853,52	S	S	S
Bruno Cesar Vaz E Elaine Cristina Miranda Vaz	Classe III	72.217,62	S	S	S
Bruno Renato de Oliveira	Classe III	28.635,80	S	S	S
Calil Meires De Freitas Soares E Marcia Rodrigues Soares De Freitas	Classe III	11.653,62	S	S	S
Carlos André Rossini	Classe III	66.236,39	S	S	S
Carlos Ferreira Lima Filho	Classe III	17.268,58	S	S	S
Carlos Henrique Moura Silva	Classe III	15.706,32	S	S	S
Celivaldo Lima Alves E Vera Lucia Pinheiro De Souza Alves	Classe III	37.524,00	S	S	S
Celso Miranda Nunes Junior	Classe III	35.022,77	S	S	S
China Construction Bank (Brasil) Banco Múltiplo S/A**	Classe III	11.663.570,58	S	S	N
Cibrasec - Companhia Brasileira De Securitização	Classe III	34.717.104,77	S	S	A
Cicero Pereira Dos Santos E Fabia Carini Da Silva Barros Santos	Classe III	1.882,32	S	S	S
Claudenor De Sousa Medrado E Maria Das Dores Araujo Dos Santos	Classe III	25.367,76	S	S	S
Claudionor Divino	Classe III	56.257,37	S	S	S
Condominio Residencial Fazenda Pilar	Classe III	299.447,62	S	S	S
Danyelle Lemes De Oliveira	Classe III	7.062,62	S	S	S
Debora Da Rocha Moreira	Classe III	12.562,42	S	S	S
Delza Caetano Ferreira	Classe III	22.335,96	S	S	S
Eder Jofre De Oliveira Pimentel	Classe III	65.100,18	S	S	S
Edesio Pereira Da Silva	Classe III	54.993,45	S	S	S
Ednilson Carlos Cordeiro	Classe III	58.874,35	S	S	S
Eduardo Henrique Bonifacio	Classe III	30.346,10	S	S	S

Página 2 de 7



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE FREDERICO CIMINO MANSSUR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/10/2019 às 19:07, sob o número VJSPB-19700693880. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003690-41.2019.8.26.0529 e código A4E5F00.

Relação Geral de Credores	Classificação do Crédito	Valor do crédito	Habilitação	Presença	Voto
Elizete De Oliveira Reis	Classe III	12.609,76	S	S	S
Enes Henrique Dias Fernandes	Classe III	17.282,40	S	S	S
Enok Macedo Da Gama	Classe III	9.518,52	S	S	S
Eric Ferreira Pinto	Classe III	18.553,74	S	S	S
Erik Wanderson Martins Moraes	Classe III	13.605,40	S	S	S
Esdras Moura Dos Santos	Classe III	58.887,55	S	S	S
Esplanada Participações Imobiliárias Ltda (Antigo Titular Agropecuária Terra Roxa)	Classe III	380.950,81	S	S	S
Everson Rafel Pinheiro Santos Silva	Classe III	25.611,87	S	S	S
Everton Luiz Rosa	Classe III	83.219,98	S	S	S
Fabiana Alves Dos Santos	Classe III	18.415,58	S	S	S
Fabiano Aparecido Alexandre Da Silva	Classe III	80.573,40	S	S	S
Fabiola Vieira Da Silva	Classe III	13.188,17	S	S	S
Félix Francisco de Salles Capinan	Classe III	23.578,67	S	S	S
Fernanda Alves Dos Santos	Classe III	31.636,15	S	S	S
Fernando Liberato Nunes	Classe III	21.029,28	S	S	S
G2P Informatica Ltda	Classe III	1.532,81	S	S	S
GAIA SECURITIZADORA S/A - 1ª série, 3ª Emissão ; 5ª série, 5ª Emissão ; 8ª série, 5ª Emissão ; 24ª série, 5ª Emissão (alternativamente R\$ 99.407.359,49)	Classe III	67.225.068,90	S	S	S
GAIA SECURITIZADORA S/A - 3ª série, 5ª emissão ; 6ª série, 5ª emissão ; 12ª série, 5ª emissão ; 2ª Série, 6ª emissão ; 27ª Série, 5ª Emissão; 41ª série, 4ª emissão; 50ª série, 4ª emissão	Classe III	25.275.697,81	S	S	S
Genison Pinto Gonçalves	Classe III	11.154,00	S	S	S
Geovana Melo Silva	Classe III	1.555,66	S	S	S
Gerson De Souza Olivares	Classe III	46.590,80	S	S	S
Giordano Engracio Pinheiro	Classe III	15.698,35	S	S	S
HABITASEC SECURITIZADORA S.A - 3ª, 4ª e 5ª séries de sua 2ª emissão, 12ª, 13ª e 14ª séries de sua 1ª emissão ; 15ª, 16ª e 17ª séries de sua 1ª emissão; 25ª e 26ª séries, 4ª emissão cedidos)	Classe III	89.450.088,43	S	S	S
Helio Da Silva Junior	Classe III	7.867,44	S	S	S
Hélio Seibil	Classe III	501.365,98	S	S	S
Iso Roberto Sabio E Eliana Giadoso Sabio	Classe III	285.914,66	S	S	S
Isabel Dos Santos Cruz	Classe III	76.054,47	S	S	S
Van Costa	Classe III	20.745,66	S	S	S



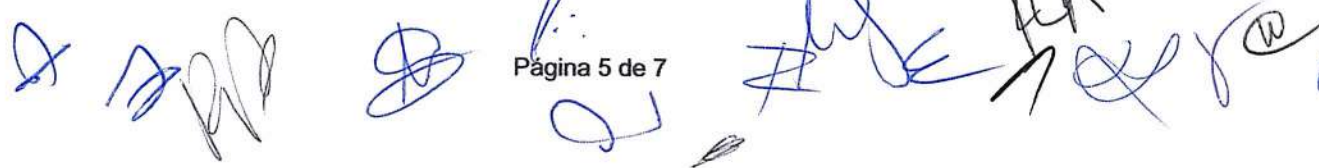
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE FREDERICO CIMINO MANSOUR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/10/2019 às 19:07, sob o número WSPB19700693880. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003690-41.2019.8.26.0529 e código A4E5F00.

Relação Geral de Credores	Classificação do Crédito	Valor do crédito	Habilitação	Presença	Voto
James Bomfim Rocha	Classe III	14.469,54	S	S	S
James Neves Dos Santos	Classe III	84.017,80	S	S	S
Jarine Barbosa Rocha Mensh	Classe III	28.266,32	S	S	S
Jefferson De Oliveira Berto	Classe III	54.891,48	S	S	S
Jessica Caroline Maia Dos Santos	Classe III	25.068,41	S	S	S
João Eudes Elias De Chaves	Classe III	66.152,39	S	S	S
João Paulo Dos Santos	Classe III	27.679,00	S	S	S
Jonathas De Souza Pereira	Classe III	18.805,70	S	S	S
José Bento Da Silva E Elza Maria Prestes Da Silva	Classe III	129.653,87	S	S	S
José Carlos Ribeiro Da Silva	Classe III	21.898,32	S	S	S
Jose Edmilson Moreno	Classe III	65.017,86	S	S	S
Jose Ivanildo De Moura Junior	Classe III	39.435,36	S	S	S
José Lucivan Araújo Sousa E Tamiris Batista Sousa	Classe III	85.614,93	S	S	S
José Nunes de Oliveira	Classe III	67.387,26	S	S	S
Josivaldo Jacinto Da Silva	Classe III	120.171,44	S	S	S
Jovaneis Lopes Sirqueira	Classe III	7.414,94	S	S	S
Juliana Aparecida Adelino De Souza E Alécio Vieira De Souza	Classe III	79.661,77	S	S	S
Jurivan De Queiroz Lima	Classe III	84.316,80	S	S	S
Justiniano Neto Pereira Da Silva	Classe III	27.000,38	S	S	S
Krb - Construtora De Obras Ltda	Classe III	5.033,53	S	S	S
Leandro Da Rocha De Souza	Classe III	47.346,19	S	S	S
Lenilson Patriota De Sousa Junior	Classe III	15.285,60	S	S	S
Lidiane Silva do Vale	Classe III	24.860,26	S	S	S
Luana Virginia Oliveira Silva	Classe III	18.756,88	S	S	S
Lucinda Moreira Luz	Classe III	8.779,70	S	S	S
Luis Antonio Ferreira	Classe III	36.655,23	S	S	S
Lupa Imóveis Ltda.	Classe III	65.159,34	S	S	S
Marcio Henrique da Silva Paixão	Classe III	28.131,93	S	S	S
Marcus Raphael Miranda dos Santos	Classe III	19.726,42	S	S	S
Maria Aparecida Dias Souza	Classe III	1.432,40	S	S	S
Maria Aurea Rocha Furtado de Melo	Classe III	102.091,67	S	S	S

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSÉ FREDERICO CIMINO MANSOUR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/10/2019 às 19:07, sob o número VJSPB-0700693380. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003690-41.2019.8.26.0529 e código A4E5F00.

Relação Geral de Credores	Classificação do Crédito	Valor do crédito	Habilitação	Presença	Voto
Maria De Lourdes De Souza Fonsêca	Classe III	10.755,36	S	S	S
Maria Edileuza De Melo Martins	Classe III	32.518,60	S	S	S
Maria Raimunda Ferreira Leite	Classe III	42.855,97	S	S	S
Master Empreendimentos E Construções Ltda	Classe III	20.495,97	S	S	S
Monalliza Carneiro Freire	Classe III	20.432,66	S	S	S
Multi Systems Eireli	Classe III	1.501,60	S	S	S
Nilton Silva Correia	Classe III	31.482,36	S	S	S
Odelio Chaves Pereira Neto	Classe III	123.278,52	S	S	S
Paulo Agnelli	Classe III	44.621,96	S	S	S
Paulo Cesar Menezes de Franca	Classe III	25.833,58	S	S	S
Pedreira Guaravera Ltda	Classe III	3.966,86	S	S	S
Prever Servicos Especializados Ltda	Classe III	91.341,88	S	S	S
Rafael dos Santos de Deus	Classe III	38.923,14	S	S	S
Rafael Fernandes Eschiavi	Classe III	94.514,87	S	S	S
Rafael Nilo Kodama	Classe III	58.109,23	S	S	S
Regiane Porto de Souza Santos	Classe III	24.860,26	S	S	S
Ricardo Silva Souza	Classe III	21.340,64	S	S	S
Romario Medeiros Da Costa	Classe III	12.170,40	S	S	S
Rosana Graciela Pereira Da Silva Moura	Classe III	28.428,60	S	S	S
Rosana Maria Ritter	Classe III	40.212,36	S	S	S
Rosangela Padilha	Classe III	23.710,30	S	S	S
Rosenilda Ferreira Ferro	Classe III	18.591,48	S	S	S
Sabrina Rizatelo Melo	Classe III	43.503,97	S	S	S
Sabrina Roberta De Godoy Vieira	Classe III	70.677,47	S	S	S
Sergio De Campos	Classe III	63.199,01	S	S	S
Sergio Donizete Bertani	Classe III	53.751,54	S	S	S
Simpres Comercio, Locacao E Servicos S/A	Classe III	876,16	S	S	S
Spr Imoveis Eireli	Classe III	19.200,89	S	S	S
Suelane Silva Da Cruz	Classe III	1.229,76	S	S	S
Susy De Oliveira Correia	Classe III	36.760,32	S	S	S
Telma Maria Fonseca Mendes	Classe III	3.873,39	S	S	S

Página 5 de 7





Relação Geral de Credores	Classificação do Crédito	Valor do crédito	Habilitação	Presença	Voto
Telson Del Bone Nunes	Classe III	40.929,63	S	S	S
Teofilo Da Silva Beato	Classe III	6.335,81	S	S	S
Terraincorp Desenvolvimento Urbano Ltda	Classe III	23.680,09	S	S	S
Valdete Ferreira De Souza	Classe III	8.605,50	S	S	S
Valdirene da Silva Nogueira Santos	Classe III	73.070,67	S	S	S
Vera Lucia Carrijo	Classe III	23.193,84	S	S	S
Vera Lucia Pereira Dos Santos Souza	Classe III	27.039,22	S	S	S
Veronica Terencio Barros	Classe III	150,20	S	S	S
Victor Breno Silva	Classe III	10.207,66	S	S	S
Ville-par Empreendimentos e Participações Ltda.	Classe III	56.300,00	S	S	S
Wagner Alves Antunes	Classe III	81.171,42	S	S	S
Waldeni Maria Fernandes	Classe III	14.821,56	S	S	S
Wantuil Rosa De Oliveira	Classe III	38.275,66	S	S	S
Wellington Da Conceição Conçalves	Classe III	13.541,88	S	S	S
Wellington Pereira Dos Santos	Classe III	70.882,29	S	S	S
Wilyan Lima Gomes Martins	Classe III	10.658,20	S	S	S
Wu Guocheng	Classe III	60.335,47	S	S	S
A & G Negocios Imobiliaris Ltda Epp	Classe IV	10.954,14	S	S	S
Carla Formanek 11683907884 (Mei)	Classe IV	350,00	S	S	S
Cenio Bianchi Laud Comunicação Visual - Me	Classe IV	3.230,00	S	S	S
Ciclodiesel Injecoes Diesel Ltda Me	Classe IV	53.007,09	S	S	S
Construtora N.S. Genazzano Ltda-Epp	Classe IV	35.020,76	S	S	S
Construtora Terrabrazilis Ltda Me	Classe IV	556.440,41	S	S	S
Convia Pavimentadora E Construtora Eireli - Me	Classe IV	44.926,91	S	S	S
Dinamica Construcoes E Pavimentacoes Ltda - Me	Classe IV	41.189,52	S	S	S
Ecoterra Terraplenagem Pavimentacao & Construcao Ltda - Epp	Classe IV	7.468,49	S	S	S
GA Construtora ME EIRELI	Classe IV	62.732,39	S	S	S
Grgm Servicos Digitais Ltda - Me	Classe IV	452,62	S	S	S
Hartmann E Felberg Advogados Associados - Epp	Classe IV	1.590,00	S	S	S
Hideraldo Natalino Epp	Classe IV	86.915,56	S	S	S
Infura Engenharia E Construção Ltda - Me	Classe IV	2.798,82	S	S	S

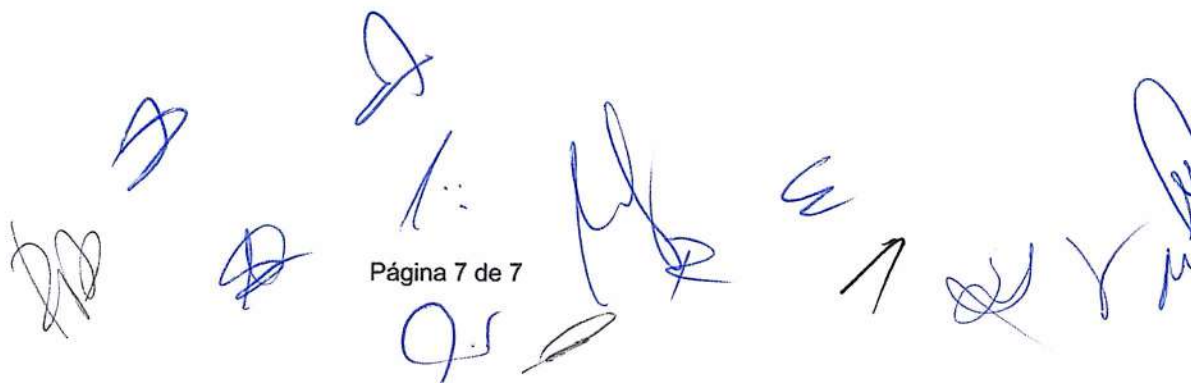
[Handwritten signatures]

[Handwritten signatures]

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE FREDERICO CIMINO MANSOUR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/10/2019 às 19:07, sob o número WGPB9700693880. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003690-41.2019.8.26.0529 e código A4E5F00.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE FREDERICO CIMINO MANSSUR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/10/2019 às 19:07, sob o número WSPBR0700693880. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003690-41.2019.8.26.0529 e código A4E5F00.

Relação Geral de Credores	Classificação do Crédito	Valor do crédito	Habilitação	Presença	Voto
Jplsconsultoriaambientals/S.Ltda.Epp	Classe IV	79,05	S	S	S
Lino Ian Ramos De Oliveira - Me	Classe IV	4.429,66	S	S	S
Luna Propaganda E Reclames Em Geral - Eireli - Me	Classe IV	15.000,00	S	S	S
M G Porto Servicos De Engenharia Ltda - Epp	Classe IV	227.148,79	S	S	S
Marques Andrade Engenharia Ltda - Me	Classe IV	92.496,20	S	S	S
Mf Rodeios Ltda - Epp	Classe IV	707,90	S	S	S
Mml Serviços De Topografia E Agrimensura Ltda-Me	Classe IV	13.051,25	S	S	S
Monteiro E Castro Acessoria Contabil Ss Ltda - Me	Classe IV	6.098,96	S	S	S
P1 Publi Marketing Ltda - Epp	Classe IV	9.401,25	S	S	S
Total		273.186.748,78	S	S	S

Grupo Urbplan - AGC 17/09/2019
Resultados - votação PRJ com consumidores e Gaia por R\$ 67.225.068,90

	nº de Credores		Crédito Total por Classe (2ª Lista)		Habilitações		Quórum	
	Credores	Classe	Credores	Valor	Credor	Valor	Credor	Valor
Credores Classe I (Trabalhistas)	42	3.731.384,12	12	2.513.435,25	9	2.447.637,15	21,4%	65,60%
Credores Classe II (Garantia Real)	1	-	0	-	0	-	0,0%	-
Credores Classe III (Quirografários)	471	286.217.469,70	181	272.081.655,51	158	269.463.621,86	33,5%	94,15%
Credores Classe IV (Microempresas e Empresas de Pequeno Porte)	54	2.812.124,10	28	1.710.815,45	23	1.275.489,77	42,6%	45,36%
Total Geral de Credores	568	292.760.977,92	221	276.305.906,21	190	273.186.748,78	33,5%	93,31%



[Handwritten signature]

	(-) Abstenções		Base para Votação		Desaprovação		Aprovação		Resultado	
	Credor	Valor	Credor	Valor	Credor	Valor	Credor	Valor	Credor	Valor
Credores Classe I (Trabalhistas)	-	-	9	2.447.637,15	-	-	9	2.447.637,15	Aprovado	X
Credores Classe II (Garantia Real)	-	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0	-		
Credores Classe III (Quirografários)	4	36.273.842,05	154	233.189.779,81	2	18.906.387,24	152	214.283.392,57	Aprovado	
Credores Classe IV (Microempresas e Empresas de Pequeno Porte)	-	-	23	1.275.489,77	-	-	23	1.275.489,77	Aprovado	X
Total Geral de Credores	4	36.273.842,05	186	236.912.906,73	2	18.906.387,24	184	218.006.519,49	Aprovado	Aprovado
			100,00%	100,00%	1,08%	7,98%	98,92%	92,02%		

[Handwritten signature]

Grupo Urbplan - AGC 17/09/2019
Resultados - votação PRJ SEM consumidores e Gaia por R\$ 67.225.068,90



