PODER JUDICIÁRIO

2008

1216/2008

SÃO PAULO

1º VOLUME

ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA

JUÍZO DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA PRAIA GRANDE-SP

CARTÓRIO

ESCRIVÃO

02 Vara Cível
Fórum de Praia Grande

4834/14

Processo: 477.01.2008.009378-6/000000-000

Grupo: 1.Cível
Ação: 144-Procedimento Ordinário (em geral)
Valor da Causa R$95.326,20
Data Distribuição : 11/06/2008 Hora:17:39
Data Alteração : 12/06/2008 Hora:15:36
Tipo de Distribuição : Livre

RTE: GILBERTO MOZER e outro(s)
ADV: SILVANA BERNARDES FELIX MARTINS
OAB: 162348/SP
RDO: L P N EMPREENDIMENTOS IMBOLIÁRIOS LTDA

Nº DE ORDEM: 01.02.2008/001216

172/178

AUTUAÇÃO

Em 19 de 06

dois mil e 08

autuo neste Cartório A petição com documentos

que segue(m) e fiz este termo. Eu, Esc., subscrevi.

Registro sob n.º 1216/08

Livro n.º 80

Fls.

662.215-4/

1º VOLUME

Digitalizada com CamScanner

02

EXMO. SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA ___ VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTOS – SP.

GILBERTO MOZER, brasileiro, casado, aposentado, portador da Cédula de Identidade RG n° 9.962.752, CPF n° 007.671.208.76, e **SERGIO CLAUDIR BORG**, brasileiro, casado, mecânico portador da Cédula de Identidade RG 10.292.160 e do CPF 000.865.118-31, residente e domiciliado na Rua Ministro Nelson Sampaio n° 65, Santo Amaro, São Paulo / SP, CEP 04727-120, por sua advogada e procuradora infra assinado, conforme incluso instrumento de mandato, vêm mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, ajuizar a presente,

AÇÃO ORDINÁRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL E DEVOLUÇÀO DE PARCELAS PAGAS

em face de **L. P. N EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob número 57.239.410/0001-07, com sede na Avenida Ana Costa, 251, Conjuntos 31/32 – Santos, Estado de São Paulo, pelos motivos a fundamentos a seguir aduzidos :

Digitalizada com CamScanner

02

DOS FATOS

1. Atraídos por forte campanha promocional da empresa Ré, que veio a coincidir com os anseios dos Autores que desejavam adquirir um imóvel nas imediações, vieram estes a firmar com aquela aos **27 de janeiro de 1994**, o Compromisso de Cessão de Direitos sobre Fração Ideal de Terreno com Construção por Incorporação e Outras Avenças, adquirindo uma fração ideal de terreno e a unidade n° 707, bloco B, Residencial Jeanete Mariano, localizado na Rua Mario Dange, 70/108 – Balneário Jandaia/ Vila Mirim – Praia Grande - SP.

2. O preço imposto pela Ré referente a fração ideal de terreno, foi fixado em CR$ 421.200,00 (quatrocentos e vinte e um mil e duzentos cruzeiros reais), moeda corrente na época, pagos da seguinte forma:

a) CR$187.200,00 (cento e oitenta e sete mil e duzentos cruzeiros reais), pagos em 20/01/1994;
b) CR$234.000,00 (duzentos e trinta e quatro mil cruzeiros reais), pagos mediante cheque RW766223;

Obs. : Além dos valores pagos, os Autores se comprometeram a arcar com a quota parte das unidades que deveriam ser entregues.

Obs.: Imóvel não entregue até a presente data.

3. O término da obra, e consequentemente sua entrega era de 50 (cinquenta) meses, contados a partir da conclusão das fundações, conforme cláusula contratual sétima..

4. **Os Autores, no ato da assinatura do referido Instrumento de Compra e Venda, iniciaram o pagamento do preço cumprindo referido compromisso.**

5. Todos os pagamentos realizados estão traduzidos **através de cálculo, em anexo, elaborado pelo Sr. Perito dos Autores, com o objetivo de afastar qualquer discussão meramente protelatória sobre a correção e atualização dos valores efetivamente pagos (Planilha de Cálculos Anexa/ Doc. Anexo) – R$ 95.326.20 (noventa e cinco mil, trezentos e vinte e seis reais e vinte centavos).**

6. Ocorre, todavia, que o apartamento objeto do compromisso supracitado, **teve o andamento de sua obra em total**

PRAÇA DA REPÚBLICA, 146 – CONJ. 301 – CENTRO – SÃO PAULO - FONE : 3159-3108

Digitalizada com CamScanner

04

desacordo ao estabelecido no compromisso, mesmo tratando-se regime de incorporação a preço de custo, cumprindo salientar que até a presente data não foi firmado termo de entrega de chaves.

Mesmo tendo os Autores por inúmeras vezes cobrado o andamento da obra da empresa Ré, esta **não justificou o atraso da mesma**, não respeitando assim, o estabelecido no **inciso I, do artigo 43, da Lei 4.591 de 16.12.64**.

8. Ora, Digníssimo Magistrado há que se configurar o referido contrato como tipicamente "enganoso", "data venia", posto que no período de construção **muito pouca coisa aconteceu na obra**, invibializando assim o negócio.

