

**MARIA ISABEL DE FIGUEIREDO CARVALHO**

**ELIZANGELA APARECIDA PEDRO**

Advogadas

---

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL  
DA COMARCA DE SANTOS

PROCESSO Nº. 1019627-43.2017.8.26.0562  
INCIDENTE PROCESSUAL  
CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

**NIVIO FERREIRA JÚNIOR E  
KARLA OURIQUES FERREIRA**, por suas advogadas infra-assinadas, nos autos da  
Ação de Indenização por Danos Morais que movem contra **RESIDENCIAL  
EDIFÍCIO DO LAGO INCORPORAÇÕES SPE LTDA.**, em curso perante essa R.  
Vara, vêm, mui respeitosamente à presença de V. Exa., tendo em vista o trânsito em  
julgado, requerer o cumprimento da sentença, nos seguintes termos:

#### **DO JULGAMENTO DO FEITO**

O r. julgado condenou a ré ao pagamento de indenização por danos morais aos autores no valor de R\$ 10.000,00, com correção monetária pela tabela prática do E. TJSP, desde a fixação, e juros de mora de 1% ao mês a contar da citação, além das custas e despesas processuais, bem como, honorários advocatícios de 20% sobre o valor atualizado da condenação.

**DA LIQUIDAÇÃO DA  
SENTENÇA**

Apresentam os autores, em anexo, o cálculo de liquidação do julgado, no valor de **R\$ 14.051,29 para 05/10/2018**, nos termos da condenação supra mencionada.

**MARIA ISABEL DE FIGUEIREDO CARVALHO**

**ELIZANGELA APARECIDA PEDRO**

Advogadas

---

### **DO PEDIDO**

Posto isso, requerem a V. Exa., seja a ré intimada na pessoa de sua advogada, pela imprensa oficial, para efetuar o pagamento do crédito autoral, no valor de **R\$ 14.051,29 para 05/10/2018**, atualizado até a data do efetivo pagamento, sob pena de não o fazendo, ser acrescido ao valor mencionado multa de 10% (dez por cento) sobre o valor da dívida, com o prosseguimento do feito na forma de execução.

Termos em que,  
P. Deferimento.  
Santos, 05 de outubro de 2018.

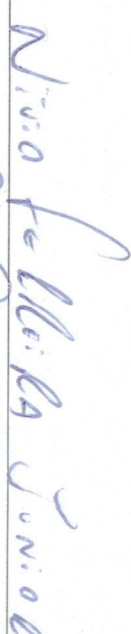

p.p.  
Maria Isabel de Figueiredo Carvalho  
OAB/SP 25.771

p.p.  
Elizangela Aparecida Pedro  
OAB/SP 187.681

### PROCURAÇÃO "AD JUDICIA"

**NIVIO FERREIRA JÚNIOR**, brasileiro, motorista autônomo, portador da Cédula de Identidade RG/SP nº. 32.227.871-5, inscrito no CPF sob o nº. 302.076.478-52, casado com **KARLA OURIQUES FERREIRA**, brasileira, assistente de direção, portadora da Cédula de Identidade RG/SP nº 29.645.663-9, inscrita no CPF/MF sob o nº 283.151.608-00, ambos residentes e domiciliados em Santos / SP, na rua Monsenhor de Paula Rodrigues, nº 129, apto. 102, Torre 2, Vila Belmiro, CEP 11075-350, pelo presente instrumento de procuração, nomeia e constitui seus bastante procuradores os advogados **Maria Isabel de Figueiredo Carvalho**, brasileira, casada, inscrita na O.A.B./SP sob nº 25.771, CPF/MF nº 087.139.568-17, **Elizangela Aparecida Pedro**, brasileira, divorciada, inscrita na O.A.B./SP no. 187.681, CPF/MF nº 261.789.458-41, **Fernando de Figueiredo Carvalho**, brasileiro, casado, inscrito na O.A.B./SP sob o nº 242.992, e a estagiária de direito **Larissa de Campos Centrone**, inscrita na OAB/SP sob o nº 190.595-E, todos com escritório em Santos - Estado de São Paulo, na Rua Riachuelo, nº. 82, conj. 23, CEP 11.010-020, tels./fax (13) 3219-2041 e 3219-4126 a quem conferem amplos poderes para o foro em geral, com a cláusula "ad-judicia" em qualquer Juízo, Instância ou Tribunal, podendo propor contra quem de direito as ações competentes e defendê-lo nas contrárias, seguindo umas e outras, até final decisão, usando os recursos legais e acompanhando-os, conferindo-lhe, ainda, poderes especiais para confessar, desistir, transigir, firmar compromissos ou acordos, receber e dar quitação, agindo em conjunto ou separadamente, podendo ainda substabelecer esta em outrem, com ou sem reservas de iguais poderes, dando tudo por bom, firme e valioso, especialmente com poderes para Ação de Danos Morais por atraso na entrega da obra.

Santos, 30 de junho de 2017.

  
\_\_\_\_\_  


AVISO DE RECEBIMENTO

Digital

31/07/2017  
LOTE: 28022

fls. 4



CARIMBO  
UNIDADE DE ENTREGA

fls. 79

DESTINATARIO  
Residencial Edifícios do Lago Incorporações Sp  
Rua Urussui, 292, - Itaim Bibi  
São Paulo, SP  
04542-051

AR696093011JF



ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO DO AR  
Centralizador Regional

PARA USO EXCLUSIVO DO REMETENTE (OPCIONAL)

ASSINATURA DO RECEBEDOR  
*Maria Isabel de Figueiredo Carvalho*  
NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR

31/07/2017 11/SP

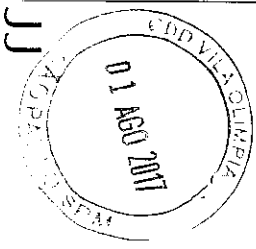
Correios

ATENÇÃO:

Posta restante de 20 (vinte) dias corridos.

MOTIVOS DE DEVOLUÇÃO

- 1 Mudou-se
- 2 Endereço insuficiente
- 3 Não existe o número
- 4 Desconhecido
- 9 Outros
- 5 Recusado
- 6 Não procurado
- 7 Ausente
- 8 Falecido



RUBRICA E MATRÍCULA DO CARTEIRO

DATA DE ENTREGA  
01/08/17

Nº DOCUMENTO DE IDENTIDADE  
47349802-3





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SANTOS**  
**FORO DE SANTOS**  
**3ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**  
**RUA SÃO FRANCISCO, 242, Santos-SP - CEP 11013-202**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1019627-43.2017.8.26.0562**  
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Indenização por Dano Moral**  
 Requerente: **Nivio Ferreira Júnior e outro**  
 Requerido: **Residencial Edifícios do Lago Incorporações Spe Ltda.**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Thais Caroline Brecht Esteves**

Vistos.

Dispensado o relatório nos termos da lei.

Rejeito a preliminar de inépcia da inicial considerando que a petição preenche os requisitos elencados na lei processual civil e, no mais, veio instruída com os documentos indispensáveis à propositura da ação, confundindo-se as alegações com o mérito propriamente dito.

A ação é procedente em parte.

Com efeito, o contrato firmado entre as partes previa a conclusão das obras para o mês de abril de 2016, estabelecendo ainda prazo de tolerância de 180 dias para tanto, conforme conta na cláusula 5.1.1 (fls. 24), cuja legitimidade não se impugna em momento algum.

O que pretendem os Autores é, considerando o decurso do prazo de tolerância sem a entrega do imóvel, a condenação da Ré ao pagamento indenização pelos danos morais que alega ter sofrido com a demora excessiva na conclusão das obras que, ao que tudo indica, encontram-se paralisadas e até o momento não foram entregues, mesmo porque já teriam comprado uma série de bens móveis cuja utilização não é possível enquanto não entregue o apartamento.

E, se por um lado os Autores comprovaram suficientemente suas alegações, tendo juntado documentos que confirmam a contratação, o atraso nas obras e a compra de diversos bens móveis não utilizados, por outro é forçoso reconhecer que a Ré não se desincumbiu do ônus que lhe cabia por força do disposto no artigo 373, II, do Código de Processo Civil, deixando de comprovar qualquer razão legítima que justificasse o atraso na entrega do imóvel adquirido pelos Autores, fato este que tornou-se incontroverso.

E, considerando-se injustificado o atraso na entrega na obra, de rigor a procedência do pedido indenizatório a título de danos morais, mesmo porque não se discute que a aquisição de imóvel gera expectativas à parte adquirente e obrigações à ambas as partes. Nesse caso, não há qualquer indício de descumprimento contratual por parte dos Autores e, por outro lado, a inadimplência da Ré é indiscutível eis que mesmo após esgotado o prazo de tolerância contratualmente previsto o imóvel não foi finalizado e entregue aos Autores, que seguem sem qualquer previsão concreta.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SANTOS**  
**FORO DE SANTOS**  
**3ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**  
**RUA SÃO FRANCISCO, 242, Santos-SP - CEP 11013-202**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min**

Assim, imperioso reconhecer que os Autores sofreram danos que extrapolam o *status* de meros aborrecimentos, configurando-se os danos morais pretendidos. Nesse sentido:

*"COMPRA E VENDA – ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL – DANO MORAL - A compra do imóvel gera expectativas, frustradas pelo atraso na entrega do imóvel - Dano moral configurado – Verba indenizatória majorada para R\$ 10.000,00 – Sentença parcialmente reformada – RECURSO PROVIDO. "*

*(Relator(a): J.B. Paula Lima; Comarca: Piracicaba; Órgão julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 15/03/2016; Data de registro: 16/03/2016)*

Entretanto, cabe anotar que a indenização a ser deferida aos Autores nestes autos deve ter o condão de punir as Rés por sua conduta civilmente ilícita e pelos transtornos causados aos Autores, como dito, mas não deve enriquece-los injustamente.

Pelo exposto e diante do mais que dos autos consta **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** a ação e o faço para condenar a Ré ao pagamento de indenização por danos morais aos Autores no valor total de R\$ 10.000,00, com correção monetária pela tabela prática do E TJSP desde a fixação e juros de mora de 1% ao mês a contar da citação.

Extingo o processo, com resolução de mérito (art. 487, I, do Código de Processo Civil). Sem custas e honorários advocatícios (art. 55 da Lei nº 9099/95). Para fins de recurso inominado: O prazo para recurso é de 10 (DEZ) dias, contados da ciência da sentença. O recurso deverá ser interposto por advogado e deverá vir acompanhado do preparo e do porte de remessa, recolhimentos feitos nas 48 horas seguintes à interposição (independentemente de intimação para tal fim), não havendo prazo suplementar para sua apresentação ou complementação.

O valor do preparo, nos termos da Lei Estadual nº 11.608/2003, regulamentada pelos Provimentos CSM nº 831 e 833, ambos de 2004, englobando as custas do próprio recurso e ainda aquelas dispensadas em primeiro grau de jurisdição corresponde, em São Paulo, a 1% sobre o valor da causa, relativo às custas dispensadas em primeira instância nos termos do art. 54, parágrafo único, da Lei nº 9.099/95, desde que não seja inferior a 5 UFESPs, acrescido de 4% sobre o valor da condenação, também respeitando o valor mínimo de 5 UFESPs, tudo nos termos do art. 4º, incisos I e II e parágrafo primeiro e segundo, da Lei supra citada, ressalvando-se o fato de a parte recorrente ser beneficiária da justiça gratuita. Valor do preparo: R\$ 774,80.

P.R.I.C. Arquivando-se oportunamente.

Santos, 02 de março de 2018.

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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
Santos-SP

Nº Processo: 1019627-43.2017.8.26.0562

Registro: 2018.0000081221

## ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Recurso Inominado nº 1019627-43.2017.8.26.0562, da Comarca de Santos, em que é recorrente RESIDENCIAL EDIFICIOS DO LAGO INCORPORAÇÕES SPE LTDA, são recorridos NIVIO FERREIRA JÚNIOR e KARLA OURIQUES FERREIRA .

ACORDAM, em 4ª Turma Cível - Santos do Colégio Recursal - Santos, preferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso, por V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos MM. Juízes RODRIGO BARBOSA SALES (Presidente) e VALDIR RICARDO LIMA POMPÊO MARINHO.

Santos, 24 de agosto de 2018.

**Fábio Francisco Taborda**

RELATOR



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
Santos-SP

Nº Processo: 1019627-43.2017.8.26.0562

Recurso nº: 1019627-43.2017.8.26.0562  
Recorrente: RESIDENCIAL EDIFÍCIOS DO LAGO  
INCORPORAÇÕES SPE LTDA  
Recorrido: Nívio Ferreira Júnior e outro

Voto nº 1885

## EMENTA

Indenizatória – danos morais – compra de imóvel em construção que, a despeito de prometida a sua entrega para abril de 2016, não foi entregue até a presente data – alegação de que a obra se encontra paralisada desde setembro de 2016, fato que vem gerando diversos prejuízos, já que vem sendo privados da utilização de móveis e eletrodomésticos adquiridos para o apartamento – contestação genérica que justifica o descumprimento do prazo em razão de caso fortuito, pugnando pela improcedência do pedido – sentença de primeiro grau que, acertadamente, condena a construtora ao pagamento de indenização por danos morais - verba indenizatória adequadamente fixada (R\$ 10.000,00), mostrando-se proporcional aos danos causados e capaz de desestimular o ofensor a novas práticas semelhantes, sem provocar o enriquecimento sem causa do ofendido - manutenção da sentença por seus próprios fundamentos – recurso inominado improvido.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
Santos-SP

Nº Processo: 1019627-43.2017.8.26.0562

VOTO.

Voto pelo **não provimento** do recurso inominado interposto, mantendo-se a r. sentença recorrida, à luz da permissão contida no art. 46, da Lei 9.099/95, por seus próprios e jurídicos fundamentos, adotando-se, nesse particular, ainda, as ponderações contidas na ementa acima transcrita.

Arcará a recorrente, ainda, com o pagamento das custas e despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios que arbitro em 20% (vinte por cento) do valor atualizado da condenação, considerando o trabalho realizado.

**FÁBIO FRANCISCO TABORDA**

*Relator*



**PODER JUDICIÁRIO**  
SÃO PAULO  
**COLÉGIO RECURSAL DOS JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS E**  
**CRIMINAIS DA COMARCA DE SANTOS**

**Turmas do Colégio Recursal**

**Classe: Recurso Inominado**  
**Processo nº: 1019627-43.2017.8.26.0562**

**TRÂNSITO EM JULGADO**

Certifico e dou fé que o V. Acórdão retro **transitou em julgado** em **19/09/2018**. O referido é verdade. Santos, 26/09/2018. Eu, Marcia Valéria Cassimiro de Oliveira, Escrevente Técnico Judiciário, digitei.

Processo nº 1019627-43.2017.8.26.0562  
 3a. Vara do Juizado Especial Cível de Santos  
 Autores: Nivio Ferreira Júnior e Karla Ouriques Ferreira  
 Réu: Residencial Edifício do Lago Incorporações SPE Ltda

Valor da condenação: R\$ 10.000,00  
 Correção monetária pelos índices da Tabela Prática do TJ  
 a partir da sentença: 02/03/2018  
 Juros de mora de 1% ao mês, a partir da citação  
 Juntada do AR Positivo: 04/08/2017  
 Honorários advocatícios: 20% sobre o valor da condenação

Data	Valor	Índice Divisor	Índice Multiplicador	Valor corrigido
02/03/2018	R\$ 10.000,00	67,834193	69,675294	R\$ 10.271,41

Data	Valor	Juros %	Valor dos Juros	Valor com juros
04/08/2017	R\$ 10.271,41	14%	R\$ 1.438,00	R\$ 11.709,41

Honorários advocatícios	20% sobre a condenação	R\$ 2.341,88
-------------------------	------------------------	--------------

<b>Valor total da condenação para</b>	<b>05/10/2018</b>	<b>R\$ 14.051,29</b>
---------------------------------------	-------------------	----------------------



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SANTOS**  
**FORO DE SANTOS**  
**3ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**  
 Rua São Francisco, 242, Sala 51, Centro - CEP 11013-202, Fone: (13)  
 3223-1312, Santos-SP - E-mail: santos3jec@tjsp.jus.br

**DECISÃO**

Processo nº: **0021825-36.2018.8.26.0562**  
 Classe - Assunto: **Cumprimento de Sentença - Indenização por Dano Moral**  
 Exequente: **Nivio Ferreira Júnior e outro**  
 Executado: **Residencial Edifícios do Lago Incorporações Spe Ltda.**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Luiz Francisco Tromboni**

**Vistos.**

1 - Nos termos do artigo 523 do Código de Processo Civil, providencie o(a) executado(a), na pessoa de seu procurador, se o caso, o pagamento do débito, no valor de R\$ 14.051,29, no prazo de 15(quinze) dias, sob pena de incidência de multa de 10% e penhora.

2 - Decorrido o prazo sem pagamento voluntário:

A) Inicie-se a contagem do prazo de 15 dias para impugnação pelo executado, independentemente de penhora, nos termos do artigo 525 do CPC;

B) Intime-se a parte exequente para apresentação de cálculo atualizado da dívida com o acréscimo da multa de 10%, nos termos do disposto no artigo 523, §1º ou, na hipótese do exequente não estar representado por advogado, remetam-se os autos ao SEACON para o mesmo fim.

3 - Com o cálculo nos autos, proceda-se à penhora via BACENJUD nos termos do disposto no artigo 523, § 3º do CPC.

4 - Decorrido *in albis* o prazo para apresentação de impugnação, certifique-se nos autos. Com a sua apresentação, certifique-se a tempestividade e tornem conclusos para apreciação.

Int.

Santos, 11 de outubro de 2018.

**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 0140/2018, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Maria Isabel de Figueiredo Carvalho (OAB 25771/SP)	D.J.E
Larissa Ivana Silvestre de Carvalho (OAB 323567/SP)	D.J.E

Teor do ato: "1 - Nos termos do artigo 523 do Código de Processo Civil, providencie o(a) executado(a), na pessoa de seu procurador, se o caso, o pagamento do débito, no valor de R\$ 14.051,29, no prazo de 15(quinze) dias, sob pena de incidência de multa de 10% e penhora. 2 - Decorrido o prazo sem pagamento voluntário: A) Inicie-se a contagem do prazo de 15 dias para impugnação pelo executado, independentemente de penhora, nos termos do artigo 525 do CPC; B) Intime-se a parte exequente para apresentação de cálculo atualizado da dívida com o acréscimo da multa de 10%, nos termos do disposto no artigo 523, §1º ou, na hipótese do exequente não estar representado por advogado, remetam-se os autos ao SEACON para o mesmo fim. 3 - Com o cálculo nos autos, proceda-se à penhora via BACENJUD nos termos do disposto no artigo 523, § 3º do CPC. 4 - Decorrido in albis o prazo para apresentação de impugnação, certifique-se nos autos. Com a sua apresentação, certifique-se a tempestividade e tornem conclusos para apreciação. Int."

Do que dou fé.  
Santos, 15 de outubro de 2018.

Maria Carolina Pugliese P. Andrade

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0140/2018, foi disponibilizado na página 1531/1536 do Diário da Justiça Eletrônico em 16/10/2018. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

## Advogado

Maria Isabel de Figueiredo Carvalho (OAB 25771/SP)  
Larissa Ivana Silvestre de Carvalho (OAB 323567/SP)

Teor do ato: "1 - Nos termos do artigo 523 do Código de Processo Civil, providencie o(a) executado(a), na pessoa de seu procurador, se o caso, o pagamento do débito, no valor de R\$ 14.051,29, no prazo de 15(quinze) dias, sob pena de incidência de multa de 10% e penhora. 2 - Decorrido o prazo sem pagamento voluntário: A) Inicie-se a contagem do prazo de 15 dias para impugnação pelo executado, independentemente de penhora, nos termos do artigo 525 do CPC; B) Intime-se a parte exequente para apresentação de cálculo atualizado da dívida com o acréscimo da multa de 10%, nos termos do disposto no artigo 523, §1º ou, na hipótese do exequente não estar representado por advogado, remetam-se os autos ao SEACON para o mesmo fim. 3 - Com o cálculo nos autos, proceda-se à penhora via BACENJUD nos termos do disposto no artigo 523, § 3º do CPC. 4 - Decorrido in albis o prazo para apresentação de impugnação, certifique-se nos autos. Com a sua apresentação, certifique-se a tempestividade e tornem conclusos para apreciação. Int."

Santos, 16 de outubro de 2018.

Maria Carolina Pugliese P. Andrade  
Escrevente Técnico Judiciário

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA DO JUIZADO  
CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS/SP,**

**Processo nº 0021825-36.2018.8.26.0562**

**Cumprimento de sentença**

**RESIDENCIAL EDIFÍCIOS DO LAGO  
INCORPORAÇÕES SPE LTDA**, devidamente qualificado nos autos da ação em epígrafe, neste ato representado por seus procuradores, da ação proposta por NIVIO FERREIRA JUNIOR E ESPOSA, vem respeitosamente, à presença Vossa Excelência, expor e requerer o que segue:

A vista do cumprimento de sentença em apreço, o Requerido oferta a penhora a unidade habitacional 211 do Bloco Porto, seguindo anexo a respectiva matrícula.

Nestes termos em que,

Pede deferimento.

Santos, 04 de dezembro de 2018.

Larissa Ivana Silvestre de Carvalho

OAB/SP 323.567



1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE SANTOS - ESTADO DE SÃO PAULO  
Bel. João Alves Franco  
OFICIAL



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SANTOS

MATRÍCULA

31.994

FICHA

001

Santos, 24 de Julho



IMÓVEL: UMA ÁREA DE TERRAS, constituída pelos lotes sob nºs.1,2,3, da quadra 41, lotes 12 e 13 da quadra 39 e uma área de forma irregular, situado no Morro da Nova Cintra, no perímetro urbano desta Comarca com a seguinte descrição: "Partindo do ponto de encontro do alinhamento do lado direito com o alinhamento da Avenida Prefeito Dr. Antonio Manoel de Carvalho, segue em linha reta numa extensão de 63,50 metros; daí deflete à direita, segue em linha reta numa extensão de 40,00 metros; daí deflete à esquerda numa extensão de 44,00 metros, onde confronta com Refrigeração Santista ou D. Frida Richter ou sucessores de Francisco Moreira da Silva; daí deflete à direita segue em linha reta numa extensão de 64,00 metros onde confronta com o espólio de Manoel Francisco; daí deflete à direita, segue em linha reta numa extensão de 117,00 metros, onde confronta com o alinhamento da Rua D. Maria dos Reis; daí deflete à direita, segue em linha curva com raio de 5,00 metros numa extensão de 7,85 metros; daí, segue em linha reta numa extensão de 80,00 metros, até encontrar o ponto de partida e encerrando a área de 8.540,00m<sup>2</sup>. PROPRIETÁRIOS: SEBASTIÃO DE MELO, CPF.031.236.268-49, casado com MARIA THEREZINHA MENDES DE MELO e DÉCIO LOURENÇO REIMÃO, CPF.789.999.958-87, casado com MARIA CHRISTINA RODRIGUES LOURENÇO REIMÃO, ambos brasileiros, médicos, casados no regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei 6.515/77, domiciliados nesta cidade. MATRÍCULAS ANTERIORES: 5.655,5.656, 5.657,5.658 e 5.659. O proprietário DÉCIO LOURENÇO REIMÃO possui no imóvel a parte ideal de 15%. O Oficial Maior, Melsila

R.1/31.994. Santos, 25 de janeiro de 1990. Por Escritura de Venda e Compra, de 20 de setembro de 1989, das Notas do 4º Escrivão de Santos, no livro nº443, às fls.301, RICARDO LORENZO SMITH, argentino, comerciante, CPF.434.045.378-15, casado no regime da comunhão universal de bens, anteriormente à Lei 6.515/77, com GRACIELA NELIDA COMASTRI SMITH, domiciliado em São Vicente-SP; adquiriu dos proprietários SEBASTIÃO DE MELO, e sua mulher MARIA THEREZINHA MENDES DE MELO, CPF.031.236.268-49, e DÉCIO LOURENÇO REIMÃO e sua mulher MARIA CHRISTINA RODRIGUES LOURENÇO REIMÃO, CPF.789.999.958-87, eles retro qualificados, elas brasileiras, do lar, domiciliadas nesta cidade, pelo preço de NCz\$2.000,00, o imóvel objeto da matrícula supra. O Oficial Maior, Melsila

R.2/31.994. Santos, 18 de janeiro de 1.996. Por Escritura de Doação com Reserva de Usufruto de 19 de dezembro de 1.995, das Notas do 7º Serviço Notarial de Santos-SP, no livro nº495, fls.378, KARINA IVONE SMITH, CPF.108.334.888-48 e SANDRA ANDREA SMITH, CPF.108.523.238-75, argentinas, solteiras, empresárias, domiciliadas nesta cidade, receberam em doação dos proprietários RICARDO LORENZO SMITH supra qualificado e sua mulher GRACIELA NELIDA COMASTRI DE SMITH, brasileira, do lar, CPF.108.334.858-22, do-

continua no verso

Página: 0001/0268



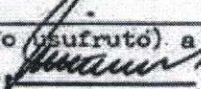
MATRÍCULA

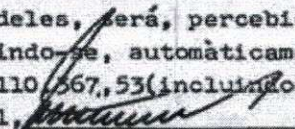
31.994

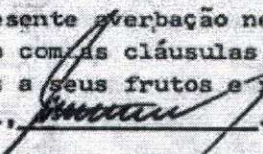
FICHA

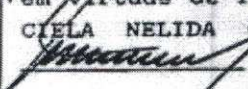
001

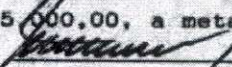
VERSO

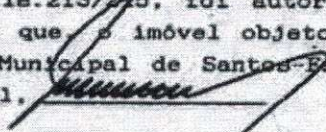
miciliada nesta cidade, no valor de R\$110.367,53(incluindo o usufruto) a nua propriedade do imóvel objeto desta matrícula. O Oficial, 

R.3/31.994. Santos, 18 de janeiro de 1.996. Por Escritura objeto do R.2, RICARDO LORENZO SMITH e sua mulher GRACIELA NELIDA COMASTRI DE SMITH, retro qualificados, reservaram para si o usufruto vitalício do imóvel objeto desta matrícula, que por morte de um deles, será, percebido integralmente pelo doador sobrevivente e extinguindo-se, automaticamente, com a morte do último do casal, avaliado em R\$110.367,53(incluindo a nua propriedade) para efeitos fiscais. O Oficial, 

Av.4/31.994. Santos, 18 de janeiro de 1.996. Por Escritura objeto do R.2, foi autorizada a presente averbação nesta matrícula, para ficar constando que ficou gravado com as cláusulas de incomunicabilidade e impenhorabilidade, extensivas a seus frutos e rendimentos o imóvel objeto desta matrícula. O Oficial, 

Av.5/31.994. Santos, 05 de março de 1.998. Por Escritura de Renúncia de Usufruto de 20 de fevereiro de 1.998, foi autorizada a presente averbação nesta matrícula, para ficar constando o cancelamento do R.3, em virtude de renúncia dos usufrutuários RICARDO LORENZO SMITH e GRACIELA NELIDA COMASTRI DE SMITH, supra qualificados. O Oficial, 

R.6/31.994. Santos, 19 de março de 1.998. Por Escritura de Permuta de 18 de março de 1.998, das Notas do 7º Serviço Notarial de Santos-SP., no livro nº.511, fls.330 SANDRA ANDREA SMITH, retro qualificada, recebeu em permuta da proprietária KARINA IVONE SMITH, retro qualificada, no valor de R\$35.000,00, a metade ideal do imóvel objeto desta matrícula. O Oficial, 

Av.7/31.994. Santos, 24 de maio de 2.000. Por Escritura de Venda e Compra, de 18 de maio de 2.000, do 2º Tabelião de Notas de Indaítuba-SP., no livro nº.248, às fls.213/225, foi autorizada a presente averbação para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado na Prefeitura Municipal de Santos Estância Balneária sob nº.18.042.013.000. O Oficial, 

R.8/31.994. Santos, 24 de maio de 2.000. Por Escritura objeto da Av.7, SERGIO MARIO DE ALMEIDA FILHO, empresário, CPF.045.280.628-36, casado no regime da comunhão parcial de bens, posteriormente à Lei nº.6.515/77, com FABIOLA CARDOSO BRAGA DE ALMEIDA, do lar,  
(continua na ficha 002)



1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
 COMARCA DE SANTOS - ESTADO DE SÃO PAULO  
 Bel. João Alves Franco  
 OFICIAL



PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTOS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Oficial - Bel. João Alves Franco



MATRÍCULA: 31.994 FOLHA: 002

Santos, 24 de maio de 2000

CRF.088.138.656-00, brasileiros, domiciliados em Indaítuba-SP., adquiriu da proprietária SANDRA ANDREA SMITH, já qualificada, pelo preço de R\$.300.000,00, o imóvel objeto desta matrícula. O Oficial,

R.9/31.994. Santos, 08 de maio de 2.003. Por Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra Quitado, firmado nesta cidade, aos 03 de julho de 2.000, JERONIMO FEDERICO CORTEZ, argentino, solteiro, advogado, Documento Nacional de Identidade nº.23.470.432, domiciliado em Salta 2883, Olivos, Província de Buenos Aires, Argentina, comprometeu-se a adquirir dos proprietários SERGIO MARIO DE ALMEIDA FILHO e sua mulher FABIOLA CARDOSO BRAGA DE ALMEIDA, já qualificados, pelo preço de R\$.150.000,00, já quitados, o imóvel objeto desta matrícula. O Oficial,

Av.10/31.994. Santos, 08 de janeiro de 2.004. Por Instrumento Particular de Rescisão de Contrato, firmado nesta cidade, aos 17 de dezembro de 2.003, foi autorizada a presente averbação nesta matrícula a fim de ficar constando que, por mútuo consentimento entre as partes, foi rescindido o compromisso de venda e compra objeto do R.9, sendo em consequência autorizado o seu cancelamento. O Oficial,

R.11/31.994. Santos, 08 de janeiro de 2.004. Por Escritura de Venda e Compra, de 30 de dezembro de 2.003, do 7º Tabelião de Notas de Santos-SP., no livro nº.582, às fls.139/141, CELADON DO BRASIL PARTICIPAÇÕES LTDA., CNPJ.08.034.642/0001-98, com sede em São Paulo-SP., adquiriu dos proprietários SERGIO MARIO DE ALMEIDA FILHO e sua mulher FABIOLA CARDOSO BRAGA DE ALMEIDA, empresária, já qualificados, pelo preço de R\$.300.000,00, imóvel objeto desta matrícula. O Oficial,

R.12/31.994. Santos, 21 de novembro de 2.008. Por Escritura de Venda e Compra com Alienação Fiduciária, de 04 de novembro de 2.008, do 8º Tabelião de Notas de Santos-SP., no livro nº.279, às fls.369/382, MANEGE RENASCENÇA ESCOLA DE EQUITAÇÃO LTDA., CNPJ.10.307.752/0001-53, com sede nesta cidade, adquiriu da proprietária CELADON DO BRASIL PARTICIPAÇÕES LTDA. com sede nesta cidade, já qualificada, pelo preço de R\$.675.000,00, o imóvel objeto desta matrícula. O Oficial,

R.13/31.994. Santos, 21 de novembro de 2.008. Por Escritura objeto da Av.12. MANEGE RENASCENÇA ESCOLA DE EQUITAÇÃO LTDA., já qualificada, (continuação no verso)

FOLHA 002

MATRÍCULA 31.994

1º Oficial do Registro de Imóveis  
 Comarca de Santos - SP

11443-AA 264464

31443-3-360831-260831-0417



MATRÍCULA  
31.994FICHA  
002

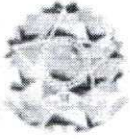
alienou em caráter fiduciário o imóvel objeto desta matrícula, em favor de CELADON DO BRASIL PARTICIPAÇÕES LTDA., já qualificada, para garantia da dívida de R\$.675.000,00, que se compromete a pagar na forma abaixo, com fundamento nos artigos nº.22 e seguintes da Lei nº.9.514/97 com alterações introduzidas pela Lei 11.481/07, pagos da seguinte forma: 48 (quarenta e oito) parcelas mensais, nos valores de R\$.14.062,50, corrigidas mensalmente pelo IGPM, representadas por notas promissórias, vencendo-se a primeira em 30 de novembro de 2.008 (30/11/2008) e as demais nos mesmos dias dos meses subsequentes e as demais condições constantes do título. O Oficial, [assinatura]

Av.14/31.994. Santos, 29 de junho de 2.011. Por Instrumento Particular de Quitação, firmado nesta cidade, aos 13 de junho de 2.011, foi autorizada a presente averbação nesta matrícula para ficar constando o cancelamento do R.13, em virtude de quitação dada pelo credor. O Oficial, [assinatura]

R.15/31.994. Santos, 23 de novembro de 2.012. Por Escritura de Compra e Venda, de 01 de novembro de 2.012, do 162 Tabelião de Notas de São Paulo-SP., no livro nº.3989, às fls.123 a 126, RESIDENCIAL EDIFÍCIOS DO LAGO INCORPORAÇÕES SPE LTDA., CNPJ.13.348.390/0001-37, com sede nesta cidade, adquiriu da proprietária MANEGE RENASCENÇA ESCOLA DE EQUITAÇÃO LTDA., já qualificada, pelo preço de R\$.4.255.264,04, o imóvel objeto desta matrícula. O Oficial, [assinatura]

R.16/31.994. Santos, 05 de março de 2.013. Por Petição firmada nesta cidade, aos 17 de outubro de 2.012, RESIDENCIAL EDIFÍCIOS DO LAGO INCORPORAÇÕES SPE LTDA., já qualificada, incorporou o imóvel objeto desta matrícula, sobre o qual será construído o prédio que receberá o nº.530, da Avenida Prefeito Doutor Antônio Manoel da Carvalho, com a denominação de "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VARANDAS DA LAGOA", para efeitos e fins da Lei nº.4.591, de 16.12.64, regulamentada pelo Decreto nº.55.815, de 08.03.65, com as alterações introduzidas pela Lei nº.4.864, de 29.11.65 e será composto de um conjunto de 02 (dois) Blocos, denominados "PORTO", identificado como "BLOCO A" e "MARES", identificado como "BLOCO B", destinados às unidades autônomas residenciais, os apartamentos. O BLOCO PORTO terá 172 (cento e setenta e dois) apartamentos, assim distribuídos: 04 (quatro) no térreo, 08 (oito) em cada um dos 20 (vinte) pavimentos-tipo, mais 08 (oito) no 21º pavimento, do qual 04 (quatro) apartamentos são do tipo duplex. O BLOCO MARES terá 168 (cento e sessenta e oito) apartamentos, assim distribuídos: 08 (oito) em cada um dos 20 (vinte) pavimentos-tipo,  
(continua na ficha 003)





1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE SANTOS - ESTADO DE SÃO PAULO  
Bel. João Alves Franco  
OFICIAL



**PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTOS**

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Oficial - Bel. João Alves Franco

MATRICULA  
31.994

FOLHA  
003

Santos, 05 de março de 2013

mais 08 (oito) no 21º pavimento, do qual 04 (quatro) apartamentos são de tipo duplex. O Condomínio contará com uma edificação (edifício-garagem) destinada à garagem do Condomínio, contendo subsolo (reservatórios inferiores e depósitos de gás e lixo) mais 05 (cinco) pavimentos (térreo e quatro pavimentos, sendo o último cobertura). O Condomínio também contará com estacionamento descoberto no térreo, área comum de lazer, cobertura (áticos) e equipamento social.

**EDIFÍCIO-GARAGEM, O SUBSOLO, servido por escadas, conterá: o reservatório inferior, com 16 (dezesesseis) caixas d'água, casa de máquinas, depósitos de lixo reciclável e não reciclável e depósito de gás. O TERREO, servido por escadas e elevador acessível por portadores de necessidades especiais, conterá: 75 (setenta e cinco) vagas para automóveis, sendo 03 (três) descobertas e 72 (setenta e duas) cobertas, 17 (dezesete) vagas para bicicletas, gerador e rampas de acesso de veículos e pedestres. O PRIMEIRO, SEGUNDO E TERCEIRO PAVIMENTOS, servidos por escadas e elevador acessível a portadores de necessidades especiais, conterão cada um: 73 (setenta e três) vagas para automóveis, 05 (cinco) vagas para motocicletas e rampa de acesso de veículos. O QUARTO PAVIMENTO (COBERTURA), servido por escadas e elevador acessível por portadores de necessidades especiais, conterá: 78 (setenta e oito) vagas para automóveis, sendo 21 (vinte e uma) descobertas, 07 (sete) vagas para motocicletas e rampa de acesso de veículos. ÁREA SOCIAL COMUM DO CONDOMÍNIO: A área social comum do Condomínio conterá: área de estacionamento de veículos com 68 (sessenta e oito) vagas descobertas para automóveis, sendo 17 (dezesete) vagas destinadas a idosos, 10 (dez) vagas destinadas a portadores de necessidades especiais e 01 (uma) para carga/descarga, 17 (dezesete) vagas para motocicletas, guarita com W.C. e ante-câmara, 02 (duas) churrasqueiras, piscinas adulto e infantil com solário, lava-pés e chuveiro, áreas verdes, passeios, 02 (dois) acessos para pedestres (Rua Maria dos Reis e Avenida Prefeito Doutor Antônio Manoel de Carvalho), rampas de acesso e circulação de veículos. BLOCO PORTO, O TERREO, servido por escada com ante-câmara e 03 (três) elevadores acessíveis por portadores de necessidades especiais, conterá: 04 (quatro) apartamentos, sala de ginástica (fitness), hall de serviço, 02 (dois) W.C.'s de uso comum, sala de estudo, espaço de convivência (lounge), sala de medidores, 02 (dois) vestiários, área de descanso, sala de descanso, área comum de acesso à escada e elevadores (hall). OS PAVIMENTOS DO 1º ao 20º, servidos por escada com ante-câmara e 03 (três) elevadores acessíveis por portadores de necessidades especiais, conterão: 08 (oito) apartamentos**

(continuação no verso)

MATRICULA  
31.994

FOLHA  
003

1º Oficial de Registro de Imóveis  
Comarca de Santos - SP

11144-3-AA 264465





MATRÍCULA  
31.994FOLHA  
003

e área comum de acesso à escada e elevadores (hall). O 21º PAVIMENTO, servido por escada com ante-câmara e 03 (três) elevadores acessíveis por portadores de necessidades especiais, conterá: 08 (oito) apartamentos e área comum de acesso à escada e elevadores (hall). O 22º PAVIMENTO, servido por escada com ante-câmara, conterá: o andar superior dos 04 (quatro) apartamentos duplex, área comum de acesso à escada e elevadores (hall), andar inferior da casa de máquinas dos elevadores, reservatórios superiores com 04 (quatro) caixas d'água e laje impermeabilizada. A COBERTURA, servida por escada, conterá: o andar superior da casa de máquinas dos elevadores, a parte superior dos reservatórios superiores e laje impermeabilizada. BLOCO MARES, O TERREO, servido por escada com ante-câmara e 03 (três) elevadores acessíveis por portadores de necessidades especiais, conterá: espaço de convivência (lounge), home theater, salão de jogos, salão de festas com cozinha, 04 (quatro) banheiros, sendo 02 (dois) adaptados, varandas de jogos, um salão de festas com cozinha, um salão de festas com espaço gourmet, brinquedoteca, sala de medidores, espaço das artes, halls, acesso de serviço e circulação. OS PAVIMENTOS DO 1º ao 20º, servidos por escada com ante-câmara e 03 (três) elevadores acessíveis por portadores de necessidades especiais, conterá: 08 (oito) apartamentos e área comum de acesso à escada e elevadores (hall). O 21º PAVIMENTO, servido por escada com ante-câmara e 03 (três) elevadores acessíveis por portadores de necessidades especiais, conterá: 08 (oito) apartamentos e área comum de acesso à escada e elevadores (hall). O 22º PAVIMENTO, servido por escada com ante-câmara, conterá: o andar superior dos 04 (quatro) apartamentos duplex, área comum de acesso à escada e elevadores (hall), andar inferior da casa de máquinas dos elevadores, reservatórios superiores com 06 (seis) caixas d'água e laje impermeabilizada. A COBERTURA, servida por escada, conterá: o andar superior da casa de máquinas dos elevadores, a parte superior dos reservatórios superiores e laje impermeabilizada.

**DESIGNAÇÃO NUMÉRICA DAS UNIDADES AUTONOMAS: BLOCO PORTO: térreo:** apartamentos nºs. 01, 02, 03 e 04. 1º pavimento - Apartamentos nº. 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18. 2º pavimento - Apartamentos nº. 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 e 28. 3º pavimento - Apartamentos nº. 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37 e 38. 4º pavimento - Apartamentos nº. 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47 e 48. 5º pavimento - Apartamentos nº. 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57 e 58. 6º pavimento - Apartamentos nº. 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67 e 68. 7º pavimento - Apartamentos nº. 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77 e 78. 8º pavimento - Apartamentos nº. 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87 e 88. 9º pavimento - Apartamentos nº. 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97 e 98.