Quadro Resumo - Quórum	nº de Credores		Crédito Total por Classe (2º Lista)		Habilitações		Quórum	
	Credores	100,0%	Valor	100,00%	Credor	Valor	Credor	Valor
Credores Classe I (Trabalhistas)	42	100,0%	3.731.384,12	100,00%	12	2.513.435,25	9	2.447.637,15
Credores Classe II (Garantia Real)	1	100,0%	-	0,00%	0	-	0	-
Credores Classe III (Quirografários)	471	100,0%	286.217.469,70	100,00%	91	269.342.800,01	68	266.724.766,36
Credores Classe IV (Microempresas e Empresas de Pequeno Porte)	54	100,0%	2.812.124,10	100,00%	27	1.657.808,36	22	1.222.482,68
Total Geral de Credores	568	100,0%	292.760.977,92	100,0%	130	273.514.043,62	99	270.394.886,19
					22,89%	93,43%	17,4%	92,36%

Quadro Resumo - Votação	(-) Abstenções		Base para Votação		Desaprovação		Aprovação		Resultado	
	Credor	Valor	Credor	Valor	Credor	Valor	Credor	Valor	Credor	Valor
Credores Classe I (Trabalhistas)	-	-	9	2.447.637,15	-	-	9	2.447.637,15	Aprovado	
Credores Classe II (Garantia Real)	-	-	-	-	-	-	0	-		
Credores Classe III (Quirografários)	4	36.273.842,05	64	230.450.924,31	2	18.906.387,24	62	211.544.537,07	Aprovado	
Credores Classe IV (Microempresas e Empresas de Pequeno Porte)	-	-	22	1.222.482,68	-	-	22	1.222.482,68	Aprovado	
Total Geral de Credores	4	36.273.842,05	95	234.121.044,14	2	18.906.387,24	93	215.214.656,90	Aprovado	Aprovado
			100,00%	100,00%	2,11%	8,08%	97,89%	91,92%		

[Handwritten signatures and initials]

Grupo Urbplan - AGC 17/09/2019
Resultados - votação PRJ com consumidores e Gaia por R\$ 99.407.359,49



	nº de Credores		Crédito Total por Classe (2ª Lista)		Habilitações		Quórum	
	Credores	Classe	Valor	%	Credor	Valor	Credor	Valor
Quadro Resumo - Quórum								
Credores Classe I (Trabalhistas)	42	3.731.384,12	12	2.513.435,25	9	2.447.637,15	21,4%	65,60%
Credores Classe II (Garantia Real)	1	-	0	-	0	-	0,0%	0,00%
Credores Classe III (Quirografários)	471	318.399.760,29	181	304.263.946,10	158	301.645.912,45	33,5%	94,74%
Credores Classe IV (Microempresas e Empresas de Pequeno Porte)	54	2.812.124,10	28	1.710.815,45	23	1.275.489,77	42,6%	45,36%
Total Geral de Credores	568	324.943.268,51	221	308.488.196,80	190	305.369.039,37	33,5%	93,98%

	(-) Abstenções		Base para Votação		Desaprovação		Aprovação		Resultado	
	Credor	Valor	Credor	Valor	Credor	Valor	Credor	Valor	Credor	Valor
Quadro Resumo - Votação										
Credores Classe I (Trabalhistas)	-	-	9	2.447.637,15	-	-	9	2.447.637,15	Aprovado	X
Credores Classe II (Garantia Real)	-	-	-	-	-	-	0	-		
Credores Classe III (Quirografários)	4	36.273.842,05	154	265.372.070,40	2	18.906.387,24	152	246.465.683,16	Aprovado	
Credores Classe IV (Microempresas e Empresas de Pequeno Porte)	-	-	23	1.275.489,77	-	-	23	1.275.489,77	Aprovado	X
Total Geral de Credores	4	36.273.842,05	186	269.095.197,32	2	18.906.387,24	184	250.188.810,08	Aprovado	Aprovado

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature on the right side of the page.

Grupo Urbplan - AGC 17/09/2019
Resultados - votação PRJ SEM consumidores e Gaia por R\$ 99.407.359,49



Quadro Resumo - Quórum	nº de Credores		Crédito Total por Classe (2ª Lista)		Habilitações		Quórum	
	Credores	Classe	Valor	Porcentagem	Credor	Valor	Credor	Valor
Credores Classe I (Trabalhistas)	42	3.731.384,12	2.513.435,25	67,36%	12	2.447.637,15	9	2.447.637,15
	100,0%	100,00%	67,36%		28,57%	65,60%	21,4%	65,60%
Credores Classe II (Garantia Real)	1	-	-	-	0	-	0	-
	100,0%	0,00%	0,00%		0,00%	0,00%	0,0%	0,00%
Credores Classe III (Quirografários)	471	318.399.760,29	301.525.090,60	94,70%	91	298.907.056,95	68	298.907.056,95
	100,0%	100,00%	94,70%		19,32%	93,88%	14,4%	93,88%
Credores Classe IV (Microempresas e Empresas de Pequeno Porte)	54	2.812.124,10	1.657.808,36	58,95%	27	1.222.482,68	22	1.222.482,68
	100,0%	100,00%	58,95%		50,00%	43,47%	40,7%	43,47%
Total Geral de Credores	568	324.943.268,51	305.696.334,21	94,08%	130	302.577.176,78	99	302.577.176,78
	100,0%	100,0%	94,08%		22,89%	93,12%	17,4%	93,12%

Quadro Resumo - Votação	(-) Abstenções		Base para Votação		Desaprovação		Aprovação		Resultado	
	Credor	Valor	Credor	Valor	Credor	Valor	Credor	Valor	Credor	Valor
Credores Classe I (Trabalhistas)	-	-	9	2.447.637,15	-	-	9	2.447.637,15	Aprovado	
			100,00%	100,00%	0,00%	0,00%	100,00%	100,00%		
Credores Classe II (Garantia Real)	-	-	-	-	-	-	0	-		
			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%		
Credores Classe III (Quirografários)	4	36.273.842,05	64	262.633.214,90	2	18.906.387,24	62	243.726.827,66	Aprovado	
			100,00%	100,00%	3,13%	7,20%	96,88%	92,80%		
Credores Classe IV (Microempresas e Empresas de Pequeno Porte)	-	-	22	1.222.482,68	-	-	22	1.222.482,68	Aprovado	
			100,00%	100,00%	0,00%	0,00%	100,00%	100,00%		
Total Geral de Credores	4	36.273.842,05	95	266.303.334,73	2	18.906.387,24	93	247.396.947,49	Aprovado	Aprovado
			100,00%	100,00%	2,11%	7,10%	97,89%	92,90%		

[Handwritten signatures and initials]

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA ÚNICA DO FORO DE SANTANA DE PARNAÍBA - SP.

Cumprimento de Sentença

Processo nº. 0003690-41.2019.8.26.0529

FREDERICO ALBERTO SEVERINO FRAZÃO e outra, por seu procurador infra-assinado, nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** oriundo da **RESCISÃO CONTRATUAL C.C. RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS e COMPENSAÇÃO DE DANOS com PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA**, processo nº. 1008103-51.2017.8.26.0529, que move em face de **CST COMPANHIA DE SINTÉTICOS E TERMOPLÁSTICOS o outros**, vem a presença de Vossa Excelência requerer o que segue:

Tão logo a Urbplan encontre-se em recuperação judicial, há que se levar em consideração o fato de que a mesma não figura sozinha no polo passivo da ação, frise-se ainda que todas as rés são solidárias, podendo os autores realizar a cobrança integral dos valores devidos de qualquer uma.

Mesmo que a ordem de preferência de recebimento de valores disposto no artigo 835 do CPC, requer o autor a penhora do imóvel objeto da ação, qual seja, lote 22, quadra V, matrícula nº. 160.611 do Registro de Imóveis de Barueri – SP.

Esclarece ainda que o imóvel é de titularidade da CST COMPANHIA DE SINTÉTICOS E TERMOPLÁSTICOS, empresa esta que não se encontra em recuperação judicial.

ROCHA MOREIRA

A D V O G A D O S

Isto posto, anexa aos autos planilha atualizada e matrícula do imóvel para ser penhorado e posteriormente ser designada hasta pública para sua venda.

Termos em que,
Pede deferimento.

Barueri (SP), 08 de outubro de 2019.

Marcio Rocha Alves
OAB/SP 209.303

PROCESSO: 1008103-51.2017.8.26.0529
 EXEQUENTE: Frederico Alberto Severino Frazao e outra
 EXECUTADO: Urbplan e outros

VALORES DA COMPRA E VENDA - IPCA

data orçam.	valor	correção inic.	correção fin.	vlr corrigido	juros 1%	vlr juros	set/19
25/12/2010	7220,59	3,552384	5,864507	11920,22	23	2741,65	14661,87
10/01/2011	1213,00	3,576895	5,864507	1988,78	23	457,42	2446,20
10/02/2011	1357,45	3,604079	5,864507	2208,82	23	508,03	2716,85
10/03/2011	1437,40	3,639038	5,864507	2316,45	23	532,78	2849,23
10/04/2011	1425,90	3,660872	5,864507	2284,21	23	525,37	2809,58
10/05/2011	1392,79	3,689060	5,864507	2214,12	23	509,25	2723,37
10/06/2011	1415,55	3,714883	5,864507	2234,66	23	513,97	2748,63
10/07/2011	1524,12	3,723427	5,864507	2400,53	23	552,12	2952,66
10/08/2011	1521,12	3,727150	5,864507	2393,42	23	550,49	2943,90
10/09/2011	1520,92	3,737213	5,864507	2386,66	23	548,93	2935,59
14/10/2011	1520,36	3,757020	5,864507	2373,20	23	545,84	2919,04
10/11/2011	1513,93	3,772799	5,864507	2353,28	23	541,25	2894,53
20/07/2011	57,61	3,723427	5,864507	90,74	23	20,87	111,61
10/12/2011	1604,00	3,790153	5,864507	2481,87	23	570,83	3052,70
10/01/2012	1638,09	3,811377	5,864507	2520,50	23	579,72	3100,22
10/02/2012	1620,80	3,836150	5,864507	2477,79	23	569,89	3047,69
10/03/2012	1721,95	3,856481	5,864507	2618,55	23	602,27	3220,82
10/04/2012	1720,11	3,866122	5,864507	2609,23	23	600,12	3209,35
						Subtotal 1	61343,83
IPTU							
27/03/2017	25012,48	66,626371	71,748208	26935,29	23	6195,12	33130,41
						Subtotal 2	33130,41

ITBI, EMOLUMENTOS DE CARTÓRIO

21/12/2010	4911,21	43,914759	71,748208	8023,96562	23	1845,51	9869,48
21/12/2010	3731,04	43,914759	71,748208	6095,79649	23	1402,03	7497,83
						Subtotal 3	17367,31

TAXA ASSOCIATIVA

26/08/2014	101,98	54,597934	71,748208	134,01	23	30,82	164,84
26/08/2014	101,45	54,597934	71,748208	133,32	23	30,66	163,98
29/10/2014	103,83	54,964221	71,748208	135,54	23	31,17	166,71
29/10/2014	103,36	54,964221	71,748208	134,92	23	31,03	165,95
15/06/2015	116,53	59,150213	71,748208	141,35	23	32,51	173,86
15/06/2015	115,49	59,150213	71,748208	140,09	23	32,22	172,31
15/06/2015	227,52	59,150213	71,748208	275,98	23	63,47	339,45
15/01/2015	200,00	55,809388	71,748208	257,12	23	59,14	316,26
15/06/2015	219,83	59,150213	71,748208	266,65	23	61,33	327,98
15/06/2015	216,44	59,150213	71,748208	262,54	23	60,38	322,92
15/06/2015	213,05	59,150213	71,748208	258,43	23	59,44	317,86
15/06/2015	208,62	59,150213	71,748208	253,05	23	58,20	311,25
12/08/2015	200,00	59,951381	71,748208	239,35	23	55,05	294,41
19/11/2015	200,00	60,872914	71,748208	235,73	23	54,22	289,95

05/02/2016	200,00	63,040288	71,748208	227,63	23	52,35	279,98
29/03/2016	206,00	63,639170	71,748208	232,25	23	53,42	285,67
02/05/2016	204,21	64,328264	71,748208	227,76	23	52,39	280,15
25/07/2015	1476,48	59,605669	71,748208	1777,26	23	408,77	2186,03
24/08/2016	225,00	65,681674	71,748208	245,78	23	56,53	302,31
18/10/2016	225,00	65,937995	71,748208	244,83	23	56,31	301,14
23/11/2016	732,42	66,050089	71,748208	795,61	23	182,99	978,59
22/11/2016	225,00	66,050089	71,748208	244,41	23	56,21	300,63
16/12/2016	234,94	66,096324	71,748208	255,03	23	58,66	313,69
22/12/2016	225,00	66,096324	71,748208	244,24	23	56,18	300,41
09/01/2017	225,00	66,188858	71,748208	243,90	23	56,10	299,99
01/02/2017	225,00	66,466851	71,748208	242,88	23	55,86	298,74
07/03/2017	225,00	66,626371	71,748208	242,30	23	55,73	298,02
20/04/2017	225,00	66,839575	71,748208	241,52	23	55,55	297,07
23/05/2017	225,00	66,893046	71,748208	241,33	23	55,51	296,84
Subtotal 4							10547,00
Subtotal (1+2+3+4)							122388,55
21/08/2017	766,86	67,046243	71,748208	820,640029	custas proc. 70%		574,45
21/08/2017	21,53	67,046243	71,748208	23,0399027	custas proc. 70%		16,13
22/08/2017	45,00	67,046243	71,748208	48,155858	custas proc. 70%		33,71
honorários 12%							14686,63
Multa 523 CPC							12238,85
Hon. Exe. 523							12238,85
TOTAL DEVIDO							162177,16



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial



REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP
CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
OFICIAL

MATRÍCULA
160.611

FICHA
001

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
Barueri, 27 de Abril de 2012.

IMÓVEL: TERRENO URBANO, situado na Rua Cinco, constituído pelo lote nº 22, da quadra "V" (residencial), do loteamento denominado "RESIDENCIAL FAZENDA SÃO JOSÉ", no Distrito e Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, deste Estado, medindo 22,74m em curva com raio de 200,00m, de frente para a Rua Cinco; da frente aos fundos de quem da mencionada rua olha para o imóvel mede, 27,74m do lado direito, confrontando com o lote nº 23; 30,00m do lado esquerdo, confrontando com o lote nº 21; e, 24,63m, divididos em dois segmentos, sendo 7,50m em linha reta e deffete a esquerda com 17,31m em curva do raio 230,00m, nos fundos, confrontando com a via 07, encerrando a área total de 698,30m2.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 24361.24.31.0001.00.000.(4m maior área.)

PROPRIETÁRIA: CST - COMPANHIA DE SINTÉTICOS E TERMOPLÁSTICOS, com sede na Via Anhanguera, s/nº, Km 96, na Cidade de Campinas, neste Estado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.187.937/0001-40.

REGISTROS ANTERIORES: R.08 e R.13, feitos em 04/10/1985 e 24/04/1996 nas matrículas nºs 13.940, 13.941 e 15.117; R.06, feito em 04/10/1985 na matrícula nº 13.958; R.11 e R.16, feitos em 04/10/1985 e 24/04/1996 na matrícula nº 15.116; matrículas nºs 57.998, 74.907, e 99.214, feitas em 28/06/1985, 04/04/1988 e 27/05/1995, respectivamente, matrículas nºs 109.671 e 109.672, R.04 feito em 15/04/2003, na matrícula nº 114.319, matrícula nº 119.090, feita em 18/09/2003, e, matrícula nº 147.725, feita em 08/12/2010 (estando o loteamento registrado sob nº 02, em 08/12/2010, na cidade matrícula nº 147.725), tudo deste Registro de Imóveis.

O Oficial,

José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

Av.01/160.611 em 27 de Abril de 2012

Procede-se à presente averbação, para constar que, no loteamento denominado "RESIDENCIAL FAZENDA SÃO JOSÉ", do qual o imóvel matriculado faz parte integrante, foram impostas restrições convencionais (normas e regulamento), no tocante às edificações e urbanísticas, quanto ao uso do solo, minuciosamente especificadas no contrato padrão que integra o processo de loteamento.

O Escrevente Autorizado,

Claudio Centella
Escrevente Autorizado

O Oficial,

José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

R.02/160.611, em 27 de Abril de 2012.

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, formalizado nos termos da Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, firmado no Município de Santana de Parnaíba, deste Estado, em 21 de dezembro de 2010, a proprietária, a empresa CST (Continua no verso)

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Barueri - SP

0832 - AA 405312



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA, em 27 de Abril de 2012 às 08:27, sob o número 10681839700638280529. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00086690-61.2012.8.26.0529 e código A89F4G5.

CARTELA DE REGISTRO
DOCUMENTOS E CIVIL
Carlos Frederico Coelho
Iamoca, Avaruaia, 190

MATRÍCULA
160.611


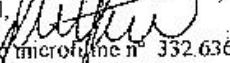
FICHA
001

VERSO

COMPANHIA DE SINTÉTICOS E TERMOPLÁSTICOS, já qualificada, **VENDEU** a **FREDERICO ALBERTO SEVERINO FRAZÃO**, leiloeiro, RG. nº 28.391.275-SSP/SP, CPF/MF nº 151.699.388-88, e sua mulher, **DENISE DA CRUZ FRAZÃO**, auxiliar administrativa, RG. nº 29.448.816-9-SSP/SP, CPF/MF nº 282.515.568-30, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Labor, nº 491, Ipiranga, no Município e Comarca de São Paulo, Capital, o imóvel matriculado, pelo valor de R\$196.448,59. A vendedora apresentou a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros CND do INSS, e a Certidão Conjunta Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais, Administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, e a Dívida Ativa da União, Administrada pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, as quais foram microfilmadas nesta Serventia (pasta nº 01, ordem nº "434").

O Escrevente Autorizado,  **Claudio Centella**
Escrevente Autorizado
O Oficial,  **José Ricardo Marques Braz**
Substituto Designado

R.03/160.611, em 27 de Abril de 2012.
Pelo instrumento particular mencionado no R.02 desta, os proprietários, **FREDERICO ALBERTO SEVERINO FRAZÃO**, e sua mulher, **DENISE DA CRUZ FRAZÃO**, já qualificados, deram em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, na forma estabelecida pelo artigo 22, da Lei Federal nº 9.514/97, às empresas, 01) **OST COMPANHIA DE SINTÉTICOS E TERMOPLÁSTICOS**, já qualificada, na proporção de 43%, e 02) **SCOPEL SPE-03 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede na Rua Estados Unidos, nº 2134, no Município e Comarca de São Paulo, Capital, inscrita no CNPJ/MF sob nº 11.159.646/0001-32, na proporção de 57%, no ato representadas na forma constante do título, o imóvel matriculado para garantia da dívida do valor de R\$188.015,00, pagável através de 155 prestações mensais e sucessivas, no valor inicial e total de R\$1.278,12, estando incluso os acessórios, dentre eles o seguro, acrescidas de juros de 1% ao mês, de acordo com o Sistema de Amortização Constante da Tabela SACOC (juros simples), vencendo a primeira prestação em 10/02/2011, e as demais em igual dia dos meses subsequentes, sendo as prestações reajustadas mensalmente pela variação dos Índices de Atualização/Reajuste Mensal: IPCA - IBGE. Do título constam outros termos, cláusulas, e condições. Para os fins previstos no parágrafo 2º, do artigo 26, da Lei Federal nº 9.514/97, ficou estabelecido o prazo de 30 dias para a intimação dos devedores fiduciários; e, para fins do leilão extrajudicial, o valor do imóvel é de R\$144.980,44.