9. Isto, POR ÓBVIO, não traduz ***compromisso sério e leal"*** **CONFORME QUIS APRESENTAR OS TERMOS DO CONTRATO RESPECTIVAMENTE ELABORADO PELA RÉ E ASSINADO POR AMBAS AS PARTES.**

10. É bem verdade que a Ré não economizou na "propaganda e marketing" do empreendimento objeto da presente demanda, entretanto, **pouco se deteve ao cumprimento da finalização das obras.**

11. **Não bastasse a configuração notória, explícita, e incontestável da Ré no descumprimento do pactuado no contrato, no tocante ao prazo de entrega, cai por terra a sua idoneidade em honrar com seus compromissos visto que :**

12. Nota-se, por óbvio e necessário que, a situação que a Ré apresentou como realidade a olhos nus, é de que está enveredando pelo **mesmo triste e inaceitável caminho traçado por empresas que vendem, porém, não entregam !!!**

13. O que vale dizer é que lançamentos são colocados no mercado e, **tudo se inicia e nada se termina, pelo menos dentro da programação das partes contratantes.**

15. Pelas provas práticas existente e conhecidas, se comprovará que não devemos falar em idoneidade ou credibilidade nem mesmo em confiabilidade por pate da Ré, e, por isso, pela **não entrega do referido imóvel** contratado entre as partes desta demanda na data prevista, **os Autores pleiteiam a rescisão do contrato, certos de que se não o fizerem imediatamente, perderão muito mais futuramente.** Este pedido está consubstanciado ainda, nas várias tentativas verbais de rescisão e ou

PRAÇA DA REPÚBLICA, 146 – CONJ. 301 – CENTRO – SÃO PAULO - FONE : 3159-3108

Digitalizada com CamScanner

acordos amigáveis propostos perante a Ré, porém sem resultados práticos ou justos, pois a Ré simplesmente desconsidera os valores reais pagos à ela bem como a situação de não entrega do imóvel.

Não bastassem tais fatos, e não tendo sido formulado qualquer termo de entrega das chaves da unidade em tela, os Autores ainda estão sendo compelidos a arcarem com taxas condominiais, valendo dizer, DE UM IMÓVEL QUE SEQUER FOI ENTREGUE.

A referida cobrança de taxas condominiais, bem como eventuais encargos em aberto refernte a construção da unidade, é verificada nas correspondências anexas, respectivamente datadas de 02/02/2007 e 25/03/2007, onde, na primeira, o próprio síndico do condomínio Jeanete Mariano comprova o fato de que CONSTRUTORA NÃO CUMPRIU AS SUAS OBRIGAÇÕES.

No tocante a devolução de valores pagos pela Ré, em caso de inadimplência do comprador, um ponto deve ser trazido aos autos da presente.

Estipula a Cláusula Vigésima Oitava do contrato que, deixando o Condômino de solver nas épocas próprias 03 (três) das prestações a que se obrigou no instrumento, será notificado para quitar o débito no prazo de 10 (dez) dias, sob pena de resolução do contrato, com aplicação das regras dispostas no artigo 63 e seus parágrafos, da lei 4.591/64.

Excelência, a aplicação da referida cláusula penal, implica simplesmente na perda total de valores pagos por conta da aquisição da unidade, o que certamente, no caso em tela, trata-se de procedimento injusto para com quem teve seu sonho de casa própria, prejudicado pela má conduta da Ré.

Obviamente que tais aberrações, introduzidas no contrato sob o manto da *pacta sunt servanda*, é refutado pela legislação material.

O Tribunal Superior de Justiça, convocado a apreciar a questão, decidiu :

"PROMESSA DE COMPRA E VENDA – RESTITUIÇÃO DAS PARCELAS RECEBIDAS

PRAÇA DA REPÚBLICA, 146 – CONJ. 301 – CENTRO – SÃO PAULO - FONE : 3159-3108

Digitalizada com CamScanner

06

Direito de a promitente vendedora reter 10% das parcelas recebidas em razão da celebração do contrato agora extinto. Aplicação da regra do artigo 924 do Código Civil. Recursos conhecido e provido em parte". (STJ - 4ª T.; Rec. Esp. N° 59.524 – 0; Rel. Min. Rosado Aguiar).

Ainda :

"Compromisso de compra e venda – Contrato de adesão – Rescisão contratual – Cláusula estipulando a perda de 25% da soma das prestações efetivamente pagas pelo compromissário – comprador, para ressarcimento do valor proporcional das despesas referentes a comissões e vendas, de administração e publicitárias, realizadas pela administradora para a implantação e administração do empreendimento – Arbitrariedade, mormente se inexiste prova dos danos – Redução da sanção a 10%, devendo o compromissário – vendedor devolver os valores pagos de uma só vez – Aplicação do art. 924 do CC" – Voto vencido.

Tratando-se o compromisso de compra e venda de contrato de adesão, caracteriza-se como arbitrária a cláusula que estipula, em casos de rescisão contratual por inadimplemento, a perda de 25% da soma das prestações efetivamente pagas pelo compromissário – comprador para ressarcimento do valor proporcional das despesas referentes a comissões de vendas, de administração e publicitárias, realizadas pela administradora para implantação e administração do empreendimento, mormente se inexiste prova de danos. Em tais hipóteses, aplica-se o art. 924 do CC., reduzindo a sanção a 10%, devendo o compromissário-vendedor devolver os valores pagos de uma só vez, fato que não lhe trará dano algum de caráter financeiro, pois nada saldará além do que realmente lhe foi pago.

(TJSP - 5ª Câm. De Direito Privado ; El n° 069.122-4/8 – 0 Jaú; Rel. des. Marcus Andrade; j. 2/12/1999; maioria de votos) RT 775/223.

PRAÇA DA REPÚBLICA, 146 – CONJ. 301 – CENTRO – SÃO PAULO - FONE : 3159-3108

Digitalizada com CamScanner

Assim MM. Juiz, aceitável, portanto, a porcentagem de 10% (dez por cento) a título de eventual cláusula penal sobre o **valor desembolsado**, caso a rescisão fosse por culpa dos Autores.