(continua na ficha 004)



1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
 COMARCA DE SANTOS - ESTADO DE SÃO PAULO  
 Bel. João Alves Franco  
 OFICIAL



**PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTOS**

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Oficial - Bel. João Alves Franco

MATRÍCULA  
31.994

FICHA  
004

Santos, 05 de março de 2013

109 pavimento - Apartamentos nº.101, 102, 103, 104, 105, 106, 107 e 108. 119 pavimento - Apartamentos nº.111, 112, 113, 114, 115, 116, 117 e 118. 129 pavimento - Apartamentos nº.121, 122, 123, 124, 125, 126, 127 e 128. 139 pavimento - Apartamentos nº.131, 132, 133, 134, 135, 136, 137 e 138. 149 pavimento - Apartamentos nº.141, 142, 143, 144, 145, 146, 147 e 148. 159 pavimento - Apartamentos nº.151, 152, 153, 154, 155, 156, 157 e 158. 169 pavimento - Apartamentos nº.161, 162, 163, 164, 165, 166, 167 e 168. 179 pavimento - Apartamentos nº.171, 172, 173, 174, 175, 176, 177 e 178. 189 pavimento - Apartamentos nº.181, 182, 183, 184, 185, 186, 187 e 188. 199 pavimento - Apartamentos nº.191, 192, 193, 194, 195, 196, 197 e 198. 209 pavimento - Apartamentos nº.201, 202, 203, 204, 205, 206, 207 e 208 e 219 pavimento - Apartamentos nº.211, 212, 213, 214, 215, 216, 217 e 218. BLOCO MARES: 19 pavimento - Apartamentos nº.11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18. 29 pavimento - Apartamentos nº.21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 e 28. 39 pavimento - Apartamentos nº.31, 32, 33, 34, 35, 36, 37 e 38. 49 pavimento - Apartamentos nº.41, 42, 43, 44, 45, 46, 47 e 48. 59 pavimento - Apartamentos nº.51, 52, 53, 54, 55, 56, 57 e 58. 69 pavimento - Apartamentos nº.61, 62, 63, 64, 65, 66, 67 e 68. 79 pavimento - Apartamentos nº.71, 72, 73, 74, 75, 76, 77 e 78. 89 pavimento - Apartamentos nº.81, 82, 83, 84, 85, 86, 87 e 88. 99 pavimento - Apartamentos nº.91, 92, 93, 94, 95, 96, 97 e 98. 109 pavimento - Apartamentos nº.101, 102, 103, 104, 105, 106, 107 e 108. 119 pavimento - Apartamentos nº.111, 112, 113, 114, 115, 116, 117 e 118. 129 pavimento - Apartamentos nº.121, 122, 123, 124, 125, 126, 127 e 128. 139 pavimento - Apartamentos nº.131, 132, 133, 134, 135, 136, 137 e 138. 149 pavimento - Apartamentos nº.141, 142, 143, 144, 145, 146, 147 e 148. 159 pavimento - Apartamentos nº.151, 152, 153, 154, 155, 156, 157 e 158. 169 pavimento - Apartamentos nº.161, 162, 163, 164, 165, 166, 167 e 168. 179 pavimento - Apartamentos nº.171, 172, 173, 174, 175, 176, 177 e 178. 189 pavimento - Apartamentos nº.181, 182, 183, 184, 185, 186, 187 e 188. 199 pavimento - Apartamentos nº.191, 192, 193, 194, 195, 196, 197 e 198. 209 pavimento - Apartamentos nº.201, 202, 203, 204, 205, 206, 207 e 208 e 219 pavimento - Apartamentos nº.211, 212, 213, 214, 215, 216, 217 e 218. TERREO DO EDIFÍCIO-GARAGEM: vagas nºs.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58 e 59. ÁREAS E FRACÇÕES IDEIAS DAS UNIDADES AUTONOMAS: BLOCO PORTO: OS APARTAMENTOS DE NºS.01 e 04, localizados no térreo, terão cada um, a área privativa real de 77,81 m². (sendo (continuação no verso)

MATRÍCULA 31.994 FICHA 004

1º Oficial de Registro de Imóveis  
 Comarca de Santos - SP

11144-3-AA 264466



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LARISSA IVANA SILVESTRE DE CARVALHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/12/2018 às 19:21, sob o número WSTS18704211952. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021825-36.2018.8.26.0562 e código 33C2543.

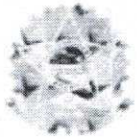


MATRÍCULA  
31.894FOLHA  
004

51,36 m<sup>2</sup>. de área coberta edificada e 26,45 m<sup>2</sup>. de área descoberta), área comum real de divisão não proporcional de 11,52 m<sup>2</sup>., relativa a 01 (uma) vaga para guarda de automóvel localizada nos estacionamentos ou garagem do condomínio, indeterminada, demarcada e suas respectivas circulações e acessos, área comum real de divisão proporcional de 45,81 m<sup>2</sup>., perfazendo a área total real de 135,14 m<sup>2</sup>., correspondendo-lhe a fração ideal de 0,3294% no terreno e demais coisas de propriedade comum. OS APARTAMENTOS DE N<sup>OS</sup>.02 e 03, localizados no térreo, terão cada um, a área privativa real de 102,58 m<sup>2</sup>. (sendo 52,39 m<sup>2</sup>. de área coberta edificada e 50,19 m<sup>2</sup>. de área descoberta), área comum real de divisão não proporcional de 11,52 m<sup>2</sup>., relativa a 01 (uma) vaga para guarda de automóvel localizada nos estacionamentos ou garagem do condomínio, indeterminada, demarcada e suas respectivas circulações e acessos, área comum real de divisão proporcional de 54,215 m<sup>2</sup>., perfazendo a área total real de 188,315 m<sup>2</sup>., correspondendo-lhe a fração ideal de 0,3898% no terreno e demais coisas de propriedade comum. OS APARTAMENTOS DE FINAIS N<sup>OS</sup>.1, 4, 5 e 8, localizados do 19 ao 209 pavimentos, terão cada um, a área privativa real de 51,18 m<sup>2</sup>., área comum real de divisão não proporcional de 11,52 m<sup>2</sup>., relativa a 01 (uma) vaga para guarda de automóvel localizada nos estacionamentos ou garagem do condomínio, indeterminada, demarcada e suas respectivas circulações e acessos, área comum real de divisão proporcional de 37,09 m<sup>2</sup>., perfazendo a área total real de 89,79 m<sup>2</sup>., correspondendo-lhe a fração ideal de 0,2667% no terreno e demais coisas de propriedade comum. OS APARTAMENTOS DE FINAIS N<sup>OS</sup>.2, 3, 6 e 7, localizados do 19 ao 219 pavimentos, terão cada um, a área privativa real de 52,39 m<sup>2</sup>., área comum real de divisão não proporcional de 11,52 m<sup>2</sup>., relativa a 01 (uma) vaga para guarda de automóvel localizada nos estacionamentos ou garagem do condomínio, indeterminada, demarcada e suas respectivas circulações e acessos, área comum real de divisão proporcional de 37,88 m<sup>2</sup>., perfazendo a área total real de 101,79 m<sup>2</sup>., correspondendo-lhe a fração ideal de 0,2723% no terreno e demais coisas de propriedade comum. OS APARTAMENTOS DUPLEX DE N<sup>OS</sup>.211, 214, 215 e 218, localizados no 219 pavimento, terão cada um, a área privativa real de 102,90 m<sup>2</sup>. (sendo 63,86 m<sup>2</sup>. de área coberta edificada e 37,04 m<sup>2</sup>. de área descoberta), área comum real de divisão não proporcional de 23,04 m<sup>2</sup>., relativa a 02 (duas) vagas para guarda de automóvel localizadas nos estacionamentos ou garagem do condomínio, indeterminadas, demarcadas e suas respectivas circulações e acessos, área comum real de divisão proporcional de 62,48 m<sup>2</sup>., perfazendo a área total real de

(continua na ficha 005)





1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
 COMARCA DE SANTOS - ESTADO DE SÃO PAULO  
 Bel. João Alves Franco  
 OFICIAL



**PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTOS**

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Oficial - Bel. João Alves Franco

MATRÍCULA  
 31.994

FICHA  
 005

Santos, 05 de março de 2013

188,40 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,4490% no terreno e demais coisas de propriedade comum. BLOCO MARES, OS APARTAMENTOS DE FINAIS NQS.1, 4, 5 e 8, localizados do 1º ao 10º pavimentos, terão cada um, a área privativa real de 61,11 m<sup>2</sup>, área comum real de divisão não proporcional de 11,52 m<sup>2</sup>, relativa a 01 (uma) vaga para guarda de automóvel localizada nos estacionamentos ou garagem do condomínio, indeterminada, demarcada e suas respectivas circulações e acessos, área comum real de divisão proporcional de 43,56 m<sup>2</sup>, perfazendo a área total real de 116,19 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,3133% no terreno e demais coisas de propriedade comum. OS APARTAMENTOS DE FINAIS NQS.1, 4, 5 e 8, localizados do 11º ao 20º pavimentos, terão cada um, a área privativa real de 61,11 m<sup>2</sup>, área comum real de divisão não proporcional de 23,04 m<sup>2</sup>, relativa a 02 (duas) vagas para guarda de automóvel localizadas nos estacionamentos ou garagem do condomínio, indeterminadas, demarcadas e suas respectivas circulações e acessos, área comum real de divisão proporcional de 47,32 m<sup>2</sup>, perfazendo a área total real de 131,47 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,3402% no terreno e demais coisas de propriedade comum. OS APARTAMENTOS DE FINAIS NQS.2, 3, 6 e 7, localizados do 1º ao 21º pavimentos, terão cada um, a área privativa real de 52,54 m<sup>2</sup>, área comum real de divisão não proporcional de 11,52 m<sup>2</sup>, relativa a 01 (uma) vaga para guarda de automóvel localizada nos estacionamentos ou garagem do condomínio, indeterminada, demarcada e suas respectivas circulações e acessos, área comum real de divisão proporcional de 37,98 m<sup>2</sup>, perfazendo a área total real de 102,04 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,2730% no terreno e demais coisas de propriedade comum. OS APARTAMENTOS DUPLEX DE NQS.211, 214, 215 e 218, localizados no 21º pavimento, terão cada um, a área privativa real de 122,87 m<sup>2</sup>. (sendo 76,19 m<sup>2</sup> de área coberta edificada e 46,68 m<sup>2</sup> de área descoberta), área comum real de divisão não proporcional de 23,04 m<sup>2</sup>, relativa a 02 (duas) vagas para guarda de automóvel localizadas nos estacionamentos ou garagem do condomínio, indeterminadas, demarcadas e suas respectivas circulações e acessos, área comum real de divisão proporcional de 72,33 m<sup>2</sup>, perfazendo a área total real de 218,24 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,5201% no terreno e demais coisas de propriedade comum. AS VAGAS AUTÔNOMAS DE GARAGEM de nqs.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58 e 59, consideradas unidades autônomas, todas localizadas no térreo do edifício-garagem, (continuação no verso)

MATRÍCULA  
 31.994

FICHA  
 005



MATRICULA  
31.994

FICHA  
005

terão cada uma, a área privativa real de 11,52 m<sup>2</sup>., área comum de divisão proporcional de 3,75 m<sup>2</sup>., perfazendo a área total real de 15,27 m<sup>2</sup>., correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0270% do terreno e demais coisas de propriedade comum. A requerente juntou toda a documentação enumerada pelo artigo nº.32, da Lei nº.4.591/64 de 16.12.64, incluindo Certidão Positiva com Efeito Negativa nº.6478/2013, expedida em 05 de março de 2.013, pela Prefeitura Municipal de Santos, constando parcelamento referente IPTU do ano de 2010, com valor devido de R\$.7.715,28 e do ano 2011, com valor devido de R\$.5.018,28, ambos efetuados em 24 parcelas, sendo que do ano de 2.010, constam 11 parcelas em aberto e do ano de 2.011, constam 19 parcelas em aberto. O Oficial,

Av.17/31.994. Santos, 27 de junho de 2.013. Por Petição firmada em São Paulo-SP., aos 17 de junho de 2.013, RESIDENCIAL EDIFICIOS DO LAGO INCORPORAÇÕES SPE LTDA., já qualificado, requereu a presente averbação nesta matrícula, para retificar as áreas e frações ideais da incorporação objeto do R.16, passando as mesmas a ter a seguinte descrição: **ÁREAS E FRAÇÕES IDEAIS DAS UNIDADES AUTONOMAS: BLOCO PORTO: OS APARTAMENTOS DE NRS.01 e 04, localizados no térreo, terão cada um, a área privativa real de 77,81 m<sup>2</sup>. (sendo 51,36 m<sup>2</sup>. de área coberta edificada e 26,45 m<sup>2</sup>. de área descoberta), área comum real de divisão não proporcional de 11,52 m<sup>2</sup>., relativa a 01 (uma) vaga para guarda de automóvel localizada nos estacionamentos ou garagem do condomínio, indeterminada, demarcada e suas respectivas circulações e acessos, área comum real de divisão proporcional de 45,85 m<sup>2</sup>., perfazendo a área total real de 135,18 m<sup>2</sup>., correspondendo-lhe a fração ideal de 0,3295% no terreno e demais coisas de propriedade comum. OS APARTAMENTOS DE NRS.02 e 03, localizados no térreo, terão cada um, a área privativa real de 102,58 m<sup>2</sup>. (sendo 52,39 m<sup>2</sup>. de área coberta edificada e 50,19 m<sup>2</sup>. de área descoberta), área comum real de divisão não proporcional de 11,52 m<sup>2</sup>., relativa a 01 (uma) vaga para guarda de automóvel localizada nos estacionamentos ou garagem do condomínio, indeterminada, demarcada e suas respectivas circulações e acessos, área comum real de divisão proporcional de 54,295 m<sup>2</sup>., perfazendo a área total real de 168,395 m<sup>2</sup>., correspondendo-lhe a fração ideal de 0,3900% no terreno e demais coisas de propriedade comum. OS APARTAMENTOS DE FINAIS NRS.1, 4, 5 e 8, localizados do 1º ao 2º pavimentos, terão cada um, a área privativa real de 51,18 m<sup>2</sup>., área comum real de divisão não proporcional de 11,52 m<sup>2</sup>., relativa a 01 (uma) vaga para guarda de automóvel localizada nos estacionamentos ou garagem do condomínio, indeterminada, demarcada e suas respectivas**

(continua na ficha 006)







MATRÍCULA

31.994

FICHA

006

proporcional de 11,52 m<sup>2</sup>., relativa a 01 (uma) vaga para guarda de automóvel localizada nos estacionamentos ou garagem do condomínio, indeterminada, demarcada e suas respectivas circulações e acessos, área comum real de divisão proporcional de 38,01 m<sup>2</sup>., perfazendo a área total real de 102,07 m<sup>2</sup>., correspondendo-lhe a fração ideal de 0,2731% no terreno e demais coisas de propriedade comum. OS APARTAMENTOS DUPLEX DE NRS.211, 214, 215 e 218, localizados no 219 pavimento, terão cada um, a área privativa real de 122,87 m<sup>2</sup>. (sendo 76,19 m<sup>2</sup>. de área coberta edificada e 46,68 m<sup>2</sup>. de área descoberta), área comum real de divisão não proporcional de 23,04 m<sup>2</sup>., relativa a 02 (duas) vagas para guarda de automóvel localizadas nos estacionamentos ou garagem do condomínio, indeterminadas, demarcadas e suas respectivas circulações e acessos, área comum real de divisão proporcional de 72,41 m<sup>2</sup>., perfazendo a área total real de 218,32 m<sup>2</sup>., correspondendo-lhe a fração ideal de 0,5202% no terreno e demais coisas de propriedade comum. AS VAGAS AUTONOMAS DE GARAGEM de nrs.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58 e 59, consideradas unidades autônomas, todas localizadas no térreo do edifício-garagem, terão cada uma, a área privativa real de 11,52 m<sup>2</sup>., área comum de divisão proporcional de 3,76 m<sup>2</sup>., perfazendo a área total real de 15,28 m<sup>2</sup>., correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0270% do terreno e demais coisas de propriedade comum. O Oficial,

Av.18/31.994. Santos, 22 de agosto de 2.013. Por Petição firmada em São Paulo-SP., aos 19 de maio de 2.013, RESIDENCIAL EDIFÍCIOS DO LAGO INCORPORAÇÕES SPE - LTDA., na qualidade de incorporadora do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VARANDAS DA LAGOA, requereu a presente averbação nesta matrícula, para ficar constando que o empreendimento objeto do R.16 e Av.17, fica submetido ao "regime de afetação", na forma que dispõe os artigos 31A e 31F da Lei nº.4.591/64, introduzidos pela Lei nº.10.931, de 02 de agosto de 2.004. O Oficial,

Av.19/31.994. Santos, 11 de fevereiro de 2.014. Por Petição firmada em São Paulo-SP., aos 05 de fevereiro de 2.014, RESIDENCIAL EDIFÍCIOS DO LAGO INCORPORAÇÕES SPE LTDA., já qualificada, requereu a presente averbação nesta matrícula para ficar constando a concretização da incorporação do empreendimento objeto do R.16, Av.17 e Av.18, tendo em vista a existência de instrumento particular de compromisso de venda e compra de fração ideal correspondente a futura unidade autônoma e apresentação do contrato de prestação de serviços de construção dentro

(continua na ficha 007)





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SANTOS**  
**FORO DE SANTOS**  
**3ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**  
**RUA SÃO FRANCISCO, 242, Santos-SP - CEP 11013-202**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min**

**DESPACHO**

Processo Digital nº: **0021825-36.2018.8.26.0562**  
 Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Indenização por Dano Moral**  
 Exequente: **Nivio Ferreira Júnior e outro**  
 Executado: **Residencial Edifícios do Lago Incorporações Spe Ltda.**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Luiz Francisco Tromboni**

Vistos.  
 Manifestem-se os exequentes acerca do oferta de penhora de fl. 15, no prazo de 10  
 (dez) dias.  
 Com a manifestação ou decurso do prazo tornem conclusos.  
 Int.

Santos, 07 de janeiro de 2019.

**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 0004/2019, foi disponibilizado na página 1824/1850 do Diário da Justiça Eletrônico em 21/01/2019. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado

Maria Isabel de Figueiredo Carvalho (OAB 25771/SP)

Larissa Ivana Silvestre de Carvalho (OAB 323567/SP)

Teor do ato: "Vistos. Manifestem-se os exequentes acerca do oferta de penhora de fl. 15, no prazo de 10 (dez) dias. Com a manifestação ou decurso do prazo tornem conclusos. Int."

Santos, 21 de janeiro de 2019.

Viviani Mônica Brasil Padovan  
Chefe de Seção Judiciário

**MARIA ISABEL DE FIGUEIREDO CARVALHO**

**ELIZANGELA APARECIDA PEDRO**

Advogadas

---

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL  
DA COMARCA DE SANTOS

PROCESSO Nº. 0021825-36.2018.8.26.0562

**NIVIO FERREIRA JÚNIOR E OUTRA,**

por suas advogadas infra-assinadas, nos autos do Cumprimento de Sentença que movem contra **RESIDENCIAL EDIFÍCIO DO LAGO INCORPORAÇÕES SPE LTDA.**, em curso perante essa R. Vara, vêm, mui respeitosamente à presença de V. Exa., manifestar-se sobre a oferta de penhora de imóvel promovida pela executada nos seguintes termos:

Os exequentes discordam da penhora ofertada pela executada às fls. 15 dos autos.

Isso porque, nos termos do artigo 835 do Código de Processo Civil, a penhora observará, preferencialmente: I – dinheiro, em espécie ou em depósito ou aplicação em instituição financeira; II – títulos da dívida pública da União, dos Estados e do Distrito Federal com cotação em mercado; III – títulos e valores mobiliários com cotação em mercado; IV – veículos de via terrestre; V – bens imóveis; etc.

Pela ordem mencionada no artigo supramencionado, antes da penhora de imóvel existe a possibilidade de ser penhorado dinheiro, depósitos, títulos etc.

**MARIA ISABEL DE FIGUEIREDO CARVALHO****ELIZANGELA APARECIDA PEDRO**Advogadas

---

Além disso, o valor do imóvel é muito superior ao da dívida, somado ao fato de que o imóvel precisará ser avaliado judicialmente por perito, para posterior realização de praça pública, tudo isso com custo elevado que deve ser antecipado pelos exequentes para posterior ressarcimento.

Os exequentes já sofreram um enorme prejuízo em razão do imóvel adquirido na planta, que até a presente data continua com a obra inacabada, impedindo a moradia ou o ressarcimento dos valores pagos, pois a executada nega-se a rescindir o contrato de venda e compra amigavelmente.

Posto isso, os exequentes discordam do bem oferecido à penhora, requerendo seja realizada a tentativa de penhora online em razão do não pagamento voluntário da dívida.

Termos em que,  
P. Deferimento.  
Santos, 04 de fevereiro de 2019.

p.p.  
Maria Isabel de Figueiredo Carvalho  
OAB/SP 25.771

p.p.  
Elizangela Aparecida Pedro  
OAB/SP 187.681



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SANTOS**  
**FORO DE SANTOS**  
**3ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**  
**RUA SÃO FRANCISCO, 242, Santos-SP - CEP 11013-202**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min**

**DESPACHO**

Processo Digital nº: **0021825-36.2018.8.26.0562**  
 Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Indenização por Dano Moral**  
 Exequente: **Nivio Ferreira Júnior e outro**  
 Executado: **Residencial Edifícios do Lago Incorporações Spe Ltda.**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Natália Garcia Penteado Soares Monti**

Vistos.

Diante da manifestação do exequente às fls. 30/31, prossiga-se com a presente execução.

Certificado o prazo para pagamento voluntário, providencie o exequente cálculo atualizado do débito.

Após, prossiga-se conforme determinado à fl. 12.

Intimem-se.

Santos, 06 de fevereiro de 2019.

**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 0019/2019, foi disponibilizado na página 1196/1212 do Diário da Justiça Eletrônico em 08/02/2019. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado

Maria Isabel de Figueiredo Carvalho (OAB 25771/SP)

Larissa Ivana Silvestre de Carvalho (OAB 323567/SP)

Teor do ato: "Diante da manifestação do exequente às fls. 30/31, prossiga-se com a presente execução. Certificado o prazo para pagamento voluntário, providencie o exequente cálculo atualizado do débito. Após, prossiga-se conforme determinado à fl. 12. Intimem-se."

Santos, 8 de fevereiro de 2019.

Viviani Mônica Brasil Padovan  
Chefe de Seção Judiciário

**MARIA ISABEL DE FIGUEIREDO CARVALHO**

**ELIZANGELA APARECIDA PEDRO**

Advogadas

---

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL  
DA COMARCA DE SANTOS

PROCESSO Nº. 0021825-36.2018.8.26.0562

**NIVIO FERREIRA JÚNIOR E OUTRA,**

por suas advogadas infra-assinadas, nos autos do Cumprimento de Sentença que movem contra **RESIDENCIAL EDIFÍCIO DO LAGO INCORPORAÇÕES SPE LTDA.**, em curso perante essa R. Vara, vêm, mui respeitosamente à presença de V. Exa., requerer a juntada aos autos do cálculo em anexo, referente ao valor da condenação acrescido da multa de 10% pelo não pagamento voluntário no prazo legal, totalizando R\$ 16.102,78 para 18/02/2019.

Posto isso, requer o prosseguimento do feito, com a realização de penhora on-line.

Termos em que,

P. Deferimento.

Santos, 18 de fevereiro de 2019.

p.p.

Maria Isabel de Figueiredo Carvalho

OAB/SP 25.771

p.p.

Elizangela Aparecida Pedro

OAB/SP 187.681

Processo nº 0021825-36.2018.8.26.0562  
 3a. Vara do Juizado Especial Cível de Santos  
 Autores: Nivio Ferreira Júnior e Karla Ouriques Ferreira  
 Réu: Residencial Edifício do Lago Incorporações SPE Ltda

Valor da condenação: R\$ 10.000,00  
 Correção monetária pelos índices da Tabela Prática do TJ  
 a partir da sentença: 02/03/2018  
 Juros de mora de 1% ao mês, a partir da citação  
 Juntada do AR Positivo: 04/08/2017  
 Honorários advocatícios: 20% sobre o valor da condenação

Data	Valor	Índice Divisor	Índice Multiplicador	Valor corrigido
02/03/2018	R\$ 10.000,00	67,834193	70,128356	R\$ 10.338,20

Data	Valor	Juros %	Valor dos Juros	Valor com juros
04/08/2017	R\$ 10.338,20	18%	R\$ 1.860,88	R\$ 12.199,08

Honorários advocatícios	20% sobre a condenação	R\$ 2.439,82
-------------------------	------------------------	--------------

Valor total da condenação para	18/02/2019	R\$ 14.638,89
--------------------------------	------------	---------------

Multa de 10% pelo não pagamento voluntário		R\$ 1.463,89
--	--	--------------

<b>Valor total devido para</b>	<b>18/02/2019</b>	<b>R\$ 16.102,78</b>
--------------------------------	-------------------	----------------------



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

**COMARCA DE SANTOS**

**FORO DE SANTOS**

**3ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**

Rua São Francisco, 242, Sala 51, Centro - CEP 11013-202, Fone: (13) 3223-1312, Santos-SP - E-mail: santos3jec@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min**

**CERTIDÃO**

Processo Digital n°: **0021825-36.2018.8.26.0562**  
 Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Indenização por Dano Moral**  
 Exequente: **Nivio Ferreira Júnior e outro**  
 Executado: **Residencial Edifícios do Lago Incorporações Spe Ltda.**

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que em 08 de novembro de 2018 decorreu o prazo para pagamento voluntário do débito pelo devedor (art. 523 do CPC), sem a manifestação do interessado. Certifico, ainda, que em 05 de dezembro de 2018 decorreu o prazo para apresentação de impugnação pela executada (art. 525 do CPC), independentemente de penhora. Nada Mais. Santos, 19 de fevereiro de 2019. Eu, \_\_\_ (FAL), Escrevente Técnico Judiciário.





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SANTOS**  
**FORO DE SANTOS**  
**3ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**  
 Rua São Francisco, 242, Sala 51, Centro - CEP 11013-202, Fone: (13)  
 3223-1312, Santos-SP - E-mail: santos3jec@tjsp.jus.br

**DECISÃO**

Processo nº: **0021825-36.2018.8.26.0562**  
 Classe - Assunto: **Cumprimento de Sentença - Indenização por Dano Moral**  
 Exequente: **Nivio Ferreira Júnior e outro**  
 Executado: **Residencial Edifícios do Lago Incorporações Spe Ltda.**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Natália Garcia Penteadó Soares Monti**

Vistos.

**1** - Fls. 34/35: faça-se a penhora via BACENJUD de imediato, para localização e bloqueio de contas bancárias em **nome do executado RESIDENCIAL (CNPJ nº 13.348.390/0001-37), até o limite do débito atualizado**, atentando-se a serventia para a manutenção do sigilo e cautelas de praxe.

Se positiva integral, transfira-se o valor do débito para conta judicial (se pessoa jurídica). Em sendo pessoa física, apenas mantenha-se o bloqueio.

Se no ato constatar-se que foi atingido valor maior do que o determinado ou a existência de mais de uma conta, fica desde já determinado que o excedente deverá ser prontamente liberado, nos termos do art. 854, §1º, do Código de Processo Civil.

**2** - Em caso frutífero ou parcialmente frutífero, intime-se o executado na pessoa do advogado, ou não tendo advogado constituído nos autos (salvo em caso de revelia), pessoalmente, dando-lhe ciência de que no prazo de 05 (cinco) dias poderá arguir as matérias elencadas no art. 854, §3º do Código de Processo Civil.

Não apresentada a manifestação referida no item anterior, a Serventia deverá providenciar a transferência do valor bloqueado para conta à disposição deste Juízo, dando-se por efetivada a penhora independentemente da lavratura de termo.


**3** - Vindo manifestação sobre impenhorabilidade ou cumprimento excessivo da ordem de bloqueio, os autos deverão ser remetidos à conclusão.

**4** - Em caso de inércia da parte executada, ou em caso da pesquisa restar infrutífera intime-se o exequente para requerer o que de direito, em 10 (dez) dias, sob pena de extinção.

Int.

Santos, 19 de fevereiro de 2019.

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

	<b>BacenJud 2.0 - Sistema de Atendimento ao Poder Judiciário</b>	EJUBP.NGARCIA segunda-feira, 25/02/2019
<a href="#">Minutas</a>   <a href="#">Protocolamento</a>   <a href="#">Ordens judiciais</a>   <a href="#">Delegações</a>   <a href="#">Não Respostas</a>   <a href="#">Contatos de I. Financeira</a>   <a href="#">Relatórios Gerenciais</a>   <a href="#">Ajuda</a>   <a href="#">Sair</a>		


### Detalhamento de Ordem Judicial de Bloqueio de Valores

O Comitê Gestor do Bacen Jud Informa:

- As corretoras e as distribuidoras de títulos e valores mobiliários (instituições financeiras que custodiam investimentos de devedores) já estão respondendo ordens de bloqueio de valores mobiliários pelo sistema BACENJUD 2.0.

Até que sejam criados códigos específicos de resposta para o bloqueio e transferência dos ativos sob a responsabilidade desses novos participantes, os quais podem não ser líquidos (apuração imediata do valor), convencionou-se como resposta padrão a mensagem "bloqueio: R\$0,01 - um centavo", via sistema. Nesses casos, SUGERE-SE NÃO DESBLOQUEAR a ordem, e aguardar o prazo de 30 dias, pois provavelmente as instituições financeiras encaminharão ofício, via Correios, com mais informações.

Os valores apresentados podem sofrer alterações devido a oscilações em aplicações financeiras e/ou a incidência de impostos.

 Clique [aqui](#) para obter ajuda na configuração da impressão, e clique [aqui](#) para imprimir.

#### Dados do bloqueio

<b>Situação da Solicitação:</b>	<b>Respostas recebidas, processadas e disponibilizadas para consulta</b> <a href="#">As respostas recebidas das Instituições Financeiras foram processadas e disponibilizadas para consulta.</a>
<b>Número do Protocolo:</b>	20190001271145
<b>Número do Processo:</b>	0021825-36.2018.8.26.0562
<b>Tribunal:</b>	TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE SAO PAULO
<b>Vara/Juízo:</b>	29698 - 3ª VARA DO JUÍZADO ESPECIAL CIVEL DA COMARCA DE SANTOS
<b>Juiz Solicitante do Bloqueio:</b>	Natalia Garcia Penteado Soares Monti
<b>Tipo/Natureza da Ação:</b>	Ação Cível
<b>CPF/CNPJ do Autor/Exeqüente da Ação:</b>	
<b>Nome do Autor/Exeqüente da Ação:</b>	Nivio Ferreira Junior e outro
<b>Deseja bloquear conta-salário?</b>	Não

#### Relação de réus/executados

- Para exibir os detalhes de todos os réus/executados [clique aqui](#).
- Para ocultar os detalhes de todos os réus/executados [clique aqui](#).

**13.348.390/0001-37 - RESIDENCIAL EDIFICIOS DO LAGO INCORPORACOES SPE LTDA**  
[Total bloqueado (bloqueio original e reiterações): R\$ 0,00] [Quantidade atual de não respostas: 0]

#### Respostas

##### BCO CITIBANK/ Todas as Agências / Todas as Contas

Data/Hora Protocolo	Tipo de Ordem	Juiz Solicitante	Valor (R\$)	Resultado (R\$)	Saldo Bloqueado Remanescente (R\$)	Data/Hora Cumprimento
20/02/2019 11:16	Bloq. Valor	Natalia Garcia Penteado Soares Monti	16.102,78	(00) Resposta negativa: réu/executado não é cliente ou possui apenas contas inativas. 0,00	0,00	21/02/2019 00:09

[Nenhuma ação disponível](#)

<b>CAIXA ECONOMICA FEDERAL/ Todas as Agências / Todas as Contas</b>						
Data/Hora Protocolo	Tipo de Ordem	Juiz Solicitante	Valor (R\$)	Resultado (R\$)	Saldo Bloqueado Remanescente (R\$)	Data/Hora Cumprimento
20/02/2019 11:16	Bloq. Valor	Natalia Garcia Penteado Soares Monti	16.102,78	(00) Resposta negativa: réu/executado não é cliente ou possui apenas contas inativas. 0,00	0,00	20/02/2019 22:58
<b>Nenhuma ação disponível</b>						
<b>ITAÚ UNIBANCO S.A./ Todas as Agências / Todas as Contas</b>						
Data/Hora Protocolo	Tipo de Ordem	Juiz Solicitante	Valor (R\$)	Resultado (R\$)	Saldo Bloqueado Remanescente (R\$)	Data/Hora Cumprimento
20/02/2019 11:16	Bloq. Valor	Natalia Garcia Penteado Soares Monti	16.102,78	(02) Réu/executado sem saldo positivo. 0,00	0,00	21/02/2019 20:29
<b>Nenhuma ação disponível</b>						
<b>Não Respostas</b>						
<b>Não há não-resposta para este réu/executado</b>						



<b>Dados para depósito judicial em caso de transferência</b>	
<b>Instituição Financeira para Depósito Judicial Caso Transferência:</b>	- <input type="text"/> <input type="button" value="Usar IF e agência padrão"/>
<b>Agência para Depósito Judicial Caso Transferência:</b>	<input type="text"/>
<b>Nome do Titular da Conta de Depósito Judicial:</b>	Nivio Ferreira Junior e outro
<b>CPF/CNPJ do Titular da Conta de Depósito Judicial:</b>	<input type="text"/>
<b>Tipo de Crédito Judicial:</b>	- <input type="text"/> <input type="button" value="v"/>
<b>Código de Depósito Judicial:</b>	- <input type="text"/> <input type="button" value="v"/>

<b>Nome de usuário do juiz solicitante no sistema:</b>	EJUBP. <input type="text" value="NGARCIA"/>
--	---

**CERTIDÃO**

Autos: 1019627-43.2017.8.26.0562  
Situação: Extinto  
Classe: Cumprimento de sentença

Certifico e dou fé que foi realizada renumeração nas páginas do presente processo nos seguintes termos:

Número anterior	Número atual
38	39
39	38

Santos, 05 de março de 2019.

Viviani Mônica Brasil Padovan



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

COMARCA DE SANTOS

FORO DE SANTOS

3ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

Rua São Francisco, 242, Sala 51, Centro - CEP 11013-202, Fone: (13) 3223-1312, Santos-SP - E-mail: santos3jec@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min**

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **0021825-36.2018.8.26.0562**  
 Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Indenização por Dano Moral**  
 Exequente: **Nivio Ferreira Júnior e outro**  
 Executado: **Residencial Edifícios do Lago Incorporações Spe Ltda.**

**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(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):

**Manifeste-se a parte interessada, no prazo de 10 (dez) dias, sobre o resultado negativo do bloqueio de valores junto ao sistema BACENJUD.** Nada Mais. Santos, 05 de março de 2019.  
 Eu, \_\_\_\_, Viviani Mônica Brasil Padovan, Chefe de Seção Judiciário.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0045/2019, foi disponibilizado na página 651/664 do Diário da Justiça Eletrônico em 07/03/2019. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

## Advogado

Maria Isabel de Figueiredo Carvalho (OAB 25771/SP)  
Larissa Ivana Silvestre de Carvalho (OAB 323567/SP)

Teor do ato: "Vistos. 1 - Fls. 34/35: faça-se a penhora via BACENJUD de imediato, para localização e bloqueio de contas bancárias em nome do executado RESIDENCIAL (CNPJ nº 13.348.390/0001-37), até o limite do débito atualizado, atentando-se a serventia para a manutenção do sigilo e cautelas de praxe. Se positiva integral, transfira-se o valor do débito para conta judicial (se pessoa jurídica). Em sendo pessoa física, apenas mantenha-se o bloqueio. Se no ato constatar-se que foi atingido valor maior do que o determinado ou a existência de mais de uma conta, fica desde já determinado que o excedente deverá ser prontamente liberado, nos termos do art. 854, §1º, do Código de Processo Civil. 2 - Em caso frutífero ou parcialmente frutífero, intime-se o executado na pessoa do advogado, ou não tendo advogado constituído nos autos (salvo em caso de revelia), pessoalmente, dando-lhe ciência de que no prazo de 05 (cinco) dias poderá arguir as matérias elencadas no art. 854, §3º do Código de Processo Civil. Não apresentada a manifestação referida no item anterior, a Serventia deverá providenciar a transferência do valor bloqueado para conta à disposição deste Juízo, dando-se por efetivada a penhora independentemente da lavratura de termo. 3 - Vindo manifestação sobre impenhorabilidade ou cumprimento excessivo da ordem de bloqueio, os autos deverão ser remetidos à conclusão. 4 - Em caso de inércia da parte executada, ou em caso da pesquisa restar infrutífera intime-se o exequente para requerer o que de direito, em 10 (dez) dias, sob pena de extinção. Int."

Santos, 7 de março de 2019.

Viviani Mônica Brasil Padovan  
Chefe de Seção Judiciário

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0045/2019, foi disponibilizado na página 651/664 do Diário da Justiça Eletrônico em 07/03/2019. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado  
Maria Isabel de Figueiredo Carvalho (OAB 25771/SP)  
Larissa Ivana Silvestre de Carvalho (OAB 323567/SP)

Teor do ato: "Manifeste-se a parte interessada, no prazo de 10 (dez) dias, sobre o resultado negativo do bloqueio de valores junto ao sistema BACENJUD."

Santos, 7 de março de 2019.

Viviani Mônica Brasil Padovan  
Chefe de Seção Judiciário

**MARIA ISABEL DE FIGUEIREDO CARVALHO**

**ELIZANGELA APARECIDA PEDRO**

Advogadas

---

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL  
DA COMARCA DE SANTOS

PROCESSO Nº. 0021825-36.2018.8.26.0562

**NIVIO FERREIRA JÚNIOR E OUTRA,**

por suas advogadas infra-assinadas, nos autos do Cumprimento de Sentença que movem contra **RESIDENCIAL EDIFÍCIO DO LAGO INCORPORAÇÕES SPE LTDA.**, em curso perante essa R. Vara, vêm, mui respeitosamente à presença de V. Exa., tendo em vista o resultado negativo da tentativa de penhora online, requerer prazo de mais 10 (dez) dias para indicar outros bens passíveis de penhora, vez que encontra-se diligenciando.

Termos em que,  
P. Deferimento.  
Santos, 22 de março de 2019.

p.p.  
Maria Isabel de Figueiredo Carvalho  
OAB/SP 25.771

p.p.  
Elizangela Aparecida Pedro  
OAB/SP 187.681





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SANTOS**  
**FORO DE SANTOS**  
**3ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**  
 Rua São Francisco, 242, Sala 51 - Centro  
 CEP: 11013-202 - Santos - SP  
 Telefone: (13) 3223-1312 - E-mail: santos3jec@tjsp.jus.br

**DESPACHO**

Processo nº: **0021825-36.2018.8.26.0562**  
 Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Indenização por Dano Moral**  
 Exequente: **Nivio Ferreira Júnior e outro**  
 Executado: **Residencial Edifícios do Lago Incorporações Spe Ltda.**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Natália Garcia Penteadó Soares Monti**

Vistos.

Fls. 44: Defiro. Aguarde-se pelo prazo de 10 dias, conforme requerido.

Intime-se.

Santos, 25 de março de 2019.

**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 0062/2019, foi disponibilizado na página 1392/1398 do Diário da Justiça Eletrônico em 27/03/2019. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado

Maria Isabel de Figueiredo Carvalho (OAB 25771/SP)

Larissa Ivana Silvestre de Carvalho (OAB 323567/SP)

Teor do ato: "Fls. 44: Defiro. Aguarde-se pelo prazo de 10 dias, conforme requerido."

Santos, 27 de março de 2019.

Viviani Mônica Brasil Padovan  
Chefe de Seção Judiciário

**MARIA ISABEL DE FIGUEIREDO CARVALHO**

**ELIZANGELA APARECIDA PEDRO**

Advogadas

---

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DE SANTOS

PROCESSO Nº 0021825-36.2018.8.26.0562

**NIVIO FERREIRA JÚNIOR E OUTRA,**

por suas advogadas infra-assinadas, nos autos do Cumprimento de Sentença que move contra **RESIDENCIAL EDIFÍCIOS DO LAGO INCORPORAÇÕES SPE LTDA.**, em curso perante essa R. Vara, vêm, mui respeitosamente à presença de V. Exa., expor e requerer o seguinte:

A executada tem diversas ações judiciais contra si, conforme se constata por uma simples consulta no site do Egrégio Tribunal de Justiça de SP.