O Escrevente Autorizado,  **Claudio Centella**
Escrevente Autorizado
O Oficial,  **José Ricardo Marques Braz**
Substituto Designado
Protocolo microfilme nº 332.636 Roto 5.974

EM BRANCO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FREDERICO ALBERTO SEVERINO FRAZÃO em 27/04/2012 às 08:27, sob o número 108818397006382800529. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00086690-51.2013.8.26.0529 e código A99F065.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

IMÓVEIS, TÍTULOS E PESSOA JURÍDICA
Nogueira Oficial
Chaville Barueri



Comarca de Barueri
Estado de São Paulo

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE BARUERI - ESTADO DE SÃO PAULO - Alameda Araguaia, 190 - Alphaville - Barueri/SP
BEL CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA - OFICIAL
PROTOCOLO Nº 032636 (Registro de Imóveis)
Certifico que apresenta certidão a reprodução autêntica a fiel do livro que se refere (Matrícula Nº 016.0611), extraída nos termos do parágrafo 1º do artigo 19 da Lei Federal nº 5.015/73.O referido e dor 16. Barueri, 27 de abril do 2012.

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial



- | | |
|---|--|
| [] Del. Carlos Frederico Coelho Nogueira - Oficial | [] Cláudio Coniello - Escrivão Autorizado |
| [] Del. José Luciano Marçal Brax - Substituto | [] Marcelo Monteiro - Escrivão Autorizado |
| [] Del. Antônio de Freitas Bostan - Substituto | [] Silvio Renato Beni - Escrivão Autorizado |

O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30 (TRINTA) DIAS, CONTADOS DA DATA DE SUA EXPEDIÇÃO, (em 12. Abril 2012) de acordo com o art. 58/89 - Normas da Corregedoria Geral da Justiça. (este prazo de validade é exclusivamente para efeitos notariais).

EM BRANCO

EM BRANCO

Toda a reprodução desta certidão, RS, 10. 23, que modificados no recibo talonário que acompanha a 1ª via do título.

Certidão expedida às 15:10:16 horas do dia 02/05/2012
GUIA: 08112012

Código de controle de certidão :
Prenotação Nº 332636



16061102052012

ALAMEDA ARAGUAIA, 190 - ALPHAVILLE EMPRESARIAL E INDUSTRIAL - BARUERI - CEP 06455-000

FONE/FAX: (11) 4195-8274 - www.cartoriodebarueri.com.br

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Barueri - SP

0832-AA 405313



0832-37004-472304-0312

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEL CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA, Oficial de Registro de Imóveis e Anexos, sob o número 1088183972006382800529. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00086690-51.2013.8.26.0529 e código A89F4G5.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA

FORO DE SANTANA DE PARNAÍBA

1ª VARA JUDICIAL

Rua Professor Eugenio Teani, 215, ., Jardim Professor Benoa - CEP

06502-025, Fone: 11 4154-3353, Santana de Parnaíba-SP - E-mail:

parnaiba@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

DECISÃO

Processo Digital nº: **0003690-41.2019.8.26.0529**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de Sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Exequente: **Frederico Alberto Severino Frazao e outro**
 Executado: **CST Companhia de Sintéticos e Termoplásticos e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Rossana Luiza Mazzoni de Faria**

Vistos.

O feito prosseguirá em relação a CST COMPANHIA DE SINTÉTICOS E TERMOPLÁSTICOS.

Esclareçam os exequentes o que pretendem tendo em vista que possuem o direito sobre o imóvel que pretendem a penhora, ademais, há outros credores fiduciários na proporção indicada a fls. 89/91.

Intime-se.

Santana de Parnaíba, 21 de fevereiro de 2020.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0175/2020, foi disponibilizado na página 946/976 do Diário da Justiça Eletrônico em 28/02/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado

Leonardo Santos Moreira (OAB 218288/SP)
José Frederico Cimino Manssur (OAB 194746/SP)
Juliana Fleck Visnardi (OAB 284026/SP)
Bernardo Corgosinho Alves de Meira (OAB 75359/MG)
TÚLIO LACERDA GONTIJO (OAB 130529/MG)

Teor do ato: "Vistos. O feito prosseguirá em relação a CST COMPANHIA DE SINTÉTICOS E TERMOPLÁSTICOS. Esclareçam os exequentes o que pretendem tendo em vista que possuem o direito sobre o imóvel que pretendem a penhora, ademais, há outros credores fiduciários na proporção indicada a fls. 89/91. Intime-se."

Santana de Parnaíba, 28 de fevereiro de 2020.

Letícia Maria Santos
Estagiário Nível Superior



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA

FORO DE SANTANA DE PARNAÍBA

1ª VARA JUDICIAL

Rua Professor Eugenio Teani, 215, ., Jardim Professor Benoa - CEP 06502-025,

Fone: 11 4154-3353, Santana de Parnaíba-SP - E-mail: parnaiba1@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

CERTIDÃO

Processo Digital nº: **0003690-41.2019.8.26.0529**

Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**

Exequente: **Frederico Alberto Severino Frazao e outro**

Executado: **CST Companhia de Sintéticos e Termoplásticos e outros**

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que decorreu *in albis* o prazo da intimação sem manifestação da parte interessada. Nada Mais. Santana de Parnaíba, 13 de maio de 2020. Eu, Stefany Alves Lopes, Terceiros.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA ÚNICA DO FORO DE SANTANA DE PARNAÍBA - SP.

Cumprimento de Sentença

Processo nº. 0003690-41.2019.8.26.0529

FREDERICO ALBERTO SEVERINO FRAZÃO e outra, por seu procurador infra-assinado, nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA oriundo da RESCISÃO CONTRATUAL C.C. RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS e COMPENSAÇÃO DE DANOS com PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA**, processo nº. 1008103-51.2017.8.26.0529, que move em face de **CST COMPANHIA DE SINTÉTICOS E TERMOPLÁSTICOS o outros**, vem a presença de Vossa Excelência requerer o que segue:

Primeiro cumpre esclarecer que a empresa Scopel SPE 03 – Empreendimentos Imobiliários LTDA, também credor fiduciário na proporção indicada às fls. 89/91, é empresa do grupo Urbplan e se encontra em recuperação judicial, juntamente com a primeira.

Este juízo em outro processo do mesmo empreendimento determinou a averbação da rescisão contratual e conseqüente baixa na alienação fiduciária, com intuito de regularizar a matrícula do imóvel e viabilizar posterior hasta pública.

DECISÃO	
Processo nº:	0003691-26.2019.8.26.0529
Classe – Assunto:	Cumprimento de Sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro
Exequente:	Rodrigo Luiz Senna
Executado:	C S T Companhia de Sinteticos e Termoplasticos e outros
Juiz(a) de Direito: Dr(a). Natália Assis Mascarenhas	
Vistos.	
Fl. 89: Preliminarmente, necessária a regularização da matrícula do imóvel com a averbação da rescisão do contrato firmado entre as partes.	
Dessa forma, DETERMINO ao(a) Sr(a). Oficial(a) do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri/SP que, em cumprimento ao presente, extraído dos autos do processo em epígrafe, por força da r. Sentença e v. Acórdão prolatados nos autos nº 1003788-77.2017.8.26.0529, cujo trânsito em julgado ocorreu em 12/11/2018, proceda ao necessário para AVERBAR A RESCISÃO DO CONTRATO firmado entre as partes e registrado na R.02 da matrícula nº 160.560.	
CUMPRA-SE, mediante o pagamento de custas e emolumentos necessários à averbação, pelos executados, observadas as formalidades legais.	
Servirá a presente decisão como MANDADO DE AVERBAÇÃO, a ser encaminhado pela parte interessada ao Cartório de Registros de Imóveis de Barueri/SP, no prazo de 30 (trinta) dias.	
Após, junte o exequente matrícula atualizada do imóvel e tornem os autos conclusos para apreciar o pedido de penhora de fl. 89.	
Intime-se.	
Santana de Parnaíba, 19 de março de 2020.	



A D V O G A D O S

Desta forma, os exequentes requerem decisão igual a do processo similar referente ao mesmo empreendimento, viabilizando a matrícula, para posteriormente proceder a penhora, avaliação e leilão do bem imóvel.

Termos em que,
Pede deferimento.

Barueri (SP), 27 de maio de 2020.

Leonardo Santos Moreira
OAB/SP 218.288

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DESTA COLENDIA VARA CÍVEL

URBPLAN DESENVOLVIMENTO URBANO S/A – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, por si e PELAS OUTRAS EMPRESAS QUE COMPÕEM O SEU GRUPO ECONÔMICO, também em recuperação judicial, vem à presença de V.Exa., para expor e requerer o seguinte:

A demandada (SP/URBPLAN) está sendo executada pelo pagamento de débitos, nos termos da sentença já transitada em julgado, cujos valores, ao serem apurados em liquidação de sentença, devem ser pagos através de incidente de habilitação de crédito que o Credo.

Nos termos da lei, cabe ao Requerente/Credor providenciar junto ao processo de Recuperação Judicial nº 1041383-05.2018.8.26.0100, que tramita perante a 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo, a habilitação dos seus créditos.

Como é sabido, nos termos da Lei de Recuperação Judicial e Falência, é vedado que Credores que deveriam se sujeitar à recuperação judicial recebam seus créditos de forma diferente da forma como foi aprovado no Plano de Recuperação Judicial.

Note, Excelência, que **o Plano de Recuperação Judicial da Devedora já foi aprovado**, devendo, portanto, o credor deste feito habilitar seu crédito no processo de RJ acima referido, assim como o Advogado, Patrono *Ex Adverso*, deverá habilitar eventual crédito de honorários de sucumbência ao mesmo procedimento RJ.

As empresas que estão em processo de Recuperação Judicial, acima referidas, vêm regularmente pagando seus Credores na forma

do Plano, já tendo pagado valores acima de R\$ 100.000.000,00 (Cem Milhões de Reais) aos Credores que já se habilitaram.

É importantíssimo que os créditos sejam habilitados o quanto antes, não devendo este feito prosseguir em relação à Recuperanda, quando há condições de habilitação regular.

Note, ainda, que o crédito relativo aos honorários de sucumbência devido aos Advogados do Requerente/Exequente, serão pagos na qualidade de Créditos Preferenciais (Classe I) e seu pagamento também depende do protocolo do Incidente de Habilitação de Crédito a ser feito nos autos do processo de Recuperação Judicial.

O crédito de Requerentes e os honorários de sucumbência corretamente habilitados no processo de Recuperação Judicial, já começarão a ser pagos a partir do mês de outubro p.f., na forma em que foi aprovado o Plano de Recuperação Judicial.

Tomada a providência acima, o presente processo judicial deverá ser extinto e arquivado, dado os efeitos da novação de dívida que decorrem do Plano aprovado e homologado pelo Juízo da Recuperação Judicial.

Isso posto, requer **i) seja dada vista desta petição aos Requerentes/Exequentes para que adotem as providências de habilitação de seus créditos, conforme acima referido.**

Por fim, mas não menos importante, a demandada SP/URBPLAN tomou conhecimento de que o **Fundo Intra** vem adquirindo créditos de demandas como esta, situação na qual o polo ativo deverá ser corrigido, deixando essa demanda, portanto, de ter natureza de relação de consumo.

Com o objetivo de entender quem efetivamente deverá estar no polo ativo neste processo, e, conseqüentemente na habilitação de crédito, a demandada SP/URBPLAN **(ii) requer que seja a parte credora intimada a informar se houve cessão do crédito ora executado (e a quem).**

Por serem, os pedidos **(i)** e **(ii)** acima, medidas de Direito e única forma de distribuição da verdadeira Justiça no caso em tela, pede e espera deferimento.

São Paulo, 20 de julho de 2020.

AIRES VIGO
OAB/SP – 84.934



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA

FORO DE SANTANA DE PARNAÍBA

1ª VARA JUDICIAL

Rua Professor Eugenio Teani, 215, ., Jardim Professor Benoa - CEP 06502-025,

Fone: 11 4154-3353, Santana de Parnaíba-SP - E-mail: parnaiba1@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

DECISÃO

Processo Digital nº: **0003690-41.2019.8.26.0529**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Exequente: **Frederico Alberto Severino Frazao e outro**
 Executado: **CST Companhia de Sintéticos e Termoplásticos e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Rossana Luiza Mazzoni de Faria**

Vistos.

Fls. 95/6. Determino ao Sr. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP que em cumprimento do presente, extraído dos autos do processo em epígrafe, por força da r. Sentença e do v. Acórdão prolatados nos autos n. 1008103-51.2017.8.26.0529 cujo transito em julgado ocorreu em 13 de fevereiro de 2019, proceda o necessário para AVERBAR A RESCISÃO DO CONTRATO firmado entre as partes e registrado na R03 da matrícula nº 160.611.

CUMPRA-SE mediante o pagamento de custas e emolumentos necessários à averbação pelos executados, observadas as formalidades legais.

Servirá a presente decisão como MANDADO DE AVERBAÇÃO, a ser encaminhado pela parte interessada ao Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP no prazo de 30 (trinta) dias.

Após, junte o exequente matrícula atualizada do imóvel e tornem conclusos para análise sobre a penhora.

Intime-se.

Santana de Parnaíba, 24 de agosto de 2020.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 1174/2020, foi disponibilizado na página 675/679 do Diário da Justiça Eletrônico em 28/08/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado

Leonardo Santos Moreira (OAB 218288/SP)
José Frederico Cimino Manssur (OAB 194746/SP)
Juliana Fleck Visnardi (OAB 284026/SP)
Bernardo Corgosinho Alves de Meira (OAB 75359/MG)
TÚLIO LACERDA GONTIJO (OAB 130529/MG)

Teor do ato: "Vistos. Fls. 95/6. Determino ao Sr. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP que em cumprimento do presente, extraído dos autos do processo em epígrafe, por força da r. Sentença e do v. Acórdão prolatados nos autos n. 1008103-51.2017.8.26.0529 cujo transito em julgado ocorreu em 13 de fevereiro de 2019, proceda o necessário para AVERBAR A RESCISÃO DO CONTRATO firmado entre as partes e registrado na R03 da matrícula nº 160.611. CUMPRA-SE mediante o pagamento de custas e emolumentos necessários à averbação pelos executados, observadas as formalidades legais. Servirá a presente decisão como MANDADO DE AVERBAÇÃO, a ser encaminhado pela parte interessada ao Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP no prazo de 30 (trinta) dias. Após, junte o exequente matrícula atualizada do imóvel e tornem conclusos para análise sobre a penhora. Intime-se."

Santana de Parnaíba, 28 de agosto de 2020.

Lucas Marques da Silva
Escrevente Técnico Judiciário



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA - ESTADO DE SÃO PAULO

Processo nº 0003690-41.2019.8.26.0529

URBPLAN DESENVOLVIMENTO URBANO S.A. - EM
RECUPERAÇÃO JUDICIAL E OUTRAS, todas já qualificadas nos autos do processo em epígrafe,
que lhes promove FREDERICO ALBETO SEVERINO FRAZÃO, vêm respeitosamente à presença
de Vossa Excelência, por intermédio de seus procuradores infra-assinados, requerer a juntada do
incluso **substabelecimento sem reservas de poderes**, devendo ser excluídos dos autos os nomes dos
advogados substabelecetes, para que as futuras publicações, intimações e notificações dos atos
processuais exaradas neste feito **sejam feitas, única e exclusivamente, em nome de AIRES VIGO,
inscrito na OAB/SP sob o n.º 84.934**, com endereço sito à Av. Braz Olaia Acosta, nº. 727, 15º andar,
CEP 14026-040, na cidade de Ribeirão Preto/SP, sob pena de nulidade do ato de comunicação.

Termos em que,

Pede-se Deferimento.

De Ribeirão Preto/SP, 02 de setembro de 2020.

Aires Vigo

OAB/SP 84.934

Guilherme Stefanoni Zana

OAB/SP 358.075

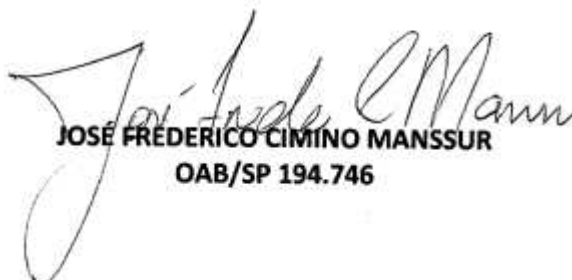


SUBSTABELECIMENTO

Substabeleço **sem reserva**, aos advogados **DR. AIRES VIGO**, brasileiro, casado, advogado inscrito na OAB/SP sob o n.º 84.934, portador do CPF/MF n.º 047.445.768-00; **DR. GUSTAVO ALVES MONTANS**, brasileiro, casado, advogado inscrito na OAB/SP sob o n.º 148.104, portador do CPF/MF n.º 178.703.828-92; **DR. WINÍCIUS BORINI RODRIGUES**, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/SP 244.704, portador do CPF/MF n.º 217.691.788-05; **DR. WILLIAN KELVIN VILAS BOAS NOGUEIRA**, brasileiro, solteiro, advogado, inscrito na OAB/SP sob o n.º 306.366, portador do CPF/MF n.º 364.422.638-51; **DR. RICARDO FERREIRA VIGO**, brasileiro, solteiro, advogado inscrito na OAB/SP sob o n.º 375.532, portador do CPF/MF n.º 407.716.088-02; **DR. RODRIGO FERREIRA VIGO**, brasileiro, casado, advogado inscrito na OAB/SP sob o n.º 398.285, portador do CPF/MF n.º 400.281.058-50; todos com escritório profissional na Avenida Braz Olaia Acosta, n.º 727, 15º andar, na cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, integrantes do escritório **AIRES VIGO - ADVOGADOS**, sociedade inscrita na OAB/SP sob o n.º 3.293, os poderes que me foram outorgados por **URBPLAN DESENVOLVIMENTO URBANO S.A. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, SP 03 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL e CST COMPANHIA DE SINTÉTICOS E TERMOPLÁSTICOS**, todas já devidamente qualificadas nos autos do processo de n.º **0003690-41.2019.8.26.0529**, em trâmite perante à 1ª Vara Cível da comarca de Santana do Parnaíba/SP, ajuizado por MAURÍCIO PEREIRA DA SILVA aplicando-se a eventuais recursos e incidentes decorrentes de referida ação.



São Paulo, 29 de fevereiro de 2020.



OSÉ FREDERICO CIMINO MANSSUR
OAB/SP 194.746

ROCHA MOREIRA

A D V O G A D O S

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA ÚNICA DO FORO DE SANTANA DE PARNAÍBA - SP.

Cumprimento de Sentença**Processo nº. 0003690-41.2019.8.26.0529**

FREDERICO ALBERTO SEVERINO FRAZÃO e outra, por seu procurador infra-assinado, nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** oriundo da **RESCISÃO CONTRATUAL C.C. RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS e COMPENSAÇÃO DE DANOS com PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA**, processo nº. 1008103-51.2017.8.26.0529, que move em face de **CST COMPANHIA DE SINTÉTICOS E TERMOPLÁSTICOS o outros**, vem a presença de Vossa Excelência requerer o que segue:

Em atendimento as fls. 100, os autores requerem a juntada aos autos da anexa matrícula atualizada com averbação da rescisão do contrato firmado entre as partes e registrado na R03.

O que se requer a penhora do referido imóvel, avaliação e posterior leilão.