O instrumento em tela, muito embora denominado de cessão, e esta, cumprindo salientar, não registrada na matrícula do imóvel (certidão anexa), trata-se de verdadeiro contrato de compra e venda.

A cessão trata-se de todo ato pelo qual determinada pessoa cede ou transfere a outrem, direitos ou bens que lhe pertencem, sendo, assim, perfeita alienação. A cessão em tela toma caráter de de venda.

16. Os Autores viram-se obrigados a procurar a Ré, através desta demanda, a fim de procederem ambas as partes à legal rescisão contratual.

17. O direito de rescisão só cabe a Ré, pelo que assim dispõe sua respectiva vontade.

18. Tal pretensão, por óbvio, não se coaduna com a legislação civil em vigor, caminhando em desacordo com as exigências e os amparos estabelecidos pelo Código de Defesa do Consumidor e respectiva jurisprudência. Nota-se, ademais, que a simples continuidade do pagamento desse bem estará afrontando a lei, pois, conforme determina o Código de Defesa do Consumidor, confirmado pelas decisões de nosso Tribunais, não é permitido vender um bem prazo e não entregá-lo no prazo e condições contratualmente estabelecidas, **gerando uma desvantagem exagerada e exorbitante aos consumidores – ora AUTORES.**

19. **Vigora, portanto, a pretensão dos AUTORES em rescindir o contrato objeto da presente, sendo-lhes restituídos os valores pagos devidamente corrigidos e atualizados conforme determina a lei e confirma o repertório jurisprudencial.**

Nos contratos como o em tela, além de cuidados na formulação dos memos, deve haver a lealdade na fase de execução bem com cooperação, sobretudo, para assegurar a funcionalidade econômica do mesmo, mediante a conclusão da obra no prazo programadoe com as especificações estabelecidas.

PRAÇA DA REPÚBLICA, 146 – CONJ. 301 – CENTRO – SÃO PAULO - FONE : 3159-3108

Digitalizada com CamScanner

Atualmente as empresas do ramo da incorporação e construção, vêm adaptando seus contratos , merecendo especial referência os "termos de compromisso de ajuste de conduta" que a ADEMI – Associação dos Dirigentes do Mercado Imobiliário de Brasília, DF, números 142/97 e 460/2001, firmados com o Ministério Público da União – Distrito Federal e Territórios, em 11 de setembro de 1997 e 20 de novembro de 2001, respectivamente.

Tais adaptações contemplam limitações nas estipulações de cláusulas penais, entre outras, com destaque para as seguintes estipulações:

- em caso de rescisão contratual, antes da entrega da unidade imobiliária, não haverá cláusula penal superior a 10% do valor do contrato, em superior o valor adiantado pelo adquirente;

- a incorporadora deverá enviar aos adquirentes relatórios sobre o andamento da obra com intervalo máximo de 180 dias, até a entrega das chaves.

20. **Excelência, os Autores requerem por meio da presente demanda, a rescisão do contrato em tela por culpa da Ré, com a devolução de todos os valores pagos, haja vista que a mesma, mesmo tratando-se de contrato a preço de custo, não cumpriu com suas obrigações em tempo hábil no que tange a construção do empreendimento. Na hipótese de não ser o entendimento de Vossa Excelência pela rescisão por culpa da Ré, buscam os Autores, alternativamente, a rescisão do contrato, mas com a devolução de 90% dos valores pagos, devidamente atualizados, retendo a Ré o percentual de 10% a título de cláusula penal, por conta do desfazimento do negócio.**

Desta forma, Excelência, sendo os Autores pessoas de extrema e total idoneidade e excessivamente cumpridoras de seus deveres e obrigações, houveram por bem, requerer a rescisão contratual **para não se transformarem em mais um brasileiro que perdeu seus esforços mensais suados e contados, em face de mais uma construtora que agiu afastada da boa- fé e da lisura e planejamento necessários para tanto.**

21. Não é necessário grande exploração do nosso vernáculo para tentarmos traduzir em palavras a **"interrupção abrupta"** do sonho acalentado durante **ANOS** pelos Autores, na ânsia de realizarem o sonho da "casa nova", "vida nova" ...

PRAÇA DA REPÚBLICA, 146 – CONJ. 301 – CENTRO – SÃO PAULO - FONE : 3159-3108

Digitalizada com CamScanner

09

22. Diante dos fatos e demonstrada a realidade atual das partes, outra alternativa não resta aos Autores, senão pleitearem seu direito real perante o Judiciário, e é o que fazem pelo motivo de direito a seguir elencados.

DO DIREITO

23. O DIREITO dos Autores em terem o seu Instrumento de Venda e Compra rescindido, assim como, e também, as parcelas pagas devolvidas, está cabalmente amparado pela Lei, em através do Código de Defesa do Consumidor, no seu artigo 35, "caput", "in verbis":

> ***"Artigo 35 – Se o fornecedor de produtos ou serviços recusar cumprimento à oferta, apresentação ou publicidade, o consumidor poderá, alternativamente e à sua livre escolha;***
>
> ***I - exigir o cumprimento forçado da obrigação, nos termos da oferta, apresentação ou publicidade;***
>
> ***II - aceitar outro produto ou prestação de serviço equivalente;***
>
> ***III - rescindir o contrato com direito a restituição de quantia eventualmente antecipada, monetariamente atualizada, e as perdas e danos (grifo nosso)***

24. Depreende-se da legislação, como cristalino está, que **"o consumidor tem o direito de rescindir o contrato a ter devolvida a quantia efetivamente adiantada ao fornecedor"**