Os autores/exequentes não logram êxito na penhora de bens, mesmo após tentativas das mais diversas, sendo certo que nas ações mais recentes os autores encontram dificuldade inclusive para a citação da executada para responder aos processos de conhecimento.

Os processos estão se prolongando no judiciário sem que se efetive o pagamento dos débitos devidos pela executada, que propositalmente está criando obstáculos para isso.

Esse D. Juízo, em outra demanda, já deferiu a desconstituição da personalidade jurídica da executada, sem que fosse necessária a instauração de incidente processual específico, prestigiando a informalidade que norteia os procedimentos dos Juizados Especiais Cíveis (documento anexo).

**MARIA ISABEL DE FIGUEIREDO CARVALHO****ELIZANGELA APARECIDA PEDRO**

Advogadas

Posto isso, requerem os autores, seja declarada a **desconstituição da personalidade jurídica da executada** neste feito, e realizada a tentativa de **penhora online, no valor de R\$ 16.590,91 para 11/04/2019**, em ativos financeiros encontrados em nome dos sócios da executada, quais sejam:

- Adalberto Rylko, inscrito no CPF/MF sob o nº 534.074.238-53, na situação de administrador de GRA Participação em Empreendimentos Ltda.;
- GRA Participação em Empreendimentos Ltda., inscrita no NIRE 35226118877;
- Rosalina Geraldo Rylko, inscrita no CPF/MF sob o nº 033.207.948-17, na situação de administradora de GRA Participação em Empreendimentos Ltda.;
- Suzi Schlatter de Souza, inscrita no CPF/MF sob o nº 321.822.088-28, na situação de administradora de Techcasa Incorporação e Construção Ltda.; e
- Techcasa Incorporação e Construção Ltda., inscrita no NIRE 35222634986;

Termos em que,

P. Deferimento.

Santos, 11 de abril de 2019.

p.p.

Maria Isabel de Figueiredo Carvalho

OAB/SP 25.771

p.p.

Elizangela Aparecida Pedro

OAB/SP 187.681

Processo nº 0021825-36.2018.8.26.0562  
 3a. Vara do Juizado Especial Cível de Santos  
 Autores: Nivio Ferreira Júnior e Karla Ouriques Ferreira  
 Réu: Residencial Edifício do Lago Incorporações SPE Ltda

Valor da condenação: R\$ 10.000,00  
 Correção monetária pelos índices da Tabela Prática do TJ  
 a partir da sentença: 02/03/2018  
 Juros de mora de 1% ao mês, a partir da citação  
 Juntada do AR Positivo: 04/08/2017  
 Honorários advocatícios: 20% sobre o valor da condenação

Data	Valor	Índice Divisor	Índice Multiplicador	Valor corrigido
02/03/2018	R\$ 10.000,00	67,834193	71,049953	R\$ 10.474,06

Data	Valor	Juros %	Valor dos Juros	Valor com juros
04/08/2017	R\$ 10.474,06	20%	R\$ 2.094,81	R\$ 12.568,87

Honorários advocatícios	20% sobre a condenação	R\$ 2.513,77
-------------------------	------------------------	--------------

Valor total da condenação para	11/04/2019	R\$ 15.082,65
--------------------------------	------------	---------------

Multa de 10% pelo não pagamento voluntário		R\$ 1.508,26
--	--	--------------

<b>Valor total devido para</b>	<b>11/04/2019</b>	<b>R\$ 16.590,91</b>
--------------------------------	-------------------	----------------------



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 COMARCA DE SANTOS  
 FORO DE SANTOS  
 3ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL  
 Rua São Francisco, 242, Sala 51, Centro - CEP 11013-202, Fone: (13)  
 3223-1312, Santos-SP - E-mail: santos3jec@tjsp.jus.br

## DECISÃO

Processo nº: **0013534-47.2018.8.26.0562**  
 Classe - Assunto: **Cumprimento de Sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**  
 Exequente: **Rafael Carlos Mourão Lima**  
 Executado: **Residencial Edifícios do Lago Incorporações Spe Ltda.**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Natália Garcia Penteadó Soares Monti**

Vistos.

Considerando que as tentativas de penhora restaram infrutíferas defiro o pedido de desconsideração da personalidade jurídica com a inclusão dos sócios apontados a fls. 147/148 (e documento juntado) no pólo passivo, independentemente da instauração de incidente próprio, prestigiando-se a informalidade que deve prevalecer em sede de Juizados Especiais Cíveis. Anote-se.

Levando-se em conta, contudo, que não participaram do processo de conhecimento, é indispensável que sejam citados para pagamento na forma autorizada pela legislação, facultando-se o cumprimento voluntário do julgado.

Diferentemente do Código Civil de 2002, o Código de Defesa do Consumidor, em seu art. 28, § 5º, adotou a chamada Teoria Menor da Desconsideração da Personalidade Jurídica, que *“incide com a mera prova de insolvência da pessoa jurídica para o pagamento de suas obrigações, independentemente da existência de desvio de finalidade ou de confusão patrimonial”* e *“não se subordina à demonstração dos requisitos previstos no caput do artigo indicado, mas apenas à prova de causar, a mera existência da pessoa jurídica, obstáculo ao ressarcimento de prejuízos causados aos consumidores”*. (STJ REsp nº 279273/SP rel. Min. NANCY ANDRIGHI DJ. 29/03/2004).

Trata-se de reflexo da maior amplitude que a referida Lei pretende dar à proteção dos interesses do consumidor. Dessa forma, basta para admitir a sua desconsideração que a personalidade jurídica impeça a satisfação do crédito do consumidor, dispensada a comprovação do abuso patrimonial para que a execução possa alcançar bens dos sócios da empresa. E no caso, é incontroverso que personalidade jurídica passou a constituir empecilho à



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SANTOS**  
**FORO DE SANTOS**  
**3ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**  
 Rua São Francisco, 242, Sala 51, Centro - CEP 11013-202, Fone: (13)  
 3223-1312, Santos-SP - E-mail: santos3jec@tjsp.jus.br

satisfação do crédito executado<sup>1</sup>.

Assim, primeiramente, providencie o exequente cálculo atualizado do débito.

Com a juntada, citem-se para pagamento do débito apresentado pelo exequente, no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de ser acrescida multa de 10% sobre o montante devido e penhora.

Intime-se.

Santos, 27 de fevereiro de 2019.

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

<sup>1</sup> "AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESCONSIDERAÇÃO DA PERSONALIDADE JURÍDICA. DISSOLUÇÃO IRREGULAR. RELAÇÃO DE CONSUMO. APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. TEORIA MENOR DA DESCONSIDERAÇÃO. 1. A desconsideração da personalidade jurídica é medida excepcional que pressupõe abuso da personalidade jurídica, caracterizado por desvio de finalidade ou por confusão patrimonial. Contudo, a jurisprudência tem admitido a medida também nos casos de dissolução irregular da sociedade, por se tratar de ato que pode, igualmente, causar prejuízo aos credores. 2. No caso dos autos, apesar de não possuir qualquer patrimônio, a cópia da ficha cadastral atualizada da empresa agravada, fornecida pela JUCESP, demonstra que ela está ativa, tudo a indicar que houve dissolução irregular. 3. Admitida a existência de relação de consumo entre as partes, tem incidência, no caso, as regras do Código de Defesa do Consumidor. A aplicação da Teoria Menor da Desconsideração da Personalidade Jurídica, prevista no art. 28 do CDC, dispensa a comprovação do desvio de finalidade e da confusão patrimonial, bastando que a personalidade da pessoa jurídica caracterize óbice ao ressarcimento dos prejuízos causados ao consumidor. 4. Embora a dificuldade de localizar bens passíveis de penhora não justifique, por si só, a desconsideração da personalidade jurídica pleiteada, não se olvida que a personalidade jurídica da agravada, no caso, passou a constituir empecilho à satisfação do crédito executado pelo agravante, constituído há mais de dez anos. Recurso provido para deferir a desconsideração da personalidade jurídica da agravada." (AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0061592-94.2013.8.26.0000)



**FICHA CADASTRAL SIMPLIFICADA**

NESTA FICHA CADASTRAL SIMPLIFICADA, AS INFORMAÇÕES DOS QUADROS "EMPRESA", "CAPITAL", "ENDEREÇO", "OBJETO SOCIAL" E "TITULAR/SÓCIOS/DIRETORIA" REFEREM-SE À SITUAÇÃO ATUAL DA EMPRESA, NA DATA DE EMISSÃO DESTES DOCUMENTOS.

A SEGUIR, SÃO INFORMADOS OS EXTRATOS DOS CINCO ÚLTIMOS ARQUIVAMENTOS REALIZADOS, SE HOUVER.

A AUTENTICIDADE DESTA FICHA CADASTRAL SIMPLIFICADA PODERÁ SER CONSULTADA NO SITE WWW.JUCESPONLINE.SP.GOV.BR MEDIANTE O CÓDIGO DE AUTENTICIDADE INFORMADO AO FINAL DESTES DOCUMENTOS.

PARA OBTER O HISTÓRICO COMPLETO DA EMPRESA, CONSULTE A FICHA CADASTRAL COMPLETA.

EMPRESA		
PENDÊNCIA ADMINISTRATIVA		
RESIDENCIAL EDIFICIOS DO LAGO INCORPORACOES SPE LTDA		
TIPO: SOCIEDADE LIMITADA		
NIRE MATRIZ	DATA DA CONSTITUIÇÃO	EMISSÃO
35225120860	02/03/2011	30/10/2018 18:11:43
INÍCIO DE ATIVIDADE	CNPJ	INSCRIÇÃO ESTADUAL
09/02/2011	13.348.390/0001-37	

CAPITAL
R\$ 3.000.000,00 (TRÊS MILHÕES DE REAIS)

ENDEREÇO		
LOGRADOURO: RUA URUSSUI	NÚMERO: 300	
BAIRRO: ITAIM BIBI	COMPLEMENTO: 8 ANDAR	
MUNICÍPIO: SAO PAULO	CEP: 04542-051	UF: SP

OBJETO SOCIAL
INCORPORAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

TITULAR / SÓCIOS / DIRETORIA
ADALBERTO RYLKO, NACIONALIDADE BRASILEIRA, CPF: 534.074.238-53, RG/RNE: 58471571 - SP, RESIDENTE À RUA MACHADO BITTENCOURT, 361, CJ. 1503, VILA CLEMENTINO, SAO PAULO - SP, CEP 04044-001, NA SITUAÇÃO DE ADMINISTRADOR, REPRESENTANTE DE GRA PARTICIPACAO EM EMPREENDIMENTOS LTDA., ASSINANDO PELA EMPRESA..
ENGEVAR INCORPORADORA LTDA. "EXCLUÍDO POR ORDEM JUDICIAL", NIRE 35217515991, SITUADA À RUA COMENDADOR EDUARDO SACCAB, 46, SALA 06, BROOKLIN PAULISTA, SAO PAULO - SP, CEP 04601-070, NA SITUAÇÃO DE SÓCIO. COM VALOR DE PARTICIPAÇÃO NA SOCIEDADE DE \$ 1.107.600,00, (ENDERECO: RUA COMENDADOR EDUARDO SACCAB 46 SALA 06 BROOKLIN PAULI TA SP 04601070)
GRA PARTICIPACAO EM EMPREENDIMENTOS LTDA., NIRE 35226118877, SITUADA À AVENIDA VERA CRUZ, 818, SALA 11, PARQUE ESTORIL, SAO JOSE DO RIO PRETO - SP, CEP 15085-010, NA SITUAÇÃO DE SÓCIO. COM VALOR DE PARTICIPAÇÃO NA SOCIEDADE DE \$ 362.400,00, (ENDERECO: AVENIDA VERA CRUZ 818 SALA 11 PARQUE ESTORIL SP 15085010 04044001)



ROSALINA GERALDO RYLKO, NACIONALIDADE BRASILEIRA, CPF: 033.207.948-17, RG/RNE: 118159951 - SP, RESIDENTE À AVENIDA VERA CRUZ, 818, SALA 11, PARQUE ESTORIL, SAO JOSE DO RIO PRETO - SP, CEP 15085-010, NA SITUAÇÃO DE ADMINISTRADOR, REPRESENTANTE DE GRA PARTICIPACAO EM EMPREENDIMENTOS LTDA., ASSINANDO PELA EMPRESA..

ROSSANA GRACIELLA TARENZI, NACIONALIDADE BRASILEIRA, CPF: 085.717.898-94, RG/RNE: 118159951 - SP, RESIDENTE À RUA COMENDADOR EDUARDO SACCAB, 46, SALA 06, BROOKLIN PAULISTA, SAO PAULO - SP, CEP 04601-070, NA SITUAÇÃO DE ADMINISTRADOR, REPRESENTANTE DE ENGEVAR INCORPORADORA LTDA. "EXCLUÍDO POR ORDEM JUDICIAL", ASSINANDO PELA EMPRESA..

SUZI SCHLATTER DE SOUZA, NACIONALIDADE BRASILEIRA, CPF: 321.822.088-28, RG/RNE: 34659233 - SP, RESIDENTE À RUA URUSSUI, 300, 8 ANDAR, ITAIM BIBI, SAO PAULO - SP, CEP 04542-051, NA SITUAÇÃO DE ADMINISTRADOR, REPRESENTANTE DE TECHCASA INCORPORACAO E CONSTRUCAO LTDA., ASSINANDO PELA EMPRESA..

TEHCASA INCORPORACAO E CONSTRUCAO LTDA., NIRE 35222634986, SITUADA À RUA URUSSUI, 300, 8, ITAIM BIBI, SAO PAULO - SP, CEP 04542-051, NA SITUAÇÃO DE SÓCIO. COM VALOR DE PARTICIPAÇÃO NA SOCIEDADE DE \$ 1.530.000,00, (ENDERECO: RUA URUSSUI 300 8 ITAIM BIBI SP 04542051 SP 04503011)

VIRGILIO AUGUSTO RAMOS, NACIONALIDADE PORTUGUESA, CPF: 099.542.398-98, RG/RNE: W290206Q - SP, RESIDENTE À RUA COMENDADOR EDUARDO SACCAB, 46, SALA 06, BROOKLIN PAULISTA, NA SITUAÇÃO DE ADMINISTRADOR, REPRESENTANTE DE ENGEVAR INCORPORADORA LTDA. "EXCLUÍDO POR ORDEM JUDICIAL", ASSINANDO PELA EMPRESA., (ENDERECO: RUA COMENDADOR EDUARDO SACCAB 46 SALA 06 BROOKLIN PAULIS TA SP 04601070)

#### 5 ÚLTIMOS ARQUIVAMENTOS

**NUM.DOC: 336.789/13-0 SESSÃO: 03/09/2013**

REDISTRIBUICAO DO CAPITAL DE TECHCASA INCORPORACAO E CONSTRUCAO LTDA. , NIRE 35222634986, SITUADA À RUA URUSSUI, 300, 8, ITAIM BIBI, SAO PAULO - SP, CEP 04542-051, NA SITUAÇÃO DE SÓCIO, COM VALOR DE PARTICIPAÇÃO NA SOCIEDADE DE \$ 1.530.000,00.(ENDERECO: RUA URUSSUI 300 8 ITAIM BIBI SP 04542051 SP 04503011)

REDISTRIBUICAO DO CAPITAL DE ENGEVAR INCORPORADORA LTDA. , NIRE 35217515991, SITUADA À RUA COMENDADOR EDUARDO SACCAB, 46, SALA 06, BROOKLIN PAULISTA, SAO PAULO - SP, CEP 04601-070, NA SITUAÇÃO DE SÓCIO, COM VALOR DE PARTICIPAÇÃO NA SOCIEDADE DE \$ 882.000,00.(ENDERECO: RUA COMENDADOR EDUARDO SACCAB 46 SALA 06 BROOKLIN PAULIS TA SP 04601070)

REMANESCENTE VIRGILIO AUGUSTO RAMOS, NACIONALIDADE PORTUGUESA, CPF: 099.542.398-98, RG/RNE: W290206Q - SP, RESIDENTE À RUA COMENDADOR EDUARDO SACCAB, 46, SALA 06, BROOKLIN PAULISTA, REPRESENTANDO ENGEVAR INCORPORADORA LTDA., COMO ADMINISTRADOR, ASSINANDO PELA EMPRESA.(ENDERECO: RUA COMENDADOR EDUARDO SACCAB 46 SALA 06 BROOKLIN PAULIS TA SP 04601070)

REDISTRIBUICAO DO CAPITAL DE GRA PARTICIPACAO EM EMPREENDIMENTOS LTDA. , NIRE 35226118877, SITUADA À AVENIDA VERA CRUZ, 818, SALA 11, PARQUE ESTORIL, SAO JOSE DO RIO PRETO - SP, CEP 15085-010, NA SITUAÇÃO DE SÓCIO, COM VALOR DE PARTICIPAÇÃO NA SOCIEDADE DE \$ 588.000,00.(ENDERECO: AVENIDA VERA CRUZ 818 SALA 11 PARQUE ESTORIL SP 15085010 04044001)

REMANESCENTE ROSSANA GRACIELLA TARENZI, NACIONALIDADE BRASILEIRA, CPF: 085.717.898-94, RG/RNE: 11815995-1 - SP, RESIDENTE À RUA COMENDADOR EDUARDO SACCAB, 46, SALA 06, BROOKLIN PAULISTA, SAO PAULO - SP, CEP 04601-070, REPRESENTANDO ENGEVAR INCORPORADORA LTDA., COMO ADMINISTRADOR, ASSINANDO PELA EMPRESA.

ALTERAÇÃO DOS DADOS CADASTRAIS DE SUZI SCHLATTER DE SOUZA, NACIONALIDADE BRASILEIRA, CPF: 321.822.088-28, RG/RNE: 34659233 - SP, RESIDENTE À RUA URUSSUI, 300, 8 ANDAR, ITAIM BIBI, SAO PAULO - SP, CEP 04542-051, REPRESENTANDO TECHCASA INCORPORACAO E CONSTRUCAO LTDA., COMO ADMINISTRADOR, ASSINANDO PELA EMPRESA.

REMANESCENTE ADALBERTO RYLKO, NACIONALIDADE BRASILEIRA, CPF: 534.074.238-53, RG/RNE: 5847157-1 - SP, RESIDENTE À RUA MACHADO BITTENCOURT, 361, CJ. 1503, VILA CLEMENTINO, SAO PAULO - SP, CEP 04044-001, REPRESENTANDO GRA PARTICIPACAO EM EMPREENDIMENTOS LTDA., COMO ADMINISTRADOR, ASSINANDO PELA EMPRESA.

ALTERAÇÃO DOS DADOS CADASTRAIS DE ROSALINA GERALDO RYLKO, NACIONALIDADE BRASILEIRA, CPF: 033.207.948-17, RG/RNE: 11815995-1 - SP, RESIDENTE À AVENIDA VERA CRUZ, 818, SALA 11, PARQUE ESTORIL, SAO JOSE DO RIO PRETO - SP, CEP 15085-010, REPRESENTANDO GRA PARTICIPACAO EM EMPREENDIMENTOS LTDA., COMO ADMINISTRADOR, ASSINANDO PELA EMPRESA.

ENDEREÇO DA SEDE ALTERADO PARA RUA URUSSUI, 300, 8 ANDAR, ITAIM BIBI, SAO PAULO - SP, CEP 04542-051.

CORREÇÃO DE CNPJ 13.348.390/0001-37

**NUM.DOC: 095.008/14-7 SESSÃO: 12/03/2014**

REMANESCENTE TECHCASA INCORPORACAO E CONSTRUCAO LTDA. , NIRE 35222634986, SITUADA À RUA URUSSUI, 300, 8, ITAIM BIBI, SAO PAULO - SP, CEP 04542-051, NA SITUAÇÃO DE SÓCIO, COM VALOR DE PARTICIPAÇÃO NA SOCIEDADE DE \$ 1.530.000,00.(ENDERECO: RUA URUSSUI 300 8 ITAIM BIBI SP 04542051 SP 04503011)

REDISTRIBUICAO DO CAPITAL DE ENGEVAR INCORPORADORA LTDA. "EXCLUÍDO POR ORDEM JUDICIAL" , NIRE 35217515991, SITUADA À RUA COMENDADOR EDUARDO SACCAB, 46, SALA 06, BROOKLIN PAULISTA, SAO PAULO - SP, CEP 04601-070, NA SITUAÇÃO DE SÓCIO, COM VALOR DE PARTICIPAÇÃO NA SOCIEDADE DE \$ 1.107.600,00.(ENDERECO: RUA COMENDADOR EDUARDO SACCAB 46 SALA 06 BROOKLIN PAULI TA SP 04601070)

REMANESCENTE VIRGILIO AUGUSTO RAMOS, NACIONALIDADE PORTUGUESA, CPF: 099.542.398-98, RG/RNE: W290206Q - SP, RESIDENTE À RUA COMENDADOR EDUARDO SACCAB, 46, SALA 06, BROOKLIN PAULISTA, REPRESENTANDO ENGEVAR INCORPORADORA LTDA. "EXCLUÍDO POR ORDEM JUDICIAL", COMO ADMINISTRADOR, ASSINANDO PELA EMPRESA.(ENDERECO: RUA COMENDADOR EDUARDO SACCAB 46 SALA 06 BROOKLIN PAULIS TA SP 04601070)

REDISTRIBUICAO DO CAPITAL DE GRA PARTICIPACAO EM EMPREENDIMENTOS LTDA. , NIRE 35226118877, SITUADA À AVENIDA VERA CRUZ, 818, SALA 11, PARQUE ESTORIL, SAO JOSE DO RIO PRETO - SP, CEP 15085-010, NA SITUAÇÃO DE SÓCIO, COM VALOR DE PARTICIPAÇÃO NA SOCIEDADE DE \$ 362.400,00.(ENDERECO: AVENIDA VERA CRUZ 818 SALA 11 PARQUE ESTORIL SP 15085010 04044001)

REMANESCENTE ROSSANA GRACIELLA TARENZI, NACIONALIDADE BRASILEIRA, CPF: 085.717.898-94, RG/RNE: 11815995-1 - SP, RESIDENTE À RUA COMENDADOR EDUARDO SACCAB, 46, SALA 06, BROOKLIN PAULISTA, SAO PAULO - SP, CEP 04601-070, REPRESENTANDO ENGEVAR INCORPORADORA LTDA. "EXCLUÍDO POR ORDEM JUDICIAL", COMO ADMINISTRADOR, ASSINANDO PELA EMPRESA.

REMANESCENTE SUZI SCHLATTER DE SOUZA, NACIONALIDADE BRASILEIRA, CPF: 321.822.088-28, RG/RNE: 34659233 - SP, RESIDENTE À RUA URUSSUI, 300, 8 ANDAR, ITAIM BIBI, SAO PAULO - SP, CEP 04542-051, REPRESENTANDO TECHCASA INCORPORACAO E CONSTRUCAO LTDA., COMO ADMINISTRADOR, ASSINANDO PELA EMPRESA.

REMANESCENTE ADALBERTO RYLKO, NACIONALIDADE BRASILEIRA, CPF: 534.074.238-53, RG/RNE: 5847157-1 - SP, RESIDENTE À RUA MACHADO BITTENCOURT, 361, CJ. 1503, VILA CLEMENTINO, SAO PAULO - SP, CEP 04044-001, REPRESENTANDO GRA PARTICIPACAO EM EMPREENDIMENTOS LTDA., COMO ADMINISTRADOR, ASSINANDO PELA EMPRESA.

REMANESCENTE ROSALINA GERALDO RYLKO, NACIONALIDADE BRASILEIRA, CPF: 033.207.948-17, RG/RNE: 11815995-1 - SP, RESIDENTE À AVENIDA VERA CRUZ, 818, SALA 11, PARQUE ESTORIL, SAO JOSE DO RIO PRETO - SP, CEP 15085-010, REPRESENTANDO GRA PARTICIPACAO EM EMPREENDIMENTOS LTDA., COMO ADMINISTRADOR, ASSINANDO PELA EMPRESA.

CONSOLIDAÇÃO CONTRATUAL DA MATRIZ.

**NUM.DOC: 058.676/15-6 SESSÃO: 03/02/2015**

ARQUIVAMENTO DE PROCURACAO PUBLICA, CONFORME DISPOSTO NA IN N 28 DE 06/10/2014 E CNJ N 42 DE 31/10/2014.

**NUM.DOC: 873.175/16-5 SESSÃO: 15/09/2016**

JC - Nº 1105183/16 DE 14/07/2016.. PROCESSO N. 1071176-57.2016. 8.26.0100. TRATA-SE DE OFICIO EXPEDIDO PELO(A) MM. JUIZ(A) DE DIREITO DA 7. VARA CIVEL DO FORO CENTRAL CIVEL DA COMARCA DE SAO PAULO/SP, NOS AUTOS DA ACAO DE DISSOLUCAO PARCIAL DE SOCIEDADE ONDE FIGURA(M) COMO REQUERENTE(S) ENGEVAR INCORPORADORA LTDA E COMO REQUERIDO(S) TECHCASA INCORPORACAO E CONSTRUCAO LTDA E OUTROS, POR MEIO DO QUAL SOLICITOU AS PROVIDENCIAS NECESSARIAS NO SENTIDO DE ANOTAR NO CONTRATO SOCIAL DESTA EMPRESA, SOBRE A ACAO EM EPIGRAFE, QUE VISA SUA DISSOLUCAO PARCIAL. MANTENDO-SE A EXPRESSAO "ANOTACAO JUDICIAL" NA FOLHA DE ROSTO DA FICHA CADASTRAL, NOS TERMOS DO ART. 5 , I, "C", DA PORTARIA JUCESP N. 15/2012.

**NUM.DOC: 872.125/18-0 SESSÃO: 01/10/2018 PENDÊNCIA ADMINISTRATIVA**

JC - Nº 1157827/18 DE 20/09/2018.. PROCESSO N. 1071176-57.2016. 8.26.0100. TRATA-SE DE OFICIO EXPEDIDO PELO(A) MM. JUIZ DE DIREITO DA 7. VARA CIVEL DO FORO CENTRAL E COMARCA DE SAO PAULO/SP, NOS AUTOS DA ACAO DE DISSOLUCAO PARCIAL DE SOCIEDADE, ONDE FIGURA(M) COMO REQUERENTE: ENGEVAR INCORPORADORA LTDA E COMO REQUERIDO: TECHCASA INCORPORACAO E CONSTRUCAO LTDA E OUTRO, POR MEIO DO QUAL SOLICITOU AS PROVIDENCIAS NECESSARIAS NO SENTIDO DE TORNAR DEFINITIVA A AVERBACAO DA DISSOLUCAO PARCIAL NA PROPORCAO DE 36,92%, DETERMINADA NOS AUTOS EM EPIGRAFE, REFERENTE AS COTAS SOCIAIS QUE REQUERENTE ENGEVAR INCORPORADORA LTDA, CNPJ: 05.321.289/0001-64, POSSUI NESTA EMPRESA, ANOTANDO-SE COMO TERMO INICIAL DA RETIRADA O SEXAGESIMO DIA POSTERIOR A NOTIFICACAO EXTRAJUDICIAL, OCORRIDA EM 17/06/2016. CERTIFICOU E DEU FE QUE A RESPEITAVEL SENTENCA DE FLS. 931/934 TRANSITOU EM JULGADO EM 04/09/2018. NADA MAIS, SAO PAULO. 10/09/2018, MAURO SERGIO SASSETTOLI, ESCRIVAO JUDICIAL I. INSERINDO-SE AO LADO DO NOME DE ENGEVAR INCORPORADORA LTDA. A EXPRESSAO "EXCLUÍDO POR ORDEM JUDICIAL" EM 60 DIAS APOS A NOTIFICACAO EM

17/06/2016, CONSIDERANDO-SE O TRANSITO EM JULGADO DA DECISAO EM 04/09/2018, SUBSTITUINDO-SE A EXPRESSAO "PENDENCIA JUDICIAL" POR "PENDENCIA ADMINISTRATIVA" NA FOLHA DE ROSTO DA FICHA CADASTRAL, ATE QUE SEJA REGULARIZADO O QUADRO SOCIETARIO, NOS TERMOS DO ART. 47 DO DECRETO 1800/96.

#### OBSERVAÇÕES

NUM.DOC: 873.175/16-5 SESSÃO: 15/09/2016

JC - Nº 1105183/16 DE 14/07/2016.. PROCESSO N. 1071176-57.2016. 8.26.0100. TRATA-SE DE OFICIO EXPEDIDO PELO(A) MM. JUIZ(A) DE DIREITO DA 7. VARA CIVEL DO FORO CENTRAL CIVEL DA COMARCA DE SAO PAULO/SP, NOS AUTOS DA ACAO DE DISSOLUCAO PARCIAL DE SOCIEDADE ONDE FIGURA(M) COMO REQUERENTE(S) ENGEVAR INCORPORADORA LTDA E COMO REQUERIDO(S) TECHCASA INCORPORACAO E CONSTRUCAO LTDA E OUTROS, POR MEIO DO QUAL SOLICITOU AS PROVIDENCIAS NECESSARIAS NO SENTIDO DE ANOTAR NO CONTRATO SOCIAL DESTA EMPRESA, SOBRE A ACAO EM EPIGRAFE, QUE VISA SUA DISSOLUCAO PARCIAL. MANTENDO-SE A EXPRESSAO "ANOTACAO JUDICIAL" NA FOLHA DE ROSTO DA FICHA CADASTRAL, NOS TERMOS DO ART. 5 , I, "C", DA PORTARIA JUCESP N. 15/2012.

NUM.DOC: 872.125/18-0 SESSÃO: 01/10/2018 PENDÊNCIA ADMINISTRATIVA

JC - Nº 1157827/18 DE 20/09/2018.. PROCESSO N. 1071176-57.2016. 8.26.0100. TRATA-SE DE OFICIO EXPEDIDO PELO(A) MM. JUIZ DE DIREITO DA 7. VARA CIVEL DO FORO CENTRAL E COMARCA DE SAO PAULO/SP, NOS AUTOS DA ACAO DE DISSOLUCAO PARCIAL DE SOCIEDADE, ONDE FIGURA(M) COMO REQUERENTE: ENGEVAR INCORPORADORA LTDA E COMO REQUERIDO: TECHCASA INCORPORACAO E CONSTRUCAO LTDA E OUTRO, POR MEIO DO QUAL SOLICITOU AS PROVIDENCIAS NECESSARIAS NO SENTIDO DE TORNAR DEFINITIVA A AVERBACAO DA DISSOLUCAO PARCIAL NA PROPORCAO DE 36,92%, DETERMINADA NOS AUTOS EM EPIGRAFE, REFERENTE AS COTAS SOCIAIS QUE REQUERENTE ENGEVAR INCORPORADORA LTDA, CNPJ: 05.321.289/0001-64, POSSUI NESTA EMPRESA, ANOTANDO-SE COMO TERMO INICIAL DA RETIRADA O SEXAGESIMO DIA POSTERIOR A NOTIFICACAO EXTRAJUDICIAL, OCORRIDA EM 17/06/2016. CERTIFICOU E DEU FE QUE A RESPEITAVEL SENTENCA DE FLS. 931/934 TRANSITOU EM JULGADO EM 04/09/2018. NADA MAIS, SAO PAULO. 10/09/2018, MAURO SERGIO SASSETTOLI, ESCRIVAO JUDICIAL I. INSERINDO-SE AO LADO DO NOME DE ENGEVAR INCORPORADORA LTDA. A EXPRESSAO "EXCLUÍDO POR ORDEM JUDICIAL" EM 60 DIAS APOS A NOTIFICACAO EM 17/06/2016, CONSIDERANDO-SE O TRANSITO EM JULGADO DA DECISAO EM 04/09/2018, SUBSTITUINDO-SE A EXPRESSAO "PENDENCIA JUDICIAL" POR "PENDENCIA ADMINISTRATIVA" NA FOLHA DE ROSTO DA FICHA CADASTRAL, ATE QUE SEJA REGULARIZADO O QUADRO SOCIETARIO, NOS TERMOS DO ART. 47 DO DECRETO 1800/96.

FIM DAS INFORMAÇÕES PARA NIRE: 35225120860

DATA DA ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO DA BASE DE DADOS: 29/10/2018



documento  
assinado  
digitalmente

Ficha Cadastral Simplificada emitida para ADRIANA MOREIRA DE CASTILHO MANTOVANI : 26555436883.  
Documento certificado por JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO. A Junta Comercial do Estado de São Paulo, garante a autenticidade deste documento quando visualizado diretamente no portal [www.jucesponline.sp.gov.br](http://www.jucesponline.sp.gov.br) sob o número de autenticidade 108629692, terça-feira, 30 de outubro de 2018 às 18:11:43.





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SANTOS**  
**FORO DE SANTOS**  
**3ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**  
**RUA SÃO FRANCISCO, 242, Santos-SP - CEP 11013-202**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min**

**DESPACHO**

Processo Digital nº: **0021825-36.2018.8.26.0562**  
 Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Indenização por Dano Moral**  
 Exequente: **Nívio Ferreira Júnior e outro**  
 Executado: **Residencial Edifícios do Lago Incorporações Spe Ltda.**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Natália Garcia Penteado Soares Monti**

Vistos.

Fls. 47/55: o pedido de desconsideração da personalidade jurídica é prematuro, havendo a necessidade de maior investigação para que se possa apurar a ausência de bens e eventual abuso da personalidade jurídica, desvio de finalidade ou confusão patrimonial.

Assim, primeiramente, caberá à parte exequente postular a realização de diligências visando a localização de bens da executada, como por exemplo, veículos automotores e imóveis.

No caso, ausentes diligências nesse sentido, indefiro de plano o pedido.

Sendo assim, no prazo de 10 (dez) dias, requeira o exequente o que de direito para o prosseguimento da presente execução.

No silêncio, tornem para extinção e expedição de certidão de crédito.

Int.

Santos, 12 de abril de 2019.

**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 0080/2019, foi disponibilizado na página 1398/1409 do Diário da Justiça Eletrônico em 16/04/2019. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Certifico, ainda, que para efeito de contagem do prazo foram consideradas as seguintes datas.  
18/04/2019 - Endoenças - Prorrogação  
19/04/2019 - Paixão - Prorrogação

## Advogado

Maria Isabel de Figueiredo Carvalho (OAB 25771/SP)  
Larissa Ivana Silvestre de Carvalho (OAB 323567/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls. 47/55: o pedido de descon sideração da personalidade jurídica é prematuro, havendo a necessidade de maior investigação para que se possa apurar a ausência de bens e eventual abuso da personalidade jurídica, desvio de finalidade ou confusão patrimonial. Assim, primeiramente, caberá à parte exequente postular a realização de diligências visando a localização de bens da executada, como por exemplo, veículos automotores e imóveis. No caso, ausentes diligências nesse sentido, indefiro de plano o pedido. Sendo assim, no prazo de 10 (dez) dias, requeira o exequente o que de direito para o prosseguimento da presente execução. No silêncio, tornem para extinção e expedição de certidão de crédito. Int."

Santos, 16 de abril de 2019.

Viviani Mônica Brasil Padovan  
Chefe de Seção Judiciário

**MARIA ISABEL DE FIGUEIREDO CARVALHO**

**ELIZANGELA APARECIDA PEDRO**

Advogadas

---

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL  
DA COMARCA DE SANTOS

PROCESSO Nº. 0021825-36.2018.8.26.0562

**NIVIO FERREIRA JÚNIOR E OUTRA,**

por suas advogadas infra-assinadas, nos autos do Cumprimento de Sentença que movem contra **RESIDENCIAL EDIFÍCIO DO LAGO INCORPORAÇÕES SPE LTDA.**, em curso perante essa R. Vara, vêm, mui respeitosamente à presença de V. Exa., informar que aceita a penhora da unidade habitacional 211 do Bloco Porto, ofertada pela ré às fls. 15 dos autos.

Termos em que,  
P. Deferimento.  
Santos, 06 de maio de 2019.

p.p.  
Maria Isabel de Figueiredo Carvalho  
OAB/SP 25.771

p.p.  
Elizangela Aparecida Pedro  
OAB/SP 187.681





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA DE SANTOS  
FORO DE SANTOS  
3ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL  
RUA SÃO FRANCISCO, 242, Santos-SP - CEP 11013-202

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min**

**DESPACHO**

Processo Digital nº: **0021825-36.2018.8.26.0562**  
Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Indenização por Dano Moral**  
Exequente: **Nívio Ferreira Júnior e outro**  
Executado: **Residencial Edifícios do Lago Incorporações Spe Ltda.**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Natália Garcia Penteadó Soares Monti**

Vistos.

Manifeste-se a executada, no prazo de 10(dez), se persiste a oferta da unidade 211 do Bloco Porto, indicado à penhora às fls. 15, ora aceita pelos exequentes.

Em caso positivo, deverá trazer a certidão atualizada da matrícula do referido imóvel, no mesmo prazo, tornando os autos conclusos para deliberações.

Int.

Santos, 11 de maio de 2019.

**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 0097/2019, foi disponibilizado na página 1260/1270 do Diário da Justiça Eletrônico em 15/05/2019. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado

Maria Isabel de Figueiredo Carvalho (OAB 25771/SP)

Larissa Ivana Silvestre de Carvalho (OAB 323567/SP)

Teor do ato: "Vistos. Manifeste-se a executada, no prazo de 10(dez), se persiste a oferta da unidade 211 do Bloco Porto, indicado à penhora às fls. 15, ora aceita pelos exequentes. Em caso positivo, deverá trazer a certidão atualizada da matrícula do referido imóvel, no mesmo prazo, tornando os autos conclusos para deliberações. Int."

Santos, 15 de maio de 2019.

Viviani Mônica Brasil Padovan  
Chefe de Seção Judiciário

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA DO JUIZADO  
ESPECIAL DE SANTOS/SP,**

**Processo nº 0021825-36.2018.8.26.0562**

**RESIDENCIAL EDIFÍCIOS DO LAGO**

**INCORPORAÇÕES SPE LTDA**, devidamente qualificado nos autos da ação em epígrafe, neste ato representado por seus procuradores, da ação proposta por NIVIO FERREIRA JUNIOR E OUTRO, vem respeitosamente, à presença Vossa Excelência, em cumprimento ao despacho de fls. 59, manifesta-se no sentido de reiterar os termos da oferta da unidade 211 do Bloco Porto, bem como requerer a juntada da matrícula, para fins de direito

Nestes termos em que,

Pede deferimento.

Santos, 26 de junho de 2019.

Larissa Ivana Silvestre de Carvalho

OAB/SP 323.567



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA DO JUIZADO  
ESPECIAL DE SANTOS/SP,**

**Processo nº 0021825-36.2018.8.26.0562**

**RESIDENCIAL EDIFÍCIOS DO LAGO  
INCORPORAÇÕES SPE LTDA**, devidamente qualificado nos autos da ação  
em epígrafe, neste ato representado por seus procuradores, da ação proposta  
por NIVIO FERREIRA JUNIOR E OUTRO, vem respeitosamente, à presença  
Vossa Excelência, requerer a juntada da matrícula, para fins de direito

Nestes termos em que,

Pede deferimento.

Santos/SP, 26 de junho de 2019.

Larissa Ivana Silvestre de Carvalho

OAB/SP 323.567

MATRÍCULA  
31.994FOLHA  
006

proporcional de 11,52 m<sup>2</sup>., relativa a 01 (uma) vaga para guarda de automóvel localizada nos estacionamentos ou garagem do condomínio, indeterminada, demarcada e suas respectivas circulações e acessos, área comum real de divisão proporcional de 38,01 m<sup>2</sup>., perfazendo a área total real de 102,07 m<sup>2</sup>., correspondendo-lhe a fração ideal de 0,2731% no terreno e demais coisas de propriedade comum. OS APARTAMENTOS DUPLEX DE N<sup>OS</sup>. 211, 214, 215 e 218, localizados no 219 pavimento, terão cada um, a área privativa real de 122,87 m<sup>2</sup>. (sendo 76,19 m<sup>2</sup>. de área coberta edificada e 46,68 m<sup>2</sup>. de área descoberta), área comum real de divisão não proporcional de 23,04 m<sup>2</sup>., relativa a 02 (duas) vagas para guarda de automóvel localizadas nos estacionamentos ou garagem do condomínio, indeterminadas, demarcadas e suas respectivas circulações e acessos, área comum real de divisão proporcional de 72,41 m<sup>2</sup>., perfazendo a área total real de 218,32 m<sup>2</sup>., correspondendo-lhe a fração ideal de 0,5202% no terreno e demais coisas de propriedade comum. AS VAGAS AUTONOMAS DE GARAGEM de n<sup>OS</sup>. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58 e 59, consideradas unidades autônomas, todas localizadas no térreo do edifício-garagem, terão cada uma, a área privativa real de 11,52 m<sup>2</sup>., área comum de divisão proporcional de 3,78 m<sup>2</sup>., perfazendo a área total real de 15,28 m<sup>2</sup>., correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0270% do terreno e demais coisas de propriedade comum. O Oficial, *[Assinatura]*

Av.18/31.994. Santos, 22 de agosto de 2.013. Por Petição firmada em São Paulo-SP., aos 15 de maio de 2.013, RESIDENCIAL EDIFÍCIOS DO LAGO INCORPORAÇÕES SPE - LTDA., na qualidade de incorporadora do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VARANDAS DA LAGOA, requereu a presente averbação nesta matrícula, para ficar constando que o empreendimento objeto do R.16 e Av.17, fica submetido ao "regime de afetação", na forma que dispõe os artigos 31A a 31F da Lei nº.4.591/64, introduzidos pela Lei nº.10.931, de 02 de agosto de 2.004. O Oficial, *[Assinatura]*

Av.19/31.994. Santos, 11 de fevereiro de 2.014. Por Petição firmada em São Paulo-SP., aos 05 de fevereiro de 2.014, RESIDENCIAL EDIFÍCIOS DO LAGO INCORPORAÇÕES SPE LTDA., já qualificada, requereu a presente averbação nesta matrícula para ficar constando a concretização da incorporação do empreendimento objeto do R.16, Av.17 e Av.18, tendo em vista a existência de instrumento particular de compromisso de venda e compra de fração ideal correspondente a futura unidade autônoma e apresentação do contrato de prestação de serviços de construção dentro  
(continua na ficha 007)





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SANTOS**  
**FORO DE SANTOS**  
**3ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**  
 Rua São Francisco, 242, Sala 51, Centro - CEP 11013-202, Fone: (13)  
 3223-1312, Santos-SP - E-mail: santos3jec@tjsp.jus.br

**DECISÃO**

Processo nº: **0021825-36.2018.8.26.0562**  
 Classe - Assunto: **Cumprimento de Sentença - Indenização por Dano Moral**  
 Exequente: **Nivio Ferreira Júnior e outro**  
 Executado: **Residencial Edifícios do Lago Incorporações Spe Ltda.**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Natália Garcia Penteadó Soares Monti**

Vistos.