Termos em que,
Pede deferimento.

Barueri (SP), 20 de outubro de 2020.

Marcio Rocha Alves
OAB/SP 209.303

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial



REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP

CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
OFICIAL

MATRÍCULA
160.611

FICHA
001

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
Barueri, 27 de Abril de 2012.

IMÓVEL: TERRENO URBANO, situado na Rua Cinco, constituído pelo lote n.º 22, da quadra "V" (residencial), do loteamento denominado "RESIDENCIAL FAZENDA SÃO JOSÉ", no Distrito e Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, deste Estado, medindo 22,74m em curva com raio de 200,00m, de frente para a Rua Cinco; da frente aos fundos de quem da mencionada rua olha para o imóvel mede, 27,74m do lado direito, confrontando com o lote n.º 23; 30,00m do lado esquerdo, confrontando com o lote n.º 21; e, 24,63m, divididos em dois segmentos, sendo 7,50m em linha reta e deflete a esquerda com 17,31m em curva de raio 230,00m, nos fundos, confrontando com a viela 07, encerrando a área total de 698,30m2.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 24361.24.31.0001.00.000 (em maior área)

PROPRIETÁRIA: CST COMPANHIA DE SINTÉTICOS E TERMOPLÁSTICOS, com sede na Via Anhanguera, s/n.º, Km 96, na Cidade de Campinas, neste Estado, inscrita no CNPJ/MF. sob o n.º 60.187.937/0001-40.

REGISTROS ANTERIORES: R.08 e R.13, feitos em 04/10/1985 e 24/04/1996 nas matrículas n.ºs 13.940, 13.941 e 15.117; R.06, feito em 04/10/1985 na matrícula n.º 13.958; R.11 e R.16, feitos em 04/10/1985 e 24/04/1996 na matrícula n.º 15.116, matrículas n.ºs 57.998, 74.907 e 99.214, feitas em 28/06/1985, 04/04/1988 e 27/05/1996, respectivamente, matrículas n.ºs 109.671 e 109.672, R.04 feito em 15/04/2003, na matrícula n.º 114.319, matrícula n.º 119.090, feita em 18/09/2003, e, matrícula n.º 147.725, feita em 08/12/2010 (estando o loteamento registrado sob n.º 02, em 08/12/2010, na cidade matrícula n.º 147.725), tudo deste Registro de Imóveis.

O Oficial,

José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

Av.01/160.611, em 27 de Abril de 2012.

Procede-se à presente averbação, para constar que, no loteamento denominado "RESIDENCIAL FAZENDA SÃO JOSÉ", do qual o imóvel matriculado faz parte integrante, foram impostas restrições convencionais (normas e regulamento), no tocante às edificações e urbanísticas, quanto ao uso do solo, minuciosamente especificadas no contrato padrão que integra o processo de loteamento.

O Escrevente Autorizado,

Claudio Centella
Escrevente Autorizado

O Oficial,

José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

R.02/160.611, em 27 de Abril de 2012.

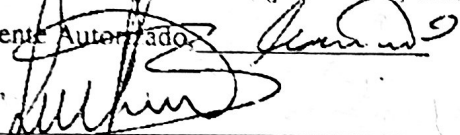

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, formalizado nos termos na Lei Federal n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, firmado no Município de Santana de Parnaíba, deste Estado, em 21 de dezembro de 2010, a proprietária, a empresa CST
(Continua no verso)

OFICIAL REGISTRO DE
DOCUMENTOS E CIVIL
Carlos Frederico Costa
Alameda Araguaia, 190 - 41

MATRÍCULA
160.611

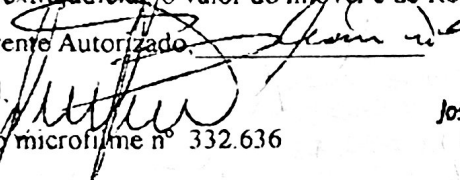
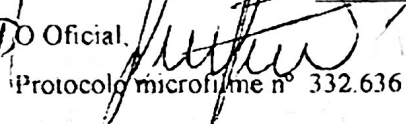
FICHA
001
VERSO

COMPANHIA DE SINTÉTICOS E TERMOPLÁSTICOS, já qualificada, **VENDEU** a **FREDERICO ALBERTO SEVERINO FRAZÃO**, leiloeiro, RG. nº 28.391.275-SSP/SP, CPF/MF. nº 151.699.388-88, e sua mulher, **DENISE DA CRUZ FRAZÃO**, auxiliar administrativa, RG. nº 29.448.816-9-SSP/SP, CPF/MF. nº 282.515.568-30, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Tabor, nº 491, Ipiranga, no Município e Comarca de São Paulo, Capital, o imóvel matriculado, pelo valor de R\$196.448,59. A vendedora apresentou a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros - CND do INSS; e, a Certidão Conjunta Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais, Administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil; e, a Dívida Ativa da União, Administrada pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, as quais foram microfilmadas nesta Serventia. (pasta nº 01, ordem nº "434").

O Escrevente Autorizado, 
O Oficial, 

Claudio Centella
Escrevente Autorizado
José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

R.03/160.611, em 27 de Abril de 2012.
Pelo instrumento particular mencionado no R.02 desta, os proprietários, **FREDERICO ALBERTO SEVERINO FRAZÃO**, e sua mulher, **DENISE DA CRUZ FRAZÃO**, já qualificados, deram em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, na forma estabelecida pelo artigo 22, da Lei Federal nº 9.514/97, às empresas, **01)CST COMPANHIA DE SINTÉTICOS E TERMOPLÁSTICOS**, já qualificada, **na proporção de 43%**; e, **02)SCOPEL SPE-03 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede na Rua Estados Unidos, nº 2134, no Município e Comarca de São Paulo, Capital, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 11.159.646/0001-32, **na proporção de 57%**, no ato representadas na forma constante do título, o imóvel matriculado, para garantia da dívida do valor de R\$188.015,00, pagável através de 155 prestações mensais e sucessivas, no valor inicial e total de R\$1.278,12, estando incluso os acessórios, dentre eles o seguro, acrescidas de juros de 1% ao mês, de acordo com o Sistema de Amortização Constante da Tabela SACOC (juros simples), vencendo a primeira prestação em 10/02/2011, e as demais em igual dia dos meses subsequentes, sendo as prestações reajustadas mensalmente pela variação dos Índices de Atualização/Reajuste Mensal IPCA - IBGE. Do título constam outros termos, cláusulas, e condições. Para os fins previstos no parágrafo 2º, do artigo 26, da Lei Federal nº 9.514/97, ficou estabelecido o prazo de 30 dias para a intimação dos devedores fiduciários; e, para fins do leilão extrajudicial, o valor do imóvel é de R\$344.980,44.

O Escrevente Autorizado, 
O Oficial, 

Claudio Centella
Escrevente Autorizado
José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

Protocolo microfilme nº 332.636

Rolo 5.974

(Continua na ficha 002)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO ROCHA ALVES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/10/2020 às 14:15, sob o número WSPBB20700874054. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003690-41.2019.8.26.0529 e código C925B93.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
Nogueira - Oficial
Barueri - SP

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP

CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
OFICIAL

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.067-E

MATRÍCULA
160.611

FICHA
002

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 14 de outubro de 2020.

Av.04/160.611, em 14 de outubro de 2020.

Pelo Mandado datado de 24 de agosto de 2020, expedido pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Judicial do Foro do Município e Comarca de Santana de Parnaíba, deste Estado, extraído dos autos da Ação de Cumprimento de Sentença – Rescisão do Contrato e Devolução do Dinheiro (processo nº 0003690-41.2019.8.26.0529), procede-se esta averbação para constar que: **a)** a credora fiduciária, SCOPEL SPE-03 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, teve sua razão social alterada, passando a denominar-se **SCOPEL MASB - SPE-03 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, conforme se verifica do Instrumento Particular da 3ª Alteração do Contrato Social datada 16 de novembro de 2.010, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP (protocolo nº 2.104.011/10-3) NIRE. nº 35.223.625.859, em sessão de 14 de dezembro de 2.010, sob nº 443.542/10-7, o qual encontra-se microfilmado nesta Serventia sob nº. 354.856, no rolo 6251; e, **b)** a credora fiduciária, SCOPEL MASB - SPE-03 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, teve sua razão social alterada, passando a denominar-se **MASB - SP - 03 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, conforme se verifica do Instrumento Particular da 10ª Alteração de Contrato Social datado de 21 de outubro de 2.013, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP (protocolo nº 0.043.023/14-9) NIRE. nº 35.223.625.859, em sessão de 24 de janeiro de 2.014, sob nº 039.981/14-9, passando sua sede para a Avenida Paulista, nº 2064, 5º andar (7º Pavimento), Bela Vista, no Município e Comarca de São Paulo, Capital; cujos documentos encontram-se microfilmados sob nº 470.945, no rolo 7.751, neste Registro de Imóveis.

Lalza Cristina Bernardo
Escrevente Autorizada

O Escrevente Autorizado, _____

Selo Digital nº 1205763E1000AV4M16061120Y

Av.05/160.611, em 14 de outubro de 2020.

Pelo Mandado mencionado na Av.04 desta, extraído dos autos da Ação de Cumprimento de Sentença – Rescisão do Contrato e Devolução do Dinheiro (processo nº 0003690-41.2019.8.26.0529), expedido pelo Juízo da 1ª Vara Judicial do Foro do Município e Comarca de Santana de Parnaíba, deste Estado, movida por **FREDERICO ALBERTO SEVERINO FRAZÃO**, e sua mulher **DENISE DA CRUZ FRAZÃO**, já qualificados, **contra** **CST COMPANHIA DE SINTÉTICOS E TERMOPLÁSTICOS**, registrada sob o NIRE nº 35300031610, na JUCESP – Junta Comercial do Estado de São Paulo, com sede na Rua Regente Feijó, nº 221, Sala 14, 1º andar, Centro, no Município de Campinas; **MASB - SP - 03 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, registrada sob o NIRE nº 35.223.625.859, na JUCESP – Junta Comercial do Estado de São Paulo, com sede na Avenida Doutor Cardoso de

(Continua no verso)

Este documento foi registrado digitalmente por 95571599 HA ALVES e Tribunal Registral do Estado de São Paulo, protocolado em 20/10/2020 às 14:15, sob o número WSPB20700874054. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do?codigo=95571599 e código C925B93.

MATRÍCULA
160.611

FICHA
002
VERSO

Melo, 900, Vila Olímpia, no Município de São Paulo, Capital, e, **URBPLAN DESENVOLVIMENTO URBANO S/A**, com sede na Avenida Doutor Cardoso de Melo, 900, Vila Olímpia, no Município de São Paulo, Capital, registrada sob o NIRE nº 35.300.348.150, na JUCESP – Junta Comercial do Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF. nº 07.339.221/0001-38, foi determinado ao Oficial desta Serventia, a proceder esta averbação, para constar que foi rescindido o contrato firmado entre as partes, ficando **CANCELADOS** os registros relativos à venda e compra, objeto do R.02, bem como a Alienação Fiduciária objeto do R.03, ambos desta matrícula, por força da Sentença proferida aos 16 de abril de 2018, nos autos do Processo nº 1008103-51.2017.8.26.0529, confirmada pelo v. Acórdão proferido pela 3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, devidamente transitada em julgado aos 13 de fevereiro de 2019.

O Escrevente Autorizado, _____

Laiza Cristina Bernardu
Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 494.726

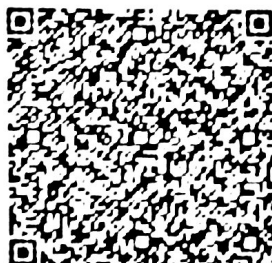
Rolo 8.037

Selo Digital nº 120576331000AV5M16061120J

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE BARUERI - ESTADO DE SÃO PAULO - Alameda Aniquina, 198 - Alphaville - Barueri/SP.
BEL CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA - OFICIAL
PROTOCOLO Nº 0494726 (Registro de Imóveis)
Certifico que presente certidão é reprodução autêntica e fiel de ~~certidão~~ que se refere (Matrícula Nº 0160611), extraída nos termos do parágrafo 1º do artigo 19 da Lei Federal nº 5.015/2020 proferido e verdade e dou fé Barueri, 14 de outubro de 2020

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Bel Carlos Frederico Coelho Nogueira - Oficial | <input type="checkbox"/> Cláudio Centella - Escrevente Autorizado |
| <input type="checkbox"/> Bel José Ricardo Marques Braz - Substituto | <input type="checkbox"/> Domingo Savio - Escrevente autorizado |
| <input type="checkbox"/> Luiz Antonio de Freitas Bassan - Substituto | <input type="checkbox"/> Silvio Renato Berti - Escrevente Autorizado |
| <input type="checkbox"/> Isabel Cristina N. de Silva - Escrevente Autorizada | <input type="checkbox"/> Ademir Carlos I Escrevente autorizado |

O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30 (TRINTA) DIAS, CONTADOS DA DATA DE SUA EXPEDIÇÃO. Item 15, letra "C" do provimento 58/89 - Normas de Corregedoria Geral de Justiça (este prazo de validade é exclusivamente para efeitos notariais).




Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital
12057633160611C16332820X

Total emolumentos desta certidão, R\$ 54,99, especificados no recibo taxonário que acompanha a 1ª Via do título.

SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 16:33:31 horas do dia 14/10/2020
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP. XIV. 15. "C")
GUIA: 193/2020
Código de controle de certidão: 
Prenotação Nº 494726

16061114102020



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA

FORO DE SANTANA DE PARNAÍBA

1ª VARA JUDICIAL

Rua Professor Eugênio Teani, 215, ., Jardim Professor Benoa - CEP

06502-025, Fone: 11 4154-3353, Santana de Parnaíba-SP - E-mail:

parnaiba1@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

DECISÃO

Processo Digital nº: **0003690-41.2019.8.26.0529**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Exeqüente: **Frederico Alberto Severino Frazao e outro**
 Executado: **CST Companhia de Sintéticos e Termoplásticos e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Rossana Luiza Mazzoni de Faria**

Vistos,

Fls. 102/4. Anote-se.

Defiro a penhora do imóvel descrito na matrícula nº 160.611 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri (fls. 106/), em nome de CST COMPANHIA DE SINTÉTICOS E TERMOPLÁSTICOS na proporção que lhe cabe.

Fica nomeado o executado como depositário, independentemente de outra formalidade.

Servirá a presente decisão, assinada digitalmente, como termo de constrição.

Providencie-se a averbação da penhora, comunicando o Oficial de Registro de Imóveis através do sistema “Penhora Online” da ARISP, cabendo ao patrono da parte exequente, no prazo de 5 dias, informar nos autos o e-mail para envio do respectivo boleto bancário para pagamento, comprovando nos autos em seguida.

Registre-se que a utilização do sistema online não exime o interessado do acompanhamento direto, perante o Registro de Imóveis, do desfecho da qualificação, para ciência das exigências acaso formuladas.

Intime(m)-se o(s) executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência, por mandado ou carta precatória, direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos, acerca da penhora.

Providencie-se, ainda, a intimação, pessoal ou na pessoa do representante(s) legal, de eventual(is) cônjuge, de credor(es) hipotecário(s) e coproprietário(s), e demais pessoas previstas no art. 799, do Código de Processo Civil.

Havendo qualquer registro ou averbação de arrolamento, garantia ou penhora em favor da Fazenda Pública, deverá providenciar o necessário para a ciência inequívoca, mediante a intimação pessoal da Fazenda Pública, sob pena de nulidade.

Caberá à parte exequente indicar o endereço eletrônico para o qual será enviado o boleto referente as custas e recolher as respectivas despesas, sob pena de nulidade.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA

FORO DE SANTANA DE PARNAÍBA

1ª VARA JUDICIAL

Rua Professor Eugênio Teani, 215, ., Jardim Professor Benoa - CEP

06502-025, Fone: 11 4154-3353, Santana de Parnaíba-SP - E-mail:

parnaiba1@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Após a efetivação da medida, intime-se a parte exequente para que no prazo de 20 dias se manifeste em termos de prosseguimento.

Para fins de avaliação, deverá comprovar a cotação do bem no mercado, trazendo aos autos a declaração de pelo menos três corretores imobiliários, além de outros anúncios publicitários, servindo a média como referência.

Deverá, ainda, pesquisar junto aos órgãos administrativos e perante o síndico a respeito da existência de débitos ou restrições de natureza fiscal e condominial, comprovando nos autos.

Por fim, deverá manifestar se deseja a adjudicação e/ou alienação, requerendo e providenciando o necessário para sua efetivação.

Int.

Santana de Parnaíba, 26 de janeiro de 2021.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0063/2021, foi disponibilizado na página 961-966 do Diário de Justiça Eletrônico em 29/01/2021. Considera-se a data de publicação em 01/02/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Leonardo Santos Moreira (OAB 218288/SP)
Aires Vigo (OAB 84934/SP)
José Frederico Cimino Manssur (OAB 194746/SP)
Juliana Fleck Visnardi (OAB 284026/SP)
Bernardo Corgosinho Alves de Meira (OAB 75359/MG)
TÚLIO LACERDA GONTIJO (OAB 130529/MG)

Teor do ato: "Vistos, Fls. 102/4. Anote-se. Defiro a penhora do imóvel descrito na matrícula nº 160.611 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri (fls. 106/), em nome de CST COMPANHIA DE SINTÉTICOS E TERMOPLÁSTICOS na proporção que lhe cabe. Fica nomeado o executado como depositário, independentemente de outra formalidade. Servirá a presente decisão, assinada digitalmente, como termo de constrição. Providencie-se a averbação da penhora, comunicando o Oficial de Registro de Imóveis através do sistema Penhora Online da ARISP, cabendo ao patrono da parte exequente, no prazo de 5 dias, informar nos autos o e-mail para envio do respectivo boleto bancário para pagamento, comprovando nos autos em seguida. Registre-se que a utilização do sistema online não exime o interessado do acompanhamento direto, perante o Registro de Imóveis, do desfecho da qualificação, para ciência das exigências acaso formuladas. Intime(m)-se o(s) executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência, por mandado ou carta precatória, direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos, acerca da penhora. Providencie-se, ainda, a intimação, pessoal ou na pessoa do representante(s) legal, de eventual(is) cônjuge, de credor(es) hipotecário(s) e coproprietário(s), e demais pessoas previstas no art.799, do Código de Processo Civil. Havendo qualquer registro ou averbação de arrolamento, garantia ou penhora em favor da Fazenda Pública, deverá providenciar o necessário para a ciência inequívoca, mediante a intimação pessoal da Fazenda Pública, sob pena de nulidade. Caberá à parte exequente indicar o endereço eletrônico para o qual será enviado o boleto referente as custas e recolher as respectivas despesas, sob pena de nulidade. Após a efetivação da medida, intime-se a parte exequente para que no prazo de 20 dias se manifeste em termos de prosseguimento. Para fins de avaliação, deverá comprovar a cotação do bem no mercado, trazendo aos autos a declaração de pelo menos três corretores imobiliários, além de outros anúncios publicitários, servindo a média como referência. Deverá, ainda, pesquisar junto aos órgãos administrativos e perante o síndico a respeito da existência de débitos ou restrições de natureza fiscal e condominial, comprovando nos autos. Por fim, deverá manifestar se deseja a adjudicação e/ou alienação, requerendo e providenciando o necessário para sua efetivação. Int."

Santana de Parnaíba, 29 de janeiro de 2021.