25. Diz, ainda o artigo 627 do Código de Processo Civil "in verbis" :

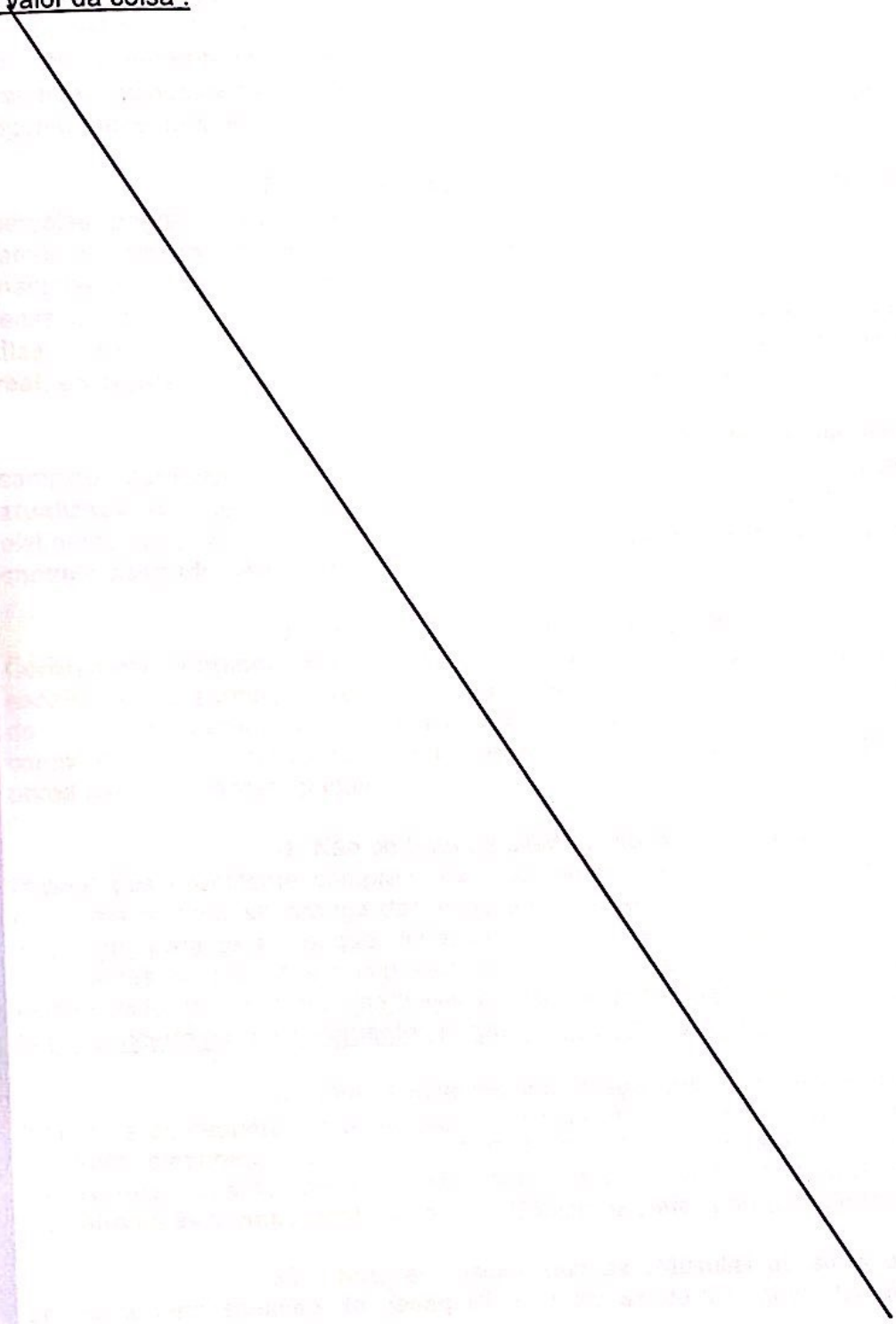
> ***Artigo 627 – O credor tem o direito a receber, além das perdas e danos, o valor da coisa, quando esta não lhe for entregue,*** *se deteriorou, ou não for encontrada ou não for reclamada do poder de terceiro adquirente" (grifo nosso).*

PRAÇA DA REPÚBLICA, 146 – CONJ. 301 – CENTRO – SÃO PAULO - FONE : 3159-3108

Digitalizada com CamScanner

10

26. Resta claro, portanto, que o artigo supratranscrito prevê que, em não sendo a coisa entregue, o credor terá o direito a receber o valor da coisa .



PRAÇA DA REPÚBLICA, 146 – CONJ. 301 – CENTRO – SÃO PAULO - FONE : 3159-3108

Digitalizada com CamScanner

11

27. Consignado está que, há amparo legal em vigência, forte e claro, com conteúdo que reveste os Autores do direito pleno e inquestionável de rescindirem o contrato objeto desta demanda e concomitantemente receberem o valor jorrado aos cofres das Ré, à título de parcelas, devidamente corrigido e atualizado como bem determina a lei vigente neste país, além da multa.

28. E mais, não só a devolução ou restituição das parcelas pagas é evidente, aplicado o amparo legal pertinente, como também, haverá de ser feita, corrigindo-se monetariamente, pois é inadmissível que se entenda que a restituição ou compensação podem ser feitas adequadamente com base no valor nominal pago. **O que equivale dizer, não corrigir uma dívida, significa pagar menos do que seu valor real; corrigi-la, significa pagar o seu valor real, nada mais.**

29. Com efeito. A fim de clarear de pronto esse caminho numérico essencial, já demonstraram os Autores o **valor atualizado** das parcelas pagas, através de cálculo anexo devidamente elaborado pelo Sr. Perito, nos moldes de atualização estabelecidos no contrato assinado pelas partes.