Defiro a penhora sobre o imóvel descrito à fl. 63.

Lavre-se o termo de penhora, do qual deverá constar o executado-proprietário como depositário, nos termos do art. 844 e 845, § 1º, do CPC, em aplicação subsidiária.

A constrição, para conhecimento de terceiros, deverá ser registrada através do sistema ARISP. Para tanto, deverá o(s) exequente(s), no prazo de 05 dias, informar os números dos CPF/CNPJ das partes e os dados do advogado do(s) exequente(s) responsável pelo recebimento de notificação da ARISP (nome do advogado, número de inscrição na OAB, telefone celular e e-mail). Após, providencie a serventia o registro da constrição junto ao sistema.

O(s) exequente(s) deverá(ão) ainda, facultado também ao(s) executado(s), apresentar 03 (três) avaliações do imóvel penhorado, no prazo de 15 (quinze) dias.

Com a juntada, tornem conclusos para fixação do valor da avaliação e intimação do(s) executado(s) para oferecimento de embargos à execução.

Intimem-se.

Santos, 12 de julho de 2019.

**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 0152/2019, foi disponibilizado na página 1509/1519 do Diário da Justiça Eletrônico em 17/07/2019. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

## Advogado

Maria Isabel de Figueiredo Carvalho (OAB 25771/SP)  
Larissa Ivana Silvestre de Carvalho (OAB 323567/SP)

Teor do ato: "Vistos. Defiro a penhora sobre o imóvel descrito à fl. 63. Lavre-se o termo de penhora, do qual deverá constar o executado-proprietário como depositário, nos termos do art. 844 e 845, § 1º, do CPC, em aplicação subsidiária. A constrição, para conhecimento de terceiros, deverá ser registrada através do sistema ARISP. Para tanto, deverá o(s) exequente(s), no prazo de 05 dias, informar os números dos CPF/CNPJ das partes e os dados do advogado do(s) exequente(s) responsável pelo recebimento de notificação da ARISP (nome do advogado, número de inscrição na OAB, telefone celular e e-mail). Após, providencie a serventia o registro da constrição junto ao sistema. O(s) exequente(s) deverá(ão) ainda, facultado também ao(s) executado(s), apresentar 03 (três) avaliações do imóvel penhorado, no prazo de 15 (quinze) dias. Com a juntada, tornem conclusos para fixação do valor da avaliação e intimação do(s) executado(s) para oferecimento de embargos à execução. Intimem-se."

Santos, 17 de julho de 2019.

LILIAN CATARINA CORREIA FRANCO DE ANDRADE  
Escrevente Técnico Judiciário

**MARIA ISABEL DE FIGUEIREDO CARVALHO**

**ELIZANGELA APARECIDA PEDRO**

Advogadas

---

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL  
DA COMARCA DE SANTOS

PROCESSO Nº. 0021825-36.2018.8.26.0562

**NIVIO FERREIRA JÚNIOR E OUTRA,**

por suas advogadas infra-assinadas, nos autos do Cumprimento de Sentença que movem contra **RESIDENCIAL EDIFÍCIOS DO LAGO INCORPORAÇÕES SPE LTDA.**, em curso perante essa R. Vara, vêm, mui respeitosamente à presença de V. Exa., manifestar-se nos seguintes termos:

1) Quanto a notificação da ARISP, informam os autores os dados necessários, quais sejam:

**Exequentes:** Nivio Ferreira Júnior, CPF nº 302.076.478-52; e  
Karla Ouriques Ferreira, CPF nº 283.151.608-00.

**Advogada dos exequentes responsável pelo recebimento da notificação da ARISP:** Elizangela Aparecida Pedro, OAB/SP 187.681, celular (13) 99784-3434 e e-mail: elizangela.pedro@ig.com.br.

**Executado:** Residencial Edifícios do Lago Incorporações SPE Ltda., CNPJ nº 13.348.390/0001-37.

2) Quanto as avaliações do imóvel penhorado, por tratar-se de edifício novo em fase final de construção, e oferta do bem à penhora pelo próprio devedor, requer a V. Exa., seja o executado intimado a apresentar o valor de venda do imóvel, para manifestação pelos exequentes.

**MARIA ISABEL DE FIGUEIREDO CARVALHO**  
**ELIZANGELA APARECIDA PEDRO**

Advogadas

---

Termos em que,  
P. Deferimento.  
Santos, 23 de julho de 2019.

p.p.  
Maria Isabel de Figueiredo Carvalho  
OAB/SP 25.771

p.p.  
Elizangela Aparecida Pedro  
OAB/SP 187.681





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SANTOS**  
**FORO DE SANTOS**  
**3ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**  
 Rua São Francisco, 242, Sala 51, Centro - CEP 11013-202, Fone: (13)  
 3223-1312, Santos-SP - E-mail: santos3jec@tjsp.jus.br  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min**

**TERMO DE PENHORA**

Processo Digital nº: **0021825-36.2018.8.26.0562**  
 Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Indenização por Dano Moral**  
 Exequente: **Nivio Ferreira Júnior**  
 Executado: **Residencial Edifícios do Lago Incorporações Spe Ltda.**

Em Santos, aos 29 de julho de 2019, no Cartório da 3ª Vara do Juizado Especial Cível, do Foro de Santos, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA do(s) seguinte(s) bem(ns): "o imóvel objeto da matrícula nº 31.994, situado no Morro da Nova Cintra, correspondente à unidade habitacional nº 211 - Bloco Porto, localizado no 21º pavimento do Condomínio Residencial Varandas da Lagoa, situado com área privativa real de 102,90 m<sup>2</sup> (sendo 65,86 m<sup>2</sup> de área coberta edificada e 37,04 m<sup>2</sup> de área descoberta), área comum real de divisão não proporcional de 23,04 m<sup>2</sup>, relativa a 02(duas) vagas para guarda de automóvel localizadas nos estacionamentos ou garagem do condomínio, indeterminadas, demarcadas e suas respectivas circulações e acessos, área comum real de divisão proporcional de 82,54 m<sup>2</sup>, perfazendo a área total real de 188,48 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,4493% no terreno e demais coisas de propriedade comum", do qual foi nomeado depositário o executado Residencial Edifícios do Lago Incorporações Spe Ltda., CNPJ nº 13.348.390/0001-37. O depositário não pode abrir mão do bem depositado sem expressa autorização deste Juízo, observadas as consequências do descumprimento das obrigações inerentes. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado.

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

**Estado:** São Paulo

**Tribunal:** Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

**Comarca:** SANTOS

**Foro:** Central

**Vara:** 3A VARA JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

**Escrivão/Diretor:** VIVIANI MONICA BRASIL PADOVAN

## CERTIDÃO DE PENHORA

Certifico para fins de averbação da penhora da propriedade ou de direitos sobre o(s) imóvel(is) efetuada no processo como adiante se contém:

### PROCESSO

**NATUREZA DO PROCESSO:** EXECUÇÃO CIVIL

**Número de ordem:** 0021825-3620188260562

### Exequente(s)

**NIVIO FERREIRA JUNIOR**

**CPF:** 302.076.478-52

**KARLA OURIQUES FERREIRA**

**CPF:** 283.151.608-00

### Executado(a, os, as)

**RESIDENCIAL EDIFICIOS DO LAGO INCORPORACOES SPE LTDA**

**CNPJ:** 13.348.390/0001-37

### Terceiro(s)

**Valor da dívida:** R\$ 16.590,91

### IMÓVEIS PENHORADOS

1.

**Protocolo de Penhora Online:** PH000283210

**Comarca:** Santos

**Endereço do imóvel:** Rua Maria dos Reis, 4511

**Bairro:** Morro da Nova Cintra

**Município:** Santos

**Estado:** São Paulo

**Número da Matrícula:** 31994

**Cartório de Registro de Imóveis:** 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTOS - SP

**DADOS INFORMATIVOS:**

**TIPO DA CONSTRUÇÃO:** PENHORA

**Data do auto ou termo:** 29/7/2019

**Percentual penhorado (%):** 100,00

**Percentual do proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel (Compromissário comprador, devedor fiduciante etc.):** % 100,00

**Nome do proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel:** RESIDENCIAL EDIFICIOS DO LAGO INCORPORACOES SPE LTDA

**O Proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel é parte no processo?** Sim

**Nome do depositário:** RESIDENCIAL EDIFICIOS DO LAGO INCORPORACOES SPE LTDA

**Eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado.**

**EMOLUMENTOS**

Depósito prévio

**ADVOGADO/SOLICITANTE**

Nome: Elizangela Aparecida Pedro

Telefone para contato: (13)9978-43434

E-mail: elizangela.pedro@ig.com.br

Número OAB: 187681

Estado OAB: SP

**O referido é verdade e dou fé.**

**Data:** 23/08/2019 17:32:33

**Emitido por:** VIVIANI MONICA BRASIL PADOVAN



**Cargo:**

Documento eletrônico produzido conforme disposto no artigo 837 do CPC, devendo para validade e acesso no Oficial de Registro de Imóveis ser transmitido e recepcionado em meio eletrônico no site <http://www.oficioeletronico.com.br>, cujo *download* comprova sua autoria e integridade.

**Dados preenchidos em formulário eletrônico, dispensadas a qualificação completa das partes e a descrição completa do imóvel.**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA DE SANTOS  
FORO DE SANTOS  
3ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL  
RUA SÃO FRANCISCO, 242, Santos-SP - CEP 11013-202

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min**

**DESPACHO**

Processo Digital nº: **0021825-36.2018.8.26.0562**  
Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Indenização por Dano Moral**  
Exequente: **Nívio Ferreira Júnior**  
Executado: **Residencial Edifícios do Lago Incorporações Spe Ltda.**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Natália Garcia Penteadó Soares Monti**

Vistos.

Defiro o pedido formulado às fls. 66/67, item "2", devendo o executado apresentar, no prazo de 10(dez) dias, o valor de venda do imóvel penhorado.

Após, dê-se ciência aos exequentes para manifestação em 05(cinco) dias.  
Int.

Santos, 23 de agosto de 2019.

**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 0200/2019, foi disponibilizado na página 1467/1480 do Diário da Justiça Eletrônico em 28/08/2019. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

## Advogado

Maria Isabel de Figueiredo Carvalho (OAB 25771/SP)  
Larissa Ivana Silvestre de Carvalho (OAB 323567/SP)

Teor do ato: "Vistos. Defiro o pedido formulado às fls. 66/67, item "2", devendo o executado apresentar, no prazo de 10(dez) dias, o valor de venda do imóvel penhorado. Após, dê-se ciência aos exequentes para manifestação em 05(cinco) dias. Int."

Santos, 28 de agosto de 2019.

LILIAN CATARINA CORREIA FRANCO DE ANDRADE  
Escrevente Técnico Judiciário



Precisa de ajuda ?

E-CPF: VIVIANI MONICA BRASIL PADOVAN - 72

Solicitar Penhora      Consultar Pedidos de Penhora      Solicitar Certidões      Cons

**Central**  
**SANTOS**  
**São Paulo**

**Protocolo**  
PH000283210

**Tipo de Solicitação**  
Pedido Penhora

**Data de Solicitação**  
23/8/2019

**Cartório**  
1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA  
COMARCA DE SANTOS - SP

**Nº Processo**  
0021825-3620188260562

**Número da Prenotação**  
273606

**Data da Prenotação**  
26/08/2019

**Resposta**

Com o devido respeito, devolvo a presente certidão de penhora acompanhada onde constam as razões pelo não cumprimento da mesma.

**Matrículas Associadas:**

Documento	Matrícula	Averbado	Download	Visualizar
13.348.390/0001-37	31994	<input type="checkbox"/>		

[Exigências](#)

[Certidão/Mandado](#)

[Voltar](#)



# 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTOS-SP

Rua Frei Gaspar, 22 - 5º Andar - Telefone: (13) 3219-6295/3219-8263

**Bel. João Alves Franco - Oficial**

CPF: 031.580.558-72

## NOTA DE DEVOLUÇÃO Nº 3.174 - PROT. Nº 273.606

Data da Prenotação: **26/08/2019**

Título : **MANDADO DE PENHORA** Descrição: **PENHORA ONLINE**  
 Apresentante : **VARA: 3A VARA JUIZADO ESPECIAL CÍVEL - FORO: SÃO PAULO - COMARCA: SANTOS - ESTADO: CENTRAL**  
**Não há nota de devolução anterior para este protocolo**

Para a **averbação/registro** do título acima, satisfazer as seguintes exigências até **24/09/2019**:

1- Conforme R.16, datada de 05/03/2013 na matrícula nº. 31.994, o imóvel objeto da matrícula foi incorporado com a denominação de Condomínio Residencial Varandas da Lagoa que recebera o número 530 da Avenida Prefeito Doutor Antonio Manoel de Carvalho e será composto de 02 Blocos, denominados Porto, identificado como Bloco A, e Mares identificado como Bloco B, constar para análise, na Certidão a futura unidade autônoma objeto da penhora bem como a sua fração ideal a identificação do bloco e o endereço correto.

2- Título sujeito a nova análise e exigências.

Santos/SP, 03 de setembro de 2019.

BEL. JOÃO ALVES FRANCO - ASSINADO DIGITALMENTE - OFICIAL

### RECIBO

Declaro haver recebido em devolução o título referido neste protocolo.

Saldo o título referido neste protocolo.

**Valor retido da prenotação: R\$ 0,00**

Nome: \_\_\_\_\_ RG/CPF: \_\_\_\_\_

Endereço: \_\_\_\_\_ Data: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Assinatura: \_\_\_\_\_

**ATENÇÃO:** Não se conformando com a(s) exigências, requeira, por escrito, o levantamento de dúvida para o MM. Juiz Corregedor Permanente decidir. AO RETORNAR, TRAGA ESTAS ANOTAÇÕES.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA DE SANTOS  
FORO DE SANTOS  
3ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL  
RUA SÃO FRANCISCO, 242, Santos-SP - CEP 11013-202

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min**

**DESPACHO**

Processo Digital nº: **0021825-36.2018.8.26.0562**  
Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Indenização por Dano Moral**  
Exequente: **Nivio Ferreira Júnior**  
Executado: **Residencial Edifícios do Lago Incorporações Spe Ltda.**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Natália Garcia Penteadó Soares Monti**

Vistos.

Fls. 75: Atenda a serventia o requerido, por meio do sistema Arisp.

Int.

Santos, 04 de setembro de 2019.

**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 0213/2019, foi disponibilizado na página 1243/1251 do Diário da Justiça Eletrônico em 09/09/2019. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado

Maria Isabel de Figueiredo Carvalho (OAB 25771/SP)

Larissa Ivana Silvestre de Carvalho (OAB 323567/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls. 75: Atenda a serventia o requerido, por meio do sistema Arisp. Int."

Santos, 9 de setembro de 2019.

LILIAN CATARINA CORREIA FRANCO DE ANDRADE

Escrevente Técnico Judiciário

**Estado:** São Paulo

**Tribunal:** Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

**Comarca:** SANTOS

**Foro:** Central

**Vara:** 3A VARA JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

**Escrivão/Diretor:** VIVIANI MONICA BRASIL PADOVAN

## CERTIDÃO DE PENHORA

Certifico para fins de averbação da penhora da propriedade ou de direitos sobre o(s) imóvel(is) efetuada no processo como adiante se contém:

### PROCESSO

**NATUREZA DO PROCESSO:** EXECUÇÃO CIVIL

**Número de ordem:** 0021825-3620188260562

### Exequente(s)

**NIVIO FERREIRA JUNIOR**

**CPF:** 302.076.478-52

**KARLA OURIQUES FERREIRA**

**CPF:** 283.151.608-00

### Executado(a, os, as)

**RESIDENCIAL EDIFICIOS DO LAGO INCORPORACOES SPE LTDA**

**CNPJ:** 13.348.390/0001-37

### Terceiro(s)

**Valor da dívida:** R\$ 16.590,91

### IMÓVEIS PENHORADOS

1.

**Protocolo de Penhora Online:** PH000283210

**Comarca:** Santos

**Endereço do imóvel:** Av. Prefeito Doutor Antonio Manoel de Carvalho, 530, unidade 211 - Bloco A (Porto)

**Bairro:** Morro da Nova Cintra

**Município:** Santos

**Estado:** São Paulo

**Número da Matrícula:** 31994

**Cartório de Registro de Imóveis:** 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTOS - SP

**DADOS INFORMATIVOS:**

**TIPO DA CONSTRUÇÃO:** PENHORA

**Data do auto ou termo:** 29/7/2019

**Percentual penhorado (%):** 100,00

**Percentual do proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel (Compromissário comprador, devedor fiduciante etc.):** % 100,00

**Nome do proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel:** RESIDENCIAL EDIFICIOS DO LAGO INCORPORACOES SPE LTDA

**O Proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel é parte no processo?** Sim

**Nome do depositário:** RESIDENCIAL EDIFICIOS DO LAGO INCORPORACOES SPE LTDA

**Eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado.**

**EMOLUMENTOS**

Depósito prévio

**ADVOGADO/SOLICITANTE**

Nome:

Telefone para contato:

E-mail:

Número OAB:

Estado OAB:

**O referido é verdade e dou fé.**

**Data:** 11/09/2019 15:58:00

**Emitido por:** VIVIANI MONICA BRASIL PADOVAN



**Cargo:**

Documento eletrônico produzido conforme disposto no artigo 837 do CPC, devendo para validade e acesso no Oficial de Registro de Imóveis ser transmitido e recepcionado em meio eletrônico no site <http://www.oficioeletronico.com.br>, cujo *download* comprova sua autoria e integridade.

**Dados preenchidos em formulário eletrônico, dispensadas a qualificação completa das partes e a descrição completa do imóvel.**

Precisa de ajuda ?

E-CPF: VIVIANI MONICA BRASIL PADOVAN - 72

Solicitar Penhora    Consultar Pedidos de Penhora    Solicitar Certidões    Consi

**Protocolo**  
PH000283210

**Tipo de Solicitação**  
Pedido Penhora

**Data de Solicitação**  
23/8/2019

**Cartório**  
1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA  
COMARCA DE SANTOS - SP

**Nº Processo**  
0021825-3620188260562

**Número da Prenotação**  
273606

**Data da Prenotação**  
26/08/2019

**Resposta**

Com o devido respeito, devolvo a presente certidão de penhora acompanhada onde constam as razões pelo não cumprimento da mesma.

**Matrículas Associadas:**

Documento	Matrícula	Averbado	Download	Visualizar
13.348.390/0001-37	31994			

Exigências

Certidão/Mandado

Voltar



# 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTOS-SP

Rua Frei Gaspar, 22 - 5º Andar - Telefone: (13) 3219-6295/3219-8263

**Bel. João Alves Franco - Oficial**

CPF: 031.580.558-72

## NOTA DE DEVOLUÇÃO Nº 3.364 - PROT. Nº 273.606

Data da Prenotação: 26/08/2019

Título : MANDADO DE PENHORA Descrição: PENHORA ONLINE  
 Apresentante : VARA: 3A VARA JUIZADO ESPECIAL CÍVEL - FORO: SÃO PAULO - COMARCA: SANTOS - ESTADO: CENTRAL  
 Existe(m) nota(s) devolutiva(s) para este protocolo na(s) seguinte(s) data(s):  
 DATA DE DEVOLUÇÃO: 03/09/2019

Para a **averbação/registro** do título acima, satisfazer as seguintes exigências até **24/09/2019**:

- Consta em aberto a alienação fiduciária em favor da credora Caixa Econômica Federal - CEF, conforme R.447 na matrícula nº.31.994.

Santos/SP, 13 de setembro de 2019.

BEL. JOÃO ALVES FRANCO - ASSINADO DIGITALMENTE - OFICIAL

### RECIBO

Declaro haver recebido em devolução o título referido neste protocolo.

Saldo o título referido neste protocolo.

**Valor retido da prenotação: R\$ 0,00**

Nome: \_\_\_\_\_ RG/CPF: \_\_\_\_\_

Endereço: \_\_\_\_\_ Data: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Assinatura: \_\_\_\_\_

**ATENÇÃO:** Não se conformando com a(s) exigências, requeira, por escrito, o levantamento de dúvida para o MM. Juiz Corregedor Permanente decidir. AO RETORNAR, TRAGA ESTAS ANOTAÇÕES.




**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTOS-SP**

Rua Frei Gaspar, 22 - 5º Andar - Telefone: (13) 3219-6295/3219-8263

**Bel. João Alves Franco - Oficial**

CPF: 031.580.558-72

**NOTA DE DEVOLUÇÃO Nº 3.364 - PROT. Nº 273.606**

Data da Prenotação: 26/08/2019

Título : MANDADO DE PENHORA Descrição: PENHORA ONLINE  
 Apresentante : VARA: 3A VARA JUIZADO ESPECIAL CÍVEL - FORO: SÃO PAULO - COMARCA: SANTOS - ESTADO: CENTRAL  
 Existe(m) nota(s) devolutiva(s) para este protocolo na(s) seguinte(s) data(s):  
 DATA DE DEVOLUÇÃO: 03/09/2019

Para a **averbação/registro** do título acima, satisfazer as seguintes exigências até **24/09/2019**:

- Consta em aberto a alienação fiduciária em favor da credora Caixa Econômica Federal - CEF, conforme R.447 na matrícula nº.31.994.

Santos/SP, 13 de setembro de 2019.

BEL. JOÃO ALVES FRANCO - ASSINADO DIGITALMENTE - OFICIAL

**RECIBO**

Declaro haver recebido em devolução o título referido neste protocolo.

Saldo o título referido neste protocolo.

**Valor retido da prenotação: R\$ 0,00**

Nome: \_\_\_\_\_ RG/CPF: \_\_\_\_\_

Endereço: \_\_\_\_\_ Data: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_

Assinatura: \_\_\_\_\_

**ATENÇÃO:** Não se conformando com a(s) exigências, requeira, por escrito, o levantamento de dúvida para o MM. Juiz Corregedor Permanente decidir. AO RETORNAR, TRAGA ESTAS ANOTAÇÕES.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA DE SANTOS  
FORO DE SANTOS  
3ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL  
RUA SÃO FRANCISCO, 242, Santos-SP - CEP 11013-202

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min**

**DESPACHO**

Processo Digital nº: **0021825-36.2018.8.26.0562**  
Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Indenização por Dano Moral**  
Exequente: **Nivio Ferreira Júnior**  
Executado: **Residencial Edifícios do Lago Incorporações Spe Ltda.**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Luiz Francisco Tromboni**

Vistos.

Manifeste-se o exequente sobre o teor da nota de devolução de fls. 81/83, no prazo de 10(dez) dias, sob pena de extinção.

Int.

Santos, 07 de outubro de 2019.

**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 0248/2019, foi disponibilizado na página 1427/1437 do Diário da Justiça Eletrônico em 09/10/2019. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado

Maria Isabel de Figueiredo Carvalho (OAB 25771/SP)

Larissa Ivana Silvestre de Carvalho (OAB 323567/SP)

Teor do ato: "Vistos. Manifeste-se o exequente sobre o teor da nota de devolução de fls. 81/83, no prazo de 10(dez) dias, sob pena de extinção. Int."

Santos, 9 de outubro de 2019.

LILIAN CATARINA CORREIA FRANCO DE ANDRADE  
Escrevente Técnico Judiciário

**MARIA ISABEL DE FIGUEIREDO CARVALHO**

**ELIZANGELA APARECIDA PEDRO**

Advogadas

---

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL  
DA COMARCA DE SANTOS

PROCESSO Nº. 0021825-36.2018.8.26.0562

**NIVIO FERREIRA JÚNIOR E OUTRA,**

por suas advogadas infra-assinadas, nos autos do Cumprimento de Sentença que movem contra **RESIDENCIAL EDIFÍCIOS DO LAGO INCORPORAÇÕES SPE LTDA.**, em curso perante essa R. Vara, vêm, mui respeitosamente à presença de V. Exa., manifestar-se sobre a nota de devolução de fls. 81/83 dos autos, nos seguintes termos:

O imóvel aceito pelos exequentes a título de penhora foi oferecido pelo próprio executado.

Posto isso, tendo em vista a restrição mencionada às fls. 81/83 dos autos, requer a V. Exa., a intimação do executado para que esclareça se a alienação fiduciária incide exclusivamente sobre a unidade autônoma ou se refere-se a construção como um todo, ou ainda, para que ofereça outro bem em substituição, livre e desembaraçado de qualquer restrição.

Termos em que,  
P. Deferimento.  
Santos, 24 de outubro de 2019.

p.p.  
Maria Isabel de Figueiredo Carvalho  
OAB/SP 25.771

p.p.  
Elizangela Aparecida Pedro  
OAB/SP 187.681





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SANTOS**  
**FORO DE SANTOS**  
**3ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**  
**RUA SÃO FRANCISCO, 242, Santos-SP - CEP 11013-202**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min**

**DESPACHO**

Processo Digital nº: **0021825-36.2018.8.26.0562**  
 Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Indenização por Dano Moral**  
 Exequente: **Nivio Ferreira Júnior**  
 Executado: **Residencial Edifícios do Lago Incorporações Spe Ltda.**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Natália Garcia Penteado Soares Monti**

Vistos.

Manifeste-se o executado acerca do requerido pelo exequente à fl. 86, esclarecendo se a alienação fiduciária sobre o imóvel indicado para penhora incide exclusivamente sobre a unidade autônoma ou se refere-se a construção como um todo, ou ainda, oferecendo outro bem em substituição, no prazo de 10 (dez) dias.

Com a juntada, dê-se ciência ao exequente.

Decorridos, sem manifestação do executado, deverá o exequente se manifestar em termos de prosseguimento, independentemente de nova intimação.

Intimem-se.

Santos, 07 de novembro de 2019.

**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 0286/2019, foi disponibilizado na página 1302/1317 do Diário da Justiça Eletrônico em 13/11/2019. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Certifico, ainda, que para efeito de contagem do prazo foram consideradas as seguintes datas.  
15/11/2019 - Proclamação da República - Prorrogação

Advogado

Maria Isabel de Figueiredo Carvalho (OAB 25771/SP)  
Larissa Ivana Silvestre de Carvalho (OAB 323567/SP)

Teor do ato: "Manifeste-se o executado acerca do requerido pelo exequente à fl. 86, esclarecendo se a alienação fiduciária sobre o imóvel indicado para penhora incide exclusivamente sobre a unidade autônoma ou se refere-se a construção como um todo, ou ainda, oferecendo outro bem em substituição, no prazo de 10 (dez) dias. Com a juntada, dê-se ciência ao exequente. Decorridos, sem manifestação do executado, deverá o exequente se manifestar em termos de prosseguimento, independentemente de nova intimação."

Santos, 13 de novembro de 2019.

Viviani Mônica Brasil Padovan  
Chefe de Seção Judiciário

**MARIA ISABEL DE FIGUEIREDO CARVALHO**

**ELIZANGELA APARECIDA PEDRO**

Advogadas

---

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL  
DA COMARCA DE SANTOS

PROCESSO Nº. 0021825-36.2018.8.26.0562

**NIVIO FERREIRA JÚNIOR E OUTRA,**

por suas advogadas infra-assinadas, nos autos do Cumprimento de Sentença que movem contra **RESIDENCIAL EDIFÍCIOS DO LAGO INCORPORAÇÕES SPE LTDA.**, em curso perante essa R. Vara, vêm, mui respeitosamente à presença de V. Exa., expor e requerer o seguinte:

O imóvel aceito pelos exequentes a título de penhora foi oferecido pelo próprio executado, entretanto não foi possível o registro da referida penhora em razão da alienação fiduciária registrada junto à matrícula do bem.

O réu, intimado a esclarecer se a alienação fiduciária em questão incide exclusivamente sobre a unidade autônoma ou sobre a construção como um todo, podendo ainda oferecer outro bem em substituição, quedou-se inerte.

Neste interstício, foi julgada outra demanda que os autores possuem contra o réu, declarando rescindido o compromisso de compra e venda do imóvel entre as partes, condenando ainda o réu a devolução de 100% dos valores pagos pelos requerentes.

Posto isso, requerem a V. Exa., a substituição do imóvel indicado à penhora, para que essa passe a incidir sobre o próprio imóvel adquirido pelos autores, que voltou a ser de propriedade do réu com a r. sentença

**MARIA ISABEL DE FIGUEIREDO CARVALHO**  
**ELIZANGELA APARECIDA PEDRO**

Advogadas

---

declaratória em anexo, qual seja: apartamento 105, Bloco B Mares, da av. Prefeito Doutor Antonio Manoel de Carvalho, nº 530.

Termos em que,  
P. Deferimento.  
Santos, 09 de dezembro de 2019.

p.p.  
Maria Isabel de Figueiredo Carvalho  
OAB/SP 25.771

p.p.  
Elizangela Aparecida Pedro  
OAB/SP 187.681





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SANTOS**  
**FORO DE SANTOS**  
**9ª VARA CÍVEL**  
 RUA BITTENCOURT, 144, Santos - SP - CEP 11013-300  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

### SENTENÇA

Processo Digital nº: **1010938-10.2017.8.26.0562**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Compra e Venda**  
 Requerente: **Nivio Ferreira Júnior**  
 Requerido: **Residencial Edifícios do Lago Incorporações Spe Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **RAFAEL DA CRUZ GOUVEIA LINARDI**

Vistos.

**NIVIO FERREIRA JÚNIOR** e **KARLA OURIQUES FERREIRA** ajuizaram “*ação de rescisão contratual c/c restituição dos valores pagos, com pedido de tutela provisória*” em face de **RESIDENCIAL EDIFÍCIOS DO LAGO INCORPORAÇÕES SPE LTDA**. Alegam, em síntese, terem adquirido da ré uma unidade autônoma do empreendimento denominado “Condomínio Residencial Varandas da Lagoa”, pelo valor de R\$268.993,64, conforme Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra. Informam que do valor acordado, foi pago diretamente à ré uma porcentagem, e o saldo restante (R\$246.000,00) financiado junto à Caixa Econômica Federal. Aduzem que a data prevista para o término das obras conforme contrato estipulado entre as partes era abril de 2016, com prazo de carência de 180 dias, terminando em outubro de 2016. Ocorre que, as obras ainda não foram concluídas e encontram-se paralisadas, sem qualquer previsão de retomada. Sustentam que a requerida está com dívidas em aberto, o que originou diversas demandas judiciais e protestos, bem como existe demanda judicial requerendo a dissolução parcial da sociedade. Diante desse cenário, alegam que tentaram realizar a rescisão contratual diretamente com a ré no final do ano de 2016, mas não obtiveram qualquer retorno. Objetivam, assim: (i) a concessão de tutela provisória de urgência para o fim de declarar a rescisão contratual mantida entre as partes; (ii) a procedência da ação, tornando definitiva a rescisão contratual, com o reconhecimento da culpa da ré pelo atraso na entrega da obra e condenando-a na devolução integral dos valores pagos; (iii) condenação da ré ao pagamento de multa no importe de 2% sobre os valores pagos, pelo descumprimento do prazo. Atribuiu à causa o valor de R\$37.993,64. A inicial veio instruída com documentos (fls. 09/144).

A parte autora juntou documentos referentes ao recolhimento das custas iniciais (fls. 150/151).

Após diversas diligências, empresa ré foi citada (fl. 228). Diante da ausência de contestação, os autores requereram a declaração de revelia (fl. 241).

#### **É o relatório.**

#### **Fundamento e decido.**

De proêmio, considero válida a citação da ré efetuada na fl. 228 na pessoa de seu representante presente no endereço do empreendimento imobiliário objeto dos autos (Av. Prefeito Doutor Antônio Manoel de Carvalho, nº 530).

Regularmente citada, a ré deixou de contestar a ação, configurando a revelia e seu efeito de presunção de veracidade das alegações de fato formuladas pelo autor (artigo 344 do CPC), de modo que o feito comporta julgamento antecipado, na forma do artigo 355, inciso II, do CPC.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SANTOS**  
**FORO DE SANTOS**  
**9ª VARA CÍVEL**  
**RUA BITTENCOURT, 144, Santos - SP - CEP 11013-300**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Ainda, cumpre esclarecer que o feito versa sobre relação de consumo, devendo ser aplicado à espécie o Código de Defesa do Consumidor, lei especial com conotação ampla e fruto de determinação constitucional que ordena a proteção do consumidor, conforme previsto no artigo 5º, inciso XXXII, da Constituição Federal.

Passo para a análise do mérito.

Incontroverso nos autos a celebração entre as partes do “Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma e Outras Avenças” (fls. 12/45).

Nos termos do item nº 08 do contrato em questão (fl. 16), o mês de abril de 2016 seria a data prevista para o término das obras do imóvel. Quanto ao item nº 09, previa o prazo de tolerância de 180 dias para a disponibilização das chaves, e assim, a data limite para a entrega da unidade autônoma seria em outubro de 2016.

Vale dizer que a jurisprudência do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo não considera abusivo o prazo de tolerância de 180 dias para a entrega do imóvel em construção, sendo inclusive, uma praxe consolidada nos contratos de compra e venda de imóveis na planta. Tal entendimento encontra-se sedimentado na súmula nº 164 do TJSP, *in verbis*: “*É válido o prazo de tolerância não superior a cento e oitenta dias, para entrega de imóvel em construção, estabelecido no compromisso de venda e compra, desde que previsto em cláusula contratual expressa, clara e inteligível*”.

A obra, contudo, não foi entregue na data combinada.

Embora prevista a conclusão para abril de 2016, com prazo de carência de 180 dias, certo que até o momento as obras não foram entregues e, por conseguinte, não houve a entrega das chaves.

Ou seja, configurado está o enorme atraso na entrega das unidades autônomas, a contar do prazo final estipulado em contrato.

A seu turno, citada, a ré ficou-se inerte, de modo que tornou incontroverso os fatos relatados pelos autores na inicial.

Aos compromissos cumpre o atendimento e a fiel observância das condições assumidas. Assim, a unidade haveria de ser entregue aos compradores até o prazo expressamente previsto para esse fim, ou seja, outubro de 2016, incorrendo em mora no prazo de entrega a partir do dia 01 de novembro de 2016.

Nesses termos, a rescisão do contrato é a medida que se impõe, e a devolução das quantias pagas deve ser feita em sua totalidade.

Por outro lado, afasto o pedido de condenação da ré ao pagamento de multa pelo atraso da obra, por falta de amparo legal e contratual. É o entendimento da Súmula 159, editada pelo E. TJSP, *in verbis*:

*“É incabível a condenação da vendedora ao pagamento de multa ajustada apenas para a hipótese de mora pelo comprador, afastando-se a aplicação da penalidade por equidade, ainda que descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de venda e compra. Incidência do disposto no artigo 411, do Código Civil”.*

No entanto, improcede o pedido de aplicação de multa em desfavor da construtora, por dois motivos. A uma, porque não há previsão contratual, o que seria imprescindível; a duas, porque sua incidência é incompatível com a natureza da rescisão contratual.

Ante o exposto, julgo **PARCIALMENTE PROCEDENTE** a ação, rescindindo o contrato de fls. 12/45, e determinando que a ré proceda com a devolução de 100% dos valores



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SANTOS**  
**FORO DE SANTOS**  
**9ª VARA CÍVEL**  
**RUA BITTENCOURT, 144, Santos - SP - CEP 11013-300**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

despendidos pelos autores, de forma simples e atualizada monetariamente pela Tabela Prática deste E. Tribunal de Justiça desde cada desembolso, sofrendo acréscimo de juros moratórios de 1% ao mês, a partir da citação. Por via de consequência, julgo **EXTINTO** o feito, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.

Em razão da sucumbência preponderante, condeno a ré no pagamento das custas, despesas processuais e de honorários advocatícios, fixados em 10% do valor atribuído à causa, devidamente atualizado.

Ficam as partes advertidas, desde logo, que a oposição de embargos de declaração fora das hipóteses legais e/ou com efeitos infringentes lhes sujeitarão a imposição da multa prevista pelo artigo 1.026, §2º, do CPC.

P.I.C.

Santos, 11 de novembro de 2019.

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



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SANTOS**  
**FORO DE SANTOS**  
**3ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**  
 Rua São Francisco, 242, Sala 51, Centro - CEP 11013-202, Fone: (13)  
 3223-1312, Santos-SP - E-mail: santos3jec@tjsp.jus.br

**DECISÃO**

Processo nº: **0021825-36.2018.8.26.0562**  
 Classe - Assunto: **Cumprimento de Sentença - Indenização por Dano Moral**  
 Exequente: **Nivio Ferreira Júnior e outro**  
 Executado: **Residencial Edifícios do Lago Incorporações Spe Ltda.**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Natália Garcia Penteado Soares Monti**

Vistos.

Defiro a substituição do imóvel penhorado, conforme requerido às fls. 89/93.

Assim, providenciada pelo exequente a certidão de matrícula do imóvel indicado, lavre-se o termo de penhora, do qual deverá constar o executado-proprietário como depositário, nos termos do art. 844 e 845, § 1º, do CPC, em aplicação subsidiária.

A constrição, para conhecimento de terceiros, deverá ser registrada através do sistema ARISP. Para tanto, deverá o(s) exequente(s), no prazo de 05 dias, informar os números dos CPF/CNPJ das partes e os dados do advogado do(s) exequente(s) responsável pelo recebimento de notificação da ARISP (nome do advogado, número de inscrição na OAB, telefone celular e e-mail). Após, providencie a serventia o registro da constrição junto ao sistema.

O(s) exequente(s) deverá(ão) ainda, facultado também ao(s) executado(s), apresentar 03 (três) avaliações do imóvel penhorado, no prazo de 15 (quinze) dias.

Com a juntada, tornem conclusos para fixação do valor da avaliação e intimação do(s) executado(s) para oferecimento de embargos à execução.

**Por fim, providencie-se o necessário quanto ao cancelamento da penhora do imóvel de fl. 64.**

Intimem-se.

Santos, 10 de janeiro 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 0011/2020, foi disponibilizado na página 1613/1632 do Diário da Justiça Eletrônico em 23/01/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

## Advogado

Maria Isabel de Figueiredo Carvalho (OAB 25771/SP)  
Larissa Ivana Silvestri de Carvalho (OAB 323567/SP)

Teor do ato: "Defiro a substituição do imóvel penhorado, conforme requerido às fls. 89/93. Assim, providenciada pelo exequente a certidão de matrícula do imóvel indicado, lavre-se o termo de penhora, do qual deverá constar o executado-proprietário como depositário, nos termos do art. 844 e 845, § 1º, do CPC, em aplicação subsidiária. A constrição, para conhecimento de terceiros, deverá ser registrada através do sistema ARISP. Para tanto, deverá o(s) exequente(s), no prazo de 05 dias, informar os números dos CPF/CNPJ das partes e os dados do advogado do(s) exequente(s) responsável pelo recebimento de notificação da ARISP (nome do advogado, número de inscrição na OAB, telefone celular e e-mail). Após, providencie a serventia o registro da constrição junto ao sistema. O(s) exequente(s) deverá(ão) ainda, facultado também ao(s) executado(s), apresentar 03 (três) avaliações do imóvel penhorado, no prazo de 15 (quinze) dias. Com a juntada, tornem conclusos para fixação do valor da avaliação e intimação do(s) executado(s) para oferecimento de embargos à execução. Por fim, providencie-se o necessário quanto ao cancelamento da penhora do imóvel de fl. 64."