Cristina Ferraz Leite
Chefe de Seção Judiciário



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA

FORO DE SANTANA DE PARNAÍBA

1ª VARA JUDICIAL

Rua Professor Eugênio Teani, 215, ., Jardim Professor Benoa - CEP 06502-025,

Fone: 11 4322-9839, Santana de Parnaiba-SP - E-mail: parnaiba1@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

CERTIDÃO

Processo Digital nº: **0003690-41.2019.8.26.0529**

Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**

Exequente: **Frederico Alberto Severino Frazao e outro**

Executado: **CST Companhia de Sintéticos e Termoplásticos e outros**

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que decorreu *in albis* o prazo da intimação sem manifestação da parte interessada. Nada Mais. Santana de Parnaiba, 11 de março de 2021.

Eu, Lidianne Rios de Araújo Mello, Escrevente Técnico Judiciário.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

CERTIDÃO

Autos: 1008103-51.2017.8.26.0529

Classe: Procedimento Comum Cível

Certifico, para os devidos fins, que tornei sem efeito o(s) documento(s) substituído(s) por essa certidão, pelo seguinte motivo:
erro.

Santana de Parnaíba, 12 de março de 2021.

Lidianne Rios de Araújo Mello



A D V O G A D O S

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA ÚNICA DO FORO DE SANTANA DE PARNAÍBA - SP.

Processo nº. 0003690-41.2019.8.26.0529

FREDERICO ALBERTO SEVERINO FRAZÃO e outra, por seu procurador infra-assinado, nos autos do CUMPRIMENTO DE SENTENÇA oriundo da RESCISÃO CONTRATUAL C.C. RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS e COMPENSAÇÃO DE DANOS com PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA, que move em face de **CST COMPANHIA DE SINTÉTICOS E TERMOPLÁSTICOS** o outros, vem a presença de Vossa Excelência requerer o que segue.

Face a decisão de Vossa Excelência de fls. 110/111, vem o autor, informar:

1 – *“Caberá à parte exequente indicar o endereço eletrônico para o qual será enviado o boleto referente as custas e recolher as respectivas despesas, sob pena de nulidade.”*

Informa o e-mail para o qual deve ser enviado o boleto bancário para pagamento é leonardo@rochamoreira.com.br e contato@rochamoreira.com.br, aguarda-se o envio, para que se possa tomar as demais medidas necessárias.

2 – *“Para fins de avaliação, deverá comprovar a cotação do bem no mercado, trazendo aos autos a declaração de pelo menos três corretores imobiliários, além de outros anúncios publicitários, servindo a média como referência.”*

Traz aos autos as 03 (três) avaliações de corretores imobiliários, bem com 03 (três) anúncios publicitários, cabe lembrar que o terreno em questão tem a metragem de 698,30m², maior do que alguns dos terrenos apresentados em anúncios publicitários, pelos valores apresentados nas avaliações e anúncios publicitários, acredita-se que um preço alvo para a hasta publica de R\$ 370.000,00 (trezentos e setenta mil reais) é justo. (doc. 01 a 04)

ROCHA MOREIRA

A D V O G A D O S

3 – *“Deverá, ainda, pesquisar junto aos órgãos administrativos e perante o síndico a respeito da existência de débitos ou restrições de natureza fiscal e condominial, comprovando nos autos.”*

Neste ato apresenta os valores em aberto de IPTU e taxa associativas (doc. 05 a 07).

4 – *“Por fim, deverá manifestar se deseja a adjudicação e/ou alienação, requerendo e providenciando o necessário para sua efetivação.”*

Reforça que não deseja a adjudicação e/ou alienação do imóvel em seu favor, o que se deseja é a hasta pública.

Termos em que,
Pede deferimento.

Barueri (SP), 18 de março de 2021.

Leonardo Santos Moreira
OAB/SP 218.288

Marcio Rocha Alves
OAB/SP 209.303

LAUDO DE AVALIAÇÃO

O escritório "imobiliário **BMO DESENVOLVIMENTO E NEGOCIOS IMOBILIARIOS EIRELI**, CNPJ 14.179.988/001-02, CRECI J - 25.429- nome fantasia 'VIDA IMOVEIS ALPHAVILLE", com endereço comercial Alameda Madeira nº53- cj.12- Alphaville- Barueri - SP, representado neste ato por sua sócia Maria Monica Nagy- Creci 74358, conforme contratação do sr. Frederico Alberto Severino Frazão - CPF bnº 151.699.388-88 , vem através desta informar e declarar a quem possa interessar a avaliação do "móvel abaixo":

Imóvel :

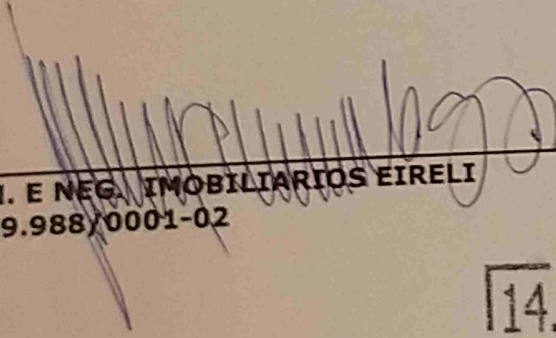
Localização : Rua Okara nº 212

Lote 22- quadra V

Bairro: Colinas de Parnaíba - Santana de Parnaíba - São Paulo - SP

Lote - Terreno de 698,30m²

"**AVALIAÇÃO** - terreno sem edificação, com topografia dentro de um condomínio em implantação, tendo o seu preço médio **AVALIADO** em R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais).


 BMO DESEN. E NEG. IMOBILIARIOS EIRELI
 CNPJ 14.179.988/0001-02

14.179.988/0001-02

BMO DESENVOLVIMENTO DE
 NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS EIRELI

Alameda Madeira, 53 - 1º andar - Sl. 12

Alphaville - CEP: 06454-010

BARUERI - SP

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Gabriel Funai de Camargo, brasileiro, solteiro, Corretor de Imóveis Autônomo, e inscrito no CRECISP 145.419-F, portador da cédula de identidade RG nº 44.892.166-2 SSP/SP, CPF/MF nº 340.441.578-38, estabelecido na Rua Marcilio Martins, nº 60, Vila Martins – Carapicuíba/SP.

Do Requerente:

Atendendo ao pedido do Senhor Frederico Alberto Severino Frazão, inscrito no CPF/MF: 151.699.388-88.

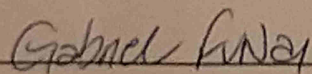
Da Descrição do Imóvel Avaliado:

Trata-se de um lote situado no Condomínio Santa Ana, localizado na Rua Okara, nº 212 (lote 22 da Quadra V), Bairro Colinas de Parnaíba – Santana do Parnaíba/SP.
Lote com 698,30 metros quadrados (seiscentos e noventa e oito metros e trinta centímetros).

Da Determinação do Valor do Imóvel:

Importa o presente PARECER SOBRE O VALOR DE MERCADO (AVALIAÇÃO) DO IMÓVEL em R\$ 405.000,00 (QUATROCENTOS E CINCO MIL REAIS).

Carapicuíba, 03 de Março de 2021.



Gabriel Funai de Camargo

LAUDO DE AVALIAÇÃO

EU ALAN HAINOAN DOS SANTOS ESTEVES, BRASILEIRO, CASADO, CORRETOR DE IMÓVEIS AUTÔNOMO COM INSCRIÇÃO NO CRECI-SP Nº 145-621-F, RG 42.417.698-1, CPF/MF 352.326.038.84 COM RESIDENCIA FIXA NO MUNICIPIO DE CARAPICUIBA, BAIRRO VILA GUSTAVO CORREIA , RUA ALTINÓPOLIS Nº129

ATENDENDO AO PEDIDO DA SR(a) FREDERICO ALBERTO SEVERINO FRAZÃO

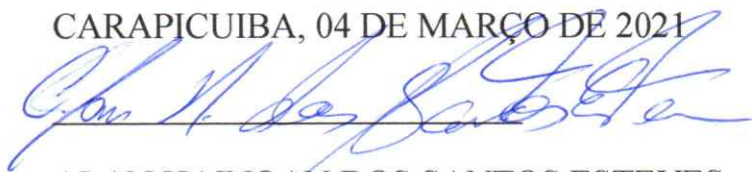
CPF/MF 151.699.388-88

VENHO ATRAVÉS DESTA APRESENTAR LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA O SEGUINTE LOTE RESIDENCIAL:

TRATA-SE DE UM LOTE DE TERRENO COM 698,30 (TREZENTOS E VINTE METROS QUADRADOS), DENTRO DO CONDOMINIO SANTA ANA, LOCALIZADO NA RUA OKARA Nº 212 (LOTE 22 , QUADRA V) BAIRRO: COLINAS DE PARNAIBA, EM SANTANA DE PARNAIBA, ESTADO DE SÃO PAULO.

CONFORME VISITA REALIZADA AO REFERIDO LOTE ONDE CONSTATEI SE TRATAR DE UM LOTE SEM EDIFICAÇÃO ALGUMA COM TOPOGRAFIA BOA DENTRO DE UM CONDOMINIO EM DESENVOLVIMENTO, DECLARÓ QUE O PREÇO DE MERCADO PARA VENDER É DE R\$ 370.000,00 (TREZENTOS E SETENTA MIL REAIS)

CARAPICUIBA, 04 DE MARÇO DE 2021



ALAN HAINOAN DOS SANTOS ESTEVES

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-de-602-m-sup2--no-condominio-reserva-santa-2929953252.html

Terreno à venda com 0, Sítio do Rosário

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-de-602-m-sup2--no-condominio-reserva-santa-2929953252.html

Terreno · 602m²

Estrada Santo André, Sítio do Rosário, Santana de Parnaíba

602 m² Total

Publicado há mais de 1 ano

Terreno De 602 m² no Condomínio Reserva Santa Anna

Terreno em active de 602 m² com fundo para a reserva, linda vista para a reserva e montanhas. Condomínio com sistema CFTV, ronda interna, portaria 24 hrs, liberação de acesso por cadastro ou com autorização interna. A área de lazer conta com piscina, salões de festa, quadra de tênis e quadra poliesportiva e toda a área verde que possuiu ao seu redor. ATITUDE IMOVEIS.

Anúncio atualizado em 05/03/20 [Ver dados](#)

[Ver mais](#)

Localização

Venda
R\$ 300.000
 + R\$ 310 Condomínio
 IPTU R\$ 1.800

Financiamento a partir de R\$1.719

Mensagem ao anunciante

Email: denise@maisleilao.com.br [Modificar](#)

Nome: Mais | Telefone: (11) 2626-5561

Mensagem: Olá, vi este imóvel no Imovelweb e gostaria de receber mais informações sobre o mesmo. Obrigado!

Quero que me liguem

Enviar

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEONARDO SANTOS MOREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/03/2021 às 16:18, sob o número WSJ021700190032. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003690-41.2019.8.26.0529 e código D72914F.

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-de-507-15-m-sup2--no-condominio-reserva-santa-2951078684.html

Terreno à venda com 0 , Centro ,

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-de-507-15-m-sup2--no-condominio-reserva-santa-2951078684.html

Imovelweb > Terrenos > Comprar > São Paulo > Santana de Parnaíba > Centro > Terreno de 507,15 m² no Condomínio Reserva Santa Anna

Terreno · 507m²

Estrada de Santo André , Centro, Santana de Parnaíba

507 m² Total

Publicado há 190 dias

Terreno De 507,15 m² no Condomínio Reserva Santa Anna

Terreno de 507,15 m² sem vizinhos de lateral. Condomínio com sistema CFTV, ronda interna, portaria 24 hrs, liberação de acesso por cadastro ou com autorização interna. A área de lazer conta com piscina, salões de festa, quadra de tênis e quadra poliesportiva e toda a área verde que possui ao seu redor. ATITUDE IMOVEIS.

Anúncio atualizado em 05/03/2021 09:41:33

Localização
Estrada de Santo André , Centro, Santana de Parnaíba

Restaurantes Serviços Escolas

Venda
R\$ 318.000
+ R\$ 305 Condomínio
IPTU R\$ 1.800

Financiamento a partir de R\$1.822

Mensagem ao anunciante

Email: denise@maisleilao.com.br Modificar

Nome: Mais Telefone: (11) 2626-5561

Mensagem: Olá, vi este imóvel no Imovelweb e gostaria de receber mais informações sobre o mesmo. Obrigado!

Quero que me liguem

Enviar

Ao enviar, você está aceitando os [Termos e condições de uso e as](#)

PBR 22:37
PTB 06/03/2021

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEONARDO SANTOS MOREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/03/2021 às 16:18:14, sob o número WSPB21700190032. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003690-41.2019.8.26.0529 e código D72914F.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEONARDO SANTOS MOREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/03/2021 às 16:18 , sob o número WSJ021700190032 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003690-41.2019.8.26.0529 e código D72914F.

(2) Terreno 480m² No Reserva S... x +

imovelmercadolivre.com.br/MLB-1658238802-terreno-480m-no-reserva-santa-anna-em-santana-de-parnaiba-sh1796-JM#position=31&type=item&tracking_id=ed7dfa8c-8b47-455c-b665-a7a608c124e2

mercado livre

Buscar produtos, marcas e muito mais...


Selos da Semana do Consumidor

Enviar para Leonardo Avenida Trindade 2... Categorias Ofertas do dia Histórico Supermercado Moda Vender Contato

Leonardo Compras Favoritos

Voltar à lista | Imóveis > Terrenos > Venda > Propriedades Individuais > São Paulo > Santana de Parnaíba > Sítio Do Morro

Compartilhar



Terrenos à Venda

Estrada De Santo André, Sítio Do Morro, Santana De Parnaíba

R\$ 254.000

480 m² totais

Olá, Sweethomeimoveis, Tenho interesse em Terreno 480m² No Reserva Santa Anna Em Santana De Parnaiba - Sh1796. Por favor, entre em contato comigo. Obrigado!

Mensagem

Quero que me liguem

Localização

Estrada De Santo André
Sítio Do Morro, Santana De Parnaíba, São Paulo

Vende-se

Nome
Sweethomeimoveis

Ao navegar neste site, você aceita os cookies que usamos para melhorar sua experiência. [Mais informações.](#) Entendi

15:21 18/03/2021



EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DO SETOR DAS EXECUÇÕES FISCAIS DA COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA/SP

O **MUNICÍPIO DE SANTANA DE PARNAÍBA**, por meio de seu Procurador Municipal, com fundamento na Lei nº 6.830/80, vem respeitosamente perante Vossa Excelência propor **EXECUÇÃO FISCAL**, para cobrança da Dívida Ativa, representada pela(s) certidão(ões) anexa(s), parte integrante desta, contra:

INSCRIÇÃO CADASTRAL N.º 24361.24.38.0251.00.000 IMÓVEL: 48772
LOTE: 22 QUADRA: V BAIRRO: RESIDENCIAL FAZENDA SAO JOSE

DEVEDOR(es): FREDERICO ALBERTO SEVERINO FRAZAO
CPF/CNPJ N.º: 151.699.388-88
ENDEREÇO: RUA TABOR, 491
BAIRRO: IPIRANGA CIDADE: SAO PAULO/SP
CEP: 04202-020

DEVEDOR(es):
CPF/CNPJ N.º:
ENDEREÇO: ,
BAIRRO: CIDADE: /
CEP:

ENDEREÇO DE CORRESPONDÊNCIA:

ENDEREÇO: RUA TABOR, 491
BAIRRO: IPIRANGA
CIDADE: SAO PAULO/SP CEP: 04202-020

CDA	Exercício	Valor R\$	Data de Atualização
20200000038899	2016	4.066,07	15/12/2020
20200000038900	2018	5.431,53	15/12/2020
20200000038901	2019	4.791,11	15/12/2020

Valor Total: R\$ 14.288,71 (Quatorze mil e duzentos e oitenta e oito reais e setenta e um centavos)

NATUREZA: Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU
Taxa de Coleta de Lixo

FUNDAMENTAÇÃO LEGAL - IPTU: Constituição Federal, art. 156, I e § 1º, I e II; Lei n.º 5.172/1966 - Código Tributário Nacional, arts. 32 a 34; e Lei Municipal Ordinária n.º 1.815/1993, Arts. 1º a 11 e 17 a 40, alterada pelas leis municipais ordinárias n.ºs 1.899/1994, 2.050/1997, 2.113/1998, 2.145/1999, 2.315/2001, 2.383/2002, 2.395/2002, 2.412/2002, 2.498/2003, 2.585/2004, 2.936/2008, 3.152/2011, 3.215/2012, 3.230/2012, 3.354/2013, 3.593/2016 e 3.617/2017.

FUNDAMENTAÇÃO LEGAL - Taxa de Coleta de Lixo: Constituição Federal, art. 145, II; Lei n.º 5.172/1966 - Código Tributário Nacional, arts. 77, 79 e 80; e Lei Municipal Ordinária n.º 2.506/2003, Arts. 1º a 5º e 11 a 13, alterada pelas leis municipais ordinárias n.ºs 2.586/2004, 2.674/2005, 2.769/2006, 2.847/2007, 2.917/2008, 3.164/2011, 3.594/2016 e 3.743/2018.

Assim:

- a) Requer a citação do (s) devedor (es), via postal, nos termos do art. 8º da Lei n.º 6.830/80, para pagar em 5 (cinco) dias a importância indicada, acrescida de multa, juros de mora, correção monetária, custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados por este Juízo. **Caso não seja efetuado o pagamento integral do valor constante ou não apresentado embargos (com garantia do juízo) no prazo legal, requer seja determinado por Vossa Excelência que o cartório**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FREDERICO ALBERTO SEVERINO FRAZAO, sob o número 10557529720200800002529. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003896-83.2019.8.26.0529 e código DEFJ1384.



judicial proceda com o bloqueio, penhora ou arresto e, se o caso, eventual avaliação de bens suficientes para satisfazer integralmente o débito com seus consectários, observando a preferência de dinheiro (BACENJUD) prevista em Lei e independente de nova intimação do município;

- b) Requer, no caso de insuficiência de valores bloqueados via BACENJUD, seja determinado por Vossa Excelência que o cartório judicial proceda - pelo instrumento RENAJUD com o bloqueio, penhora ou arresto de bens do (s) devedor (es), em conformidade com os artigos 10, 11, 12, 13 e 14, da Lei da Execução Fiscal nº 6.830, de 22/09/80, realizando-se as diligências, se necessário for, na forma do artigo 212, § 2º do Código de Processo Civil, respondendo o (s) devedor (es) a todos os atos do processo, para ao final ser (em) condenado (s) nos termos do pedido acima, fixando os honorários sobre o valor da condenação;
- c) Requer, no caso de não localização do devedor no endereço indicado pelo município nesta, isto é, com eventual retorno negativo do AR, - desde já - seja determinado ao cartório judicial que promova busca de novos endereços via sistema **INFOJUD** com consequente expedição de nova citação no endereço encontrado na busca, **aplicando-se, inclusive, o item “a”, “b” no que couber, independente de nova intimação do município**, tendo em vista o recolhimento exclusivo e antecipado das despesas de AR Digital na forma do Provimento nº 2.292/2015 do E. TJSP;
- d) Requer, ademais, no caso de insuficiência das diligências acima, seja ordenado por Vossa Excelência (independentemente de nova intimação do município) mandado de citação, penhora e avaliação de bens a ser cumprido por oficial de justiça. Se a penhora recair sobre bens imóveis, requer que desta seja também intimado o cônjuge do executado(a), se casado(a) for;
- e) No caso de não localizar novos endereços senão aqueles já apontados pelo município e encontrados pelos sistemas de busca do Poder Judiciário, frustrada a citação por oficial de justiça, requer com fulcro no artigo 256 e seguintes do código de processo civil citação por edital;
- f) Após a citação por edital requer seja determinado por Vossa Excelência aplicando-se as mesmas providências do item “a” e “b” no que couber, independente de nova intimação do município.