30. Acertada a leitura do artigo 54, do Código do Consumidor, exigindo alternatividade na cláusula resolutória, "cabendo escolha ao consumidor", com referência expressa ao seu direito de desistir do contrato, evidencia a possibilidade jurídica de os promitentes – compradores, por motivo, justificado, pleitear a rescisão do contrato, sem a perda das importâncias pagas.

31. Não se trata de direito absoluto, a ser exercido " *ab libitum*" dos promitente compradores, não sendo compatível tal liberdade com uma mínima segurança das relações jurídicas, sem que haja motivo justificado para tanto, o que claramente ocorre na situação em que os adquirentes do bem ficam impossibilitados de receber o imóvel no prazo estabelecido no contrato, inadmissível espera por prazo indeterminado, futuro e incerto para efetivamente entrarem no uso e posse do imóvel.

32. Ora, Excelentíssimo Magistrado, há motivo mais forte para se requerer uma rescisão contratual do que se observar que o "contrato elaborado pela RÉ – FORNECEDORA" contém vício que desfavorece consideravelmente os " AUTORES - CONSUMIDORES, em total afronta às normas estabelecidas no Código de Defesa do Consumidor ?

33. Sabe-se, assim, que as cláusulas abusivas dão origem a uma situação de desequilíbrio entre as partes, absolutamente

PRAÇA DA REPÚBLICA, 146 – CONJ. 301 – CENTRO – SÃO PAULO - FONE : 3159-3108

Digitalizada com CamScanner

12
C

repudiada pelo Código de defesa do Consumidor que expressamente reconhece no inciso I, do artigo 4°, a vulnerabilidade do consumidor no mercado de consumo.

34. No mesmo sentido, ***Rubén S. Stiglitz e Gabriel A Stiglitz***, *os quais asseveram, "in verbis" :*

> ***"Apreci amos asi que las cláusulas abusivas son incorporadas com una finalidad inequívoca : la de consolidar la posición contactual del predisponente. Propósito que desemboca en una situación de desequilíbrio, la cual existe com motivo de la apuntada falta de reciprocidad en las prestaciones debidas. Las ventajas se estipulan sólo en beneficio del predisponente"(cf. Stiglitz y Stiglitz, contratos por Adhésion, Cláusulas Abusivas y Protección al Consumidor, p. 96, Ed. Depalma, 1985, Buenos Aires).***

35. Com efeito, conquanto tais cláusulas sejam sempre nulas, conforme já ressaltado, independente do tipo de contrato em que estejam insertas, forçoso é reconhecer que aparecem, com maior freqüência, nos **Contratos de Adesão**, já que, nesse tipo de contrato, tem o **fornecedor maior liberdade para fixar unilateralmente seu conteúdo, de acordo com sua própria conveniência**, porquanto inexistem as usuais tratativas preliminares acerca do conteúdo das cláusulas contratuais. **Além do que, podem passar tais cláusulas desapercebidas em meio a tantas cláusulas impressas.**

36. O contrato de compra e venda, ou de cessão como o em tela, é um sinalagma em que um contratante assume a obrigação de pagar certo preço, para alcançar um no *status* jurídico, *status* de proprietário, enquanto o outro assume a obrigação de transferir um direito seu de propriedade, **porque lhe é mais interessante no momento, ser credor daquela quantia.**

37. O contrato firmado entre as partes, cria obrigações para ambos os contratantes, que serão ao mesmo credores e devedores. A bilateralidade está no fato de estabelecer para o vendedor a obrigação de transferir a propriedade da coisa alienada e de impor ao comprador o dever de pagar o preço avençado, este, lembrando, sempre cumprido pelos ora Autores.

PRAÇA DA REPÚBLICA, 146 – CONJ. 301 – CENTRO – SÃO PAULO - FONE : 3159-3108

Digitalizada com CamScanner

13

Se não houvesse essa reciprocidade de obrigações, ter-se-ia uma doação. É muito importante esta característica, pois a execução da prestação por um dos contraentes será causa do cumprimento da do outro, e, havendo inadimplemento de qualquer uma das obrigações, romper-se-á o equilíbrio contratual. A idéia de troca, de reciprocidade de obrigações e de direitos, serve para frisarmos a existência dentro da noção de contrato de um equilíbrio contratual. A idéia de troca, de reciprocidade de obrigações e de direitos, serve para frisarmos a existência dentro da noção de contrato de um equilíbrio mínimo de direitos e deveres.

38. Confiando que a L P N, ora Ré, iria cumprir pelo menos o esperado, ou seja a entrega do imóvel no prazo estabelecido, os Autores cumpriram sempre com suas obrigações, mas infelizmente o que encontraram pela frente, foi um total desequilíbrio ou descompasso de direitos e obrigações entre as partes, uma unilateralidade excessiva por parte da Ré que frustra os interesses básicos e contraria a boa fé, arbitrária ou lesionária aos interesses dos Autores. A força obrigatória do contrato tem seu fundamento na vontade das partes. Uma vez manifestada esta vontade, as partes ficariam ligadas por um vínculo, donde nasceriam obrigações e direitos para cada um dos participantes, força obrigatória esta, reconhecida pelo direito e tutelada judicialmente.

39. Cuida-se na espécie, de contrato de adesão e ele deve ser interpretado em favor dos Autores, portanto, não pode a vontade da Ré sobrepujar o direito daqueles.

40. Não há que se falar, portanto, em cláusula **prefixando perdas e danos à Ré**, na hipótese sub judice, pelas simples e boa razão de que **eles não existem , pois quem está dando causa à presente rescisão é o descumprimento contratual originado EXCLUSIVAMENTE PELA RÉ.**

41. Por conseguinte, o que é preciso evitar são as deformações ou os abusos das construtoras, revestidas da "imponente situação de Pessoa Jurídica" frente ao singelo cidadão consumidor, cuja expressão temerária é de intuitiva evidência. E o caminho para remover aquelas ameaças constantes já foi e continua sendo traçado pelo Poder Judiciário, pela doutrina e farta jurisprudência, oportunamente traduzida.