Santos, 23 de janeiro de 2020.

LILIAN CATARINA CORREIA FRANCO DE ANDRADE  
Escrevente Técnico Judiciário



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SANTOS**  
**FORO DE SANTOS**  
**3ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**  
**RUA SÃO FRANCISCO, 242, Santos-SP - CEP 11013-202**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min**

**MANDADO DE INTIMAÇÃO – CANCELAMENTO DE PENHORA**

Processo Digital nº: **0021825-36.2018.8.26.0562**  
 Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Indenização por Dano Moral**  
 Exequente: **Nivio Ferreira Júnior e outro**  
 Executado: **Residencial Edifícios do Lago Incorporações Spe Ltda.**  
 Oficial de Justiça: **(0)**  
 Mandado nº: **562.2020/003422-0**

Justiça Gratuita

O(A) MM. Juiz(a) de Direito do(a) 3ª Vara do Juizado Especial Cível do Foro de Santos, Dr(a). Natália Garcia Penteado Soares Monti, na forma da lei,

**MANDA** a qualquer Oficial de Justiça de sua jurisdição que, em cumprimento ao presente, nos autos de Cumprimento de Sentença,

**INTIME PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTOS / SP**, Rua Frei Gaspar, 22, Centro, CEP 11010-090, Santos - SP, **para que proceda o cancelamento da penhora do imóvel objeto da matrícula nº 31.994**, nos termos da decisão como segue: "Defiro a substituição do imóvel penhorado, conforme requerido às fls. 89/93. Assim, providenciada pelo exequente a certidão de matrícula do imóvel indicado, lavre-se o termo de penhora, do qual deverá constar o executado-proprietário como depositário, nos termos do art. 844 e 845, § 1º, do CPC, em aplicação subsidiária. A constrição, para conhecimento de terceiros, deverá ser registrada através do sistema ARISP. Para tanto, deverá o(s) exequente(s), no prazo de 05 dias, informar os números dos CPF/CNPJ das partes e os dados do advogado do(s) exequente(s) responsável pelo recebimento de notificação da ARISP (nome do advogado, número de inscrição na OAB, telefone celular e e-mail). Após, providencie a serventia o registro da constrição junto ao sistema. O(s) exequente(s) deverá(ão) ainda, facultado também ao(s) executado(s), apresentar 03 (três) avaliações do imóvel penhorado, no prazo de 15 (quinze) dias. Com a juntada, tornem conclusos para fixação do valor da avaliação e intimação do(s) executado(s) para oferecimento de embargos à execução. Por fim, providencie-se o necessário quanto ao cancelamento da penhora do imóvel de fl. 64.".

**CUMPRASE** na forma e sob as penas da lei. Santos, 27 de janeiro de 2020. Neurides de Souza, Coordenador.

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

Advogado: Dr(a). Maria Isabel de Figueiredo Carvalho  
 Telefone Comercial: (13)32192041

*Art. 105, III, das NSCGJ: "É vedado ao oficial de justiça o recebimento de qualquer numerário diretamente da parte. A identificação do oficial de justiça, no desempenho de suas funções, será feita mediante apresentação de carteira funcional, obrigatória em todas as diligências".*

*Advertência: Opor-se à execução de ato legal, mediante violência ou ameaça a funcionário competente para executá-lo ou a quem lhe esteja prestando auxílio: Pena – detenção, de 2 (dois) meses a 2 (dois) anos, Desacatar funcionário público no exercício da função ou em razão dela: Pena – detenção, de 6 (seis) meses a 2 (dois) anos, ou multa. "Texto extraído do Código Penal, artigos 329 "caput" e 331.*

**\*56220200034220\***

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

COMARCA DE SANTOS

FORO DE SANTOS

3ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

Rua São Francisco, 242, Sala 51, Centro - CEP 11013-202, Fone: (13) 3223-1312, Santos-SP - E-mail: santos3jec@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min****CERTIDÃO**

Processo Digital nº: **0021825-36.2018.8.26.0562**  
 Classe - Assunto: **Cumprimento de Sentença - Indenização por Dano Moral**  
 Exequente: **Nivio Ferreira Júnior e outro**  
 Executado: **Residencial Edifícios do Lago Incorporações Spe Ltda.**  
 Situação do Mandado: **Cumprido - Ato positivo**  
 Oficial de Justiça: **Andrea Rodrigues Stella (26208)**

**CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO**

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 562.2020/003422-0 dirigi-me ao endereço: Rua Frei Gaspar, 22, Centro, Santos/SP, onde intimei o Primeiro Cartório de Registro de Santos, na pessoa de sua representante legal, que recebeu a contrafé e exarou seu ciente no mandado.

O referido é verdade e dou fé.

Santos, 31 de janeiro de 2020.

Número de Cotas: 01.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SANTOS**  
**FORO DE SANTOS**  
**3ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**  
**RUA SÃO FRANCISCO, 242, Santos-SP - CEP 11013-202**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min**

**MANDADO DE INTIMAÇÃO – CANCELAMENTO DE PENHORA**

Processo Digital nº: **0021825-36.2018.8.26.0562**  
 Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Indenização por Dano Moral**  
 Exequente: **Nivio Ferreira Júnior e outro**  
 Executado: **Residencial Edifícios do Lago Incorporações Spe Ltda.**  
 Oficial de Justiça: **(0)**  
 Mandado nº: **562.2020/003422-0**

Justiça Gratuita.

O(A) MM. Juiz(a) de Direito do(a) 3ª Vara do Juizado Especial Cível do Foro de Santos, Dr(a) Natália Garcia Penteadó Soares Monti, na forma da lei, **MANDA** a qualquer Oficial de Justiça de sua jurisdição que, em cumprimento ao presente, nos autos de Cumprimento de Sentença, **INTIME PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTOS / SP**, Rua Frei Gaspar, 22, Centro, CEP 11010-090, Santos - SP, **para que proceda ao cancelamento da penhora do imóvel objeto da matrícula nº 31.994**, nos termos da decisão como segue: "Defiro a substituição do imóvel penhorado, conforme requerido às fls. 89/93. Assim, providenciada pelo exequente a certidão de matrícula do imóvel indicado, lavre-se o termo de penhora, do qual deverá constar o executado-proprietário como depositário, nos termos do art. 844 e 845, § 1º, do CPC, em aplicação subsidiária. A constrição, para conhecimento dos terceiros, deverá ser registrada através do sistema ARISP. Para tanto, deverá o(s) exequente(s), no prazo de 05 dias, informar os números dos CPF/CNPJ das partes e os dados do advogado do(s) exequente(s) responsável pelo recebimento de notificação da ARISP (nome do advogado, número de inscrição na OAB, telefone celular e e-mail). Após, providencie a serventia o registro da constrição junto ao sistema. O(s) exequente(s) deverá(ão) ainda, facultado também ao(s) executado(s), apresentar 03 (três) avaliações do imóvel penhorado, no prazo de 15 (quinze) dias. Com a juntada, tornem conclusos para fixação do valor da avaliação e intimação do(s) executado(s) para oferecimento de embargos à execução. Por fim, providencie-se o necessário quanto ao cancelamento da penhora do imóvel de fl. 64." **CUMPRA-SE** na forma e sob as penas da lei. Santos, 27 de janeiro de 2020. Neurides de Souza Coordenador.

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

Advogado: Dr(a). Maria Isabel de Figueiredo Carvalho  
 Telefone Comercial: (13)32192041

*Art. 105, III, das NSCGJ: "É vedado ao oficial de justiça o recebimento de qualquer numerário diretamente da parte. A identificação do oficial de justiça, no desempenho de suas funções, será feita mediante apresentação de carteira funcional, obrigatória em todas as diligências".*

*Advertência: Opor-se à execução de ato legal, mediante violência ou ameaça a funcionário competente para executá-lo ou a quem lhe esteja prestando auxílio: Pena – detenção, de 2 (dois) meses a 2 (dois) anos, Desacatar funcionário público no exercício da função ou em razão dela: Pena – detenção, de 6 (seis) meses a 2 (dois) anos, ou multa. "Texto extraído do Código Penal, artigos 329 "caput" e 331.*



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA RODRIGUES STELLA, liberado nos autos em 06/02/2020 às 17:52. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021825-36.2018.8.26.0562 e código 4BF2476.





# 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTOS-SP

Rua Frei Gaspar, 22 - 5º Andar - Telefone: (13) 3219-6295/3219-8263

Bel. João Alves Franco - Oficial

CPF: 031.580.558-72

## RECIBO PROTOCOLO Nº 278.513

**Apresentante:** ANDREIA RODRIGUES STELLA  
**Outorgante:** NIVIO FERREIRA JUNIOR  
**Outorgado:** RESIDENCIAL EDIFÍCIOS DO LAGO INCORPORACOES SPE LTDA  
**Endereço:**  
**Telefone:** 13 974065189  
**Título:** MANDADO  
 Descrição: CANCELA PENHORA P. 0021825-36.2018.8.26.0562 -  
 REMETER OFÍCIO

Data prevista para entrega **13/02/2020**.

Data para eventual devolução **13/02/2020**.

**O EFEITO DESTA PRENOTAÇÃO PREVALECERÁ ATÉ O DIA 28/02/2020**

Valor do depósito prévio: R\$ 0,00

Santos/SP, 30 de janeiro de 2020

### OBSERVAÇÕES:

O PRESENTE TÍTULO FOI RECEPCIONADO PARA REGISTRO, nos termos do artigo 186 da Lei 6015/73 e, possui preferência de direitos reais, relativamente a outros ingressados posteriormente.  
 A entrega do título será feita mediante a exibição deste protocolo, em sua via original, no balcão de atendimento.  
 Expediente: de segunda a sexta-feira, das 9:00h às 16:00h.

Acompanhe o andamento do título pelo site: [www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)  
 Retirar o título no cartório quando o status no site estiver como "PRONTO PARA RETIRADA"  
 Cód de Verificação: 59135500

**MARIA ISABEL DE FIGUEIREDO CARVALHO**

**ELIZANGELA APARECIDA PEDRO**

Advogadas

---

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL  
DA COMARCA DE SANTOS

PROCESSO Nº. 0021825-36.2018.8.26.0562

**NIVIO FERREIRA JÚNIOR E OUTRA,**

por suas advogadas infra-assinadas, nos autos do Cumprimento de Sentença que movem contra **RESIDENCIAL EDIFÍCIOS DO LAGO INCORPORAÇÕES SPE LTDA.**, em curso perante essa R. Vara, vêm, mui respeitosamente à presença de V. Exa., manifestar-se nos seguintes termos:

1) A matrícula do imóvel indicado à penhora encontra-se acostada às fls. 16/27 dos autos.

2) Quanto a notificação da ARISP, informam os autores os dados necessários, quais sejam:

**Exequentes:** Nivio Ferreira Júnior, CPF nº 302.076.478-52; e  
Karla Ouriques Ferreira, CPF nº 283.151.608-00.

**Advogada dos exequentes responsável pelo recebimento da notificação da ARISP:** Elizangela Aparecida Pedro, OAB/SP 187.681, celular (13) 99784-3434 e e-mail: elizangela.pedro@ig.com.br.

**Executado:** Residencial Edifícios do Lago Incorporações SPE Ltda., CNPJ nº 13.348.390/0001-37.

**MARIA ISABEL DE FIGUEIREDO CARVALHO**

**ELIZANGELA APARECIDA PEDRO**

Advogadas

---

3) Quanto as avaliações do imóvel penhorado, por tratar-se de edifício novo em fase final de construção, requerer seja acolhido o valor de venda do imóvel, conforme contrato em anexo, para fins de fixação do valor da avaliação.

Termos em que,

P. Deferimento.

Santos, 14 de fevereiro de 2020.

p.p.

Maria Isabel de Figueiredo Carvalho

OAB/SP 25.771

p.p.

Elizangela Aparecida Pedro

OAB/SP 187.681

**"INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE UNIDADE AUTÔNOMA E OUTRAS AVENÇAS"**

UNIDADE N ° 105

BLOCO B - MARES

Unidade vaga de garagem n ° 54

**"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VARANDAS DA LAGOA"**

**QUADRO RESUMO INTEGRANTE DO COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA**

**ITEM 01 - PROMITENTE VENDEDORA, INCORPORADORA E CONSTRUTORA:**

**RESIDENCIAL EDIFÍCIOS DO LAGO INCORPORAÇÕES SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob n° 13.348.390/0001-37, com sede em Santos (SP), na Avenida Doutor Antonio Manoel de Carvalho n° 186, - Marapé, CEP.: 11070-440, com seu contrato social consolidado em 02/03/2011, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob n° 35.225.120.860, nesse ato representada de acordo com seu contrato social, doravante denominada simplesmente por **VENDEDORA**.

**ITEM 02 - PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES):**

**NIVIO FERREIRA JUNIOR**, nascido em 02/02/1982, brasileira, autônomo, portador da cédula de identidade RG 32.227.871-5 SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob o n° 302.076.478-52, com endereço comercial à **AVENIDA PEDRO LESSA 198, PONTA DA PRAIA, SANTOS, CEP 11025-000** e, email: **niviojunior1@hotmail.com** E **KARLA OURIQUES FERREIRA**, nascida em 18/08/1978, brasileira, assistente de direção, portadora da cédula de identidade RG 29.645.663-9 SSP-SP, inscrita no CPF/MF sob o n° 283.151.608-00, com endereço comercial à **RUA FREI GASPAR, CENTRO, SAO VICENTE, CEP 11310-060**, telefone comercial (013) 3406-1399 e, email: **kouriques20@hotmail.com**, casados sob o regime da comunhão parcial de bens após a lei 6.515/77, residentes e domiciliados à **AVENIDA DR. ANTONIO MANOEL DE CARVALHO 780 APTO 102 - BL D, MORRO DE NOVA CINTRA,**

  
Comprador

  
Comprador

Comprador

  
Vendedora

  
Vendedora

(Essas assinaturas fazem parte integrante do "Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma e Outras Avenças", do Empreendimento "Condomínio Residencial Varandas da Lagoa").



SANTOS, CEP 11080-100, telefone (013) 3307-4935 e, email: niviojunior1@hotmail.com, doravante denominado(a,s) simplesmente por **COMPRADOR(A,ES)**.

**ITEM 03 - OBJETO** Unidade Autônoma integrante do empreendimento imobiliário denominado "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VARANDAS DA LAGOA**" em construção que receberá o nº 530, da Avenida Prefeito Doutor Antônio Manoel de Carvalho, Bairro do Marapé, Santos, Estado de São Paulo, objeto da Incorporação Imobiliária registrada em 05 de março de 2013, sob o R.16, na matrícula 31.994, perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos:

**UNIDADE AUTÔNOMA - APARTAMENTO Nº 105, BLOCO B - MARES**, cujas áreas e localização estão perfeitamente identificadas na "**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: CARCTERISTICAS GERAIS DO EMPREENDIMENTO**" da "**PARTE GERAL - CORPO DE CLÁUSULAS**," nas alíneas "13.5.1" e "13.5.2", constante do presente instrumento e **VAGA DE GARAGEM INDETERMINADA**, localizada nos estacionamentos ou garagens do condomínio.

**UNIDADE AUTÔNOMA - VAGA DE GARAGEM n 54**, cujas áreas e localização estão perfeitamente identificadas na "**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: CARCTERISTICAS GERAIS DO EMPREENDIMENTO**" da "**PARTE GERAL - CORPO DE CLÁUSULAS**," na alínea "13.5.3", constante do presente instrumento.

**ITEM 04 - PREÇO A VISTA:**

**4.1. - VALOR TOTAL: R\$ 268.993,64 (DUZENTOS E SESENTA E OITO MIL, NOVECENTOS E NOVENTA E TRÊS REAIS E SESENTA E QUATRO CENTAVOS)**

Preço total sem a inclusão de juros: **R\$ 268.993,64 (DUZENTOS E SESENTA E OITO MIL, NOVECENTOS E NOVENTA E TRÊS REAIS E SESENTA E QUATRO CENTAVOS)**

Preço total com a inclusão de juros: **R\$ 269.021,55 (DUZENTOS E SESENTA E NOVE MIL, VINTE E UM REAIS E CINQUENTA E CINCO CENTAVOS)**

**4.1.1. - VALOR DA UNIDADE AUTÔNOMA: R\$ 253.993,64 (DUZENTOS E CINQUENTA E TRÊS MIL, NOVECENTOS E NOVENTA E TRÊS REAIS E SESENTA E QUATRO CENTAVOS)**

**4.1.2 - VALOR DA UNIDADE AUTONOMA VAGA DE GARAGEM: R\$ 15.000,00 (QUINZE MIL REAIS)**

**4.2. - Em cumprimento aos termos do artigo 41, "caput", da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, estipula-se que do preço total, 25,00% (vinte e cinco por cento) de seu valor referem-se ao preço da promessa de venda da fração ideal de terreno e 75,00% (setenta e cinco por cento) correspondem ao valor da promessa de**

  
Comprador

  
Comprador

  
Comprador

  
Vendedora

  
Vendedora

(Essas assinaturas fazem parte integrante do "Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma e Outras Avenças", do Empreendimento "Condomínio Residencial Varandas da Lagoa").



venda das benfeitorias e acessões corporificadas na referida unidade autônoma, a ser entregue pela **VENDEDORA** inteiramente pronta e acabada.

**5.1. - SINAL E PRINCÍPIO DE PAGAMENTO:**

**5.1.1. R\$ XXXX (XXXX),** é recebido nesta data pela **VENDEDORA** do **COMPRADOR** por meio do cheque nº **XXXX** da agência nº **XXXX** do Banco **XXXX**;

**5.1.2. O valor de R\$ 15.000,00 (QUINZE MIL REAIS)** referente à Unidade Autônoma Vaga de Garagem deverá ser pago até a data da aprovação realizada pela Instituição Bancária, conforme "ITEM 5.3" abaixo. O(s) **COMPRADOR(ES)** tem ciência que a Unidade Autônoma Vaga de Garagem será objeto de escritura pública individualizada, a qual deverá ser outorgada após o registro da especificação do condomínio e abertura de matrícula específica. Todos os custos e tributos decorrentes desta escritura e da escritura da Unidade Autônoma serão de responsabilidade exclusiva do(s) **COMPRADOR(ES)**.

**5.2. - PARCELAS MENSAS (CORRIGIDAS MONETARIAMENTE):**

(a) - R\$ 7.600,00 (SETE MIL, SEISCENTOS REAIS), em 19 (dezenove), parcelas MENSAS e sucessivas, no valor de R\$ 400,00 (QUATROCENTOS REAIS), cada uma, vencendo-se a primeira delas em 10/10/2013, e as demais no mesmo dia dos MESES subsequentes;

(b) - R\$ 3.000,00 (TRES MIL REAIS), em 02 (duas), parcelas SEMESTRAIS e sucessivas, no valor de R\$ 1.500,00 (HUM MIL, QUINHENTOS REAIS), cada uma, vencendo-se a primeira delas em 10/07/2014, e as demais no mesmo dia dos SEMESTRES subsequentes;

(c) - R\$ 668,64 (SEISCENTOS E SESSENTA E OITO REAIS E SESSENTA E QUATRO CENTAVOS), em 01 (uma), parcela mensal, no valor de R\$ 668,64 (SEISCENTOS E SESSENTA E OITO REAIS E SESSENTA E QUATRO CENTAVOS), vencendo-se em 10/05/2015;

(d) - R\$ 8.000,00 (OITO MIL REAIS), em 10 (dez), parcelas MENSAS e sucessivas, no valor de R\$ 800,00 (OITOCENTOS REAIS), cada uma, vencendo-se a primeira delas em 10/06/2015, e as demais no mesmo dia dos MESES subsequentes;



Comprador



Comprador

Comprador



Vendedora



Vendedora

(Essas assinaturas fazem parte integrante do "Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma e Outras Avenças", do Empreendimento "Condomínio Residencial Varandas da Lagoa").



(e) - R\$ 3.000,00 (TRES MIL REAIS), em 01 (uma), parcela mensal, no valor de R\$ 3.000,00 (TRES MIL REAIS), vencendo-se em 10/01/2016;

(f) - R\$ 725,00 (SETECENTOS E VINTE E CINCO REAIS), em 01 (uma), única parcela no valor de R\$ 752,91 (SETECENTOS E CINQUENTA E DOIS REAIS E NOVENTA E UM CENTAVOS), já acrescidas de juros de 12% ao ano ao ano, calculado pelo sistema da Tabela Price, com vencimento em 10/08/2016.

**5.3 - PARCELA SALDO DO PREÇO (CORRIGIDA MONETARIAMENTE):**

R\$ 246.000,00 (DUZENTOS E QUARENTA E SEIS MIL REAIS), através de (01) (uma) parcela em até 180 (cento e oitenta) dias desta data, considerando a aprovação realizada pela Instituição Bancária.

**ITEM 06 - REAJUSTE E JUROS:**

Todas as parcelas que se vencerem a partir da assinatura do presente contrato serão reajustadas mensalmente pelo(s) índice(s) indicado(s) neste Quadro Resumo.

A parcela com vencimento a partir da data de término de obra destacado no "ITEM 08", a seguir descrito, estará sujeita à incidência de juros à taxa de 12% (doze por cento) ao ano, calculado pelo sistema da Tabela Price.

**ITEM 07 - ÍNDICE DE REAJUSTE:**

7.1. - **ATÉ O AUTO DE CONCLUSÃO ("habite-se"):** É o de dois meses imediatamente anteriores ao da data base da assinatura deste contrato.

**INCC - Índice Nacional da Construção Civil**, calculado e publicado pela Fundação Getúlio Vargas; índice base: dois meses imediatamente anteriores ao da data base da assinatura deste contrato.

7.2 - **ÍNDICES SUBSTITUTIVOS** na ordem de nomeação:

7.2.1. Em substituição ao INCC - Índice Nacional da Construção Civil:

a) - Custo Unitário Básico (CUB) das construções, divulgado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil (SINDUSCON) - SP.

b) - ICP (Índice da Caderneta de Poupança), utilizado para remuneração básica dos saldos de depósito em caderneta de poupança (pessoa física), mantidas

  
Comprador

  
Comprador

  
Comprador

  
Vendedora

  
Vendedora

(Essas assinaturas fazem parte integrante do "Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma e Outras Avenças", do Empreendimento "Condomínio Residencial Varandas da Lagoa").

nas instituições integrantes do SISTEMA BRASILEIRO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO - S.B.P.E.

c) - Índice Geral de Preço do Mercado - IGPM da FGV.

7.2.2. Em substituição ao Índice Geral De Preços De Mercado (IGP-M):

a) - IGP-DI/FGV (Índice Geral de Preços Disponibilidade Interna), publicado pela Fundação Getúlio Vargas.

b) - IPC/FIPE (Índice de Preços ao Consumidor), publicado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas.

7.3. - APÓS A EXPEDIÇÃO DO AUTO DE CONCLUSÃO ("habite-se"):

Índice Geral De Preços De Mercado (IGP-M), calculado e publicado pela Fundação Getúlio Vargas; índice base: dois meses anteriores ao mês de expedição do referido Auto de Conclusão da Obra.

**ITEM 08 - DATA PREVISTA PARA O TÉRMINO DAS OBRAS: Abril de 2016.**

8.1. A conclusão da obra não se confunde com a entrega das chaves da unidade autônoma, a qual está subordinada a diversos eventos e condições, estabelecidos na PARTE GERAL - CORPO DE CLÁUSULAS, a seguir descrito, alguns inclusive de responsabilidade do COMPRADOR, razão pela qual o evento de entrega das chaves poderá se dar em prazo mais longo que o da conclusão da obra.

**ITEM 09 - PRAZO DE CARÊNCIA DA INCORPORAÇÃO:**

A incorporação terá um prazo de carência de **180 (cento e oitenta)** dias, a contar da data do registro do Memorial de Incorporação, conforme nele previsto.

**ITEM 10 - LOCAL PARA PAGAMENTO DAS PARCELAS DO PREÇO:**

Na falta de recebimento de boleto bancário para pagamento das parcelas do preço, o(a,s) COMPRADOR(A,ES) deverá realizar o pagamento no seguinte endereço: Rua Urussuí, nº 300, 8º andar, Itaim Bibi, na Capital do Estado de São Paulo .

**ITEM 11 - ANEXOS:**







Comprador                      Comprador                      Comprador                      Vendedora                      Vendedora

(Essas assinaturas fazem parte integrante do "Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma e Outras Avenças", do Empreendimento "Condomínio Residencial Varandas da Lagoa").



O(s) **COMPRADOR** declara que lhe foi exibido e por ele examinado o projeto de construção aprovado pela Prefeitura Municipal, o Memorial de Incorporação, a Minuta da Futura Convenção do Condomínio, e que, além do QUADRO RESUMO, recebeu, leu e concorda com os seguintes documentos que, rubricados, fazem parte integrante deste contrato como ANEXOS:

- a) - Memorial descritivo;
- b) - Planta da unidade, com medidas de parede seca, isto é, sem revestimento;



Comprador



Comprador

Comprador



Vendedora



Vendedora

(Essas assinaturas fazem parte integrante do "Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma e Outras Avenças", do Empreendimento "Condomínio Residencial Varandas da Lagoa").

105 m/ausg

**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VARANDAS DA LAGOA**

**COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA**

**PARTE GERAL – CORPO DE CLÁUSULAS**

**Todas as citações de alíneas feitas na PARTE GERAL deste instrumento (de 01 até 11 e respectivos desdobramentos numéricos) são remetidas para o Quadro Resumo, redigido na parte inicial deste contrato.**

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, de um lado, na qualidade de compromitente vendedora, doravante denominada "**VENDEDORA**", a parte qualificada no item (01) do Quadro Resumo, neste ato representada na forma de seu contrato social e posteriores alterações, por seus representantes legais e/ou procuradores ao final assinados, e de outro lado, na qualidade de compromissário(a,s) comprador(a,es), doravante denominado(a,s) apenas "**COMPRADOR(A,ES)**", independentemente de número e gênero, a(s) parte(s) qualificada(s) no item (02) do Quadro Resumo, têm entre si, justo e contratado, o presente compromisso de venda e compra de bem imóvel que se regerá consoante as cláusulas e as condições estabelecidas a seguir:

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DO COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA**

1.1. Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, a **VENDEDORA** compromete-se e obriga-se a vender e a entregar a unidade autônoma condominial, devidamente caracterizada no item (03) do Quadro Resumo, ao(a,s) **COMPRADOR(A,ES)**, e este, por sua vez, dela obriga-se a comprar, mediante a contraprestação do pagamento da totalidade do preço, de acordo com as cláusulas e condições a seguir pactuadas.

1.2. As partes declaram que o presente instrumento é comutativo e zela pelos princípios de probidade e boa-fé nos termos do artigo 422 do Código civil, bem como pelas normas estabelecidas nos artigos 4º, 6º, 31, 46 entre outros do Código de Defesa do Consumidor e demais legislações específicas.

**CLÁUSULA SEGUNDA – DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO**

2.1. O preço certo e ajustado para a venda da unidade autônoma ora compromissada é aquele constante no item (04) do Quadro Resumo, para pagamento à vista, que o(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** optou por pagar de forma parcelada, nos termos deste contrato, **especialmente no que se refere à incidência de juros e atualização monetária.**

2.2. O preço será pago da seguinte forma:

  
Comprador

  
Comprador

\_\_\_\_\_  
Comprador

  
Vendedora

  
Vendedora

(Essas assinaturas fazem parte integrante do "Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma e Outras Avenças", do Empreendimento "Condomínio Residencial Varandas da Lagoa").



**2.2.1.** Sinal: o(a,s) COMPRADOR(A,ES) pagará à **VENDEDORA**, a título de sinal e princípio de pagamento, as parcelas mencionadas no item **(5.1)** do Quadro Resumo.

**2.2.2.** As parcelas do valor serão liquidadas a prazo e em prestações, cujos valores e vencimentos são aqueles determinados nos itens **(5.1 e 5.2)** e respectivos desdobramentos numéricos do Quadro Resumo, observando-se sempre os índices e formas de atualização monetária previstos neste instrumento.

**2.2.3.** O saldo do preço constante no item **(5.3)** deverá ser pago através de contratação de financiamento adotado pela Instituição Bancária. Caso não seja submetida a financiamento bancário e/ou não seja paga, total ou parcialmente, mediante recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS, o presente instrumento será rescindido conforme determinado na Cláusula 4.1, “a”.

**2.2.4.** A parcela no item acima mencionada poderá ser paga em até 180 (cento e oitenta) dias, contados da presente data, ou do atingimento da porcentagem mínima exigida pela Instituição Bancária, considerando-se o evento que ocorrer primeiro.

**2.3.** Em cumprimento ao disposto no artigo 41 da Lei nº 4.591 de 16/12/64, o preço pactuado para o presente compromisso de venda e compra é segregado entre preço da fração ideal de terreno e preço das acessões, conforme especificado no item **(4.1)** do Quadro Resumo. Desta forma, cada parcela do preço é composta de pagamento de fração ideal de terreno e das acessões, de modo que o inadimplemento de qualquer parcela do preço implica em inadimplemento de ambas as partes do preço, conforme parágrafos 1º e 2º do citado artigo 41 da Lei 4.591/64.

#### • ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA

**2.4.** O preço acordado pelas partes reflete o valor praticado pela **VENDEDORA** no primeiro dia do mês de assinatura deste instrumento, para pagamento à vista (nele não se incluem juros ou expectativa de inflação), razão pela qual, o referido preço, em hipótese alguma, estará sujeito a congelamentos ou índices deflacionários existentes ou que venham a ser instituídos pelas autoridades governamentais. Para a viabilização de seu pagamento a prazo, a atualização monetária deste preço e das suas prestações é condição para preservação e restauração do valor efetivo contratado e à manutenção do equilíbrio econômico da relação contratual que ora se estabelece.

**2.5.** Os juros e a atualização monetária do preço e de suas prestações serão efetuados das formas descritas nos itens **(06)** e **(07)** do Quadro Resumo.

**2.6.** O presente instrumento é celebrado em conformidade com o artigo 46 da Lei 10.931 de 02/08/04, que permite a atualização monetária do preço, com periodicidade mensal, para contratos cujo prazo mínimo de pagamento seja de 36 (trinta e seis) meses.

#### • EXTINÇÃO E SUBSTITUIÇÃO DE ÍNDICES

  
Comprador

  
Comprador

\_\_\_\_\_  
Comprador

  
Vendedora

  
Vendedora

(Essas assinaturas fazem parte integrante do “Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma e Outras Avenças”, do Empreendimento “Condomínio Residencial Varandas da Lagoa”).



2.7. Na hipótese de extinção dos índices eleitos, ou caso estes deixem de ser divulgados, ou ainda em razão de proibição ou restrição legal de seu uso para fins de atualização monetária, ajustam as partes contratantes que a correção de todos os valores devidos em razão deste contrato, inclusive aqueles que, eventualmente, estejam em atraso, deverá ser feita de acordo com o item (7.2) do Quadro Resumo.

2.7.1. Nesta hipótese, a **VENDEDORA** deverá comunicar a aplicação da atualização monetária de acordo com o critério e pelo índice substitutivo previsto. Dita comunicação, entretanto, terá efeito meramente declaratório e ratificatório, razão pela qual a substituição do índice dar-se-á do fato que lhe deu origem e não a partir da sua comunicação ao(a,s) COMPRADOR(A,ES).

#### • DESCONHECIMENTO TEMPORÁRIO DE ÍNDICES

2.8. No caso de desconhecimento do índice de reajuste estabelecido neste contrato, por qualquer motivo, nas datas ajustadas para pagamento, facultar-se-á à **VENDEDORA** a aplicação provisória do último índice conhecido, ou a projeção do índice, efetuando-se um acerto de contas posteriormente.

#### • LOCAIS DE PAGAMENTO

2.9. Todos os valores devidos em razão deste instrumento deverão ser pagos pelo(a,s) COMPRADOR(A,ES) à **VENDEDORA**, nos prazos pactuados, em moeda corrente nacional via boleto bancário, ou, na falta de recebimento deste, no local indicado no item (10) do Quadro Resumo.. Não serão permitidos pagamentos por meio de depósito bancário, ordem de pagamento, ordem de crédito, "TED", "DOC" e afins, sem consentimento por escrito da **VENDEDORA**, sendo que o respectivo comprovante não valerá como recibo, tampouco conferirá quitação, moratória, novação ou renúncia a qualquer direito da **VENDEDORA**.


2.9.1. Fica ajustado que, se qualquer pagamento relacionado com o presente compromisso de venda e compra for efetuado, pelo(a,s) COMPRADOR(A,ES), por meio de cheque, a quantia nele expressa somente será considerada paga após sua regular compensação.

2.9.2. Os ônus decorrentes de eventuais dificuldades na compensação de cheques entregues em pagamento serão de inteira responsabilidade do(a,s) COMPRADOR(A,ES), que ficará sujeito, ainda, às penalidades previstas neste instrumento.

2.9.3. A falta de recebimento de aviso não exime o(a,s) COMPRADOR(A,ES) de efetuar quaisquer dos pagamentos previstos neste instrumento, nem constitui justificativa para atraso em suas liquidações, uma vez que poderá obter informações necessárias com antecedência, no local identificado no item (10) do Quadro Resumo. Eventual mudança no local dos pagamentos será comunicada pela **VENDEDORA** por escrito, com antecedência mínima de 10 (dez) dias em relação à data de vencimento.

  
Comprador

  
Comprador

  
Comprador

  
Vendedora

  
Vendedora

(Essas assinaturas fazem parte integrante do "Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma e Outras Avenças", do Empreendimento "Condomínio Residencial Varandas da Lagoa").



O **COMPRADOR**, por sua vez, obriga-se a informar à **VENDEDORA** qualquer alteração no seu endereço, no mesmo prazo acima citado.

#### • AMORTIZAÇÕES EXTRAORDINÁRIAS

**2.10.** O **COMPRADOR** poderá liquidar antecipadamente o débito descrito no item (5.1 e 5.2) do Quadro Resumo, total ou parcialmente, desde que:

- a) notifique a **VENDEDORA**, por escrito, com a antecedência de, no mínimo, cinco (5) dias;
- b) o pagamento ocorra na mesma data de vencimento das parcelas;
- c) a amortização seja igual ou maior ao valor de uma parcela mensal;
- d) os valores antecipados sejam imputados no pagamento das últimas prestações do preço;
- e) o saldo devedor a ser antecipado seja reajustado na data da antecipação pelos critérios de reajuste estipulados nos itens (06) e (07) do Quadro Resumo;
- f) o reajustamento das prestações seja calculado "pro rata die" até o dia do efetivo pagamento, aplicando-se o disposto neste contrato;
- g) o(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** esteja absolutamente em dia com os compromissos ora assumidos, principalmente os relacionados com os pagamentos e/ou parcelas do preço de venda e dos reembolsos dos tributos e das tarifas devidos à **VENDEDORA**, na forma deste instrumento.


#### CONFISSÃO DE DÍVIDA

**2.11.** Todas as parcelas previstas no item (5.1 e 5.2) do Quadro Resumo referentes às parcelas anteriores à disponibilização das chaves estarão descritas em um contrato de Confissão de Dívidas, assinado pelas partes nesta data.

#### CLÁUSULA TERCEIRA – DO INADIMPLEMENTO

**3.1. A impontualidade no pagamento de quaisquer quantias devidas** em razão desta avença constituirá o(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** em mora, independentemente de interpelação, sujeitando-o ao pagamento, à **VENDEDORA**, dos valores vencidos e não pagos, atualizados monetariamente de acordo com a variação "pro rata die" do índice aplicável, desde a data do vencimento até a data do efetivo pagamento do valor devido, nos termos deste contrato, acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês e da multa moratória (de aplicação imediata) de 2% (dois por cento), calculados sobre o valor inadimplido atualizado.


**3.1.1.** Após o prazo de 5 (cinco) dias sem que o(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** satisfaça a obrigação vencida, a **VENDEDORA** promoverá a interpelação nos moldes do Decreto-Lei nº. 745 de 07/08/69, hipótese em que o(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** deverá, no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar de seu recebimento, efetuar o pagamento do valor principal inadimplido, atualizado na forma deste contrato e acrescidos dos juros de mora e da multa moratória previstos no item 3.1 acima.

  
Comprador

  
Comprador

\_\_\_\_\_  
Comprador

  
Vendedora

  
Vendedora

(Essas assinaturas fazem parte integrante do "Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma e Outras Avenças", do Empreendimento "Condomínio Residencial Varandas da Lagoa").



**3.1.2.** Caso o(a,s) COMPRADOR(A,ES) não purgue a mora no prazo estipulado no item 3.1.1 acima, sua mora estará ratificada, sendo que, neste caso, a **VENDEDORA** poderá, a seu exclusivo critério:

- (a) considerar o restante das parcelas descritas nos itens **(5.1 e 5.2)** do Quadro Resumo vencidas em sua totalidade e por antecipação, sendo que o valor apurado poderá ser objeto de ação judicial competente; ou,
- (b) considerar o presente instrumento **rescindido** de pleno direito, sendo que, nesta hipótese, a **VENDEDORA** poderá, a seu exclusivo critério efetuar a devolução dos valores pagos na forma estipulada no item 4.2 abaixo.

**3.1.3.** O recebimento de qualquer importância devida pelo(a,s) COMPRADOR(A,ES) depois de seu vencimento constituirá ato de mera tolerância da **VENDEDORA**, que não poderá ser invocado pelo(a,s) COMPRADOR(A,ES) como precedente, nem implicará em novação ou modificação da presente avença.

**3.2.** Caso o(a,s) COMPRADOR(A,ES) deixe de pagar qualquer quantia devida ao agente financiador, conforme contrato aludido na cláusula seguinte, o(a,s) COMPRADOR(A,ES) será considerado inadimplente perante a **VENDEDORA** e sujeitar-se-á a todas as penalidades previstas na presente cláusula.

**3.2.1.** As partes já estipulam que, no caso da Instituição Bancária vir a cobrar qualquer quantia da **VENDEDORA** decorrente do não pagamento por parte do(a,s) COMPRADOR(A,ES), a **VENDEDORA** terá o direito de regresso contra o(a,s) COMPRADOR(A,ES), que por sua vez deverá pagar diretamente à **VENDEDORA** todos os valores por ela desembolsados, acrescidos das penalidades aqui impostas à inadimplência.

#### **CLÁUSULA QUARTA - DA RESCISÃO CONTRATUAL**

**4.1.** Ficam expressamente estabelecidas, de pleno direito, sem que haja a necessidade de qualquer interpelação ou decisão judicial, as seguintes hipóteses de rescisão do presente instrumento:

- (a) a não obtenção de financiamento com a Instituição Bancária pelo(a,s) COMPRADOR(A,ES) e o não pagamento da parcela do preço caracterizada no item **(5.3)** do Quadro Resumo do presente instrumento;
- (b) a não realização de vendas, conforme a porcentagem mínima de unidades, exigida pela Instituição Bancária;
- (c) **falta de pagamento**, por parte do(a,s) COMPRADOR(A,ES), de qualquer quantia integrante do preço deste compromisso de venda e compra, respeitados os procedimentos previstos no item 3.1 e seus sub itens;
- (d) se o(a,s) COMPRADOR(A,ES) ceder, transferir, prometer ceder ou prometer transferir os seus direitos e obrigações decorrentes deste contrato a terceiros, sem a observância dos requisitos previstos no item 8.1 adiante;
- (e) se o(a,s) COMPRADOR(A,ES) não cumprir qualquer outra obrigação prevista neste contrato, bem como as exigidas pela Instituição Bancária, assim como

  
Comprador

  
Comprador

\_\_\_\_\_  
Comprador

  
Vendedora

  
Vendedora

(Essas assinaturas fazem parte integrante do "Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma e Outras Avenças", do Empreendimento "Condomínio Residencial Varandas da Lagoa").



aquelas a ele acessórias (tais como pagamento de taxas condominiais ordinárias e extraordinárias relativas à unidade, seguros e impostos predial e territorial urbano), enquanto não houver quitado o preço a ser pago à **VENDEDORA** e à Instituição, e transmitido seu domínio junto ao Registro Imobiliário competente;

(f) se o(a,s) **COMPRADOR(A,ES)**, sem consentimento prévio e expresso da **VENDEDORA**, constituir qualquer ônus real sobre a unidade autônoma aqui objetivada, enquanto não houver quitado seu preço e transmitido seu domínio junto ao Registro Imobiliário competente;

(g) se for movida ação ou execução, ou decretada medida judicial, contra o(a,s) **COMPRADOR(A,ES)**, que, de algum modo, afete a unidade autônoma objeto deste compromisso, no todo ou em parte, ou que lhe afete o patrimônio, reduzindo ou tornando duvidosa a possibilidade de cumprir as obrigações ora estabelecidas;

(h) se o(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** tornar-se insolvente (para pessoas físicas), ou seja, se for decretada falência ou recuperação judicial e extrajudicial (para pessoas jurídicas);

(i) se o(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** fizer composição moratória com seu(s) credor(es), oferecendo em garantia os direitos decorrentes deste compromisso;

(j) se o(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** não cumprir, dentro do prazo previsto no item 4.1.2 abaixo, com a obrigação de regularizar as pendências noticiadas no item 4.1.1 abaixo; e,

(k) se o(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** não comprovar que possui os quesitos e critérios necessários para a aprovação e realização de financiamento junto ao agente financeiro.