Atribui à causa o valor de R\$ 14.288,71 (Quatorze mil e duzentos e oitenta e oito reais e setenta e um centavos)

Termos em que,
Pede deferimento.

SANTANA DE PARNAÍBA, 15 de Dezembro de 2020.

Procurador (a) Municipal
Assinatura eletrônica



CERTIDÃO DE DÍVIDA ATIVA – N.º 20200000038899

Certificamos a existência de débitos relativos ao Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU e Taxa de Coleta de Lixo, inscritos em dívida ativa, sobre o imóvel e exercícios abaixo transcritos.

Imóvel: 48772 **Inscrição Cadastral:** 24361.24.38.0251.00.000
Endereço: RUA OKARA, 212
Loteamento: RESIDENCIAL FAZENDA SAO JOSE
Bairro: RESIDENCIAL FAZENDA SAO JOSE
Cidade: SANTANA DE PARNAIBA/SP
Quadra: V **Lote:** 22

Proprietário: FREDERICO ALBERTO SEVERINO FRAZAO
CPF/CNPJ: 151.699.388-88
Endereço: RUA TABOR, 491, IPIRANGA
Cidade: SAO PAULO - SP - **CEP:** 04202-020

Compromissário:
CPF/CNPJ:
Endereço: ,,
Cidade: / - **CEP:**

Endereço de Correspondência:
Endereço: RUA TABOR, 491
Bairro: IPIRANGA
Cidade: SAO PAULO/SP **CEP:** 04202-020

Exercício 2016	Parcela 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12		Inscrição 31/12/2016	Livro 2016	Folha 494	Numero 12314
Valor do Imposto R\$ 1.819,02	Valor das Taxas R\$ 117,96	Multa R\$ 387,37	Juros R\$ 1.243,47	Atualização R\$ 498,25	Total Geral R\$ 4.066,07	

DÉBITO TOTAL: R\$ 4.066,07 (Quatro mil e sessenta e seis reais e sete centavos)

Débito sujeito à atualização monetária, segundo o índice acumulado IGP-M/FGV, multa de mora de 10% por atraso e mais 10% por inscrição em Dívida Ativa, juros de 1% ao mês e demais encargos previstos em Lei, nos termos da Lei Complementar Municipal n.º 21/2001, alterada pela Lei Complementar Municipal n.º 39/2019; Lei Ordinária Municipal 1.826/1993, art. 23, com a redação dada pela Lei n.º 3.617/2017; e Lei Ordinária Municipal n.º 1815/1993, art. 18, com a redação dada pela Lei n.º 3.617/2017.

FUNDAMENTAÇÃO LEGAL - IPTU: Constituição Federal, art. 156, I e § 1º, I e II; Lei n.º 5.172/1966 - Código Tributário Nacional, arts. 32 a 34; e Lei Municipal Ordinária n.º 1.815/1993, Arts. 1º a 11 e 17 a 40, alterada pelas leis municipais ordinárias n.ºs 1.899/1994, 2.050/1997, 2.113/1998, 2.145/1999, 2.315/2001, 2.383/2002, 2.395/2002, 2.412/2002, 2.498/2003, 2.585/2004, 2.936/2008, 3.152/2011, 3.215/2012, 3.230/2012, 3.354/2013, 3.593/2016 e 3.617/2017.

FUNDAMENTAÇÃO LEGAL - Taxa de Coleta de Lixo: Constituição Federal, art. 145, II; Lei n.º 5.172/1966 - Código Tributário Nacional, arts. 77, 79 e 80; e Lei Municipal Ordinária n.º 2.506/2003, Arts. 1º a 5º e 11 a 13, alterada pelas leis municipais ordinárias n.ºs 2.586/2004, 2.674/2005, 2.769/2006, 2.847/2007, 2.917/2008, 3.164/2011, 3.594/2016 e 3.743/2018.

SANTANA DE PARNAIBA, 15 de Dezembro de 2020

[Assinatura]
 Felipe A. R. Lombisani
 Procurador Municipal
 OAB/SP 239.042
 Pront. 18.210

[Assinatura]
 Julio Braga de Milani
 Procurador Municipal
 OAB/SP 169.556
 Pront. 18.145

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELICIANO DE SAO PAULO e publicado em 15/12/2020 às 16:58, sob o número N15PPE39720200000038899. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00038896-93.2020.8.26.0529 e código DEF91333.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Santana de Parnaíba
 FORO DE SANTANA DE PARNAÍBA
 SEF SETOR DAS EXECUÇÕES FISCAIS

Rua Professor Eugenio Teani, 215, Jardim Professor Benoa - CEP 06502-025,
 Fone: 11 4154-2403, Santana de Parnaíba-SP - E-mail: parnaibasef@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

DECISÃO

Processo Digital nº: **1011275-93.2020.8.26.0529**
 Classe - Assunto: **Execução Fiscal - Dívida Ativa**
 Exequente: **MUNICÍPIO DE SANTANA DE PARNAÍBA**
 Executado: **Frederico Alberto Severino Frazão**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). FABIO MARTINS MARSIGLIO

Vistos.

Cite-se.

Em caso de pagamento sem oposição de embargos, arbitro os honorários em 10% sobre o valor do débito corrigido.

Se negativa a citação, ante o princípio da celeridade processual, autorizo os pedidos de pesquisa de endereço do(s) executado(s), através do sistema Renajud e Infojud, expedindo-se carta de citação nos endereços obtidos e não diligenciados.

Expeça-se o necessário.

Santana de Parnaíba, 17 de dezembro de 2020.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

Relatório Sintético - Dívida Ativa - [IPTU] - [2021] - Atualizado até : 01/ 03/ 2021 - Emitido por : smnj 35753

IDENTIFICAÇÃO: 48772 / 243612438025100000 / 82252 - FREDERICO ALBERTO SEVERINO FRAZAO CNPJ/CPF: 151.699.388-88 - RUA OKARA 212
 Compromissário : 0 - CNPJ/CPF:

ANO BASE	PARCELAS	VALOR PRINCIPAL	MULTA	JUROS	CORREÇÃO	TOTAL DEVIDO	MOEDA	PROCESSO/ANO	PROC.FORUM	PROTOCOLO	Nº ORDEM	HONORÁRIOS	CUSTAS	TOTAL GERAL
2016	CJ 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12	1.936,98	387,37	1.313,20	1.190,31	4.827,86	R\$	7966 / 2020				482,79	0,00	5.310,64
2018	CJ 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12	3.169,96	633,99	1.236,23	1.562,12	6.602,30	R\$	7966 / 2020				660,23	0,00	7.262,53
2019	CJ 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12	3.296,78	659,31	810,93	1.147,75	5.914,77	R\$	7966 / 2020				591,48	0,00	6.506,24
2020	DA 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11	3.021,92	604,34	326,30	889,02	4.841,58	R\$	0 / 0				484,16	0,00	5.325,73
0	- TOTAIS --->	11.425,64	2.285,01	3.686,66	4.789,20	22.186,51	-	/				2.218,65	0,00	24.405,16

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEONARDO SANTOS MOREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/03/2021 às 16:18, sob o número WSPJ210300032. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003690-41.2019.8.26.0629 e código D729160.

DECLARAÇÃO DE QUITAÇÃO DE COTAS CONDOMINIAIS

Na qualidade de administradores do **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS EM RESERVA SANTA ANNA 1**, inscrita no CNPJ/MF sob o número 15.552.646/0001-06, situado à Estrada de Santo André, S/N, Sítio do Morro, Santana de Parnaíba (SP), declaramos para os devidos fins e a quem possa interessar, que a **UNIDADE 2V-22**, de propriedade de **FREDERICO ALBERTO SEVERINO FRAZAO**, CPF: 151.699.388-88, não possui débitos cotas condominiais pendentes, de qualquer natureza, até a presente data.

Santana de Parnaíba (SP), 18 de março de 2021



UNIT ADMINISTRADORA LTDA
CNPJ/MF: 21.519.964/0001-10
Érica R. G. de Castilho
Departamento de Condomínios



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA

FORO DE SANTANA DE PARNAÍBA

1ª VARA JUDICIAL

Rua Professor Eugênio Teani, 215, ., Jardim Professor Benoa - CEP

06502-025, Fone: 11 4322-9839, Santana de Parnaíba-SP - E-mail:

parnaiba1@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

ATO ORDINATÓRIO

Processo Digital n°: **0003690-41.2019.8.26.0529**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Exequente: **Frederico Alberto Severino Frazao e outro**
 Executado: **CST Companhia de Sintéticos e Termoplásticos e outros**

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

Certifico e dou fé que pratiquei o ato ordinatório abaixo discriminado, nos termos do artigo 203, § 4º do C.P.C. e Normas de Serviço da Corregedoria.

Para que seja cumprida a determinação anterior, deverá a parte requerente/exequente apresentar o cálculo atualizado do débito.
 Prazo: 05 dias.

Nada Mais. Santana de Parnaíba, 14 de abril de 2021. Elisangela Souza Uno, Escrevente Técnico Judiciário.

ROCHA MOREIRA

A D V O G A D O S

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 01ª VARA CÍVEL DO FORO DE SANTANA DE PARNAÍBA - SP.

Processo nº. 0003690-41.2019.8.26.0529

FREDERICO ALBERTO SEVERINO FRAZÃO e outra, por seu procurador infra-assinado, nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** oriundo da **RESCISÃO CONTRATUAL C.C. RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS e COMPENSAÇÃO DE DANOS com PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA**, que move em face de **CST COMPANHIA DE SINTÉTICOS E TERMOPLÁSTICOS o outros**, vem a presença de Vossa Excelência requerer a juntada da anexa planilha de cálculos atualizada.

Termos em que,
Pede deferimento.

Barueri (SP), 19 de abril de 2021.

Leonardo Santos Moreira
OAB/SP 218.288

Marcio Rocha Alves
OAB/SP 209.303

PROCESSO: 1008103-51.2017.8.26.0529
 EXEQUENTE: Frederico Alberto Severino Frazao e outra
 EXECUTADO: Urbplan e outros

VALORES DA COMPRA E VENDA - IPCA							
data orçam.	valor	correção inic.	correção fin.	vlr corrigido	juros 1%	vlr juros	abr/21
25/12/2010	7220,59	3,552384	6,343814	12894,46	42	5415,67	18310,14
10/01/2011	1213,00	3,576895	6,343814	2151,32	42	903,55	3054,87
10/02/2011	1357,45	3,604079	6,343814	2389,35	42	1003,53	3392,88
10/03/2011	1437,40	3,639038	6,343814	2505,77	42	1052,42	3558,20
10/04/2011	1425,90	3,660872	6,343814	2470,90	42	1037,78	3508,68
10/05/2011	1392,79	3,689060	6,343814	2395,08	42	1005,93	3401,02
10/06/2011	1415,55	3,714883	6,343814	2417,30	42	1015,27	3432,57
10/07/2011	1524,12	3,723427	6,343814	2596,73	42	1090,63	3687,36
10/08/2011	1521,12	3,727150	6,343814	2589,03	42	1087,39	3676,42
10/09/2011	1520,92	3,737213	6,343814	2581,72	42	1084,32	3666,04
14/10/2011	1520,36	3,757020	6,343814	2567,16	42	1078,21	3645,37
10/11/2011	1513,93	3,772799	6,343814	2545,61	42	1069,16	3614,77
20/07/2011	57,61	3,723427	6,343814	98,15	42	41,22	139,38
10/12/2011	1604,00	3,790153	6,343814	2684,71	42	1127,58	3812,29
10/01/2012	1638,09	3,811377	6,343814	2726,50	42	1145,13	3871,64
10/02/2012	1620,80	3,836150	6,343814	2680,31	42	1125,73	3806,03
10/03/2012	1721,95	3,856481	6,343814	2832,56	42	1189,68	4022,24
10/04/2012	1720,11	3,866122	6,343814	2822,48	42	1185,44	4007,92
						Subtotal 1	76607,81
IPTU							
27/03/2017	25012,48	66,626371	78,495531	29468,33	42	12376,70	41845,03
						Subtotal 2	41845,03
ITBI, EMOLUMENTOS DE CARTÓRIO							
21/12/2010	4911,21	43,914759	78,495531	8778,55294	42	3686,99	12465,55
21/12/2010	3731,04	43,914759	78,495531	6669,05552	42	2801,00	9470,06
						Subtotal 3	21935,60
TAXA ASSOCIATIVA							
26/08/2014	101,98	54,597934	78,495531	146,62	42	61,58	208,20
26/08/2014	101,45	54,597934	78,495531	145,85	42	61,26	207,11
29/10/2014	103,83	54,964221	78,495531	148,28	42	62,28	210,56
29/10/2014	103,36	54,964221	78,495531	147,61	42	62,00	209,61
15/06/2015	116,53	59,150213	78,495531	154,64	42	64,95	219,59
15/06/2015	115,49	59,150213	78,495531	153,26	42	64,37	217,63
15/06/2015	227,52	59,150213	78,495531	301,93	42	126,81	428,74
15/01/2015	200,00	55,809388	78,495531	281,30	42	118,15	399,44
15/06/2015	219,83	59,150213	78,495531	291,73	42	122,53	414,25
15/06/2015	216,44	59,150213	78,495531	287,23	42	120,64	407,86
15/06/2015	213,05	59,150213	78,495531	282,73	42	118,75	401,47
15/06/2015	208,62	59,150213	78,495531	276,85	42	116,28	393,13
12/08/2015	200,00	59,951381	78,495531	261,86	42	109,98	371,85
19/11/2015	200,00	60,872914	78,495531	257,90	42	108,32	366,22

05/02/2016	200,00	63,040288	78,495531	249,03	42	104,59	353,63
29/03/2016	206,00	63,639170	78,495531	254,09	42	106,72	360,81
02/05/2016	204,21	64,328264	78,495531	249,18	42	104,66	353,84
25/07/2015	1476,48	59,605669	78,495531	1944,40	42	816,65	2761,04
24/08/2016	225,00	65,681674	78,495531	268,90	42	112,94	381,83
18/10/2016	225,00	65,937995	78,495531	267,85	42	112,50	380,35
23/11/2016	732,42	66,050089	78,495531	870,43	42	365,58	1236,00
22/11/2016	225,00	66,050089	78,495531	267,40	42	112,31	379,70
16/12/2016	234,94	66,096324	78,495531	279,01	42	117,19	396,20
22/12/2016	225,00	66,096324	78,495531	267,21	42	112,23	379,44
09/01/2017	225,00	66,188858	78,495531	266,83	42	112,07	378,91
01/02/2017	225,00	66,466851	78,495531	265,72	42	111,60	377,32
07/03/2017	225,00	66,626371	78,495531	265,08	42	111,33	376,42
20/04/2017	225,00	66,839575	78,495531	264,24	42	110,98	375,22
23/05/2017	225,00	66,893046	78,495531	264,03	42	110,89	374,92
						Subtotal 4	13321,28
						Subtotal (1+2+3+4)	153709,73
21/08/2017	766,86	67,046243	78,495531	897,814407	custas proc. 70%		628,47
21/08/2017	21,53	67,046243	78,495531	25,2066142	custas proc. 70%		17,64
22/08/2017	45,00	67,046243	78,495531	52,6845165	custas proc. 70%		36,88
					honorários 12%		18445,17
					Multa 523 CPC		15370,97
					Hon. Exe. 523		15370,97
					TOTAL DEVIDO		203579,84

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0376/2021, foi disponibilizado na página 780/785 do Diário de Justiça Eletrônico em 16/04/2021. Considera-se a data de publicação em 19/04/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Leonardo Santos Moreira (OAB 218288/SP)

Teor do ato: "Para que seja cumprida a determinação anterior, deverá a parte requerente/exequente apresentar o cálculo atualizado do débito. Prazo: 05 dias."

Santana de Parnaíba, 26 de abril de 2021.

Lidiane Rios de Araújo Mello
Escrevente Técnico Judiciário

Comprovante de Remessa de Penhora

O seu pedido de penhora foi registrado em nosso sistema.

Data da solicitação:	07/06/2021
Solicitante:	LIDIA FARIA LOPES
Nº do Processo:	0003690-41.2019.8.26.0529
Natureza da Execução:	Execução Civil

Protocolo	Cartório
PH000369879	Barueri - 01º Cartório



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA

FORO DE SANTANA DE PARNAÍBA - 1ª VARA JUDICIAL

Rua Professor Eugênio Teani, 215, ., Jardim Professor Benoa - CEP 06502-025,
Fone: 11 4322-9839, Santana de Parnaíba-SP - E-mail: parnaiba1@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

ATO ORDINATÓRIO

Processo Digital nº: **0003690-41.2019.8.26.0529**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Exequente: **Frederico Alberto Severino Frazao e outro**
 Executado: **CST Companhia de Sintéticos e Termoplásticos e outros**

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o seguinte ato ordinatório:

Realizada a solicitação de averbação da penhora através do sistema ARISP (**Protocolo PH000369879 , fl. 136 – CERTIDÃO fls. 137/139**). O boleto será encaminhado para o e-mail indicado à fl. 115 . Registre-se que a utilização do sistema *on-line* não exime o interessado do acompanhamento direto, perante o Registro de Imóveis, do desfecho da qualificação, para ciência das exigências acaso formuladas. Prazo 30 dias.

Nada Mais. Santana de Parnaíba, 07 de junho de 2021. Eu, Lídia Faria Lopes, Escrevente Técnico Judiciário.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0574/2021, foi disponibilizado na página 572-580 do Diário de Justiça Eletrônico em 10/06/2021. Considera-se a data de publicação em 11/06/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Leonardo Santos Moreira (OAB 218288/SP)
Aires Vigo (OAB 84934/SP)
José Frederico Cimino Manssur (OAB 194746/SP)
Juliana Fleck Visnardi (OAB 284026/SP)
Bernardo Corgosinho Alves de Meira (OAB 75359/MG)
TÚLIO LACERDA GONTIJO (OAB 130529/MG)

Teor do ato: "Realizada a solicitação de averbação da penhora através do sistema ARISP (Protocolo PH000369879 , fl. 136 CERTIDÃO fls. 137/139). O boleto será encaminhado para o e-mail indicado à fl. 115 . Registre-se que a utilização do sistema on-line não exime o interessado do acompanhamento direto, perante o Registro de Imóveis, do desfecho da qualificação, para ciência das exigências acaso formuladas. Prazo 30 dias."

Santana de Parnaíba, 10 de junho de 2021.

Cristina Ferraz Leite
Supervisor de Serviço

ROCHA MOREIRA

A D V O G A D O S

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 01ª VARA JUDICIAL DO FORO DE SANTANA DE PARNAÍBA - SP.

Processo nº. 0003690-41.2019.8.26.0529

FREDERICO ALBERTO SEVERINO FRAZÃO e outra, por seu procurador infra-assinado, nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA oriundo da RESCISÃO CONTRATUAL C.C. RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS e COMPENSAÇÃO DE DANOS com PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA**, que move em face de **CST COMPANHIA DE SINTÉTICOS E TERMOPLÁSTICOS o outros**, vem a presença de Vossa Excelência requerer o que segue.