42. Ressalte-se, com ênfase, que NÃO permite o Código de Defesa do Consumidor, nem as demais legislações vigentes, a subtração pela Ré de valores sucessivos a título de prejuízos ou ressarcimentos.

PRAÇA DA REPÚBLICA, 146 – CONJ. 301 – CENTRO – SÃO PAULO - FONE : 3159-3108

Digitalizada com CamScanner

43. Atualmente, os contratos passaram a ser assinados sem qualquer negociação prévia, sendo que, mais a mais, os fornecedores, passaram a uniformizar seus contratos, apresentando-os aos seus consumidores como **documentos pré impressos, verdadeiros formulários.**

44. Deste fenômeno, surgiram perigos para os consumidores que "aderem globalmente ao contrato, sem conhecer todas as cláusulas".

45. O que se quer por essa via, é alteração da correlação de forças no plano econômico e jurídico, entre consumidores e fornecedores **francamente desfavoráveis àqueles.**

46. Já em 1943, **Friedrich Kessler**, ensinava que : ***"a atual liberdade contratual permite que as empresas legislem através de contratos, e o que é mais importante, legislem de uma forma arbitrária, sem que para tanto tenham que usar uma aparência autoritária. Os contratos de Adesão em particular, podem, pois, se tornar instrumentos eficazes nas mãos, de Senhores Feudais, todo poderosos, permitindo-lhes impor sua própria nova ordem feudal e subjugando um grande número de vassalos".***

47. Os consumidores aderem, confiando nos fornecedores que as pré elaboraram e na proteção que, esperam, lhs seja dada por um Direito **mais social.**

48. Esta confiança nem sempre se encontra correspondente no instrumento contratual, elaborado unilateralmente, porque os fornecedores tendem a redigi-las da maneira que mais lhes convém, incluindo uma série de cláusulas abusivas e inequitativas.

49. Quanto a descrição deste fenômeno, o Contrato de Adesão é aquele cujas cláusulas são pré estabelecidas unilateralmente pelo parceiro contratual economicamente mais forte, isto é, sem que o outro parceiro possa discutir ou modificar substancialmente o conteúdo do contrato.

50. O elemento essencial, do contrato de adesão, portanto, é a **ausência** de uma fase negocial, a **falta** de debate prévio das cláusulas contratuais.

51. O fenômeno da elaboração prévia e unilateral, pelos fornecedores, das cláusulas dos contratos, possibilita, direcionar o

PRAÇA DA REPÚBLICA, 146 – CONJ. 301 – CENTRO – SÃO PAULO - FONE : 3159-3108

Digitalizada com CamScanner

conteúdo de suas futuras relações contratuais com os consumidores como melhor lhes convém.

52. A maioria dos consumidores que concluem contratos pré – redigidos, o fazem sem conhecer precisamente os termos do contrato.

53. Mesmo que o consumidor tenha oportunidade de inteirar-se plenamente do conteúdo, contratual, lendo com calma as cláusulas pré redigidas, ainda assim, pode vir aceitar as cláusulas abusivas, ou porque a cláusula esteja redigida de maneira a dificultar a compreensão de seu verdadeiro alcance para uma pessoa sem conhecimentos jurídicos aprofundados ou porque o consumidor necessita do bem oferecido.

54. A abusividade ataca direitos essenciais relativos ao contrato, porque impõe excessivas e surpreendentes obrigações porque leva à lesão do co-contratante. Os contratos pré redigidos, substituem o negócio jurídico bilateral, desaparecendo o laborioso processo de negociações e discussões preliminares. Na execução do contrato, o tempo deve ser valorizado, pela visão da obrigação como um processo, a protrair-se no tempo para alcançar um só bom fim : a regularização das expectativas legítimas de ambas as partes. Quanto mais duradoura a relação, mais difícil e prejudicial é seu rompimento para o consumidor, assim cláusulas antes "normais", passam a ser consideradas abusivas.

55. É a Lei que e reserva um espaço para a autonomia da vontade, para a auto regulamentação dos interesses privados. Logo, é ela que vai legitimar o vínculo contratual e protegê-lo. A vontade continua essencial à formação dos negócios jurídicos, mas sua importância e força diminuíram, levando a relativização da noção de força obrigatória e intangibilidade do conteúdo do contrato. Aos Juízes, é permitido um controle do conteúdo do contrato, como no próprio Código Brasileiro de Defesa do Consumidor, devendo ser suprimidas as cláusulas as cláusulas abusivas e substituídas pela norma legal supletiva. Assim também a vontade das partes não é mais a única fonte de interpretação que possuem os Juízes para interpretar um instrumento contratual. A evolução doutrinaria do direito dos contratos já pleiteava uma interpretação Teleológica do contrato, um respeito maior pelos interesses sociais envolvidos, pelas expectativas legítimas das partes, **especialmente das partes que só tiveram a liberdade de aderir aos termos pré elaborados.**

56. Foi estabelecida entre as partes uma relação jurídica de consumo de acordo com os artigos 2° e 3° e seus parágrafos, da

PRAÇA DA REPÚBLICA, 146 – CONJ. 301 – CENTRO – SÃO PAULO - FONE : 3159-3108

Digitalizada com CamScanner

16

Lei n° 8.078/90. Por conseguinte, o julgamento desta ação, deverá ocorrer com atenção às normas e princípios de proteção ao consumidor.