**4.1.1.** É pressuposto do negócio, e constitui condição essencial para que este contrato seja realizado, que não haja sobre o(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** qualquer pendência financeira e/ou restrição de crédito e/ou pendências na Receita Federal que possa impedi-lo de realizar financiamentos bancários destinados à quitação do saldo do preço.

**4.1.2.** Havendo qualquer pendência financeira e/ou restrição de crédito e/ou pendências na Receita Federal sobre o(a,s) **COMPRADOR(A,ES)**, a **VENDEDORA** poderá, por sua liberalidade, conceder um prazo de 15 (quinze) dias para que este regularize tais pendências, desde que o(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** assine um termo específico onde se responsabilizará em regularizar tal(tais) pendências/restrições.

**4.2.** Operando-se a rescisão contratual nas hipóteses estabelecidas no item 4.1 acima, serão apuradas as quantias pagas pelo(a,s) **COMPRADOR(A,ES)**, atualizadas de acordo com o critério utilizado para pagamento das prestações, sendo deduzidas as seguintes verbas indenizatórias:

(a) custos administrativos e de promoção de venda (publicidade e corretagem), desde já fixados em 10% (dez por cento) do preço total de venda atualizado monetariamente pelo IGP-M/FGV;

(b) contribuição ao PIS incidente sobre os valores até então pagos pelo(a,s) **COMPRADOR(A,ES)**, atualizados monetariamente pelo IGP-M/FGV;

  
Comprador

  
Comprador

\_\_\_\_\_  
Comprador

  
Vendedora

  
Vendedora

(Essas assinaturas fazem parte integrante do "Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma e Outras Avenças", do Empreendimento "Condomínio Residencial Varandas da Lagoa").



(c) contribuição ao COFINS incidente sobre os valores até então pagos pelo(a,s) COMPRADOR(A,ES), atualizados monetariamente pelo IGP-M/FGV;

(d) outros tributos ou contribuições sociais que incidam ou venham a incidir sobre os valores até então pago pelo(a,s) COMPRADOR(A,ES), atualizados monetariamente pelo IGP-M/FGV;

**4.2.1.** Para a apuração dos valores pagos pelo(a,s) COMPRADOR(A,ES), não serão computados os valores pagos a título de juros e multa de mora eventualmente pagos pelo(a,s) COMPRADOR(A,ES) à **VENDEDORA**.

**4.2.2.** Após todas as deduções acima mencionadas, será efetuada, pela **VENDEDORA** ao(a,s) COMPRADOR(A,ES), a **devolução de 70% (setenta por cento)** do valor apurado, a título de reembolso, ficando desde já acordado que esta devolução será efetuada em 12 (doze) parcelas mensais, iguais e sucessivas, atualizadas monetariamente de acordo com o índice e critérios constantes deste instrumento, vencendo-se a primeira delas em 30 (trinta) dias a contar do instrumento de rescisão, do trânsito em julgado de sentença irrecorrível que decreta a rescisão ou da restituição do imóvel, livre e desocupado de pessoas e coisas, considerada a que ocorrer por último.

#### CLÁUSULA QUINTA - DA CONSTRUÇÃO

**5.1.** A **VENDEDORA**, desde que o(a,s) COMPRADOR(A,ES) cumpra pontualmente as obrigações assumidas no presente instrumento, obriga-se a disponibilizar as chaves da unidade ora compromissada no prazo estipulado na alínea **(08)** do Quadro Resumo, observado o quanto previsto neste instrumento, especialmente o disposto na cláusula sétima adiante.

**5.1.1.** **Observar-se-á, quanto à data prevista para a disponibilização das chaves da unidade autônoma, o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, sem qualquer exigência, independentemente da ocorrência das hipóteses previstas no item 5.1.2 abaixo.**

**5.1.2.** Ocorrendo atrasos decorrentes de motivos de caso fortuito, força maior, embargos judiciais ou administrativos nas obras, prorrogar-se-á o prazo de disponibilização das chaves da unidade autônoma por tantos dias quantos forem os de retardamento causado por tais eventos.

**5.2.** Considerar-se-á **concluída** a unidade autônoma: (a) por ocasião da expedição do "habite-se" ou auto de conclusão, mesmo que parcial, cuja obtenção ficará a cargo da **VENDEDORA**; ou, (b) pela comunicação por escrito da **VENDEDORA** ao(a,s) COMPRADOR(A,ES) que a unidade encontra-se em condições de habitabilidade, atendidas as exigências técnicas e legais, ressalvando-se os pequenos serviços a serem realizados nas áreas comuns do edifício, o que ocorrer primeiro.

  
Comprador

  
Comprador

\_\_\_\_\_  
Comprador

  
Vendedora

  
Vendedora

(Essas assinaturas fazem parte integrante do "Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma e Outras Avenças", do Empreendimento "Condomínio Residencial Varandas da Lagoa").



5.2.1. No prazo previsto para a conclusão da unidade autônoma e disponibilização das chaves da unidade autônoma **não estão computados os seguintes prazos**: (a) execução do jardim; (b) decoração do hall; (c) instalação do Condomínio de Utilização do Edifício; (d) legalização do empreendimento perante os órgãos públicos, inclusive a averbação da construção; e, (e) as ligações definitivas dos serviços públicos.

5.3. A **VENDEDORA** obriga-se a atender os projetos e as especificações constantes do memorial de incorporação imobiliária, consoante disposição contida na Lei 4.591 de 16/12/64, e no memorial descritivo de acabamentos que é parte integrante deste contrato.

5.3.1. Desta forma, o(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** **não poderá**, em tempo algum, efetuar ou solicitar alterações, modificações, substituições ou acréscimos, de qualquer natureza, na unidade autônoma residencial, nas vagas de garagem, ou em outras partes de uso comum ou privativo.

5.3.2. **É vedado ainda ao(a,s) COMPRADOR(A,ES)** intervir na construção do empreendimento, por meio de entendimentos com o mestre de obras, encarregados ou operários em serviço na construção, ficando proibida a entrada e a permanência na obra sem autorização prévia e por escrito da **VENDEDORA**.

5.3.3. Independentemente de qualquer consulta ao(a,s) **COMPRADOR(A,ES)**, e sem que lhe caiba o direito de pleitear qualquer indenização, poderá a **VENDEDORA**, sempre que se tornar necessário, alterar o projeto de construção, em razão da imposição de boas normas técnicas de execução de obras, de determinações ou exigências dos poderes públicos, Corpo de Bombeiros ou de empresas concessionárias de serviços públicos, bem como a participação inicialmente fixada das unidades condominiais no terreno e nas partes de uso comum do edifício, desde que tais modificações impositivas não desfigurem a essência da unidade e do edifício aqui objetivados, a **VENDEDORA** manterá informado o(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** sobre a necessidade de tais alterações

5.3.4. Não será considerada infração ao projeto de construção e ao memorial de incorporação imobiliária qualquer diferença, para mais ou para menos, não excedente de 5% (cinco por cento) nas medidas e áreas do terreno, da unidade autônoma ou das partes de uso comum do empreendimento, ficando perfeitamente esclarecido que, para o cálculo de eventual diferença nas medidas e áreas, tomar-se-á como ponto de referência o eixo das paredes. Nesta hipótese, não caberá ao(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** o direito de reivindicar compensação ou indenização da **VENDEDORA**, nos termos do artigo 500, parágrafo 1º do Código Civil.

5.4. A execução da obra poderá ser realizada pela **VENDEDORA** ou por empresas do ramo da construção civil que esta contratar, tudo de conformidade com as plantas e as especificações integrantes do memorial descritivo, salvo modificações que de acordo com as disposições deste instrumento, venham a ser introduzidas.

  
\_\_\_\_\_  
Comprador

  
\_\_\_\_\_  
Comprador

\_\_\_\_\_  
Comprador

  
\_\_\_\_\_  
Vendedora

  
\_\_\_\_\_  
Vendedora

(Essas assinaturas fazem parte integrante do "Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma e Outras Avenças", do Empreendimento "Condomínio Residencial Varandas da Lagoa").



**5.4.1. A VENDEDORA** obriga-se a prestar, por si ou por terceiros, durante os prazos estabelecidos na tabela de garantias anexa ao presente instrumento, os serviços de assistência técnica ao edifício, desde que tais defeitos não sejam decorrentes de mau uso ou de falta de conservação ou manutenção.

**5.4.2. A VENDEDORA** fica eximida de qualquer responsabilidade por atos ou omissões do(a,s) COMPRADOR(A,ES) em relação à manutenção preventiva e corretiva de sua unidade, na forma que é indicada nos anexos ao presente instrumento e no manual do proprietário, que estará disponível ao(a,s) COMPRADOR(A,ES) no momento em que também forem disponibilizadas as chaves da unidade.

**5.4.3. A VENDEDORA** ficará ainda **eximida de responsabilidade por quaisquer modificações que o(a,s) COMPRADOR(A,ES) venha, por sua conta e risco**, implementar em sua unidade, respondendo o mesmo, inclusive, perante o condomínio e seus vizinhos por danos que causar.

**5.4.4. A VENDEDORA recomenda** a consulta do manual do proprietário na realização de serviços de manutenção e conservação da unidade autônoma. As modificações das unidades, especialmente o acréscimo de cargas (exemplificativamente enchimento de pisos e execução de degraus), **devem** ser precedidas de consulta de profissional especializado, visto que podem causar fissuras no próprio apartamento ou nos pavimentos superiores ou inferiores, assim como sobrecarga na rede de energia elétrica. É vedada qualquer modificação que comporte a extração de paredes de qualquer ambiente da unidade, e/ou, modificação que comprometa a estrutura do prédio onde esta inserida, e, portanto, qualquer necessidade a este fim, **deverá** ser precedida de consulta à convenção de condomínio e seus regulamentos internos.

**5.4.5.** Após a disponibilização da unidade autônoma ao(a,s) COMPRADOR(A,ES), a **VENDEDORA** poderá vistoriá-la periodicamente para acompanhar o desempenho geral de suas instalações, facultando-se o livre acesso à unidade autônoma para eventuais serviços de manutenção, bem como aqueles necessários às áreas comuns ou unidades confinantes, cuja ocorrência tenha sido ocasionada pela unidade transacionada.

**5.5.** As vagas de garagem do empreendimento são de uso comum do condomínio e foram calculadas considerando-se o porte normal de veículo de passeio, respeitadas as posturas municipais vigentes e o projeto do empreendimento. Desta forma, a **VENDEDORA** não poderá, em nenhuma hipótese, ser responsabilizada pelas eventuais dificuldades de manobra dos automóveis.

**5.5.1.** Os veículos deverão ser adequados ao tamanho de cada vaga integrante do empreendimento, sendo certo que só será permitido o estacionamento de veículos de passeio que não excedam 200cm da ponta de um espelho retrovisor ao outro.

## CLÁUSULA SEXTA - DO FINANCIAMENTO À CONSTRUÇÃO

  
Comprador

  
Comprador

\_\_\_\_\_  
Comprador

  
Vendedora

  
Vendedora

(Essas assinaturas fazem parte integrante do "Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma e Outras Avenças", do Empreendimento "Condomínio Residencial Varandas da Lagoa").



**6.1 . A VENDEDORA** realizou entendimentos com a Instituição Bancária, objetivando a formalização de protocolo de intenções, com vistas a viabilizar o financiamento, a produção e a comercialização do empreendimento.

**6.2.** A concessão de aludido financiamento acarretará a outorga de garantias em favor do agente financiador.

**6.3.** Declara o(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** que concorda, expressamente, com a outorga de garantias ao agente financiador, estando ciente, desde já, que o imóvel objeto do presente contrato estará hipotecado, abrangendo todo o terreno, já descrito e caracterizado no Quadro Resumo, acessões, bem como o penhor dos direitos creditórios.

**6.4.** O **COMPRADOR** tem ciência de que a possibilidade de financiamento da Instituição Bancária a ele, **COMPRADOR**, para pagamento da parcela **(5.2)** do Quadro Resumo, está condicionada ao implemento cumulativo de, dentre outras, todas as seguintes estipulações:

- (a) O **COMPRADOR** não possua qualquer apontamento cadastral nos órgãos restritivos de crédito, inclusive perante a Receita Federal, na data de concessão do financiamento;
- (b) O prazo máximo para a concessão de financiamento seja de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da presente data.
- (c) A idade do(a,s) **COMPRADOR(A,ES)**, somada ao tempo de concessão do financiamento, não ultrapasse 70 (setenta) anos;
- (d) No momento de assinatura do contrato de financiamento seja contratado e mantido posteriormente, o seguro contra morte e invalidez permanente, mantendo sua cobertura durante toda a vigência do financiamento.

**6.4.1.** Através do sistema de financiamento a ser obtido junto à Instituição Bancária, além dos requisitos acima, bem como outros oriundos de tal financiamento, é condição essencial, exigida por aludida instituição financiadora, a adesão de um percentual mínimo de vendas de todas as unidades, o que será definido no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da presente data, podendo ser renovado por acordo entre a Instituição Bancária e a **VENDEDORA**.

**6.5.** O **COMPRADOR** está ciente e compromete-se a entregar todos os documentos necessários, bem como a prestar todas as informações exigidas, objetivando a obtenção de financiamento bancário.

**6.6.** Caso atendidas todas as estipulações da presente cláusula, bem como todas as estipulações da Instituição Bancária, o(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** estará apto a firmar o "Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de unidade Habitacional com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações – Pessoa Física – Recurso FGTS – Utilização do FGTS do (s) Devedor (es) Fiduciante (s)", com força de escritura pública.

**6.6.1.** O **COMPRADOR** obriga-se a manter-se apto, conforme alínea 6.4 acima, durante toda a vigência do presente contrato bem como do contrato acima aludido.

  
Comprador

  
Comprador

\_\_\_\_\_  
Comprador

  
Vendedora

  
Vendedora

(Essas assinaturas fazem parte integrante do "Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma e Outras Avenças", do Empreendimento "Condomínio Residencial Varandas da Lagoa").



**6.7.** A assinatura do contrato aludido na alínea 6.6 não altera as disposições do presente instrumento, que permanecerão vigentes.

**6.7.1.** Se o(a,s) COMPRADOR(A,ES) se recusar a prestar as informações à Instituição Bancária e/ou fornecer documentos, bem como, caso após a análise e aprovação de sua aptidão para contrair o financiamento, vier a desistir da compra da unidade, objeto do presente instrumento, deverão ser retidas, sem devolução, mesmo que parcial, a título de indenização pela impossibilidade de comercialização da unidade ou por despesas administrativas, em favor da **VENDEDORA**, todas as quantias pagas pelo(a,s) COMPRADOR(A,ES) até sua resistência e recusa.

**6.8.** Desta forma, o(a,s) COMPRADOR(A,ES) **obriga-se** a subscrever todos os documentos e alterações deste contrato que sejam necessários para a constituição de referidas garantias, sob pena de ficar caracterizada infração ao presente contrato.

**6.9.** O **COMPRADOR** confessa e reconhece, desde já, dever à **VENDEDORA** todas as parcelas vincendas após a assinatura do contrato de financiamento, mesmo que no referido contrato que for assinado com a Instituição Bancária conste a quitação integral do preço, considerando-se para a amortização do saldo devedor para com a **VENDEDORA** somente os recibos correspondentes por ela emitidos.

Parágrafo único. A eventual declaração da **VENDEDORA**, no mencionado contrato de financiamento, de quitação do preço de aquisição da unidade autônoma objeto do presente instrumento terá como finalidade única e exclusiva possibilitar que o(a,s) COMPRADOR(A,ES) ofereça o imóvel em garantia hipotecária ao agente financiador, **não importando, sob qualquer hipótese, em satisfação pela VENDEDORA com relação ao integral recebimento do preço,** cujo saldo restante deverá constar do instrumento de confissão de dívida adiante mencionado.

**6.10.** O **COMPRADOR** obriga-se a assinar, nesta data, o instrumento de confissão de dívida, assecuratório das parcelas do preço ainda em aberto, descritas nos itens (5.1 e 5.2) do Quadro Resumo.

**6.10.1.** Parágrafo único. As partes desde já reconhecem que a confissão de dívida a ser assinada em virtude do disposto no item 6.10 desta cláusula constitui mera ratificação de obrigações assumidas no presente instrumento. Por essa razão, para efeito de periodicidade de reajustamentos das parcelas aqui previstos, o seu termo inicial não será deslocado, ou seja, permanecerá para sua contagem aquele estipulado no presente instrumento.

## CLÁUSULA SÉTIMA - DA IMISSÃO NA POSSE E ESCRITURA DEFINITIVA

### • POSSE

**7.1.** O **COMPRADOR** **será imitado** na posse da unidade autônoma objeto do presente instrumento desde que:

  
Comprador

  
Comprador

\_\_\_\_\_  
Comprador

  
Vendedora

  
Vendedora

(Essas assinaturas fazem parte integrante do "Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma e Outras Avenças", do Empreendimento "Condomínio Residencial Varandas da Lagoa").



- (a) esteja em dia com todas as obrigações assumidas neste contrato, conforme dispõe o artigo 52 da Lei nº 4591 de 16/12/64;
- (b) tenha vistoriado a unidade autônoma, consoante o procedimento previsto no item 7.2 abaixo; e,
- (c) tenha assinado o termo de entrega de chaves da unidade autônoma.

7.1.1. Se o(a,s) COMPRADOR(A,ES), por qualquer meio ou forma, ocupar sua unidade autônoma sem ter previamente cumprido todas suas obrigações dispostas neste item, **cometerá infração** ao disposto no artigo 52 da Lei 4.591 de 16/12/64, sendo considerado, assim, esbulhador, e, nesta hipótese, fica assegurado à **VENDEDORA** o exercício dos direitos previstos na legislação vigente, por meio de medidas judiciais. A ocupação indevida da unidade ensejará, inclusive, o ajuizamento de ação de reintegração de posse, com mandado "initio litis" para reintegração liminar na posse do imóvel pela **VENDEDORA**. Nesta hipótese, o(a,s) COMPRADOR(A,ES) será obrigado a pagar a multa estipulada na letra (a) do item 4.2.1 acima.

#### • VISTORIA

7.2. Nos termos do item 7.1 alínea "d" acima, a entrega das chaves será precedida de vistoria da unidade autônoma, a ser efetuada quando da conclusão das obras, observando-se aos seguintes procedimentos:

- (a) a **VENDEDORA** convocará o(a,s) COMPRADOR(A,ES) para que este efetue a vistoria da unidade autônoma objeto deste contrato, com, no mínimo, 10 (dez) dias de antecedência;
- (b) após a realização da vistoria na unidade autônoma, o(a,s) COMPRADOR(A,ES) deverá assinar uma ficha de constatação, onde será mencionada a inexistência ou a existência de reparos a serem sanados.

7.2.1. Caso o(a,s) COMPRADOR(A,ES) **não compareça** na data agendada para a vistoria, ou não se manifeste para agendar outra data não superior a 2 (dois) dias úteis da data anteriormente agendada, **a unidade será considerada aceita no estado em que se encontrar**, ficando a **VENDEDORA** eximida de qualquer responsabilidade quanto a eventuais reparos, seja de que natureza forem. Nesta hipótese, a **VENDEDORA** terá o direito de adotar as medidas administrativas e judiciais para prevenir suas responsabilidades e promover a conservação e ressalva de seus direitos.

#### • DESPESAS COM O IMÓVEL

7.3. A partir da data da assinatura do presente ou do auto de conclusão de obra ("habite-se"), o que ocorrer por último, **passarão a correr exclusivamente por conta do(a,s) COMPRADOR(A,ES) todos os impostos, taxas, tributos, despesas ordinárias e extraordinárias de condomínio e quaisquer outros que incidam ou venham a incidir sobre a unidade ora compromissada, ainda que lançados em nome da VENDEDORA.**

  
Comprador

  
Comprador

  
Comprador

  
Vendedora

  
Vendedora

(Essas assinaturas fazem parte integrante do "Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma e Outras Avenças", do Empreendimento "Condomínio Residencial Varandas da Lagoa").



7.3.1. Se o(a,s) COMPRADOR(A,ES) deixar de efetuar qualquer dos pagamentos acima previstos, será considerado em mora para todos os fins de direito, aplicando-se o disposto no capítulo que trata do inadimplemento e da rescisão.

7.3.2. O **COMPRADOR** responderá perante a **VENDEDORA** por seu inadimplemento no pagamento de referidas obrigações, especialmente os débitos condominiais e de tributos e taxas municipais que venham a ser cobrados diretamente da **VENDEDORA**.

7.3.3. A **VENDEDORA** poderá optar por promover ação de obrigação de fazer, de cobrança ou executar o(a,s) COMPRADOR(A,ES) pelo valor da despesa não paga, que será considerada dívida líquida e certa, acrescida dos encargos de mora cobrados pelos respectivos credores e de uma multa penal, a ser paga pelo(a,s) COMPRADOR(A,ES) à **VENDEDORA**, de valor equivalente a 2% (dois por cento) do valor do débito, por mês de atraso, além de ressarcir a **VENDEDORA** dos prejuízos que esta vier a sofrer pela omissão do(a,s) COMPRADOR(A,ES).

7.3.4. O **COMPRADOR** responderá ainda por todos os custos e despesas que a **VENDEDORA** venha a sofrer por força do inadimplemento do(a,s) COMPRADOR(A,ES), tais como custas e despesas extrajudiciais e judiciais decorrentes da cobrança pela **VENDEDORA** do valor inadimplido, ou da defesa em processos administrativos ou judiciais que sejam movidos indevidamente contra a **VENDEDORA** para a cobrança de referidos débitos, incluindo-se, caso o inadimplemento resulte em processo judicial, os custos mensais para obtenção/renovação das correspondentes certidões de objeto e pé dos respectivos processos, as custas processuais, honorários advocatícios e sucumbência.

#### • ESCRITURA DEFINITIVA

7.4. Tendo o(a,s) COMPRADOR(A,ES) obtido o financiamento junto à Instituição Bancária para quitação do seu saldo devedor junto à **VENDEDORA**, a escritura definitiva tomará forma de instrumento particular com força de escritura pública de financiamento com pacto adjeto de hipoteca ou de alienação fiduciária em garantia, de acordo com as normas estabelecidas pelo agente financeiro.

7.5. O **COMPRADOR** se obriga a:

- a) receber a escritura definitiva da unidade autônoma ora objetivada, no prazo máximo de 10 (dez) dias, contados da comunicação que a **VENDEDORA** lhe fizer, providenciando seu registro imediato no Cartório de Registro de Imóveis competente;
- b) - proceder à transferência do imóvel para seu nome, na Prefeitura Municipal, via inscrição imobiliária competente, no prazo máximo de trinta (30) dias contados da especificação do condomínio, ou da outorga da escritura definitiva de venda e compra, o que vier primeiro.

7.5.1. Para fins de outorga de escritura, o(a,s) COMPRADOR(A,ES) ficará obrigado a apresentar à **VENDEDORA** e/ou ao tabelião de notas a correspondente certidão de

  
Comprador

  
Comprador

\_\_\_\_\_  
Comprador

  
Vendedora

  
Vendedora

(Essas assinaturas fazem parte integrante do "Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma e Outras Avenças", do Empreendimento "Condomínio Residencial Varandas da Lagoa").



quitação de tributos imobiliários referente ao imóvel em questão, bem como a declaração de inexistência de débitos condominiais assinada pelo síndico, com firma reconhecida, acompanhada da cópia autenticada da ata de Assembléia Geral que o elegeu. Constatado débito em aberto, caberá ao(a,s) COMPRADOR(A,ES) a quitação integral do respectivo valor, ficando a outorga da respectiva escritura suspensa até o cumprimento dessa obrigação.

**7.5.2.** Correrão por conta do(a,s) COMPRADOR(A,ES) todas as despesas decorrentes do presente instrumento e as demais que se seguirem, inclusive emolumentos, custas de tabelião de notas e registro de imóveis, tanto as relativas à transmissão da propriedade, como as relativas à alienação fiduciária, bem como o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - Inter Vivos (ITBI-IV).

**7.5.3.** O **COMPRADOR** obriga-se a proceder a transferência da inscrição imobiliária na prefeitura municipal para seu nome, no prazo máximo de 30 (trinta) dias posteriores à data da outorga da escritura, sob pena de multa penal diária de valor equivalente a 10% (dez por cento) do valor devido de IPTU referente ao exercício em que a transferência deveria ser efetuada.

**7.5.3.1.** Sem prejuízo da penalidade estipulada no item 7.5.3 acima, o(a,s) COMPRADOR(A,ES) neste ato constitui a **VENDEDORA** sua procuradora com poderes para que esta tome todas as providências necessárias para efetuar a inscrição municipal em nome do(a,s) COMPRADOR(A,ES).

**7.5.4.** Por motivos de ordem prática, planejamento e organização dos documentos, caberá à **VENDEDORA** determinar o tabelião de notas que lavrará os instrumentos públicos mencionados neste instrumento.

## CLÁUSULA OITAVA - DA CESSÃO E TRANSFERÊNCIA

**8.1.** O **COMPRADOR** poderá ceder, transferir, alienar ou gravar os direitos e obrigações decorrentes do presente instrumento, a qualquer título, desde que esteja em dia, na ocasião, com os pagamentos e demais obrigações constantes do presente instrumento e obtenha a prévia e expressa anuência da **VENDEDORA**, que não poderá negá-la, desde que:

(a) o(a,s) COMPRADOR(A,ES) não tenha firmado ainda, o contrato com agente financiador mencionado na alínea **6.6** do presente instrumento, e


(b) o cessionário seja considerado expressa e previamente apto pela **VENDEDORA** e/ou Instituição Bancária para obtenção do financiamento bancário pretendido, objetivando o pagamento da parcela mencionada no item **(5.2)** do Quadro Resumo.

(c) o cessionário assine nova Confissão de Dívida em substituição à Confissão de Dívida assinada anteriormente pelo(a,s) COMPRADOR(A,ES), nos valores atualizados pelo índice contratado;


(d) o cessionário se sub-rogue em todas as obrigações assumidas pelo(a,s) COMPRADOR(A,ES) neste instrumento;

  
Comprador

  
Comprador

  
Comprador

  
Vendedora

  
Vendedora

(Essas assinaturas fazem parte integrante do "Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma e Outras Avencas", do Empreendimento "Condomínio Residencial Varandas da Lagoa").



(e) a **VENDEDORA** aprove a documentação apresentada pelo cessionário, que deverá comprovar, de modo irrefutável, a sua idoneidade jurídica, econômica e financeira, de modo que seja capaz de assumir todas as obrigações que lhe forem imputadas;

(f) o(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** efetue o pagamento do valor equivalente a 2% (dois por cento) do preço de venda atualizado monetariamente de acordo com os índices aqui ajustados, a título de expediente pela anuência e análise da documentação da cessão.

**8.2. A VENDEDORA** exime-se de qualquer obrigação ou responsabilidade relativa aos recolhimentos dos ITBI's incidentes sobre as transações (compra e venda e cessão de direitos).

**8.3.** O instrumento de cessão de direitos decorrentes deste compromisso deverá obedecer aos termos da minuta padrão, a ser fornecida pela **VENDEDORA**.

**8.4.** Ocorrendo a transferência sem a anuência da **VENDEDORA**, o negócio será totalmente ineficaz perante a **VENDEDORA**, permanecendo o(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** vinculado às obrigações assumidas perante a **VENDEDORA**, ficando sujeito, ainda, à rescisão contratual nos termos do item 4.1 deste instrumento.

## CLÁUSULA NONA - DAS DECLARAÇÕES

**9.1. O COMPRADOR** expressamente declara que:

(a) tem conhecimento e está ciente que para a efetivação da presente compra e venda o negócio imobiliário está condicionado a:


(a.1) venda da porcentagem mínima das unidades do empreendimento, exigida pela Instituição Bancária, conforme disposto na cláusula sexta.

(a.2) aprovação pela Instituição Bancária de seu cadastro, sua aptidão financeira, condição sócio econômica, bem como idoneidade de acordo com os critérios exclusivos da Instituição Bancária;

(a.3) o não atendimento às solicitações da Instituição Bancária, objetivando a obtenção de financiamento, caracterizará desistência do(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** à realização do presente negócio, sujeitando-os às penalidades previstas, inclusive retenção das parcelas pagas;

(b) está de acordo com o pagamento de todas as despesas a que o presente contrato der origem, tais como, exemplificativamente: impostos, taxas, tributos, ITBI, despesas e emolumentos de cartórios, registros, averbações, requerimentos, cancelamentos, descontos de cédula hipotecária, pagamento ao agente financeiro de taxa de abertura de crédito (deságio), sobre o valor que eventualmente lhe for financiado, seguros, certidões, papéis e instrumentos necessários;

(b.1) no caso de cessão dos créditos, será também de responsabilidade do(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** o pagamento das despesas necessárias para a formalização desta cessão junto ao agente securitizador indicado pela **VENDEDORA**, inclusive despesas com seguro, custódia, taxa de abertura, certidões, registros, impostos, ITBI para alienação fiduciária, papéis e instrumentos necessários, inclusive, se necessário for, pagamento de emolumentos cartorários no caso de escritura pública;

  
Comprador

  
Comprador

\_\_\_\_\_  
Comprador

  
Vendedora

  
Vendedora

(Essas assinaturas fazem parte integrante do "Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma e Outras Avenças", do Empreendimento "Condomínio Residencial Varandas da Lagoa").



(c) que sabe que as expressões “atualização monetária”, “correção monetária” e “reajuste” representam sempre a recuperação plena do valor da moeda brasileira no tempo e, conseqüentemente, do preço do imóvel, em decorrência da perda do poder aquisitivo da moeda causada pela inflação;

(d) que, **foi informado** das condições de devolução da quantia paga em caso de distrato, conforme disposto na Cláusula quarta (4.1 e 4.2).

(e) que, pela **VENDEDORA**, lhe foi prestado amplo esclarecimento sobre o presente contrato, o qual é dado, por ele, como entendido plena e satisfatoriamente, em especial no que se refere ao método de atualização do saldo do preço, a forma pela qual serão pagas as prestações e parcelas do preço e qualquer eventual saldo devedor para com a **VENDEDORA**;

(f) que todas as informações, anúncios, prospectos e outras peças promocionais ou elementos, de qualquer natureza, que fazem referência à incorporação e venda do empreendimento, prestados ou realizados até a presente data, são suficientemente esclarecedoras do empreendimento, e se encontram perfeitamente de acordo com as disposições aqui avençadas, nas plantas e especificações, na convenção do condomínio, e enfim, com o respectivo memorial de incorporação registrado no cartório de registro de imóveis;

(g) que a **VENDEDORA** colocou a disposição, para eventuais consultas, o memorial de incorporação e a minuta de contrato aludido na cláusula 6.6, a ser firmado com a Instituição Bancária, no cartório de Títulos e Documentos, os quais são por eles aceitos integralmente.

(h) em tendo se qualificado solteiro, separado, divorciado ou viúvo, o(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** declara, sob responsabilidade civil e criminal, que não vive sob o regime da união estável, previsto no artigo 1723 do Código Civil Brasileiro e demais legislação em vigor.

#### CLÁUSULA DÉCIMA - DO MANDATO -

10.1. O **COMPRADOR**, neste ato, nomeia e constitui as pessoas abaixo indicadas como suas procuradoras, em caráter irrevogável e irretroatável, nos termos do artigo 684 e do parágrafo único do artigo 686, ambos do Código Civil brasileiro vigente, podendo as mandatárias substabelecer, no todo ou em parte, com ou sem reservas de iguais poderes para si:

a) a **VENDEDORA**, para representá-lo perante o Oficial de Registro de Imóveis competente, a fim de, nos termos da lei nº 4.591/64, e legislação pertinente, efetivar, no momento próprio, os registros dos instrumentos de instituição, divisão, especificação e de convenção de condomínio, assim como a submissão ao regime de patrimônio de afetação, a averbação da construção do prédio, a re-ratificação do memorial de incorporação e da convenção de condomínio, com a finalidade de serem insertas as alterações que se fizerem necessárias, inclusive quanto à vinculação de vagas, podendo a **VENDEDORA** para tanto, assinar tais instrumentos, estabelecendo e aceitando cláusulas e condições, utilizando, no desempenho deste mandato, dos poderes da cláusula “extra”, inclusive cumprindo eventuais exigências do referido Oficial de Registro de Imóveis e ainda perante à Municipalidade, ficando investida para assinar projetos

  
Comprador

  
Comprador

\_\_\_\_\_  
Comprador

  
Vendedora

  
Vendedora

(Essas assinaturas fazem parte integrante do “Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma e Outras Avenças”, do Empreendimento “Condomínio Residencial Varandas da Lagoa”).



modificativo, atender "comunique-se", enfim, praticar todos os atos necessários à completa regularização do projeto;

b) a **VENDEDORA**, para representá-lo em escrituras públicas ou particulares de alienação de seus direitos, convencionar com terceiros, de sua livre escolha, a cessão, ou promessa de cessão de seus direitos e obrigações, relativamente à unidade autônoma, bem como das benfeitorias e construções correspondentes à mesma unidade autônoma e, também, a sub-rogação nos direitos e obrigações deste decorrentes, podendo ajustar preço, forma de pagamento, dar e receber quitação, sem impedimento algum; estabelecer e aceitar cláusulas e condições, mesmo que restritivas de direitos; autorizar abertura de matrículas, bem como todos os registros, averbações e cancelamentos na circunscrição imobiliária competente, assinar os respectivos contratos, seja por instrumento particular ou público, podendo dispensar o comparecimento e assinatura das testemunhas instrumentárias; descrever e caracterizar o imóvel, podendo, enfim, praticar todos atos que forem necessários ao bom e fiel desempenho deste;

c) a **VENDEDORA** para abrir, em qualquer agência bancária de sua livre escolha, em nome do(a,s) COMPRADOR(A,ES), conta corrente, para o fim de lá efetuar o depósito de qualquer quantia que a ele seja devida, em decorrência deste contrato. O mencionado depósito, uma vez efetivado, valerá para todos os efeitos, como quitação da entrega e pagamento da quantia depositada;

d) a(s) pessoa(s) física(s), qualificadas no item **(02)** do Quadro Resumo, para, em conjunto ou separadamente, independentemente da ordem de nomeação, receber(em) circulares sobre o andamento da obra, avisos, intimações, notificações e citações iniciais, caso suceda a execução deste contrato;

e) a **VENDEDORA** para, perante agente financeiro, juntar documentos, prestar informações, assinar contratos, escrituras, instrumentos de aditamento ou re-ratificação, constituir hipotecas em qualquer grau sobre o imóvel, objeto deste contrato, podendo praticar todo e qualquer ato necessário para tanto;

f) a **VENDEDORA**, para, perante a Municipalidade, efetuar a inscrição imobiliária, em nome do(a,s) COMPRADOR(A,ES);

g) a **VENDEDORA**, para os atos necessários à captação de recursos, e também para os atos necessários à assinatura do contrato de cessão de créditos e sua securitização, perante sociedade securitizadora ou entidade financeira interessada na aquisição dos créditos e na securitização, ficando investida de poderes específicos para concordar com os termos dos citados contratos que deverão estar lavrados dentro dos parâmetros da legislação própria; caucionar, ceder e securitizar os direitos creditícios originados deste instrumento, custodiando, cedendo fiduciariamente e securitizando, se e quando necessário, outros títulos emitidos pelo(a,s) COMPRADOR(A,ES) e vinculados a este instrumento; constituir garantias reais, sub-rogar o(a,s) COMPRADOR(A,ES) nas relações quer com a sociedade securitizadora, tão somente o quanto se refira aos valores devidos por ele **COMPRADOR**, em razão do presente contrato e sem qualquer alteração de tais valores e seus vencimentos, critérios e índices de atualização monetária, cujo pagamento estará assegurado pela garantia a ser constituída pela **VENDEDORA** em favor da entidade cessionária e/ou securitizadora dos créditos da **VENDEDORA**; assinar instrumentos de re-ratificação porventura necessários, desde que as retificações não alterem o objeto e a finalidade do financiamento;

  
Comprador

  
Comprador

\_\_\_\_\_  
Comprador

  
Vendedora

  
Vendedora

(Essas assinaturas fazem parte integrante do "Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma e Outras Avenças", do Empreendimento "Condomínio Residencial Varandas da Lagoa").



h) a **VENDEDORA**, para manutenção adequada das suas instalações, serviços e atividades, após a entrega da torre, como condição essencial deste instrumento, e exclusivamente pelo fato de, na sua condição de incorporadora, ter a incumbência de levar a cabo o empreendimento em sua concepção original, fica investida de amplos e gerais poderes para, antes mesmo da "Assembléia Geral de Instalação do Condomínio", contratar em nome do Condomínio da futura edificação, pelo prazo de 05 (cinco) anos, contados da "Assembléia Geral de Instalação do Condomínio", renovável por igual período, empresa especializada para administrar o condomínio, cabendo-lhe, também, assistir, coordenar e supervisionar a implantação de todos os serviços de que será dotado.

(i) a **VENDEDORA**, para apresentar documentos e prestar informações a qualquer órgão ou entidade competentes;

(j) Representar o(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** junto à Instituição Bancária, podendo assinar, aditar, re-ratificar, alterar o contrato de concessão de crédito, para a produção do empreendimento, firmar contrato de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária, cedendo a propriedade fiduciária do imóvel, podendo ajustar cláusulas correções, estipulações diversas, prazos, taxas de financiamento e quaisquer outras despesas e/ou encargos decorrentes de tal financiamento, oferecendo garantias reais, hipotecando frações ideais do terreno, benfeitorias e acessões que a ele acederão, podendo ainda representar o(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** para o registro de quaisquer garantias decorrentes de aludido financiamento, e do instrumento de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária, a ser firmado com a Instituição Bancária, perante o cartório de Registro de imóveis competente, cartórios de notas quaisquer outras repartições públicas, municipais, estaduais, federais, autarquias e fundações; concordar previamente com os termos dos citados contratos, que deverão ser lavrados conforme os dispositivos da legislação própria; caucionar, ceder e securitizar os direitos creditícios originados deste instrumento ou dos contratos que forem celebrados; custodiar, ceder fiduciariamente e securitizar, se e quando necessário, os créditos, as notas promissórias e/ou outros títulos emitidos pelo(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** e vinculados a este instrumento, bem como constituir garantias reais, sub-rogar o(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** nas relações com a Instituição Bancária, tão só no que se refere aos valores devidos por ele, **COMPRADOR**, em razão do presente instrumento, sem qualquer alteração de tais valores e seus vencimentos, critérios e índices de atualização monetária; para este fim a **VENDEDORA** poderá, igualmente, contratar, retificar e alterar cláusulas e condições como as partes interessadas ou envolvidas, assinando os documentos cabíveis. O **COMPRADOR** está ciente e concorda que referido mandato deverá ser outorgado através de instrumento público.

(k) a **VENDEDORA**, para constituir advogados para defender os interesses do condomínio, com os poderes da cláusula "ad judícia" e os especiais previstos em lei;

**10.2.** Os poderes acima conferidos serão considerados automaticamente (e independentemente de expressa menção no respectivo título) também outorgados à **VENDEDORA** pelos sucessores do(a,s) **COMPRADOR(A,ES)**, a título gratuito ou oneroso, ou a título singular ou universal.

### CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA CONDIÇÃO SUSPENSIVA

  
Comprador

  
Comprador

Comprador

  
Vendedora

  
Vendedora

(Essas assinaturas fazem parte integrante do "Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma e Outras Avenças", do Empreendimento "Condomínio Residencial Varandas da Lagoa").



**11.1** - A incorporação do empreendimento acha-se subordinada ao prazo de carência de cento e oitenta (180) dias, a contar da data do registro do memorial de incorporação, dentro do qual será lícito à **VENDEDORA**, desistir, a seu exclusivo critério, do prosseguimento, na hipótese de não serem alienados 60% (sessenta por cento) da totalidade das unidades autônomas-apartamento das torres integrantes da primeira fase.

**11.2** - Assim, como exceção à irrevogabilidade e irretratabilidade, retro ajustadas, as partes contratantes convencionam subordinar a eficácia do presente contrato à condição suspensiva, acima referida, nos termos do art. 121 e 125 do Código Civil Brasileiro, combinado com o art. 34, da lei nº 4.591/64.

**11.3** - Não implementada a condição (alienação de mencionado percentual de unidades autônomas em determinado prazo), a **VENDEDORA**, a seu único e exclusivo critério, poderá optar por considerar não aperfeiçoada a incorporação imobiliária e desistir do empreendimento.