Face a decisão de Vossa Excelência de fls. 110/111, vem a parte exequente, informar:

1 – *“Caberá à parte exequente indicar o endereço eletrônico para o qual será enviado o boleto referente as custas e recolher as respectivas despesas, sob pena de nulidade.”*

A parte exequente requer a juntada aos autos do boleto anexo, referente as custas pagas da ARISP para registro da penhora, conforme determinado.

Termos em que,
Pede deferimento.

Barueri (SP), 22 de junho de 2021.

Leonardo Santos Moreira
OAB/SP 218.288

Marcio Rocha Alves
OAB/SP 209.303

leonardo@rochamoreira.com.br

De: no-reply@arisp.com.br
Enviado em: segunda-feira, 21 de junho de 2021 15:23
Para: lidial@tjsp.jus.br; leonardo@rochamoreira.com.br
Assunto: ARISP - Penhora Online - Valor de Custas

Status do sinalizador: Sinalizada



Prezado(a) Senhor(a) LIDIA FARIA LOPES

O valor das custas referente ao pedido de penhora PH000369879 é de **R\$ 443,69**.
Abaixo as informações do cartório judicial que realizou a solicitação:

Número do processo: **0003690-41.2019.8.26.0529**
Exequirente(s): **FREDERICO ALBERTO SEVERINO FRAZAO, DENISE DA CRUZ FRAZAO**
Estado: **São Paulo**
Comarca: **Santana de Parnaíba**
Foro: **Central**
Vara: **1ª Vara Judicial**
Nº OAB: **218288**
Protocolo de Penhora (PH): **PH000369879**

Clique [aqui](#) para gerar o boleto para pagamento.

Para acompanhar a solicitação de penhora, clique [aqui](#).

IMPORTANTE:

Não será necessário o envio do comprovante do boleto bancário à ARISP. Após efetuar o pagamento, o Registro de Imóveis responsável enviará para o cartório judicial solicitante a certidão digital com o registro realizado.



Antes de imprimir pense no uso racional de papel
e no seu compromisso com o meio ambiente.

Por favor, não responda essa mensagem. Esse é um e-mail automático do Registradores.
Em caso de dúvida, entre em contato através do e-mail servicedesk@registradores.org.br.



Banco Itaú S.A. | 341-7

RECIBO DO PAGADOR

Local de Pagamento EM QUALQUER BANCO OU CORRESP. NAO BANCARIO					Vencimento 29/07/2021
Beneficiário REGISTRADORES.ORG.BR CNPJ 69.287.639/0001-04					Agência/Código Beneficiário 0349/01893-7
Endereço Beneficiário / Sacador Avalista AV PAULISTA 1776 ANDAR 15 BELA VISTA SAO PAULO SP 01310-200					
Data do documento 21/06/21	No. Do documento 10144073	Espécie doc. DM	Aceite N	Data Processamento 21/06/21	Nosso Número 176/10144073-0
Uso do Banco	Carteira 176	Espécie R\$	Quantidade	Valor	(=) Valor do Documento 443,69
Instruções de responsabilidade do BENEFICIÁRIO. Qualquer dúvida sobre este boleto contate o beneficiário. Protoc: PH000369879 Prenotacao: 514233 Pgto: PH000369879 CAIXA: Nao receber o pagamento apos o vencimento. CLIENTE ITAU:PAGUE NO BANKFONE, BANKLINE OU CAIXAS ELETRONICOS					(-) Descontos/Abatimento
					(+) Mora/Multa
					(=) Valor Cobrado
Pagador: FREDERICO ALBERTO SEVERINO FRA CNPJ/CPF - 00015169938888 Endereço: AV PAULISTA 1776 ANDAR 15, 01310-200 BELA VISTA SAO PAULO SP Sacador/Avalista:					

Autenticação mecânica



Banco Itaú S.A. | 341-7 | 34191.76106 14407.300343 90189.370001 1 86960000044369

Local de Pagamento EM QUALQUER BANCO OU CORRESP. NAO BANCARIO					Vencimento 29/07/2021
Beneficiário REGISTRADORES.ORG.BR CNPJ 69.287.639/0001-04					Agência/Código Beneficiário 0349/01893-7
Data do documento 21/06/21	No. Do documento 10144073	Espécie doc. DM	Aceite N	Data Processamento 21/06/21	Nosso Número 176/10144073-0
Uso do Banco	Carteira 176	Espécie R\$	Quantidade	Valor	(=) Valor do Documento 443,69
Instruções de responsabilidade do BENEFICIÁRIO. Qualquer dúvida sobre este boleto contate o beneficiário. Protoc: PH000369879 Prenotacao: 514233 Pgto: PH000369879 CAIXA: Nao receber o pagamento apos o vencimento. CLIENTE ITAU:PAGUE NO BANKFONE, BANKLINE OU CAIXAS ELETRONICOS					(-) Descontos/Abatimento
					(+) Mora/Multa
					(=) Valor Cobrado
Pagador: FREDERICO ALBERTO SEVERINO FRA CNPJ/CPF - 00015169938888 Endereço: AV PAULISTA 1776 ANDAR 15, 01310-200 BELA VISTA SAO PAULO SP Sacador/Avalista:					

Ficha de Compensação
Autenticação Mecânica



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEONARDO SANTOS MOREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/06/2021 às 11:06, sob o número WSPB21700421735. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003690-41.2019.8.26.0529 e código E1ACFD7.



arisp

R\$ 443,69

situação da transação

pago em 21/06/2021

cedente

ASSOC REGISTRADORES IMOBI SP

código de barras

34191.76106 14407.300343

90189.370001 1 86960000044369

instituição emissora

ITAU UNIBANCO S.A.

agência conta corrente

6681 07610-2

tipo do pagamento

Débito em conta corrente

dados do beneficiário

nome

ASSOC REGISTRADORES IMOBI SP

razão social

ASSOC REGISTRADORES IMOBI SP

cpf / cnpj

69.287.639/0001-04

dados do pagador

nome

FREDERICO ALBERTO SEVERINO FRA

cpf / cnpj

151.699.388-88

dados do pagador final

nome

DENISE DA CRUZ FRAZAO

cpf / cnpj

282.515.568-30

valor do documento

R\$ 443,69

desconto

- R\$ 0,00

juros/mora

+ R\$ 0,00

multa

+ R\$ 0,00

total de encargos

R\$ 0,00

data do vencimento

29/07/2021

controle

713283

autenticação

36FD26BA7076874E07BE51449F89C8F2

pagamento efetuado em 21/06/2021
às 18:49:03 via aplicativo

CERTIDÃO

Autos: 1008103-51.2017.8.26.0529

Classe: Procedimento Comum Cível

Certifico, para os devidos fins, que tornei sem efeito o(s) documento(s) substituído(s) por essa certidão, pelo seguinte motivo:
impressão fragmentada.

Santana de Parnaíba, 07 de julho de 2021.

Lídia Faria Lopes



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA

FORO DE SANTANA DE PARNAÍBA - 1ª VARA JUDICIAL

Rua Professor Eugênio Teani, 215, ., Jardim Professor Benoa - CEP 06502-025,
Fone: 11 4322-9839, Santana de Parnaíba-SP - E-mail: parnaiba1@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

ATO ORDINATÓRIO

Processo Digital nº: **0003690-41.2019.8.26.0529**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Exequente: **Frederico Alberto Severino Frazao e outro**
 Executado: **CST Companhia de Sintéticos e Termoplásticos e outros**

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o seguinte ato ordinatório:

Ciência ao exequente da juntada do Registro da matrícula do imóvel penhorado averbada.

Manifeste-se acerca do prosseguimento do feito.

Prazo: 05 dias

Nada Mais. Santana de Parnaíba, 06 de julho de 2021. Eu, Lídia Faria Lopes, Escrevente Técnico Judiciário.

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP

CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
OFICIAL

MATRÍCULA
160.611

FICHA
001

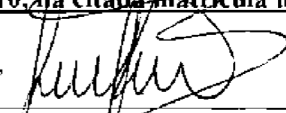
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
Barueri, 27 de Abril de 2012.

IMÓVEL: TERRENO URBANO, situado na **Rua Cinco**, constituído pelo lote nº 22, da quadra "V" (residencial), do loteamento denominado "**RESIDENCIAL FAZENDA SÃO JOSÉ**", no Distrito e Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, deste Estado, medindo 22,74m em curva com raio de 200,00m, de frente para a Rua Cinco; da frente aos fundos de quem da mencionada rua olha para o imóvel mede, 27,74m do lado direito, confrontando com o lote nº 23; 30,00m do lado esquerdo, confrontando com o lote nº 21; e, 24,63m, divididos em dois segmentos, sendo 7,50m em linha reta e deflete a esquerda com 17,31m em curva de raio 230,00m, nos fundos, confrontando com a viela 07, encerrando a área total de 698,30m2.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 24361.24.31.0001.00.000 (em maior área)

PROPRIETÁRIA: CST COMPANHIA DE SINTÉTICOS E TERMOPLÁSTICOS, com sede na Via Anhanguera, s/nº, Km 96, na Cidade de Campinas, neste Estado, inscrita no CNPJ/MF. sob o nº 60.187.937/0001-40.

REGISTROS ANTERIORES: R.08 e R.13, feitos em 04/10/1985 e 24/04/1996 nas matrículas nºs 13.940, 13.941 e 15.117; R.06, feito em 04/10/1985 na matrícula nº 13.958; R.11 e R.16, feitos em 04/10/1985 e 24/04/1996 na matrícula nº 15.116, matrículas nºs 57.998, 74.907 e 99.214, feitas em 28/06/1985, 04/04/1988 e 27/05/1996, respectivamente, matrículas nºs 109.671 e 109.672, R.04 feito em 15/04/2003, na matrícula nº 114.319, matrícula nº 119.090, feita em 18/09/2003, e, matrícula nº 147.725, feita em 08/12/2010 (estando o loteamento registrado sob nº 02, em 08/12/2010, na cidade matrícula nº 147.725), tudo deste Registro de Imóveis.

O Oficial,  José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

Av.01/160.611, em 27 de Abril de 2012.

Procede-se à presente averbação, para constar que, no loteamento denominado "**RESIDENCIAL FAZENDA SÃO JOSÉ**", do qual o imóvel matriculado faz parte integrante, foram impostas restrições convencionais (normas e regulamento), no tocante às edificações e urbanísticas, quanto ao uso do solo, minuciosamente especificadas no contrato padrão que integra o processo de loteamento.

O Escrevente Autorizado,  Claudio Centelia
Escrevente Autorizado

O Oficial,  José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

R.02/160.611, em 27 de Abril de 2012.

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, formalizado nos termos na Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, firmado no Município de Santana de Parnaíba, deste Estado, em 21 de dezembro de 2010, a proprietária, a empresa CST
(Continua no verso)

MATRÍCULA
160.611

FICHA
001
VERSO

COMPANHIA DE SINTÉTICOS E TERMOPLÁSTICOS, já qualificada, **VENDEU** a **FREDERICO ALBERTO SEVERINO FRAZÃO**, leiloeiro, RG. nº 28.391.275-SSP/SP, CPF/MF. nº 151.699.388-88, e sua mulher, **DENISE DA CRUZ FRAZÃO**, auxiliar administrativa, RG. nº 29.448.816-9-SSP/SP, CPF/MF. nº 282.515.568-30, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Tabor, nº 491, Ipiranga, no Município e Comarca de São Paulo, Capital, **o imóvel matriculado**, pelo valor de R\$196.448,59. A vendedora apresentou a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros – CND do INSS; e, a Certidão Conjunta Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais, Administrada pela Secretaria da Receita Federal do Brasil; e, à Dívida Ativa da União, Administrada pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, as quais foram microfilmadas nesta Serventia. (pasta nº 01, ordem nº “434”).

O Escrevente Autorizado,

Claudio Centella
Escrevente Autorizado
José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

O Oficial,

R.03/160.611, em 27 de Abril de 2012.

Pelo instrumento particular mencionado no R.02 desta, os proprietários, **FREDERICO ALBERTO SEVERINO FRAZÃO**, e sua mulher, **DENISE DA CRUZ FRAZÃO**, já qualificados, deram em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, na forma estabelecida pelo artigo 22, da Lei Federal nº 9.514/97, às empresas, **01)CST COMPANHIA DE SINTÉTICOS E TERMOPLÁSTICOS**, já qualificada, **na proporção de 43%**; e, **02)SCOPEL SPE-03 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede na Rua Estados Unidos, nº 2134, no Município e Comarca de São Paulo, Capital, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 11.159.646/0001-32, **na proporção de 57%**, no ato representadas na forma constante do título, **o imóvel matriculado**, para garantia da dívida do valor de R\$188.015,00, pagável através de 155 prestações mensais e sucessivas, no valor inicial e total de R\$1.278,12, estando incluso os acessórios, dentre eles o seguro, acrescidas de juros de 1% ao mês, de acordo com o Sistema de Amortização Constante da Tabela SACOC (juros simples), vencendo a primeira prestação em 10/02/2011, e as demais em igual dia dos meses subsequentes, sendo as prestações reajustadas mensalmente pela variação dos Índices de Atualização/Reajuste Mensal: IPCA – IBGE. Do título constam outros termos, cláusulas, e condições. Para os fins previstos no parágrafo 2º, do artigo 26, da Lei Federal nº 9.514/97, ficou estabelecido o prazo de 30 dias para a intimação dos devedores fiduciários; e, para fins do leilão extrajudicial, o valor do imóvel é de R\$344.980,44.

O Escrevente Autorizado,

Claudio Centella
Escrevente Autorizado
José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

O Oficial,

Protocolo microfilme nº 332.636

Rolo 5.974

(Continua na ficha 002)

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP

CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
OFICIAL

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.067-6

MATRÍCULA

160.611

FICHA

002

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 14 de outubro de 2020.

Av.04/160.611, em 14 de outubro de 2020.

Pelo Mandado datado de 24 de agosto de 2020, expedido pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Judicial do Foro do Município e Comarca de Santana de Parnaíba, deste Estado, extraído dos autos da Ação de Cumprimento de Sentença – Rescisão do Contrato e Devolução do Dinheiro (processo nº 0003690-41.2019.8.26.0529), procede-se esta averbação para constar que: **a)** a credora fiduciária, SCOPEL SPE-03 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, teve sua razão social alterada, passando a denominar-se **SCOPEL MASB - SPE-03 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, conforme se verifica do Instrumento Particular da 3ª Alteração do Contrato Social datada 16 de novembro de 2.010, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP (protocolo nº 2.104.011/10-3) NIRE. nº 35.223.625.859, em sessão de 14 de dezembro de 2.010, sob nº 443.542/10-7, o qual encontra-se microfilmado nesta Serventia sob nº. 354.856, no rolo 6251; e, **b)** a credora fiduciária, SCOPEL MASB - SPE-03 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, teve sua razão social alterada, passando a denominar-se **MASB - SP - 03 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, conforme se verifica do Instrumento Particular da 10ª Alteração de Contrato Social datado de 21 de outubro de 2.013, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP (protocolo nº 0.043.023/14-9) NIRE. nº 35.223.625.859, em sessão de 24 de janeiro de 2.014, sob nº 039.981/14-9, passando sua sede para a Avenida Paulista, nº 2064, 5º andar (7º Pavimento), Bela Vista, no Município e Comarca de São Paulo, Capital; cujos documentos encontram-se microfilmados sob nº 470.945, no rolo 7.751, neste Registro de Imóveis.

Laiza Cristina Bernardo
Escrevente Autorizada

O Escrevente Autorizado, _____

Selo Digital nº 1205763E1000AV4M16061120Y

Av.05/160.611, em 14 de outubro de 2020.

Pelo Mandado mencionado na Av.04 desta, extraído dos autos da Ação de Cumprimento de Sentença – Rescisão do Contrato e Devolução do Dinheiro (processo nº 0003690-41.2019.8.26.0529), expedido pelo Juízo da 1ª Vara Judicial do Foro do Município e Comarca de Santana de Parnaíba, deste Estado, movida por **FREDERICO ALBERTO SEVERINO FRAZÃO**, e sua mulher **DENISE DA CRUZ FRAZÃO**, já qualificados, **contra** **CST COMPANHIA DE SINTÉTICOS E TERMOPLÁSTICOS**, registrada sob o NIRE nº 35300031610, na JUCESP – Junta Comercial do Estado de São Paulo, com sede na Rua Regente Feijó, nº 221, Sala 14, 1º andar, Centro, no Município de Campinas; **MASB - SP - 03 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, registrada sob o NIRE nº 35.223.625.859, na JUCESP – Junta Comercial do Estado de São Paulo, com sede na Avenida Doutor Cardoso de
(Continua no verso)

MATRÍCULA

160.611

FICHA

002

VERSO

Melo, 900, Vila Olímpia, no Município de São Paulo, Capital; e, **URBPLAN DESENVOLVIMENTO URBANO S/A**, com sede na Avenida Doutor Cardoso de Melo, 900, Vila Olímpia, no Município de São Paulo, Capital, registrada sob o NIRE nº 35.300.348.150, na JUCESP – Junta Comercial do Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF. nº 07.339.221/0001-38, foi determinado ao Oficial desta Serventia, a proceder esta averbação, para constar que foi rescindido o contrato firmado entre as partes, ficando **CANCELADOS** os registros relativos à venda e compra, objeto do R.02, bem como a Alienação Fiduciária objeto do R.03, ambos desta matrícula, por força da Sentença proferida aos 16 de abril de 2018, nos autos do Processo nº 1008103-51.2017.8.26.0529, confirmada pelo v. Acórdão proferido pela 3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, devidamente transitada em julgado aos 13 de fevereiro de 2019.

O Escrevente Autorizado, _____

Laiza Cristina Bernardo
Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 494.726

Rolo 8.037

Selo Digital nº 120576331000AV5M16061120J

Av.06/160.611, em 25 de junho de 2021.

Pela Certidão Judicial datada de 07 de junho de 2021 (protocolo de penhora online: PH000369879), emitida de conformidade com o disposto no artigo 837 do Código de Processo Civil e Provimento CG. nº 6/2009, da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, expedida pela Escrivã/Diretora da 1ª Vara Judicial do Foro Central, do Município e Comarca de Santana de Parnaíba, deste Estado, extraída dos autos da Ação de Execução Civil (processo ordem nº 0003690-41.2019.8.26.0529), movida por **FREDERICO ALBERTO SEVERINO FRAZAO**, CPF/MF nº 151.699.388-88; e, **DENISE DA CRUZ FRAZAO**, CPF/MF nº 282.515.568-30, contra **CST COMPANHIA DE SINTÉTICOS E TERMOPLÁSTICOS**, CNPJ/MF nº 60.187.937/0001-40, foi determinado ao Oficial deste Registro de Imóveis, a proceder esta averbação, para constar que nos termos do Auto/Termo de Penhora datado de 26 de janeiro de 2021, o **imóvel matriculado**, pertencente a executada **CST COMPANHIA DE SINTÉTICOS E TERMOPLÁSTICOS**, já qualificada, **foi PENHORADO**, sendo de R\$203.579,84, o valor da dívida, tendo sido nomeada fiel depositária, a executada, **CST COMPANHIA DE SINTÉTICOS E TERMOPLÁSTICOS**, já qualificada.