57. Oportuno lembrar que, "por sistema de proteção ao consumidor, comenta com inteiro acerto **Nelson Nery Jr.** , há de se entender não apenas o Código de Defesa do Consumidor, mas, também, aqueles diplomas legais, que, indiretamente, visem à proteção do consumidor.

58. Ademais verifica-se que principais restrições à liberdade contratual foram instituídas pelo Código de Defesa do Consumidor, nos contratos de compromisso de compra e venda em que o compromitente vendedor possa ser definido como fornecedor (art. 3° do Código de Defesa do Consumidor) :

- ***quanto à perda das prestações pagas : (art. 53 "caput") ;***
- ***quanto à correção monetária das prestações : 51 parágrafo único XVI;***
- ***quanto a multa moratória : art. 52 parágrafo 1°;***

59. Depreende-se, portanto, do que já foi discorrido, que a defesa dos consumidores – ora chamados AUTORES – pode, então, ser considerada, como afirma **Eros Roberto Grau**, um

"Princípio constitucional impositivo (Canotilho), a cumprir dupla função, como instrumento para realização do fim de assegurar a todos existência digna e objetivo particular a ser alcançado."

60. Esta destacada posição da defesa do consumidor, situada, agora, no ápice de nosso ordenamento, é capaz de mostrar a importância do tema na esfera da economia nacional, que tem grande parte de sua atividade econômica pautada pelas chamadas relações de consumo, ou seja, relações das mais variadas entre fornecedor e consumidor, como a do caso em tela, e que, a partir de agora, devem estar, necessariamente, subordinadas aos comandos, em sua maioria cogentes, do Código de defesa do Consumidor, aviltando a necessidade da correta interpretação de seu conjunto normativo.

61. Observa-se, notadamente, que garantia constitucional desta magnitude, possui, no mínimo, como efeito imediato emergente, irradiado da sua condição de princípio geral da atividade econômica do país, conforme erigido em nossa Carta magna, o condão de inquinar de Inconstitucionalidade qualquer norma que possa consistir óbice à

PRAÇA DA REPÚBLICA, 146 – CONJ. 301 – CENTRO – SÃO PAULO - FONE : 3159-3108

Digitalizada com CamScanner

defesa da figura fundamental das relações de consumo, que é o consumidor, e, nesta demanda, denominado (s) Autor (es).

62. Do exposto, trata-se de direito que já vinha previsto no artigo 35 do Código de Defesa do Consumidor, na referência à opção de reembolso da quantia paga, dispositivo que se completa com o artigo 202 do Código Comercial, consagrador do DIREITO DE DESISTÊNCIA, ali expressamente mencionado, na amplitude que lhe deu a própria lei.

63. **Os Autores não tem recursos para arriscar em maus negócios, comprando bem futuro prometido por empresa construtora.**

64. **Cumpre salientar que a rescisão requerida pelos Autores, em nada irá prejudicar os demais adquirentes, haja vista que, efetivada a rescisão, devolvido o montante pago aos Autores, a Ré poderá livremente negociar a unidade a quem bem entender, ou até mesmo ao próprio condomíni**o.

65. Tratando-se de obrigação de fazer de execução continuada no tempo, e sendo fato notório que a Ré injustificadamente não executou essa obrigação, a mesma não tem como negar que as obras tiveram ritmo de "tartaruga ".

66. A Ré está em mora e não pode apresentar qualquer indício que contrarie esta assertiva ou que justifique a total estagnação da obra. O andamento excessivamente lento da obra, bem como seu **altíssimo custo**, inviabilizou notoriamente o negócio.

67. Conclui-se então que, também no que concerne à sua obrigação de dar coisa certa, a Ré está em situação tal que gera certo seu inadimplemento.

68. Excelência, data venia, cumpre salientar que por mais "alienado" que se possa subestimar ser alguém, É ESCANCARADAMENTE EVIDENTE A FALTA DE LEALDADE E DE BOA FÉ DA RÉ. **Ela quer receber os pagamentos dos Autores, mas não cumpre e sabe que não cumprirá suas próprias obrigações contratuais.**

69. Relevante, ainda, seja feita transcrição de jurisprudências que sustentam a procedência de casos análogos a este, "*in verbis*" :

PRAÇA DA REPÚBLICA, 146 – CONJ. 301 – CENTRO – SÃO PAULO - FONE : 3159-3108

Digitalizada com CamScanner

18

*"**CONTRATO – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - Incorporação imobiliária – Rescisão – Atraso na entrega da obra – Despesas com corretagem** - valores embutidos no preço do imóvel adquirido – **Devolução pela incorporadora determinada – Irrelevância de que tenham sido pagos pelo compromissário – comprador diretamente ao corretor e do contrato de intermediação entre estes firmado –** Considerações a respeito – Recurso provido.*

Nos compromissos de compra e venda, o trabalho do corretor é prestado ao alienante, sendo considerado por ele recebidos quaisquer valores entregues pelos compradores a título de corretagem. Apelação Cível n° 258.687-2 – São Paulo – Apelantes e Apelados ; Parma S/A - participações Construções e Silvia dos Santos de Souza.

ACORDÃO

Está assim redigida a ementa oficial :

Compromisso de Compra e Venda – Mora da Incorporadora na entrega da obra – Rescisão decretada – Devolução de todas as parcelas pagas, independentemente de a quem tais valores tenham sido materialmente entregues, mesmo a título de intermediação – Indevida inclusão de despesas de corretagem, de responsabilidade da incorporadora – Recurso provido.

ACORDAM, em Décima Quinta Câmara Civil do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, por votação unânime, negar provimento à apelação principal e dar provimento à apelação principal e dar provimento à adesiva, de conformidade com o relatório e voto do Relator, que ficam fazendo parte do acórdão.