**11.4** - Assim, os pagamentos que tiverem sido efetuados pelo(a,s) COMPRADOR(A,ES) serão considerados como realizados a título de depósito, para aquisição da(s) unidade(s) autônoma(s), aqui objetivada(s).

**11.5** - Optando a **VENDEDORA** pela desistência de incorporação, tal decisão será denunciada por escrito ao Oficial Registro de Imóveis competente e comunicado, também por escrito, ao(a,s) COMPRADOR(A,ES).

**11.6** - Optando pela desistência da incorporação, a **VENDEDORA** restituirá ao(a,s) COMPRADOR(A,ES) todos os valores que dele tiver recebido, observado idêntico critério de correção monetária previsto para a indexação do preço de venda previsto nos itens (G) do Quadro Resumo;

**11.7** - A restituição ocorrerá dentro do prazo de trinta (30) dias, contados da data do recebimento pelo(a,s) COMPRADOR(A,ES), da comunicação retro referida. Se o(a,s) COMPRADOR(A,ES) não comparecer ao escritório da **VENDEDORA** em aludido prazo, fica esta autorizada, desde já, a proceder o depósito na conta corrente bancária, a ser aberta na forma do item 10.1, letra "c", acima, valendo, como quitação integral dada pelo(a,s) COMPRADOR(A,ES) e como prova de sua desvinculação total do empreendimento.

**11.8** - Havendo a desistência do empreendimento, o presente contrato será considerado rescindido, de pleno direito, retornando os contratantes ao "statu quo ante", sem cominação de penalidade de lado a lado.

## CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: DAS CONDIÇÕES RESOLUTIVAS


**12.1** - Caso após a assinatura do presente instrumento, o(a,s) COMPRADOR(A,ES) não seja considerado apto à obtenção do financiamento pela Instituição Bancária, e não pague a parcela constante na alínea (5.2) no prazo de 30 (trinta) dias contado da

  
Comprador

  
Comprador

  
Comprador

  
Vendedora

  
Vendedora

(Essas assinaturas fazem parte integrante do "Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma e Outras Avenças", do Empreendimento "Condomínio Residencial Varandas da Lagoa").



comunicação de sua não aprovação, seja pela Instituição Bancária ou pela **VENDEDORA**, o presente contrato estará a único e exclusivo critério da **VENDEDORA** resolvido de pleno direito, conforme as disposições da cláusula sexta e seguintes, que prevê a rescisão contratual.

**12.2** – O mesmo procedimento da alínea **12.1** acima será adotado, ou seja, o presente contrato será rescindido a único e exclusivo critério da **VENDEDORA**, caso não seja atendida a porcentagem mínima de vendas no empreendimento, exigida pela Instituição Bancária.

## CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: CARACTERÍSTICAS GERAIS DO EMPREENDIMENTO

**13.1.** O empreendimento objeto da presente contrato é denominado "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VARANDAS DA LAGOA**" e será composto de trezentas e quarenta (340) unidades autônomas de uso residencial, denominadas apartamentos, distribuídas por 2 (dois) edifícios ou blocos, e localizar-se-á em Santos (SP), na Avenida Doutor Antonio Manoel de Carvalho, lotes sob n<sup>os</sup> 1, 2, 3 da quadra 41, lotes 12 e 13 da quadra 39 - Marapé.

**13.2.** O terreno destinado à incorporação é objeto da matrícula n<sup>o</sup> **31.994** do 1<sup>o</sup> Registro de Imóveis de Santos e está cadastrado na Prefeitura do Município de Santos sob contribuinte n<sup>o</sup> **18.042.013.000**. A Incorporação Imobiliária foi registrada em 05 de março de 2013, sob n<sup>o</sup> R.16/31.994, da referida matrícula. A **VENDEDORA** adquiriu o terreno por força de escritura pública, tendo-o adquirido da proprietária tabular, a saber, **MANEGE RENASCENÇA ESCOLA DE EQUITAÇÃO LTDA.**, terreno este assim descrito e caracterizado:

"TERRENO: UMA ÁREA DE TERRAS, constituída pelos lotes sob n<sup>os</sup> 1, 2, 3 da quadra 41, lotes 12 e 13 da quadra 39 e uma área de forma irregular, situado no Morro da Nova Cintra, no perímetro urbano da Comarca de Santos (SP), com a seguinte descrição: "Partindo do ponto de encontro do alinhamento do lado direito com a alinhamento da Avenida Prefeito Dr. Antonio Manoel de Carvalho, segue em linha reta numa extensão de 63,50 metros; daí deflete à direita, segue em linha reta numa extensão de 40,00 metros; daí deflete à esquerda numa extensão de 44,00 metros, onde confronta com Refrigeração Santista ou D. Frida Richter ou sucessores de Francisco Moreira da Silva; daí deflete à direita segue em linha reta numa extensão de 64,00 metros onde confronta com o espólio de Manoel Francisco; daí deflete à direita, segue em linha reta numa extensão de 117,00 metros onde confronta com o alinhamento da Rua D. Maria dos Reis; daí deflete à direita, segue em linha curva com raio de 5,00 metros numa extensão de 7,85 metros; daí, segue em linha reta numa extensão de 80,00 metros, até encontrar o ponto de partida e encerrando a área de 8.540,00m<sup>2</sup>".

  
Comprador

  
Comprador

\_\_\_\_\_  
Comprador

  
Vendedora

  
Vendedora

(Essas assinaturas fazem parte integrante do "Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma e Outras Avenças", do Empreendimento "Condomínio Residencial Varandas da Lagoa").




**13.3. O "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VARANDAS DA LAGOA"** constituir-se-á num conjunto de 2 (dois) blocos, denominados "Porto" e "Mares", destinados às unidades autônomas residenciais, os apartamentos. O Bloco Porto terá cento e setenta e dois (172) apartamentos, assim distribuídos: quatro (4) no térreo e oito (8) em cada um dos vinte (20) pavimentos-tipo, mais 8 (oito) no 21º pavimento, do qual 4 (quatro) apartamentos são do tipo duplex. O Bloco Mares terá cento e sessenta e oito (168) apartamentos, assim distribuídos: oito (8) em cada um dos vinte (20) pavimentos, mais 8 (oito) no 21º pavimento, dos quais 4 (quatro) apartamentos serão do tipo duplex. O Condomínio contará com uma edificação (edifício-garagem) destinada à garagem do Condomínio, contendo subsolo (reservatórios inferiores e depósitos de gás e lixo) mais cinco (5) pavimentos (térreo e quatro pavimentos, sendo o último, cobertura). O Condomínio também contará com estacionamento descoberto no térreo, área comum de lazer, cobertura (áticos) e equipamento social, conforme projeto aprovado pela Prefeitura do Município de Santos. O subsolo, servido por escadas, conterá: o reservatório inferior, com dezesseis (16) caixas d'água, casa de máquinas, depósitos de lixo reciclável e não-reciclável e depósito de gás.

O térreo, servido por escadas e elevador acessível por portadores de necessidades especiais, conterá: setenta e cinco (75) vagas para automóveis, sendo três (3) descobertas e setenta e duas (72) cobertas; dezessete (17) vagas para bicicletas; gerador e rampas de acesso de veículos e pedestres. O primeiro, segundo e terceiro pavimentos, servidos por escadas e elevador acessível a portadores de necessidades especiais, conterão, cada um: setenta e três (73) vagas para automóveis; cinco (5) vagas para motocicletas e rampa de acesso de veículos. O quarto pavimento (cobertura), servido por escadas e elevador acessível por portadores de necessidades especiais, conterá: setenta e oito (78) vagas para automóveis, sendo vinte e uma (21) descobertas; sete (7) vagas para motocicletas e rampa de acesso de veículos. A área social comum do Condomínio conterá: área de estacionamento de veículos com: sessenta e oito (68) vagas descobertas para automóveis, sendo dezessete (17) vagas destinadas a idosos, dez (10) vagas destinadas a portadores de necessidades especiais e uma (1) para carga/descarga; dezessete (17) vagas para motocicletas; guarita com W.C. e ante-câmara; duas (2) churrasqueiras, piscinas adulto e infantil com solário, lava-pés e chuveiro; áreas verdes, passeios, dois (2) acessos para pedestres (Rua Maria dos Reis e Avenida Professor Antonio Manoel de Carvalho); rampas de acesso e circulação de veículos. O térreo do Bloco Porto, servido por escada com ante-câmara e três (3) elevadores acessíveis por portadores de necessidades especiais, conterá: quatro (4) apartamentos, sala de ginástica (*fitness*), *hall* de serviço, dois (2) W.C.'s de uso comum, sala de estudo, espaço de convivência (*lounge*), sala de medidores, dois (2) vestiários, área de descanso, sala de descanso, área comum de acesso à escada e elevadores (*hall*). Os pavimentos do 1º ao 20º do Bloco Porto, servidos por escada com ante-câmara e três (3) elevadores acessíveis por portadores de necessidades especiais, conterão: oito (8) apartamentos e área comum de acesso à escada e elevadores (*hall*). O 21º pavimento do Bloco Porto, servido por escada com ante-câmara e três (3) elevadores acessíveis por portadores de necessidades especiais, conterá: oito (8) apartamentos e área comum de acesso à escada e elevadores (*hall*). O 22º pavimento do Bloco Porto, servido por escada com ante-câmara, conterá: o andar superior dos quatro (4) apartamentos duplex, área comum de acesso à escada e elevadores (*hall*); andar inferior da casa de máquinas dos

  
Comprador

  
Comprador

  
Comprador

  
Vendedora

  
Vendedora

(Essas assinaturas fazem parte integrante do "Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma e Outras Avenças", do Empreendimento "Condomínio Residencial Varandas da Lagoa").



elevadores; reservatórios superiores com quatro (4) caixas d'água e laje impermeabilizada. A cobertura do Bloco Porto, servida por escada, conterà: o andar superior da casa de máquinas dos elevadores; a parte superior dos reservatórios superiores e laje impermeabilizada. O térreo do Bloco Mares, servido por escada com ante-câmara e três (3) elevadores acessíveis por portadores de necessidades especiais, conterà: espaço de convivência (*lounge*), *home theater*, salão de jogos, salão de festas com cozinha, quatro (4) banheiros, sendo dois (2) adaptados, varandas de jogos, salão de festas com cozinha e espaço *gourmet*, brinquedoteca, sala de medidores, espaço das artes, *halls*, acesso de serviço e circulação. Os pavimentos do 1º ao 20º do Bloco Mares, servidos por escada com ante-câmara e três (3) elevadores acessíveis por portadores de necessidades especiais, conterão: oito (8) apartamentos e área comum de acesso à escada e elevadores (*hall*). O 21º pavimento do Bloco Mares, servido por escada com ante-câmara e três (3) elevadores acessíveis por portadores de necessidades especiais, conterà: oito (8) apartamentos e área comum de acesso à escada e elevadores (*hall*). O 22º pavimento do Bloco Mares, servido por escada com ante-câmara, conterà: o andar superior dos quatro (4) apartamentos duplex, área comum de acesso à escada e elevadores (*hall*); andar inferior da casa de máquinas dos elevadores; reservatórios superiores com seis (6) caixas d'água e laje impermeabilizada. A cobertura do Bloco Mares, servida por escada, conterà: o andar superior da casa de máquinas dos elevadores; a parte superior dos reservatórios superiores e laje impermeabilizada.

**13.4.** O condomínio será composto de 2 (duas) partes distintas, a saber:

**13.4.1. Partes comuns:** aquelas que consubstanciam coisas de propriedade e uso comum de todos os condôminos, inalienáveis e indivisíveis, acessórias e indissolúvelmente ligadas às unidades autônomas, referidas no § 2º do art. 1.331 do Código Civil de 2002. Exemplificativamente, constituem partes comuns tudo a que se preste à serventia de todos os condôminos, ou seja, o solo e todas as instalações de fim proveitoso à totalidade ou grupo de unidades autônomas, tais como: guarita, área de lazer, rede primária das instalações de água, luz, gás, força e esgoto, condutores de águas pluviais etc.

**13.4.2. Partes exclusivas:** Aquelas consistentes em coisas de propriedade e uso exclusivo dos condôminos, ou seja, os trezentos e quarenta (340) apartamentos, distribuídos ente os dois blocos, e cinquenta e uma (51) vagas autônomas, localizadas no pavimento térreo do edifício-garagem, a saber:

**Bloco Porto:**

térreo	apartamentos n <sup>os</sup> 01, 02, 03 e 04
1º pavimento	apartamentos n <sup>os</sup> 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18
2º pavimento	apartamentos n <sup>os</sup> 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 e 28
3º pavimento	apartamentos n <sup>os</sup> 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37 e 38
4º pavimento	apartamentos n <sup>os</sup> 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47 e 48
5º pavimento	apartamentos n <sup>os</sup> 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57 e 58
6º pavimento	apartamentos n <sup>os</sup> 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67 e 68
7º pavimento	apartamentos n <sup>os</sup> 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77 e 78

  
Comprador

  
Comprador

  
Comprador

  
Vendedora

  
Vendedora

(Essas assinaturas fazem parte integrante do "Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma e Outras Avenças", do Empreendimento "Condomínio Residencial Varandas da Lagoa").



8º pavimento	apartamentos n <sup>os</sup> 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87 e 88
9º pavimento	apartamentos n <sup>os</sup> 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97 e 98
10º pavimento	apartamentos n <sup>os</sup> 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107 e 108
11º pavimento	apartamentos n <sup>os</sup> 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117 e 118
12º pavimento	apartamentos n <sup>os</sup> 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127 e 128
13º pavimento	apartamentos n <sup>os</sup> 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137 e 138
14º pavimento	apartamentos n <sup>os</sup> 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147 e 148
15º pavimento	apartamentos n <sup>os</sup> 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157 e 158
16º pavimento	apartamentos n <sup>os</sup> 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167 e 168
17º pavimento	apartamentos n <sup>os</sup> 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177 e 178
18º pavimento	apartamentos n <sup>os</sup> 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187 e 188
19º pavimento	apartamentos n <sup>os</sup> 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197 e 198
20º pavimento	apartamentos n <sup>os</sup> 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207 e 208
21º pavimento	apartamentos n <sup>os</sup> 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217 e 218

**Bloco Mares:**

1º pavimento	apartamentos n <sup>os</sup> 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18
2º pavimento	apartamentos n <sup>os</sup> 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 e 28
3º pavimento	apartamentos n <sup>os</sup> 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37 e 38
4º pavimento	apartamentos n <sup>os</sup> 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47 e 48
5º pavimento	apartamentos n <sup>os</sup> 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57 e 58
6º pavimento	apartamentos n <sup>os</sup> 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67 e 68
7º pavimento	apartamentos n <sup>os</sup> 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77 e 78
8º pavimento	apartamentos n <sup>os</sup> 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87 e 88
9º pavimento	apartamentos n <sup>os</sup> 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97 e 98
10º pavimento	apartamentos n <sup>os</sup> 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107 e 108
11º pavimento	apartamentos n <sup>os</sup> 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117 e 118
12º pavimento	apartamentos n <sup>os</sup> 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127 e 128
13º pavimento	apartamentos n <sup>os</sup> 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137 e 138
14º pavimento	apartamentos n <sup>os</sup> 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147 e 148
15º pavimento	apartamentos n <sup>os</sup> 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157 e 158
16º pavimento	apartamentos n <sup>os</sup> 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167 e 168
17º pavimento	apartamentos n <sup>os</sup> 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177 e 178
18º pavimento	apartamentos n <sup>os</sup> 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187 e 188
19º pavimento	apartamentos n <sup>os</sup> 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197 e 198
20º pavimento	apartamentos n <sup>os</sup> 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207 e 208
21º pavimento	apartamentos n <sup>os</sup> 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217 e 218

**Térreo do edifício-garagem:**

vagas n<sup>os</sup> 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58 e 59.

**13.4.3. Configuração dos apartamentos do Bloco Porto:**

**Térreo:** Os apartamentos n<sup>os</sup> 01, 02, 03 e 04 terão: sala, terraço descoberto, dois (2) dormitórios, banheiro, cozinha, área de serviço e circulação.

  
Comprador

  
Comprador

\_\_\_\_\_  
Comprador

  
Vendedora

  
Vendedora

(Essas assinaturas fazem parte integrante do "Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma e Outras Avenças", do Empreendimento "Condomínio Residencial Varandas da Lagoa").



**Do 1º ao 21º pavimentos:** Todos os apartamentos terão: sala, varanda, dois (2) dormitórios, banheiro, cozinha, área de serviço e circulação, **com exceção dos apartamentos de n<sup>os</sup> 211, 214, 215 e 218**, localizados no 21º pavimento, que serão do tipo duplex, tendo no piso inferior sala, dois (2) dormitórios, banheiro, cozinha, área de serviço, circulação e escada de acesso ao piso superior, tendo neste: espaço coberto e terraço descoberto.

#### 13.4.4. Configuração dos apartamentos do Bloco Mares:

**1º pavimento:** Os apartamentos de n<sup>os</sup> 11, 14, 15 e 18 terão: sala, varanda, dois (2) dormitórios, dois (2) banheiros, sendo um deles adaptado, cozinha, área de serviço e circulação. Os apartamentos 12, 13, 16 e 17 terão: sala, varanda, dois (2) dormitórios, banheiro, cozinha, área de serviço e circulação.

**Do 2º ao 21º pavimentos:** Os apartamentos de finais 1, 4, 5 e 8 terão: sala, varanda, três (3) dormitórios, banheiro, cozinha, área de serviço e circulação. Os apartamentos de finais 2, 3, 6 e 7 terão: sala, varanda, dois (2) dormitórios, banheiro, cozinha, área de serviço e circulação, **com exceção dos apartamentos de n<sup>os</sup> 211, 214, 215 e 218**, localizados no 21º pavimento, que serão do tipo duplex, tendo no piso inferior sala, três (3) dormitórios, banheiro, cozinha, área de serviço, circulação e escada de acesso ao piso superior, tendo neste: espaço coberto e terraço descoberto.

**13.5.** As unidades autônomas do empreendimento terão as seguintes áreas e frações ideais do terreno:

**13.5.1. Bloco Porto:** Os apartamentos de n<sup>os</sup> 01 e 04, localizados no térreo, terão, cada um: área privativa real de 77,81m<sup>2</sup> (sendo 51,36m<sup>2</sup> de área coberta edificada e 26,45m<sup>2</sup> de área descoberta), área comum real de divisão não proporcional de 11,52m<sup>2</sup>, relativa a uma (1) vaga para guarda de automóvel localizada nos estacionamentos ou garagem do condomínio, indeterminada, demarcada e suas respectivas circulações e acessos, área comum real de divisão proporcional de 45,81m<sup>2</sup>, perfazendo a área total real de 135,14m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,3294% no terreno e demais coisas de propriedade comum. Os apartamentos de n<sup>os</sup> 02 e 03, localizados no térreo, terão, cada um: área privativa real de 102,58m<sup>2</sup> (sendo 52,39m<sup>2</sup> de área coberta edificada e 50,19m<sup>2</sup> de área descoberta), área comum real de divisão não proporcional de 11,52m<sup>2</sup>, relativa a uma (1) vaga para guarda de automóvel localizada nos estacionamentos ou garagem do condomínio, indeterminada, demarcada e suas respectivas circulações e acessos, área comum real de divisão proporcional de 54,215m<sup>2</sup>, perfazendo a área total real de 168,315m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,3898% no terreno e demais coisas de propriedade comum. Os apartamentos de finais n<sup>os</sup> 1, 4, 5 e 8, localizados do 1º ao 20º pavimentos, terão, cada um: área privativa real de 51,18m<sup>2</sup>, área comum real de divisão não proporcional de 11,52m<sup>2</sup>, relativa a uma (1) vaga para guarda de automóvel localizada nos estacionamentos ou garagem do condomínio, indeterminada, demarcada e suas respectivas circulações e acessos, área comum real de divisão proporcional de 37,09m<sup>2</sup>, perfazendo a área total real de 99,79m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal

  
Comprador

  
Comprador

  
Comprador

  
Vendedora

  
Vendedora

(Essas assinaturas fazem parte integrante do "Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma e Outras Avenças", do Empreendimento "Condomínio Residencial Varandas da Lagoa").



de 0,2667% no terreno e demais coisas de propriedade comum. Os apartamentos de finais n<sup>os</sup> 2, 3, 6 e 7, localizados do 1<sup>o</sup> ao 21<sup>o</sup> pavimentos, terão, cada um: área privativa real de 52,39m<sup>2</sup>, área comum real de divisão não proporcional de 11,52m<sup>2</sup>, relativa a uma (1) vaga para guarda de automóvel localizada nos estacionamentos ou garagem do condomínio, indeterminada, demarcada e suas respectivas circulações e acessos, área comum real de divisão proporcional de 37,88m<sup>2</sup>, perfazendo a área total real de 101,79m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,2723% no terreno e demais coisas de propriedade comum. Os apartamentos duplex de n<sup>os</sup> 211, 214, 215 e 218, localizados no 21<sup>o</sup> pavimento, terão, cada um: área privativa real de 102,90m<sup>2</sup> (sendo 65,86m<sup>2</sup> de área coberta edificada e 37,04m<sup>2</sup> de área descoberta), área comum real de divisão não proporcional de 23,04m<sup>2</sup>, relativa a duas (2) vagas para guarda de automóvel localizadas nos estacionamentos ou garagem do condomínio, indeterminadas, demarcadas e suas respectivas circulações e acessos, área comum real de divisão proporcional de 62,46m<sup>2</sup>, perfazendo a área total real de 188,40m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,4490% no terreno e demais coisas de propriedade comum.

**13.5.2. Bloco Mares:** os apartamentos de finais n<sup>os</sup> 1, 4, 5 e 8, localizados do 1<sup>o</sup> ao 10<sup>o</sup> pavimentos, terão, cada um: área privativa real de 61,11m<sup>2</sup>, área comum real de divisão não proporcional de 11,52m<sup>2</sup>, relativa a uma (1) vaga para guarda de automóvel localizada nos estacionamentos ou garagem do condomínio, indeterminada, demarcada e suas respectivas circulações e acessos, área comum real de divisão proporcional de 43,56m<sup>2</sup>, perfazendo a área total real de 116,19m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,3133% no terreno e demais coisas de propriedade comum. Os apartamentos de finais n<sup>os</sup> 1, 4, 5 e 8, localizados do 11<sup>o</sup> ao 20<sup>o</sup> pavimentos, terão, cada um: área privativa real de 61,11m<sup>2</sup>, área comum real de divisão não proporcional de 23,04m<sup>2</sup>, relativa a duas (2) vagas para guarda de automóvel localizadas nos estacionamentos ou garagem do condomínio, indeterminadas, demarcadas e suas respectivas circulações e acessos, área comum real de divisão proporcional de 47,32m<sup>2</sup>, perfazendo a área total real de 131,47m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,3402% no terreno e demais coisas de propriedade comum. Os apartamentos de finais n<sup>os</sup> 2, 3, 6 e 7, localizados do 1<sup>o</sup> ao 21<sup>o</sup> pavimentos, terão, cada um: área privativa real de 52,54m<sup>2</sup>, área comum real de divisão não proporcional de 11,52m<sup>2</sup>, relativa a uma (1) vaga para guarda de automóvel localizada nos estacionamentos ou garagem do condomínio, indeterminada, demarcada e suas respectivas circulações e acessos, área comum real de divisão proporcional de 37,98m<sup>2</sup>, perfazendo a área total real de 102,04m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,2730% no terreno e demais coisas de propriedade comum. Os apartamentos duplex de n<sup>os</sup> 211, 214, 215 e 218, localizados no 21<sup>o</sup> pavimento, terão, cada um: área privativa real de 122,87m<sup>2</sup> (sendo 76,19m<sup>2</sup> de área coberta edificada e 46,68m<sup>2</sup> de área descoberta), área comum real de divisão não proporcional de 23,04m<sup>2</sup>, relativa a duas (2) vagas para guarda de automóvel localizadas nos estacionamentos ou garagem do condomínio, indeterminadas, demarcadas e suas respectivas circulações e acessos, área comum real de divisão proporcional de 72,33m<sup>2</sup>, perfazendo a área total real de 218,24m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,5201% no terreno e demais coisas de propriedade comum.



Comprador



Comprador

Comprador



Vendedora



Vendedora

(Essas assinaturas fazem parte integrante do "Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma e Outras Avenças", do Empreendimento "Condomínio Residencial Varandas da Lagoa").



**13.5.3. As vagas autônomas de garagem:** As vagas autônomas de garagem de nºs 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58 e 59, consideradas unidades autônomas, todas localizadas no térreo do edifício-garagem, terão cada uma: área privativa real de 11,52m<sup>2</sup>, área comum de divisão proporcional de 3,75m<sup>2</sup>, perfazendo a área total real de 15,27m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0270% do terreno e demais coisas de propriedade comum.

#### CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: DISPOSIÇÕES GERAIS

**14.1.** O presente instrumento, ressalvada as hipóteses de rescisão expressamente previstas neste instrumento, é celebrado em caráter irrevogável e irretroatável e, assim, extensivo e obrigatório aos cessionários ou promitentes cessionários dos contratantes, bem como a seus herdeiros e sucessores, a qualquer título, renunciando as partes ao direito de arrendamento.

**14.2.** A **VENDEDORA** poderá, a seu exclusivo critério, submeter a presente incorporação imobiliária ao regime do patrimônio de afetação, regrado pela Lei 10.931 de 02/08/04 e posteriores alterações, requerendo a competente averbação na matrícula do terreno onde será erigido o empreendimento.

**14.3.** Os **COMPRADORES**, no caso de pluralidade de pessoas, constituem-se mútua e reciprocamente como bastantes procuradores, para todos os efeitos do presente contrato, em caráter irrevogável e irretroatável, em especial para o recebimento de citações, ainda que iniciais, intimações, notificações e interpelações de qualquer procedimento judicial ou extrajudicial, de tal forma que a comunicação de qualquer espécie feita a um dos compradores ou a seu cônjuge, importará automaticamente na do outro.

**14.4.** Em cumprimento ao disposto no **artigo 46 do Código de Defesa do Consumidor**, a fim de que o(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** tomasse conhecimento prévio do conteúdo do que aqui está pactuado, ficando bem informado e consciente de seus direitos e obrigações, dentro dos princípios da boa-fé e transparência, o presente contrato lhe foi submetido, previamente, para análise e estudo, sendo que o(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** manifestou-se no sentido de que está bem esclarecido quanto às condições contratuais, notadamente quanto as cláusulas e condições que, de alguma forma, possam a vir lhe restringir direitos. .

**14.5.** O **COMPRADOR**, desde já, permite que a **VENDEDORA**, mesmo após a instalação do condomínio de utilização, e enquanto existam apartamentos à venda no empreendimento, mantenha no mesmo, se assim desejar, corretores e placas promocionais em madeira, metal ou acrílico, alusivas ao empreendimento, sendo autorizado, neste ato, o uso das partes comuns pelos corretores enquanto trabalham.

**14.6.** O **COMPRADOR** autoriza, neste ato, a **VENDEDORA** a instalar e manter, gratuitamente, por um período mínimo de 10 (dez) anos, contados da instalação do condomínio de utilização, ou em áreas externas ou internas do condomínio, placa do

  
Comprador

  
Comprador

\_\_\_\_\_  
Comprador

  
Vendedora

  
Vendedora

(Essas assinaturas fazem parte integrante do "Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma e Outras Avenças", do Empreendimento "Condomínio Residencial Varandas da Lagoa").



logotipo e atividade empresarial da **VENDEDORA**, valendo tal autorização, inclusive, para a parte superior do condomínio. Fica estabelecido que as despesas de manutenção e de iluminação de referida placa ficará sob o encargo exclusivo da **VENDEDORA**.

**14.7.** O **COMPRADOR** autoriza ainda a **VENDEDORA** a colocar, em caráter "*ad eternum*" e de forma gratuita, placa simbólica de bronze ou outro material e/ou acabamento, na área comum situada na entrada do Condomínio.

**14.8.** A **VENDEDORA** poderá nomear, para os primeiros 2 (dois) anos contados da data da realização da assembléia de instalação do condomínio de utilização, a administradora do condomínio e, para o primeiro ano, o síndico.

**14.9.** Por se caracterizar a **VENDEDORA** como empresa que tem como objeto social a compra, venda, incorporação, construção de imóveis, e, não fazendo o imóvel objeto do presente instrumento parte de seu ativo imobilizado, fica a mesma dispensada da apresentação da certidão negativa de débitos expedida pelo Instituto Nacional de Seguridade Social (INSS) e da certidão conjunta de débitos relativos aos tributos e contribuições sociais federais administrados pela Receita Federal e negativa de débitos junto à Dívida Ativa da União, expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal (SRF) e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional (PGFN). Neste sentido, o(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** dispensa, neste ato e por ocasião da lavratura da escritura, a apresentação das certidões que trata a Lei nº. 7.433 de 18/12/85, consoante faculta o Decreto nº. 493.240 de 09/09/86.

**14.10.** O **COMPRADOR** autoriza, desde já, a **VENDEDORA** a abertura de cadastro, ficha, registro e dados pessoais e de consumo a seu respeito, bem como a fornecer e obter informações de crédito em seu nome nas associações de crédito, dentre outras **autorizando ainda a** remessa de dados e eventuais complementos, a fim de integrarem os bancos de dados destas associações, dentre outras, sempre respeitando o artigo 43 e parágrafos do Código de Defesa do Consumidor.

**14.11.** A **VENDEDORA** fica expressamente autorizada a proceder a locação do terreno em que será erigido o empreendimento até a conclusão de sua construção e entrega das unidades aos adquirentes, para estacionamento de veículos, locação de lajes e espaços para utilizações diversas, colocação de painéis, "outdoors", "back lights", "faixas", "banners" ou outras formas de utilização do espaço comercial, sem que disto decorra qualquer direito ou responsabilidade ao(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** em relação à referida locação ou a seus frutos, que pertencerão exclusivamente à **VENDEDORA**.

**14.12.** A inaplicabilidade ou nulidade declarada por decisão judicial irrecurável, relativa a qualquer cláusula ou disposição do presente instrumento, não prejudica ou altera as demais cláusulas e disposições nele estipulados, continuando plenamente válido com relação à parte não alterada ou suprimida por decisão judicial, exceto quando de sua ausência, apensar dos esforços de integração, decorrer ônus excessivo a qualquer das partes, nos termos do **artigo 51,§2º, do Código de Defesa do Consumidor**.

  
Comprador

  
Comprador

\_\_\_\_\_  
Comprador

  
Vendedora

  
Vendedora

(Essas assinaturas fazem parte integrante do "Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma e Outras Avenças", do Empreendimento "Condomínio Residencial Varandas da Lagoa").



14.13. O Quadro Resumo, rubricado pelas partes, faz parte integrante deste contrato.

14.14. Fica eleito o foro da situação do imóvel, para dirimir eventuais dúvidas ou questões decorrentes deste contrato.

E por estarem justas e contratadas, firmam o presente instrumento em 03 (três) vias, de igual teor, forma e data, diante das duas testemunhas abaixo assinadas.

Santos - SP, 04/08/2013.

[Handwritten Signature]  
**VENDEDORA: RESIDENCIAL EDIFÍCIOS DO LAGO INCORPORAÇÕES SPE LTDA.**

Nivia Fekleib Luvial  
**COMPRADOR(A)**  
Nivia Fekleib Luvial

[Handwritten Signature]  
**COMPRADOR(A)**  
[Handwritten Signature]

**TESTEMUNHAS:**

[Handwritten Signature]  
**NOME:** Lidiane S de Souza  
**RG** RG 29 645 805-3  
**CPF/MF N°** CPF 286 160 298-85

[Handwritten Signature]  
**NOME:** Mateus Alves  
**RG** RG: 50 224 971-7  
**CPF/MF N°** CPF 443.076.48-14

[Handwritten Signature]  
Comprador

[Handwritten Signature]  
Comprador

\_\_\_\_\_  
Comprador

[Handwritten Signature]  
Vendedora

[Handwritten Signature]  
Vendedora

(Essas assinaturas fazem parte integrante do "Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma e Outras Avenças", do Empreendimento "Condomínio Residencial Varandas da Lagoa").

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA ISABEL DE FIGUEIREDO CARVALHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/02/2020 às 17:39, sob o número WSTS20700456260. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021825-36.2018.8.26.0562 e código 4CC6F9A.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SANTOS**  
**FORO DE SANTOS**  
**3ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**  
**RUA SÃO FRANCISCO, 242, Santos-SP - CEP 11013-202**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min**

**DESPACHO**

Processo Digital nº: **0021825-36.2018.8.26.0562**  
 Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Indenização por Dano Moral**  
 Exequente: **Nívio Ferreira Júnior e outro**  
 Executado: **Residencial Edifícios do Lago Incorporações Spe Ltda.**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Natália Garcia Penteado Soares Monti**

Vistos.

Considerando que a certidão de matrícula do imóvel penhorado já consta nos autos às fls. 16/27, prossiga-se nos termos da decisão de fl. 94.

Após, tornem para fixação do valor da avaliação, conforme requerido à fl. 101.

Sem prejuízo, ciência à executada sobre o contido às fls. 100/135.

Intimem-se.

Santos, 18 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 0052/2020, foi disponibilizado na página 1386/1394 do Diário da Justiça Eletrônico em 20/02/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Certifico, ainda, que para efeito de contagem do prazo foram consideradas as seguintes datas.  
24/02/2020 - Véspera de Carnaval - Prov. CSM 2.538/2019 - Prorrogação  
25/02/2020 - Carnaval - Prorrogação

Advogado  
Maria Isabel de Figueiredo Carvalho (OAB 25771/SP)  
Larissa Ivana Silvestri de Carvalho (OAB 323567/SP)

Teor do ato: "Considerando que a certidão de matrícula do imóvel penhorado já consta nos autos às fls. 16/27, prossiga-se nos termos da decisão de fl. 94. Após, tornem para fixação do valor da avaliação, conforme requerido à fl. 101. Sem prejuízo, ciência à executada sobre o contido às fls. 100/135."

Santos, 20 de fevereiro de 2020.

LILIAN CATARINA CORREIA FRANCO DE ANDRADE  
Escrevente Técnico Judiciário



**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - SANTOS***Bel. João Alves Franco*

OF. nº. 0051/20 - Santos, 13 de fevereiro de 2.020.

A Exma. Sra. Dra. NATÁLIA GARCIA PENTEADO SOARES MONTI.

M.Ma. Juíza de Direito da 3ª Vara do Juizado Especial Cível do Foro e Comarca de Santos/SP.

Excelentíssima Senhora

562 FSTS.20.00012971-2 190220 1224 808

Com o devido respeito, envio a Vossa Excelência o **Mandado**, dirigido a esta Serventia Predial, protocolado sob nº. **278.513** em 30/01/2020, extraído dos autos do processo nº. 0021825-36.2018.8.26.0562, exeqüente: NIVIO FERREIRA JÚNIOR, executado: **RESIDENCIAL EDIFÍCIOS DO LAGO INCORPORAÇÕES SPE LTDA.**, sendo que a averbação de cancelamento de penhora que recaiu sobre o imóvel mencionado no referido mandado não foi efetuada pela razão que consta da **nota de devolução nº. 632 de 12/02/2020**, em anexo.

Aproveito a oportunidade para apresentar a Vossa Excelência meus protestos de elevada estima e consideração.

---

JOÃO ALVES FRANCO

1º Oficial de Registro de Imóveis de Santos.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTOS

FORO DE SANTOS

3ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

RUA SÃO FRANCISCO, 242, Santos-SP - CEP 11013-202

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

**MANDADO DE INTIMAÇÃO – CANCELAMENTO DE PENHORA**

Processo Digital nº: 0021825-36.2018.8.26.0562  
 Classe – Assunto: Cumprimento de Sentença - Indenização por Dano Moral  
 Exequente: Nivio Ferreira Júnior e outro  
 Executado: Residencial Edifícios do Lago Incorporações Spe Ltda.  
 Oficial de Justiça: (0)  
 Mandado nº: 562.2020/003422-0

Justiça Gratuita

O(A) MM. Juiz(a) de Direito do(a) 3ª Vara do Juizado Especial Cível do Foro de Santos, Dr(a). Natália Garcia Penteadó Soares Monti, na forma da lei,

**MANDA** a qualquer Oficial de Justiça de sua jurisdição que, em cumprimento ao presente, nos autos de Cumprimento de Sentença,

**INTIME PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTOS / SP**, Rua Frei Gaspar, 22, Centro, CEP 11010-090, Santos - SP, **para que proceda o cancelamento da penhora do imóvel objeto da matrícula nº 31.994**, nos termos da decisão como segue: "Defiro a substituição do imóvel penhorado, conforme requerido às fls. 89/93. Assim, providenciada pelo exequente a certidão de matrícula do imóvel indicado, lavre-se o termo de penhora, do qual deverá constar o executado-proprietário como depositário, nos termos do art. 844 e 845, § 1º, do CPC, em aplicação subsidiária. A constrição, para conhecimento de terceiros, deverá ser registrada através do sistema ARISP. Para tanto, deverá o(s) exequente(s), no prazo de 05 dias, informar os números dos CPF/CNPJ das partes e os dados do advogado do(s) exequente(s) responsável pelo recebimento de notificação da ARISP (nome do advogado, número de inscrição na OAB, telefone celular e e-mail). Após, providencie a serventia o registro da constrição junto ao sistema. O(s) exequente(s) deverá(ão) ainda, facultado também ao(s) executado(s), apresentar 03 (três) avaliações do imóvel penhorado, no prazo de 15 (quinze) dias. Com a juntada, tornem conclusos para fixação do valor da avaliação e intimação do(s) executado(s) para oferecimento de embargos à execução. Por fim, providencie-se o necessário quanto ao cancelamento da penhora do imóvel de fl. 64."

**CUMPRASE** na forma e sob as penas da lei. Santos, 27 de janeiro de 2020. Neurides de Souza, Coordenador.

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

Advogado: Dr(a). Maria Isabel de Figueiredo Carvalho

Telefone Comercial: (13)32192041

*Art. 105, III, das NSCGJ: "É vedado ao oficial de justiça o recebimento de qualquer numerário diretamente da parte. A identificação do oficial de justiça, no desempenho de suas funções, será feita mediante apresentação de carteira funcional, obrigatória em todas as diligências".*

*Advertência: Opor-se à execução de ato legal, mediante violência ou ameaça a funcionário competente para executá-lo ou a quem lhe esteja prestando auxílio: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 2 (dois) anos, Desacatar funcionário público no exercício da função ou em razão dela: Pena - detenção, de 6 (seis) meses a 2 (dois) anos, ou multa. "Texto extraído do Código Penal, artigos 329 "caput" e 331.*



0051/20  
0021825-36.2018.8.26.0562





**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTOS-SP**

Rua Frei Gaspar, 22 - 5º Andar - Telefone: (13) 3219-6295/3219-8263

**Bel. João Alves Franco - Oficial**

CPF: 031.580.558-72

**NOTA DE DEVOLUÇÃO Nº 632 - PROT. Nº 278.513**

Data da Prenotação: 30/01/2020

Título : **MANDADO** Descrição: **CANCELA PENHORA P. 0021825-36.2018.8.26.0562 - REMETER OFÍCIO**

Apresentante : **ANDREIA RODRIGUES STELLA**

**Não há nota de devolução anterior para este protocolo**

*Para a averbação/registro do título acima, satisfazer as seguintes exigências até 28/02/2020:*

**Não consta da matrícula nº 31.994, penhora a ser cancelada referente ao processo nº 0021825-36.2018.8.26.0562.**

Santos/SP, 12 de fevereiro de 2020.

\_\_\_\_\_  
GLEIDE SELMA ALVES MARQUES ; ESCRIVENTE AUTORIZADA

-----  
**RECIBO**

Declaro haver recebido em devolução o título referido neste protocolo.

Saldo o título referido neste protocolo.

**Valor retido da prenotação: R\$ 0,00**

Nome: \_\_\_\_\_ RG/CPF: \_\_\_\_\_

Endereço: \_\_\_\_\_ Data: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Assinatura: \_\_\_\_\_

**ATENÇÃO:** Não se conformando com a(s) exigências, requeira, por escrito, o levantamento de dúvida para o MM. Juiz Corregedor Permanente decidir. **AO RETORNAR, TRAGA ESTAS ANOTAÇÕES.**





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SANTOS**  
**FORO DE SANTOS**  
**3ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**  
 Rua São Francisco, 242, Sala 51, Centro - CEP 11013-202, Fone: (13)  
 3223-1312, Santos-SP - E-mail: santos3jec@tjsp.jus.br  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min**

**TERMO DE PENHORA E DEPOSITO**

Processo Digital n°: **0021825-36.2018.8.26.0562**  
 Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Indenização por Dano Moral**  
 Exequente: **Nivio Ferreira Júnior e outro**  
 Executado: **Residencial Edifícios do Lago Incorporações Spe Ltda.**

Em Santos, aos 20 de fevereiro de 2020, no Cartório da 3ª Vara do Juizado Especial Cível, do Foro de Santos, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA do(s) seguinte(s) bem(ns): **apartamento 105, Bloco B Mares, localizado no 10º pavimento, sito na Av. Prefeito Doutor Antonio Manoel de Carvalho, nº 530, inscrito na matrícula nº 31.994, fração ideal de 0,3133% no terreno e demais coisas de propriedade comum**, do(s) qual(is) foi(ram) nomeado(a)(s) depositário(a)(s), o(a)(s) Sr(a)(s) Residencial Edifícios do Lago Incorporações Spe Ltda., CNPJ nº 13.348.390/0001-37. O(A)(s) depositário(a)(s) não pode(m) abrir mão do(s) bem(ns) depositado(s) sem expressa autorização deste Juízo, observadas as conseqüências do descumprimento das obrigações inerentes. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado.