O Escrevente Autorizado, _____

Manoela Martins Z. Spinelli
Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 514.233

Rolo 8.207

Selo Digital nº 120576321000AV6M160611211



REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial

Comarca de Barueri
Estado de São Paulo
Brasil

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE BARUERI - ESTADO DE SÃO PAULO - Alameda Araquáia, 190 - Alphaville - Barueri/SP. BEL. CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA - OFICIAL PROTOCOLO Nº 0514233 (Registro de Imóveis)

Certifico que presente certidão é reprodução autêntica e fiel da ficha que se refere (Matrícula Nº0160611), extraída sob forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP - Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. O referido é verdade e dou fé. Barueri, 25 de junho de 2021.

O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30 (TRINTA) DIAS, CONTADOS DA DATA DE SUA EXPEDIÇÃO, item 15, letra "C" do provimento 58/89 - Normas da Corregedoria Geral da Justiça. (este prazo de validade é exclusivamente para efeitos notariais).



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital

1205763C3160611C10173921Y

Total emolumentos desta certidão, R\$ 57,93, especificados no recibo talonário que acompanha a 1º Via do título.

SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 10:17:42 horas do dia 28/06/2021
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "C").
GUIA : 1202021
Código de controle de certidão :
Prenotação Nº 514233



16061128062021

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0643/2021, foi disponibilizado na página 717-723 do Diário de Justiça Eletrônico em 08/07/2021. Considera-se a data de publicação em 12/07/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Leonardo Santos Moreira (OAB 218288/SP)

Aires Vigo (OAB 84934/SP)

José Frederico Cimino Manssur (OAB 194746/SP)

Juliana Fleck Visnardi (OAB 284026/SP)

Bernardo Corgosinho Alves de Meira (OAB 75359/MG)

TÚLIO LACERDA GONTIJO (OAB 130529/MG)

Teor do ato: "Ciência ao exequente da juntada do Registro da matrícula do imóvel penhorado averbada. Manifeste-se acerca do prosseguimento do feito. Prazo: 05 dias"

Santana de Parnaíba, 8 de julho de 2021.

Cristina Ferraz Leite
Supervisor de Serviço

ROCHA MOREIRA

A D V O G A D O S

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 01ª VARA CÍVEL DO FORO DE SANTANA DE PARNAÍBA - SP.

Processo nº. 0003690-41.2019.8.26.0529

FREDERICO ALBERTO SEVERINO FRAZÃO e outra, por seu procurador infra-assinado, nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** oriundo da **RESCISÃO CONTRATUAL C.C. RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS e COMPENSAÇÃO DE DANOS com PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA**, que move em face de **CST COMPANHIA DE SINTÉTICOS E TERMOPLÁSTICOS o outros**, vem a presença de Vossa Excelência requerer o que segue.

Face a decisão de Vossa Excelência de fls. 151, veem os autores, informar que já cumpriram todas as exigências do juízo, registro de penhora em matrícula, apresentação de três laudos de profissionais especializados, levantamento de preços de páginas na rede mundial de computadores (internet), relação de débitos fiscais e condominiais, nada mais sendo necessário juntar.

Isto posto, requer-se que o imóvel objeto da ação seja enviado a hasta publica imediatamente.

Aproveita o ensejo para apresentar planilha atualizada de débitos.

Termos em que,
Pede deferimento.

Barueri (SP), 08 de julho de 2021.

Leonardo Santos Moreira
OAB/SP 218.288

Marcio Rocha Alves
OAB/SP 209.303

PROCESSO: 1008103-51.2017.8.26.0529
 EXEQUENTE: Frederico Alberto Severino Frazao e outra
 EXECUTADO: Urbplan e outros

VALORES DA COMPRA E VENDA - IPCA							
data orçam.	valor	correção inic.	correção fin.	vlr corrigido	juros 1%	vlr juros	jul/21
25/12/2010	7220,59	3,552384	6,463158	13137,04	45	5911,67	19048,71
10/01/2011	1213,00	3,576895	6,463158	2191,79	45	986,31	3178,10
10/02/2011	1357,45	3,604079	6,463158	2434,30	45	1095,44	3529,74
10/03/2011	1437,40	3,639038	6,463158	2552,91	45	1148,81	3701,72
10/04/2011	1425,90	3,660872	6,463158	2517,38	45	1132,82	3650,21
10/05/2011	1392,79	3,689060	6,463158	2440,14	45	1098,06	3538,20
10/06/2011	1415,55	3,714883	6,463158	2462,78	45	1108,25	3571,02
10/07/2011	1524,12	3,723427	6,463158	2645,58	45	1190,51	3836,09
10/08/2011	1521,12	3,727150	6,463158	2637,74	45	1186,98	3824,72
10/09/2011	1520,92	3,737213	6,463158	2630,29	45	1183,63	3813,92
14/10/2011	1520,36	3,757020	6,463158	2615,46	45	1176,96	3792,41
10/11/2011	1513,93	3,772799	6,463158	2593,50	45	1167,08	3760,58
20/07/2011	57,61	3,723427	6,463158	100,00	45	45,00	145,00
10/12/2011	1604,00	3,790153	6,463158	2735,22	45	1230,85	3966,07
10/01/2012	1638,09	3,811377	6,463158	2777,80	45	1250,01	4027,81
10/02/2012	1620,80	3,836150	6,463158	2730,73	45	1228,83	3959,56
10/03/2012	1721,95	3,856481	6,463158	2885,85	45	1298,63	4184,49
10/04/2012	1720,11	3,866122	6,463158	2875,58	45	1294,01	4169,59
Subtotal 1							79697,93

IPTU							
27/03/2017	25012,48	66,626371	79,550234	29864,28	45	13438,93	43303,21
Subtotal 2							43303,21

ITBI, EMOLUMENTOS DE CARTÓRIO							
21/12/2010	4911,21	43,914759	79,550234	8896,50572	45	4003,43	12899,93
21/12/2010	3731,04	43,914759	79,550234	6758,6641	45	3041,40	9800,06
Subtotal 3							22700,00

TAXA ASSOCIATIVA							
26/08/2014	101,98	54,597934	79,550234	148,59	45	66,86	215,45
26/08/2014	101,45	54,597934	79,550234	147,81	45	66,52	214,33
29/10/2014	103,83	54,964221	79,550234	150,27	45	67,62	217,90
29/10/2014	103,36	54,964221	79,550234	149,59	45	67,32	216,91
15/06/2015	116,53	59,150213	79,550234	156,72	45	70,52	227,24
15/06/2015	115,49	59,150213	79,550234	155,32	45	69,89	225,22
15/06/2015	227,52	59,150213	79,550234	305,99	45	137,69	443,68
15/01/2015	200,00	55,809388	79,550234	285,08	45	128,29	413,36
15/06/2015	219,83	59,150213	79,550234	295,65	45	133,04	428,69
15/06/2015	216,44	59,150213	79,550234	291,09	45	130,99	422,08
15/06/2015	213,05	59,150213	79,550234	286,53	45	128,94	415,47
15/06/2015	208,62	59,150213	79,550234	280,57	45	126,26	406,83
12/08/2015	200,00	59,951381	79,550234	265,38	45	119,42	384,80
19/11/2015	200,00	60,872914	79,550234	261,36	45	117,61	378,98

05/02/2016	200,00	63,040288	79,550234	252,38	45	113,57	365,95
29/03/2016	206,00	63,639170	79,550234	257,50	45	115,88	373,38
02/05/2016	204,21	64,328264	79,550234	252,53	45	113,64	366,17
25/07/2015	1476,48	59,605669	79,550234	1970,52	45	886,74	2857,26
24/08/2016	225,00	65,681674	79,550234	272,51	45	122,63	395,14
18/10/2016	225,00	65,937995	79,550234	271,45	45	122,15	393,60
23/11/2016	732,42	66,050089	79,550234	882,12	45	396,95	1279,08
22/11/2016	225,00	66,050089	79,550234	270,99	45	121,94	392,93
16/12/2016	234,94	66,096324	79,550234	282,76	45	127,24	410,00
22/12/2016	225,00	66,096324	79,550234	270,80	45	121,86	392,66
09/01/2017	225,00	66,188858	79,550234	270,42	45	121,69	392,11
01/02/2017	225,00	66,466851	79,550234	269,29	45	121,18	390,47
07/03/2017	225,00	66,626371	79,550234	268,64	45	120,89	389,53
20/04/2017	225,00	66,839575	79,550234	267,79	45	120,50	388,29
23/05/2017	225,00	66,893046	79,550234	267,57	45	120,41	387,98
						Subtotal 4	13785,49
						Subtotal (1+2+3+4)	159486,63
21/08/2017	766,86	67,046243	79,550234	909,877865	custas proc. 70%		636,91
21/08/2017	21,53	67,046243	79,550234	25,5453022	custas proc. 70%		17,88
22/08/2017	45,00	67,046243	79,550234	53,3924105	custas proc. 70%		37,37
						honorários 12%	19138,40
						Multa 523 CPC	15948,66
						Hon. Exe. 523	15948,66
						TOTAL DEVIDO	211214,52



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA

FORO DE SANTANA DE PARNAÍBA

1ª VARA JUDICIAL

Rua Professor Eugênio Teani, 215, ., Jardim Professor Benoa - CEP

06502-025, Fone: 11 4322-9839, Santana de Parnaíba-SP - E-mail:

parnaiba1@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

DECISÃO – MANDADO - OFÍCIO

Processo Digital nº:	0003690-41.2019.8.26.0529
Classe - Assunto	Cumprimento de sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro
Exequente:	Frederico Alberto Severino Frazao e outro
Executado:	CST Companhia de Sintéticos e Termoplásticos e outros

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **FABIO MARTINS MARSIGLIO**

Vistos.

Ciência das avaliações apresentadas. Não havendo reclamação fundada (acompanhada de outras avaliações), fica acolhida a média do valor das avaliações.

Defiro o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico.

O leilão deverá ser efetivado em uma única etapa com prazo mínimo de 90 dias, por valor não inferior a 50% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz.

A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns.

O pagamento deverá ser feito em até três vezes, devendo a primeira parcela, de no mínimo 50% do valor da arrematação mais a comissão do leiloeiro, ser paga em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro. As duas parcelas subsequentes, de 25% do valor da arrematação, deverão ser depositadas em juízo no mesmo dia dos meses subsequentes, devidamente atualizadas pela Tabela Prática do TJSP. A imissão na posse e a expedição da carta de arrematação somente poderão ocorrer após o pagamento integral do valor da arrematação. Cabe ao leiloeiro expor aos pretendentes o bem imóvel, devendo o executado consentir com a visitação, em dias e horários designados previamente pelo leiloeiro.

Para a realização do leilão, nomeio leiloeiro oficial o(a) Sr(a) Daniel Melo Cruz, inscrito na JUCESP sob o n.º 1125, e-mail: daniel@lancejudicial.com.br, que, conforme consta, é autorizado(a) e credenciado(a) pela Jucesp e habilitado(a) perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante diretamente ao leiloeiro, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados.

O leilão será presidido pelo leiloeiro oficial, em portal virtual que atenda à regulação específica, no qual serão captados lances, observados os patamares mínimos acima estabelecidos.

Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA

FORO DE SANTANA DE PARNAÍBA

1ª VARA JUDICIAL

Rua Professor Eugênio Teani, 215, ., Jardim Professor Benoa - CEP

06502-025, Fone: 11 4322-9839, Santana de Parnaíba-SP - E-mail:

parnaiba1@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto.

O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM nº 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado por este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal.

O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no art.887, do Código de Processo Civil. Deverá constar do edital, também, que os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas e que até o início do leilão, o interessado poderá apresentar, diretamente em juízo, proposta de aquisição por preço não inferior à avaliação, observado o disposto no art.895, do Código de Processo Civil.

Consigne-se no edital que no caso de alienação judicial, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza “propter rem”, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, não devendo o arrematante arcar com nenhum outro valor além do preço da aquisição, nos termos do art. 908, §1.º do Código de Processo Civil, salvo a comissão do leiloeiro fixada em 5%. As dívidas condominiais preferem a todas as demais (tributárias, trabalhistas, etc). Quanto às dívidas tributárias, há disposição expressa no parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional. Quanto às demais dívidas, aplica-se o referido artigo por analogia. A aquisição em leilão judicial é originária, o arrematante não arcará com nenhum outro valor além do valor do lance e da comissão do leiloeiro.

A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal, pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão.

Nos termos do Provimento CSM 1625/2009 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, fica desde já autorizada a visitação, a ser agendada com o leiloeiro. Em caso de negativa, fica autorizado o acompanhamento com oficial de justiça e força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro.

Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA

FORO DE SANTANA DE PARNAÍBA

1ª VARA JUDICIAL

Rua Professor Eugênio Teani, 215, ., Jardim Professor Benoa - CEP

06502-025, Fone: 11 4322-9839, Santana de Parnaíba-SP - E-mail:

parnaiba1@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, cabendo à parte requerente requerer e providenciar o necessário.

Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos.

Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência ou quando representado pela Defensoria, pessoalmente, pela via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos.

Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão.

A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação do executado e demais interessados, bem como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leiloado se encontra. Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei.

Intime-se.

Santana de Parnaíba, 02 de setembro de 2021.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0792/2021, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Leonardo Santos Moreira (OAB 218288/SP)	D.J.E
Aires Vigo (OAB 84934/SP)	D.J.E
TÚLIO LACERDA GONTIJO (OAB 130529/MG)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Ciência das avaliações apresentadas. Não havendo reclamação fundada (acompanhada de outras avaliações), fica acolhida a média do valor das avaliações. Defiro o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico. O leilão deverá ser efetivado em uma única etapa com prazo mínimo de 90 dias, por valor não inferior a 50% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz. A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns. O pagamento deverá ser feito em até três vezes, devendo a primeira parcela, de no mínimo 50% do valor da arrematação mais a comissão do leiloeiro, ser paga em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro. As duas parcelas subsequentes, de 25% do valor da arrematação, deverão ser depositadas em juízo no mesmo dia dos meses subsequentes, devidamente atualizadas pela Tabela Prática do TJSP. A imissão na posse e a expedição da carta de arrematação somente poderão ocorrer após o pagamento integral do valor da arrematação. Cabe ao leiloeiro expor aos pretendentes o bem imóvel, devendo o executado consentir com a visitação, em dias e horários designados previamente pelo leiloeiro. Para a realização do leilão, nomeio leiloeiro oficial o(a) Sr(a) Daniel Melo Cruz, inscrito na JUCESP sob o n.º 1125, e-mail: daniel@lancejudicial.com.br, que, conforme consta, é autorizado(a) e credenciado(a) pela Jucesp e habilitado(a) perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante diretamente ao leiloeiro, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados. O leilão será presidido pelo leiloeiro oficial, em portal virtual que atenda à regulação específica, no qual serão captados lances, observados os patamares mínimos acima estabelecidos. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto. O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM nº 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado por este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal. O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no art.887, do Código de Processo Civil. Deverá constar do edital, também, que os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas e que até o início do leilão, o interessado poderá apresentar, diretamente em juízo, proposta de aquisição por preço não inferior à avaliação, observado o disposto no art.895, do Código de Processo Civil. Consigne-se no edital que no caso de alienação judicial, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, não devendo o arrematante arcar com nenhum outro valor além do preço da aquisição, nos termos do art. 908, §1.º do Código de Processo Civil, salvo a comissão do leiloeiro fixada em 5%. As dívidas condominiais preferem a todas as demais (tributárias, trabalhistas, etc). Quanto às dívidas tributárias, há disposição expressa no parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional. Quanto às demais dívidas, aplica-se o referido artigo por analogia. A aquisição em leilão judicial é originária, o arrematante não arcará com nenhum outro valor além do valor do lance e da comissão do leiloeiro. A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal, pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão. Nos termos do Provimento CSM 1625/2009 do Tribunal de Justiça do Estado

de São Paulo, fica desde já autorizada a visitação, a ser agendada com o leiloeiro. Em caso de negativa, fica autorizado o acompanhamento com oficial de justiça e força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram. No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, cabendo à parte requerente requerer e providenciar o necessário. Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos. Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência ou quando representado pela Defensoria, pessoalmente, pela via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos. Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão. A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação do executado e demais interessados, bem como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leiloadado se encontra. Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei. Intime-se."

Santana de Parnaíba, 3 de setembro de 2021.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0792/2021, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 08/09/2021. Considera-se a data de publicação em 09/09/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Leonardo Santos Moreira (OAB 218288/SP)
Aires Vigo (OAB 84934/SP)
TÚLIO LACERDA GONTIJO (OAB 130529/MG)

Teor do ato: "Vistos. Ciência das avaliações apresentadas. Não havendo reclamação fundada (acompanhada de outras avaliações), fica acolhida a média do valor das avaliações. Defiro o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico. O leilão deverá ser efetivado em uma única etapa com prazo mínimo de 90 dias, por valor não inferior a 50% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz. A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns. O pagamento deverá ser feito em até três vezes, devendo a primeira parcela, de no mínimo 50% do valor da arrematação mais a comissão do leiloeiro, ser paga em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro. As duas parcelas subsequentes, de 25% do valor da arrematação, deverão ser depositadas em juízo no mesmo dia dos meses subsequentes, devidamente atualizadas pela Tabela Prática do TJSP. A imissão na posse e a expedição da carta de arrematação somente poderão ocorrer após o pagamento integral do valor da arrematação. Cabe ao leiloeiro expor aos pretendentes o bem imóvel, devendo o executado consentir com a visitação, em dias e horários designados previamente pelo leiloeiro. Para a realização do leilão, nomeio leiloeiro oficial o(a) Sr(a) Daniel Melo Cruz, inscrito na JUCESP sob o n.º 1125, e-mail: daniel@lancejudicial.com.br, que, conforme consta, é autorizado(a) e credenciado(a) pela Jucesp e habilitado(a) perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante diretamente ao leiloeiro, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados. O leilão será presidido pelo leiloeiro oficial, em portal virtual que atenda à regulação específica, no qual serão captados lances, observados os patamares mínimos acima estabelecidos. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto. O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM nº 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado por este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal. O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no art.887, do Código de Processo Civil. Deverá constar do edital, também, que os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas e que até o início do leilão, o interessado poderá apresentar, diretamente em juízo, proposta de aquisição por preço não inferior à avaliação, observado o disposto no art.895, do Código de Processo Civil. Consigne-se no edital que no caso de alienação judicial, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, não devendo o arrematante arcar com nenhum outro valor além do preço da aquisição, nos termos do art. 908, §1.º do Código de Processo Civil, salvo a comissão do leiloeiro fixada em 5%. As dívidas condominiais preferem a todas as demais (tributárias, trabalhistas, etc). Quanto às dívidas tributárias, há disposição expressa no parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional. Quanto às demais dívidas, aplica-se o referido artigo por analogia. A aquisição em leilão judicial é originária, o arrematante não arcará com nenhum outro valor além do valor do lance e da

comissão do leiloeiro. A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal, pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão. Nos termos do Provimento CSM 1625/2009 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, fica desde já autorizada a visitação, a ser agendada com o leiloeiro. Em caso de negativa, fica autorizado o acompanhamento com oficial de justiça e força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram. No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, cabendo à parte requerente requerer e providenciar o necessário. Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos. Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência ou quando representado pela Defensoria, pessoalmente, pela via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos. Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão. A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação do executado e demais interessados, bem como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leiloado se encontra. Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei. Intime-se."

Santana de Parnaíba, 7 de setembro de 2021.