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

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - SANTOS***Bel. João Alves Franco*

OF. nº. 0064/20 - Santos, 18 de fevereiro de 2.020.

A Exma. Sra. Dra. NATÁLIA GARCIA PENTEADO SOARES MONTI.

M.Ma. Juíza de Direito da 3ª Vara do Juizado Especial Cível do Foro e Comarca de Santos/SP.

Excelentíssima Senhora

Com o devido respeito, envio a Vossa Excelência o **Man-**  
**dado**, dirigido a esta Serventia Predial, protocolado sob nº. **278.583** em 03/02/2020,  
extraído dos autos do processo nº. 0021825-36.2018.8.26.0562, exeqüente: NIVIO  
FERREIRA JÚNIOR E OUTRO, executado: **RESIDENCIAL EDIFÍCIOS DO LAGO**  
**INCORPORAÇÕES SPE LTDA.**, sendo que a averbação de cancelamento de penho-  
ra que recaiu sobre o imóvel mencionado no referido mandado não foi efetuada pela  
razão que consta da **nota de devolução nº. 678 de 14/02/2020**, em anexo.

Aproveito a oportunidade para apresentar a Vossa Excelên-  
cia meus protestos de elevada estima e consideração.



---

JOÃO ALVES FRANCO

1º Oficial de Registro de Imóveis de Santos.

60



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SANTOS**  
**FORO DE SANTOS**  
**3ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**  
**RUA SÃO FRANCISCO, 242, Santos-SP - CEP 11013-202**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min**

**MANDADO DE INTIMAÇÃO – CANCELAMENTO DE PENHORA**

Processo Digital nº: **0021825-36.2018.8.26.0562**  
 Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Indenização por Dano Moral**  
 Exequente: **Nivio Ferreira Júnior e outro**  
 Executado: **Residencial Edifícios do Lago Incorporações Spe Ltda.**  
 Oficial de Justiça: **(0)**  
 Mandado nº: **562.2020/003422-0**

Justiça Gratuita

O(A) MM. Juiz(a) de Direito do(a) 3ª Vara do Juizado Especial Cível do Foro de Santos, Dr(a). Natália Garcia Penteadó Soares Monti, na forma da lei, **MANDA** a qualquer Oficial de Justiça de sua jurisdição que, em cumprimento ao presente, nos autos de Cumprimento de Sentença,

**INTIME PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTOS / SP**, Rua Frei Gaspar, 22, Centro, CEP 11010-090, Santos - SP, **para que proceda o cancelamento da penhora do imóvel objeto da matrícula nº 31.994**, nos termos da decisão como segue: "Defiro a substituição do imóvel penhorado, conforme requerido às fls. 89/93. Assim, providenciada pelo exequente a certidão de matrícula do imóvel indicado, lavre-se o termo de penhora, do qual deverá constar o executado-proprietário como depositário, nos termos do art. 844 e 845, § 1º, do CPC, em aplicação subsidiária. A constrição, para conhecimento de terceiros, deverá ser registrada através do sistema ARISP. Para tanto, deverá o(s) exequente(s), no prazo de 05 dias, informar os números dos CPF/CNPJ das partes e os dados do advogado do(s) exequente(s) responsável pelo recebimento de notificação da ARISP (nome do advogado, número de inscrição na OAB, telefone celular e e-mail). Após, providencie a serventia o registro da constrição junto ao sistema. O(s) exequente(s) deverá(ão) ainda, facultado também ao(s) executado(s), apresentar 03 (três) avaliações do imóvel penhorado, no prazo de 15 (quinze) dias. Com a juntada, tornem conclusos para fixação do valor da avaliação e intimação do(s) executado(s) para oferecimento de embargos à execução. Por fim, providencie-se o necessário quanto ao cancelamento da penhora do imóvel de fl. 64."

**CUMPRASE** na forma e sob as penas da lei. Santos, 27 de janeiro de 2020. Neurides de Souza, Coordenador.

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

Advogado: Dr(a). Maria Isabel de Figueiredo Carvalho  
 Telefone Comercial: (13)32192041

*Art. 105, III, das NSCGJ: "É vedado ao oficial de justiça o recebimento de qualquer numerário diretamente da parte. A identificação do oficial de justiça, no desempenho de suas funções, será feita mediante apresentação de carteira funcional, obrigatória em todas as diligências".*

*Advertência: Opor-se à execução de ato legal, mediante violência ou ameaça a funcionário competente para executá-lo ou a quem lhe esteja prestando auxílio: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 2 (dois) anos, Desacatar funcionário público no exercício da função ou em razão dela: Pena - detenção, de 6 (seis) meses a 2 (dois) anos, ou multa. "Texto extraído do Código Penal, artigos 329 "caput" e 331.*



0064/20

DANILUS-SP  
 PRENOTAÇÃO  
 278.583  
 03/02/2020

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE  
 SANTOS-SP

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por VIVIANI MONICA BRASIL PADOVAN. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0021825-36.2018.8.26.0562 e código 4D8E753. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIENE BATISTA, liberado nos autos em 28/02/2020 às 09:34. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021825-36.2018.8.26.0562 e código 4D8E753.





# 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTOS-SP

Rua Frei Gaspar, 22 - 5º Andar - Telefone: (13) 3219-6295/3219-8263

**Bel. João Alves Franco - Oficial**

CPF: 031.580.558-72

## NOTA DE DEVOLUÇÃO Nº 678 - PROT. Nº 278.583

Data da Prenotação: 03/02/2020

Título : MANDADO Descrição: P. 0021825-36.2018.8.26.0562  
REMETER OFÍCIO

Apresentante : ANDREIA RODRIGUES STELLA / OFICIAL DE JUSTIÇA  
Não há nota de devolução anterior para este protocolo

*Para a averbação/registro do título acima, satisfazer as seguintes exigências até 03/03/2020:*

Não consta da matrícula nº 31.994, penhora a ser cancelada referente ao processo nº 0021825-36.2018.8.26.0562.

Santos/SP, 14 de fevereiro de 2020.

\_\_\_\_\_  
GLEIDE SELMA ALVES MARQUES - ESCRIVENTE AUTORIZADA

### ----- RECIBO

Declaro haver recebido em devolução o título referido neste protocolo.

Saldo o título referido neste protocolo.

**Valor retido da prenotação: R\$ 0,00**

Nome: \_\_\_\_\_ RG/CPF: \_\_\_\_\_  
Endereço: \_\_\_\_\_ Data: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_  
Assinatura: \_\_\_\_\_

**ATENÇÃO:** Não se conformando com a(s) exigências, requeira, por escrito, o levantamento de dúvida para o MM. Juiz Corregedor Permanente decidir. AO RETORNAR, TRAGA ESTAS ANOTAÇÕES.

**Estado:** São Paulo

**Tribunal:** Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

**Comarca:** SANTOS

**Foro:** Central

**Vara:** 3A VARA JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

**Escrivão/Diretor:** VIVIANI MONICA BRASIL PADOVAN

## CERTIDÃO DE PENHORA

Certifico para fins de averbação da penhora da propriedade ou de direitos sobre o(s) imóvel(is) efetuada no processo como adiante se contém:

### PROCESSO

**NATUREZA DO PROCESSO:** EXECUÇÃO CIVIL

**Número de ordem:** 0021825-3620188260562

### Exequente(s)

**NIVIO FERREIRA JUNIOR**

**CPF:** 302.076.478-52

**KARLA OURIQUES FERREIRA**

**CPF:** 283.151.608-00

### Executado(a, os, as)

**RESIDENCIAL EDIFICIOS DO LAGO INCORPORACOES SPE LTDA**

**CNPJ:** 13.348.390/0001-37

### Terceiro(s)

**Valor da dívida:** R\$ 16.590,91

### IMÓVEIS PENHORADOS

1.

**Protocolo de Penhora Online:** PH000315743

**Comarca:** Santos

**Endereço do imóvel:** Avenida Prefeito Doutor Antonio Manoel de Carvalho, nº 530, apt. 105 Bloco B Mares

**Bairro:** Morro da Nova Cintra

**Município:** Santos

**Estado:** São Paulo

**Número da Matrícula:** 31994

**Cartório de Registro de Imóveis:** 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTOS - SP

**DADOS INFORMATIVOS:**

**TIPO DA CONSTRUÇÃO:** PENHORA

**Data do auto ou termo:** 20/2/2020

**Percentual penhorado (%):** 0,31330

**Percentual do proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel (Compromissário comprador, devedor fiduciante etc.):** % 0,31330

**Nome do proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel:** RESIDENCIAL EDIFICIOS DO LAGO INCORPORACOES SPE LTDA

**O Proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel é parte no processo?** Sim

**Nome do depositário:** RESIDENCIAL EDIFICIOS DO LAGO INCORPORACOES SPE LTDA

**Eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado.**

**EMOLUMENTOS**

Depósito prévio

**ADVOGADO/SOLICITANTE**

Nome: Elizangela Aparecida Pedro

Telefone para contato: (13)9978-43434

E-mail: elizangela.pedro@ig.com.br

Número OAB: 187681

Estado OAB: SP

**O referido é verdade e dou fé.**

**Data:** 14/04/2020 18:23:14

**Emitido por:** VIVIANI MONICA BRASIL PADOVAN



**Cargo:**

Documento eletrônico produzido conforme disposto no artigo 837 do CPC, devendo para validade e acesso no Oficial de Registro de Imóveis ser transmitido e recepcionado em meio eletrônico no site <http://www.oficioeletronico.com.br>, cujo *download* comprova sua autoria e integridade.

**Dados preenchidos em formulário eletrônico, dispensadas a qualificação completa das partes e a descrição completa do imóvel.**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SANTOS**  
**FORO DE SANTOS**  
**3ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**  
 Rua São Francisco, 242, Sala 51 - Centro  
 CEP: 11013-202 - Santos - SP  
 Telefone: (13) 3223-1312 - E-mail: santos3jec@tjsp.jus.br

**DESPACHO**

Processo nº: **0021825-36.2018.8.26.0562**  
 Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Indenização por Dano Moral**  
 Exequente: **Nivio Ferreira Júnior e outro**  
 Executado: **Residencial Edifícios do Lago Incorporações Spe Ltda.**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Natália Garcia Penteadó Soares Monti**

Vistos.

Considerando que o contrato de compra e venda apresentado é de 2013, indefiro a avaliação nos moldes requeridos, devendo o exequente apresentar documentos mais atualizados.

A apresentação das 03 (três) avaliações do imóvel penhorado é ônus do exequente, diante da gratuidade do presente procedimento no âmbito dos Juizados Especiais Cíveis.

Saliento que não se exige formalidades para as referidas avaliações, bastando declarações imobiliárias, com a respectiva identificação.

Assim, concedo novo prazo de 15 (quinze) dias para a apresentação das avaliações, sob pena de cancelamento da penhora.

Intime-se e cumpra-se.

Santos, 15 de abril 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 0109/2020, foi disponibilizado na página 1166/1171 do Diário da Justiça Eletrônico em 17/04/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

## Advogado

Maria Isabel de Figueiredo Carvalho (OAB 25771/SP)  
Larissa Ivana Silvestri de Carvalho (OAB 323567/SP)

Teor do ato: "Considerando que o contrato de compra e venda apresentado é de 2013, indefiro a avaliação nos moldes requeridos, devendo o exequente apresentar documentos mais atualizados. A apresentação das 03 (três) avaliações do imóvel penhorado é ônus do exequente, diante da gratuidade do presente procedimento no âmbito dos Juizados Especiais Cíveis. Saliento que não se exige formalidades para as referidas avaliações, bastando declarações imobiliárias, com a respectiva identificação. Assim, concedo novo prazo de 15 (quinze) dias para a apresentação das avaliações, sob pena de cancelamento da penhora."

Santos, 17 de abril de 2020.

LILIAN CATARINA CORREIA FRANCO DE ANDRADE  
Escrevente Técnico Judiciário





# 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTOS-SP

Rua Frei Gaspar, 22 - 5º Andar - Telefone: (13) 3219-6295/3219-8263

**Bel. João Alves Franco - Oficial**

CPF: 031.580.558-72

## NOTA DE DEVOLUÇÃO Nº 1.306 - PROT. Nº 280.322

Data da Prenotação: **15/04/2020**

Título : **MANDADO DE PENHORA** Descrição: **PENHORA ONLINE**  
 Apresentante : **VARA: 3A VARA JUIZADO ESPECIAL CÍVEL - FORO: SÃO PAULO - COMARCA: SANTOS - ESTADO: CENTRAL**  
**Não há nota de devolução anterior para este protocolo**

Para a **averbação/registro** do título acima, satisfazer as seguintes exigências até **14/05/2020**:

1 - Conforme o R. 371 e R.372 datados de 17/09/2014, a fração ideal de 0,31335% que corresponderá ao apartamento nº. 105 do Bloco Mares está registrada em nome dos exequentes Nivio Ferreira Junior e sua mulher Karla Ouriques Ferreira e alienada fiduciamente em favor da Caixa Econômica Federal - CEF e não em nome do executado.

2 - Título sujeito a novas exigências.

**Obs: Informamos que o prazo para a prática dos atos de registro está suspenso, não tendo curso durante o período de suspensão do expediente, nos termos do Prov.CG 08/2020.**

Santos/SP, 20 de abril de 2020.

BEL. JOÃO ALVES FRANCO - ASSINADO DIGITALMENTE - OFICIAL

### RECIBO

Declaro haver recebido em devolução o título referido neste protocolo.

Saldo o título referido neste protocolo.

**Valor retido da prenotação: R\$ 0,00**

Nome: \_\_\_\_\_ RG/CPF: \_\_\_\_\_  
 Endereço: \_\_\_\_\_ Data: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
 Assinatura: \_\_\_\_\_

**ATENÇÃO:** Não se conformando com a(s) exigências, requeira, por escrito, o levantamento de dúvida para o MM. Juiz Corregedor Permanente decidir. AO RETORNAR, TRAGA ESTAS ANOTAÇÕES.

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

COMARCA DE SANTOS

FORO DE SANTOS

3ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

Rua São Francisco, 242, Sala 51, Centro - CEP 11013-202, Fone: (13)

3223-1312, Santos-SP - E-mail: santos3jec@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min****ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **0021825-36.2018.8.26.0562**  
 Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Indenização por Dano Moral**  
 Exequente: **Nivio Ferreira Júnior e outro**  
 Executado: **Residencial Edifícios do Lago Incorporações Spe Ltda.**

**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(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):

Manifestem-se os exequentes, no prazo de 10(dez) dias, sobre a nota de devolução retro juntada.

Nada Mais. Santos, 06 de maio de 2020. Eu, \_\_\_\_, Viviani Mônica Brasil Padovan, Chefe de Seção Judiciária.



### CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0126/2020, foi disponibilizado na página 1187/1193 do Diário da Justiça Eletrônico em 08/05/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado

Maria Isabel de Figueiredo Carvalho (OAB 25771/SP)

Larissa Ivana Silvestri de Carvalho (OAB 323567/SP)

Teor do ato: "Manifestem-se os exequentes, no prazo de 10(dez) dias, sobre a nota de devolução retro juntada."

Santos, 8 de maio de 2020.

LILIAN CATARINA CORREIA FRANCO DE ANDRADE  
Escrevente Técnico Judiciário

**MARIA ISABEL DE FIGUEIREDO CARVALHO**

**ELIZANGELA APARECIDA PEDRO**

Advogadas

---

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL  
DA COMARCA DE SANTOS

PROCESSO Nº. 0021825-36.2018.8.26.0562

**NIVIO FERREIRA JÚNIOR E OUTRA,**

por suas advogadas infra-assinadas, nos autos do Cumprimento de Sentença que movem contra **RESIDENCIAL EDIFÍCIOS DO LAGO INCORPORAÇÕES SPE LTDA.**, em curso perante essa R. Vara, vêm, mui respeitosamente à presença de V. Exa., manifestar-se nos seguintes termos:

No tocante a nota de devolução do Cartório de Registro de Imóveis de fls. 150/151 dos autos, conforme informado nestes autos, os autores indicaram à penhora a própria unidade que haviam adquirido, em razão da declaração judicial de rescisão contratual com devolução de 100% dos valores pagos (cópia da sentença e trânsito em julgado em anexo).

Entretanto, tendo em vista o trânsito em julgado da r. sentença ter ocorrido no presente ano, ainda não foi efetuado o registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Dessa forma, necessária a manutenção da penhora efetivada nesses autos, para evitar a venda da unidade a terceiros, sendo postergado o efetivo registro da penhora para momento oportuno.

Quanto as avaliações do imóvel, esclarecem os autores que a construção do edifício não foi concluída até a presente data, sendo esse

**MARIA ISABEL DE FIGUEIREDO CARVALHO**

**ELIZANGELA APARECIDA PEDRO**

Advogadas

---

o motivo inclusive da rescisão contratual declarada, o que impossibilita a avaliação do bem por corretores.

Posto isso, requerem a V. Exa., a intimação do réu para que informe e comprove o valor de venda atual das unidades ainda em construção, similares a unidade em questão, para fins de fixação do valor do imóvel penhorado, sob pena de incorrer em crime de desobediência e multa por conduta atentatória a dignidade da justiça.

Termos em que,  
P. Deferimento.  
Santos, 26 de maio de 2020.

p.p.  
Maria Isabel de Figueiredo Carvalho  
OAB/SP 25.771

p.p.  
Elizangela Aparecida Pedro  
OAB/SP 187.681





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SANTOS**  
**FORO DE SANTOS**  
**9ª VARA CÍVEL**  
 RUA BITTENCOURT, 144, Santos - SP - CEP 11013-300  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

### SENTENÇA

Processo Digital nº: **1010938-10.2017.8.26.0562**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Compra e Venda**  
 Requerente: **Nivio Ferreira Júnior**  
 Requerido: **Residencial Edifícios do Lago Incorporações Spe Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **RAFAEL DA CRUZ GOUVEIA LINARDI**

Vistos.

**NIVIO FERREIRA JÚNIOR** e **KARLA OURIQUES FERREIRA** ajuizaram “ação de rescisão contratual c/c restituição dos valores pagos, com pedido de tutela provisória” em face de **RESIDENCIAL EDIFÍCIOS DO LAGO INCORPORAÇÕES SPE LTDA**. Alegam, em síntese, terem adquirido da ré uma unidade autônoma do empreendimento denominado “Condomínio Residencial Varandas da Lagoa”, pelo valor de R\$268.993,64, conforme Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra. Informam que do valor acordado, foi pago diretamente à ré uma porcentagem, e o saldo restante (R\$246.000,00) financiado junto à Caixa Econômica Federal. Aduzem que a data prevista para o término das obras conforme contrato estipulado entre as partes era abril de 2016, com prazo de carência de 180 dias, terminando em outubro de 2016. Ocorre que, as obras ainda não foram concluídas e encontram-se paralisadas, sem qualquer previsão de retomada. Sustentam que a requerida está com dívidas em aberto, o que originou diversas demandas judiciais e protestos, bem como existe demanda judicial requerendo a dissolução parcial da sociedade. Diante desse cenário, alegam que tentaram realizar a rescisão contratual diretamente com a ré no final do ano de 2016, mas não obtiveram qualquer retorno. Objetivam, assim: (i) a concessão de tutela provisória de urgência para o fim de declarar a rescisão contratual mantida entre as partes; (ii) a procedência da ação, tornando definitiva a rescisão contratual, com o reconhecimento da culpa da ré pelo atraso na entrega da obra e condenando-a na devolução integral dos valores pagos; (iii) condenação da ré ao pagamento de multa no importe de 2% sobre os valores pagos, pelo descumprimento do prazo. Atribuiu à causa o valor de R\$37.993,64. A inicial veio instruída com documentos (fls. 09/144).

A parte autora juntou documentos referentes ao recolhimento das custas iniciais (fls. 150/151).

Após diversas diligências, empresa ré foi citada (fl. 228). Diante da ausência de contestação, os autores requereram a declaração de revelia (fl. 241).

**É o relatório.**

**Fundamento e decido.**

De proêmio, considero válida a citação da ré efetuada na fl. 228 na pessoa de seu representante presente no endereço do empreendimento imobiliário objeto dos autos (Av. Prefeito Doutor Antônio Manoel de Carvalho, nº 530).

Regularmente citada, a ré deixou de contestar a ação, configurando a revelia e seu efeito de presunção de veracidade das alegações de fato formuladas pelo autor (artigo 344 do CPC), de modo que o feito comporta julgamento antecipado, na forma do artigo 355, inciso II, do CPC.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SANTOS**  
**FORO DE SANTOS**  
**9ª VARA CÍVEL**  
**RUA BITTENCOURT, 144, Santos - SP - CEP 11013-300**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Ainda, cumpre esclarecer que o feito versa sobre relação de consumo, devendo ser aplicado à espécie o Código de Defesa do Consumidor, lei especial com conotação ampla e fruto de determinação constitucional que ordena a proteção do consumidor, conforme previsto no artigo 5º, inciso XXXII, da Constituição Federal.

Passo para a análise do mérito.

Incontroverso nos autos a celebração entre as partes do “Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma e Outras Avenças” (fls. 12/45).

Nos termos do item nº 08 do contrato em questão (fl. 16), o mês de abril de 2016 seria a data prevista para o término das obras do imóvel. Quanto ao item nº 09, previa o prazo de tolerância de 180 dias para a disponibilização das chaves, e assim, a data limite para a entrega da unidade autônoma seria em outubro de 2016.

Vale dizer que a jurisprudência do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo não considera abusivo o prazo de tolerância de 180 dias para a entrega do imóvel em construção, sendo inclusive, uma praxe consolidada nos contratos de compra e venda de imóveis na planta. Tal entendimento encontra-se sedimentado na súmula nº 164 do TJSP, *in verbis*: “*É válido o prazo de tolerância não superior a cento e oitenta dias, para entrega de imóvel em construção, estabelecido no compromisso de venda e compra, desde que previsto em cláusula contratual expressa, clara e inteligível*”.

A obra, contudo, não foi entregue na data combinada.

Embora prevista a conclusão para abril de 2016, com prazo de carência de 180 dias, certo que até o momento as obras não foram entregues e, por conseguinte, não houve a entrega das chaves.

Ou seja, configurado está o enorme atraso na entrega das unidades autônomas, a contar do prazo final estipulado em contrato.

A seu turno, citada, a ré ficou-se inerte, de modo que tornou incontroverso os fatos relatados pelos autores na inicial.

Aos compromissos cumpre o atendimento e a fiel observância das condições assumidas. Assim, a unidade haveria de ser entregue aos compradores até o prazo expressamente previsto para esse fim, ou seja, outubro de 2016, incorrendo em mora no prazo de entrega a partir do dia 01 de novembro de 2016.

Nesses termos, a rescisão do contrato é a medida que se impõe, e a devolução das quantias pagas deve ser feita em sua totalidade.

Por outro lado, afasto o pedido de condenação da ré ao pagamento de multa pelo atraso da obra, por falta de amparo legal e contratual. É o entendimento da Súmula 159, editada pelo E. TJSP, *in verbis*:

*“É incabível a condenação da vendedora ao pagamento de multa ajustada apenas para a hipótese de mora pelo comprador, afastando-se a aplicação da penalidade por equidade, ainda que descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de venda e compra. Incidência do disposto no artigo 411, do Código Civil”.*

No entanto, improcede o pedido de aplicação de multa em desfavor da construtora, por dois motivos. A uma, porque não há previsão contratual, o que seria imprescindível; a duas, porque sua incidência é incompatível com a natureza da rescisão contratual.

Ante o exposto, julgo **PARCIALMENTE PROCEDENTE** a ação, rescindindo o contrato de fls. 12/45, e determinando que a ré proceda com a devolução de 100% dos valores



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SANTOS**  
**FORO DE SANTOS**  
**9ª VARA CÍVEL**  
**RUA BITTENCOURT, 144, Santos - SP - CEP 11013-300**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

despendidos pelos autores, de forma simples e atualizada monetariamente pela Tabela Prática deste E. Tribunal de Justiça desde cada desembolso, sofrendo acréscimo de juros moratórios de 1% ao mês, a partir da citação. Por via de consequência, julgo **EXTINTO** o feito, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.

Em razão da sucumbência preponderante, condeno a ré no pagamento das custas, despesas processuais e de honorários advocatícios, fixados em 10% do valor atribuído à causa, devidamente atualizado.

Ficam as partes advertidas, desde logo, que a oposição de embargos de declaração fora das hipóteses legais e/ou com efeitos infringentes lhes sujeitarão a imposição da multa prevista pelo artigo 1.026, §2º, do CPC.

P.I.C.

Santos, 11 de novembro de 2019.

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





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

**COMARCA DE SANTOS**

**FORO DE SANTOS**

**9ª VARA CÍVEL**

Rua Bittencourt, 144, Salas 52/54, Vila Nova - CEP 11013-300, Fone: (13) 4009-3600, Santos-SP - E-mail: upj9a12cvSantos@tjsp.jus.br

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

**CERTIDÃO**

Processo Digital nº: **1010938-10.2017.8.26.0562**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum Cível - Compra e Venda**  
 Requerente: **Nivio Ferreira Júnior e outro**  
 Requerido: **Residencial Edifícios do Lago Incorporações Spe Ltda**

**CERTIDÃO - TRÂNSITO EM JULGADO**

Certifico e dou fé que a r. sentença transitou em julgado em 12/12/2019. Nada Mais. Santos, 04 de fevereiro de 2020. Eu, \_\_\_\_, Luiz Fernando Correa Pinto, Escrevente Técnico Judiciário.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA DE SANTOS  
FORO DE SANTOS  
3ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL  
RUA SÃO FRANCISCO, 242, Santos-SP - CEP 11013-202

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min**

**DESPACHO**

Processo Digital nº: **0021825-36.2018.8.26.0562**  
Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Indenização por Dano Moral**  
Exequente: **Nívio Ferreira Júnior e outro**  
Executado: **Residencial Edifícios do Lago Incorporações Spe Ltda.**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Natália Garcia Penteado Soares Monti**

Vistos.

Manifeste-se a executada, no prazo de 10 (dez) dias, sobre o contido às fls. 154/157, informando e comprovando o valor de venda atual da unidade penhorada ainda em construção.

Com a juntada, dê-se ciência ao exequente.

Int.

Santos, 03 de junho 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 0158/2020, foi disponibilizado na página 1056/1060 do Diário da Justiça Eletrônico em 08/06/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado  
Maria Isabel de Figueiredo Carvalho (OAB 25771/SP)  
Larissa Ivana Silvestri de Carvalho (OAB 323567/SP)

Teor do ato: "Manifeste-se a executada, no prazo de 10 (dez) dias, sobre o contido às fls. 154/157, informando e comprovando o valor de venda atual da unidade penhorada ainda em construção. Com a juntada, dê-se ciência ao exequente."

Santos, 8 de junho de 2020.

LILIAN CATARINA CORREIA FRANCO DE ANDRADE  
Escrevente Técnico Judiciário



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

COMARCA DE SANTOS

FORO DE SANTOS

3ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

Rua São Francisco, 242, Sala 51, Centro - CEP 11013-202, Fone: (13) 3223-1312, Santos-SP - E-mail: santos3jec@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min****CERTIDÃO**

Processo Digital nº: **0021825-36.2018.8.26.0562**  
 Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Indenização por Dano Moral**  
 Exequente: **Nivio Ferreira Júnior e outro**  
 Executado: **Residencial Edifícios do Lago Incorporações Spe Ltda.**

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que, em 25 de junho pp., decorreu o prazo para a executada dar cumprimento à determinação de fls. 160. Nada Mais. Santos, 29 de junho de 2020. Eu, \_\_\_\_, Maria Do Carmo Prieto Barreiro, Escrevente Técnico Judiciário.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA DE SANTOS  
FORO DE SANTOS  
3ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL  
RUA SÃO FRANCISCO, 242, Santos-SP - CEP 11013-202

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min**

**DESPACHO**

Processo Digital nº: **0021825-36.2018.8.26.0562**  
Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Indenização por Dano Moral**  
Exequente: **Nívio Ferreira Júnior e outro**  
Executado: **Residencial Edifícios do Lago Incorporações Spe Ltda.**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Natália Garcia Penteado Soares Monti**

Vistos.

Considerando a certidão retro, manifeste-se o exequente em termos de prosseguimento, no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de extinção.

Int.

Santos, 30 de junho 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 0210/2020, foi disponibilizado na página 1191/1194 do Diário da Justiça Eletrônico em 02/07/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

## Advogado

Maria Isabel de Figueiredo Carvalho (OAB 25771/SP)  
Larissa Ivana Silvestri de Carvalho (OAB 323567/SP)

Teor do ato: "Considerando a certidão retro, manifeste-se o exequente em termos de prosseguimento, no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de extinção."

Santos, 2 de julho de 2020.

LILIAN CATARINA CORREIA FRANCO DE ANDRADE  
Escrevente Técnico Judiciário



**MARIA ISABEL DE FIGUEIREDO CARVALHO**

**ELIZANGELA APARECIDA PEDRO**

Advogadas

---

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL  
DA COMARCA DE SANTOS

PROCESSO Nº. 0021825-36.2018.8.26.0562

**NIVIO FERREIRA JÚNIOR E OUTRA,**

por suas advogadas infra-assinadas, nos autos do Cumprimento de Sentença que movem contra **RESIDENCIAL EDIFÍCIOS DO LAGO INCORPORAÇÕES SPE LTDA.**, em curso perante essa R. Vara, vêm, mui respeitosamente à presença de V. Exa., manifestar-se nos seguintes termos:

A executada, intimada a informar e comprovar o valor de venda atual da unidade penhorada ainda em construção, quedou-se inerte.

Dessa forma, requer seja considerado o valor do contrato de compra e venda entabulado entre as partes, objeto do litígio, conforme pleito anterior.

Requer, outrossim, a condenação da executada em multa por conduta atentatória a dignidade da justiça, em razão do descumprimento da ordem judicial na tentativa nítida de frustrar o prosseguimento da execução.

Termos em que,  
P. Deferimento.  
Santos, 24 de julho de 2020.

p.p.  
Maria Isabel de Figueiredo Carvalho  
OAB/SP 25.771

p.p.  
Elizangela Aparecida Pedro  
OAB/SP 187.681



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SANTOS**  
**FORO DE SANTOS**  
**3ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**  
 Rua São Francisco, 242, Sala 51, Centro - CEP 11013-202, Fone: (13)  
 3223-1312, Santos-SP - E-mail: santos3jec@tjsp.jus.br

**DECISÃO**

Processo nº: **0021825-36.2018.8.26.0562**  
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Indenização por Dano Moral**  
 Exequente: **Nivio Ferreira Júnior e outro**  
 Executado: **Residencial Edifícios do Lago Incorporações Spe Ltda.**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Natália Garcia Penteado Soares Monti**

Vistos.

Com base na avaliação do imóvel penhorado fornecida pelo exequente, e considerando a inércia da executada, fixo o valor da avaliação em **R\$ 270.000,00** (duzentos e setenta mil reais). Anote-se.

Assim, fica o executado intimado, através da imprensa oficial (art. 841. §1º, do CPC), ou via postal (art. 841. §2º, do CPC), se o caso, da penhora efetuada, da sua nomeação como depositário e da avaliação do imóvel, para querendo, se manifestar no prazo de 05 (cinco) dias.

Decorridos no silêncio, tornem conclusos para prosseguimento.

Int.

Santos 08 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 0294/2020, foi disponibilizado na página 991/995 do Diário da Justiça Eletrônico em 12/08/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

## Advogado

Maria Isabel de Figueiredo Carvalho (OAB 25771/SP)  
Larissa Ivana Silvestri de Carvalho (OAB 323567/SP)

Teor do ato: "Com base na avaliação do imóvel penhorado fornecida pelo exequente, e considerando a inércia da executada, fixo o valor da avaliação em R\$ 270.000,00 (duzentos e setenta mil reais). Anote-se. Assim, fica o executado intimado, através da imprensa oficial (art. 841. §1º, do CPC), ou via postal (art. 841. §2º, do CPC), se o caso, da penhora efetuada, da sua nomeação como depositário e da avaliação do imóvel, para querendo, se manifestar no prazo de 05 (cinco) dias. Decorridos no silêncio, tornem conclusos para prosseguimento."

Santos, 12 de agosto de 2020.

LILIAN CATARINA CORREIA FRANCO DE ANDRADE  
Escrevente Técnico Judiciário





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SANTOS**  
**FORO DE SANTOS**  
**3ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**  
 Rua São Francisco, 242, Sala 51, Centro - CEP 11013-202, Fone: (13)  
 3223-1312, Santos-SP - E-mail: santos3jec@tjsp.jus.br  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min**

**CERTIDÃO**

Processo Digital n°: **0021825-36.2018.8.26.0562**  
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Indenização por Dano Moral**  
 Exequente: **Nivio Ferreira Júnior e outro**  
 Executado: **Residencial Edifícios do Lago Incorporações Spe Ltda.**

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que, em 20 de agosto pp., decorreu o prazo para eventual manifestação do executado quanto à penhora do imóvel, avaliação e sua nomeação como depositário. Nada Mais. Santos, 23 de setembro de 2020.  
 Eu, \_\_\_\_, Maria Do Carmo Prieto Barreiro, Escrevente Técnico Judiciário.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA DE SANTOS  
FORO DE SANTOS  
3ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL  
RUA SÃO FRANCISCO, 242, Santos-SP - CEP 11013-202

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min**

**DESPACHO**

Processo Digital nº: **0021825-36.2018.8.26.0562**  
Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Indenização por Dano Moral**  
Exequente: **Nívio Ferreira Júnior e outro**  
Executado: **Residencial Edifícios do Lago Incorporações Spe Ltda.**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Natália Garcia Penteado Soares Monti**

Vistos.

Manifeste-se a parte exequente, no prazo de 10 (dez) dias, sobre eventual interesse na adjudicação do bem penhorado.

No silêncio, tornem os autos conclusos para designação de hasta pública.

Int.

Santos, 29 de setembro 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 0369/2020, foi disponibilizado na página 955/956 do Diário da Justiça Eletrônico em 01/10/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado

Maria Isabel de Figueiredo Carvalho (OAB 25771/SP)

Larissa Ivana Silvestri de Carvalho (OAB 323567/SP)

Teor do ato: "Manifeste-se a parte exequente, no prazo de 10 (dez) dias, sobre eventual interesse na adjudicação do bem penhorado. No silêncio, tornem os autos conclusos para designação de hasta pública."

Santos, 1 de outubro de 2020.

Viviani Mônica Brasil Padovan  
Chefe de Seção Judiciário



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SANTOS****FORO DE SANTOS****3ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**

Rua São Francisco, 242, Sala 51, Centro - CEP 11013-202, Fone: (13)

3223-1312, Santos-SP - E-mail: santos3jec@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min****CERTIDÃO**

Processo Digital n°: **0021825-36.2018.8.26.0562**  
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Indenização por Dano Moral**  
 Exequente: **Nivio Ferreira Júnior e outro**  
 Executado: **Residencial Edifícios do Lago Incorporações Spe Ltda.**

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que decorreu "in albis" o prazo concedido aos exequentes para manifestação, nos termos do r. Despacho de fls. 169. Nada Mais. Santos, 14 de dezembro de 2020. Eu, \_\_\_\_, Viviani Mônica Brasil Padovan, Chefe de Seção Judiciário.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SANTOS**  
**FORO DE SANTOS**  
**3ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**  
 Rua São Francisco, 242, Sala 51, Centro - CEP 11013-202, Fone: (13)  
 3223-1312, Santos-SP - E-mail: santos3jec@tjsp.jus.br

**DECISÃO**

Processo n°: **0021825-36.2018.8.26.0562**  
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Indenização por Dano Moral**  
 Exequente: **Nívio Ferreira Júnior e outro**  
 Executado: **Residencial Edifícios do Lago Incorporações Spe Ltda.**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Natália Garcia Penteadó Soares Monti**

**Vistos.**

1. Nomeio a **LANCE JUDICIAL**, regularmente cadastrada pelo Tribunal de Justiça a proceder a realização do Leilão Eletrônico, devendo o procedimento, especialmente o edital a ser publicado, observar o disposto nos artigos 881, *caput* e §1º, 882, §§ 1º e 2º, 884, 886, 887, §§ 1º a 6º, 889 e 891, do CPC, assim como o Provimento CSM N° 1625/2009.

2. A 1ª praça terá início no primeiro dia útil subsequente ao da publicação do Edital; Não havendo lance superior ou igual ao valor da avaliação nos 03 (três) dias seguintes, seguir-se-á sem interrupção a 2ª praça, que se estenderá por no mínimo vinte dias.

3. Na 2ª praça não serão admitidos lances inferiores a 60% do valor da avaliação e a alienação se dará pelo maior lance ofertado respeitada as condições aqui avençadas.

4. A praça será realizado exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO através do portal [www.lancejudicial.com.br](http://www.lancejudicial.com.br), nos quais serão captados os lances, e será presidido por leiloeiros oficiais, autorizados e credenciados pela JUCESP regularmente habilitados pelo TJSP.

5. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas.

6. Cientifique-se a parte executada, por meio de seu patrono ou por carta registrada, das datas, locais e forma de realização da praça, conforme disposto no artigo 889, inciso I, do CPC.

7. Fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor do lance vencedor a ser pago pelo arrematante.

Int.

Santos, 14 de dezembro de 2020.

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

⏪ Responder a todos ▼ 🗑 Excluir 🚫 Lixo Eletrônico Bloquear ⋮

## Nomeação Processo nº: 0021825-36.2018.8.26.0562

M

MARIA CAROLINA PUGLIESE PIRES ANDRADE

Ter, 15/12/2020 10:22

Para: Priscilla - Lance Judicial <priscilla@lancejudicial.com.br>

nomeação.pdf  
475 KB

Bom dia,

Segue em anexo nomeação para realizar leilão eletrônico.

Att,



**MARIA CAROLINA PUGLIESE PIRES ANDRADE**

Escrevente Técnico Judiciário

**Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**

3ª Vara do Juizado Especial Cível da Comarca de Santos/SP

Rua São Francisco, 242, 5º andar - Centro - Santos/SP - CEP: 11013-202

Tel: (13) 3223-1034

E-mail: [mcpugliese@tjsp.jus.br](mailto:mcpugliese@tjsp.jus.br)

**Responder**

**Encaminhar**



## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0003/2021, foi disponibilizado na página 1152/1157 do Diário da Justiça Eletrônico em 21/01/2021. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

## Advogado

Maria Isabel de Figueiredo Carvalho (OAB 25771/SP)  
Larissa Ivana Silvestri de Carvalho (OAB 323567/SP)

Teor do ato: "Vistos. 1. Nomeio a LANCE JUDICIAL, regularmente cadastrada pelo Tribunal de Justiça a proceder a realização do Leilão Eletrônico, devendo o procedimento, especialmente o edital a ser publicado, observar o disposto nos artigos 881, caput e §1º, 882, §§ 1º e 2º, 884, 886, 887, §§ 1º a 6º, 889 e 891, do CPC, assim como o Provimento CSM Nº 1625/2009. 2. A 1ª praça terá início no primeiro dia útil subsequente ao da publicação do Edital; Não havendo lance superior ou igual ao valor da avaliação nos 03 (três) dias seguintes, seguir-se-á sem interrupção a 2ª praça, que se estenderá por no mínimo vinte dias. 3. Na 2ª praça não serão admitidos lances inferiores a 60% do valor da avaliação e a alienação se dará pelo maior lance ofertado respeitada as condições aqui avençadas. 4. A praça será realizado exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO através do portal [www.lancejudicial.com.br](http://www.lancejudicial.com.br), nos quais serão captados os lances, e será presidido por leiloeiros oficiais, autorizados e credenciados pela JUCESP regularmente habilitados pelo TJSP. 5. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas. 6. Cientifique-se a parte executada, por meio de seu patrono ou por carta registrada, das datas, locais e forma de realização da praça, conforme disposto no artigo 889, inciso I, do CPC. 7. Fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor do lance vencedor a ser pago pelo arrematante. Int."

Santos, 21 de janeiro de 2021.

LILIAN CATARINA CORREIA FRANCO DE ANDRADE  
Escrevente Técnico Judiciário