O julgamento teve a participação dos Senhores desembargadores Maurício Vidigal (Presidente sem voto), Roberto Stucchi e Marcondes Machado, com votos vencedores.

São Paulo 18 de abril de 1995.

PRAÇA DA REPÚBLICA, 146 – CONJ. 301 – CENTRO – SÃO PAULO - FONE : 3159-3108

Digitalizada com CamScanner

RUY COPPOLA, Relator.

VOTO

Trata-se de ação ordinária de rescisão contratual, que foi julgada procedente em parte pela respeitável sentença proferida às fls. 115/120, cujo relatório se adota.

Apela a Ré buscando a inversão do resultado, renovando preliminar de denunciação da lide e pretendendo o direito de reter as parcelas do preço que foram pagas (fls. 122/124).

Recorre adesivamente a autora (fls. 133/139) pedindo a procedência total da lide, com a rescisão do contrato e restituição de todas as parcelas efetivamente pagas.

Recursos contra arrazoados.

Preparos anotados.

É o relatório.
A autora requereu a rescisão do compromisso de compra e venda, com a restituição de todas as parcelas que pagou, ante o inadimplemento da ré, que não entregou a obra no prazo previsto no contrato.

Foi correta a procedência determinada.

A denunciação da lide foi bem rejeitada pelo digno Magistrado sentenciante. Inexiste qualquer ação de garantia de forma a permitir a denunciação feita, e também pelas considerações que são tecidas posteriormente.

A autora pagou as parcelas convencionadas e a ré não entregou a obra no prazo devido, não apresentado qualquer justificativa legal para o fato.

A alegação de caso fortuito, feita timidamente no apelo, restou isolada do conjunto probatório.

Digitalizada com CamScanner

RUY COPPOLA, Relator.

VOTO

Trata-se de ação ordinária de rescisão contratual, que foi julgada procedente em parte pela respeitável sentença proferida às fls. 115/120, cujo relatório se adota.

Apela a Ré buscando a inversão do resultado, renovando preliminar de denunciação da lide e pretendendo o direito de reter as parcelas do preço que foram pagas (fls. 122/124).

Recorre adesivamente a autora (fls. 133/139) pedindo a procedência total da lide, com a rescisão do contrato e restituição de todas as parcelas efetivamente pagas.

Recursos contra arrazoados.

Preparos anotados.

É o relatório.
A autora requereu a rescisão do compromisso de compra e venda, com a restituição de todas as parcelas que pagou, ante o inadimplemento da ré, que não entregou a obra no prazo previsto no contrato.

Foi correta a procedência determinada.

A denunciação da lide foi bem rejeitada pelo digno Magistrado sentenciante. Inexiste qualquer ação de garantia de forma a permitir a denunciação feita, e também pelas considerações que são tecidas posteriormente.

A autora pagou as parcelas convencionadas e a ré não entregou a obra no prazo devido, não apresentado qualquer justificativa legal para o fato.

A alegação de caso fortuito, feita timidamente no apelo, restou isolada do conjunto probatório.

Digitalizada com CamScanner

Não havia qualquer necessidade da adquirente notificar os alienantes para a constituição em mora, segundo a regra do artigo 960 do Código Civil.

Procedente, assim a ação.

A discussão que se acirra nos recursos diz respeito ao valor a ser restituído.

Evidente que a ré deve devolver as parcelas que recebeu da autora.

Contudo o Magistrado determinou a devolução apenas das quantias efetivamente pagas à ré, não acolhendo a pretensão de restituição de todos os valores, pois parte deles foi pago à empresa Roque & Seabra, que teria intermediado as vendas.

Disse o digno sentenciante :

"por derradeiro, conforme já acentuado anteriormente, há um contrato celebrado entre a autora e a Roque & Seabra, por força do qual diversos pagamentos foram efetuados diretamente a esta empresa. Estes pagamentos estão comprovados pelos documentos juntados às folhas 23/34, não podendo a ré ser obrigada a restituí-los (correspondem aos valores assinalados de "1" a "9" no demonstrativo juntado às fls. 60) " (fls. 119).

Só que a respeitável decisão comporta reparo neste aspecto.

A devolução que a ré deve fazer é do total das quantias, desembolsadas pela autora, independentemente de quem as tenha recebido, por conta do negócio jurídico celebrado na oportunidade.

Sobre essa questão já houve manifestação desta Egrégia Câmara, ao decidir o Agravo de Instrumento n° 257.227-2, de São Paulo, , onde figurou como Relator o eminente Desembargador Quaglia Barbosa, que com seu costumeiro brilhantismo assentou :

"Em verdade, nos contratos da espécie, concorrendo incorporação, construção e comercialização, atividades

PRAÇA DA REPÚBLICA, 146 – CONJ. 301 – CENTRO – SÃO PAULO - FONE : 3159-3108

Digitalizada com CamScanner

amalgamadas pelo objetivo comum de vender unidades condominiais a terceiros, o trabalho do corretor é prestado, em essência, ao alienante, que, afinal, o escolhe e incumbe, precedentemente à eventual aproximação, contato ou agenciamento, em face de futuros interessados.

Tanto assim se concretiza que, na espécie, ao ser anunciado o empreendimento, em propaganda pela imprensa (fls. 1.177 dos autos principais), vêem-se atreladas as participações da agravada e da pessoa jurídica incumbida da corretagem, respectivamente, CTD Construções e Empreendimentos Imobiliários Ltda, e Exclusiva Mediadora Imobiliária, ali indicadas, textualmente, como responsáveis uma pela incorporação, outra pela comercialização.

Ora, essa constatação deságua, necessariamente, em conclusão de que houvera, sim, prévio ajuste de vontades, entre uma e outra, a estabelecer um contrato de corretagem, antes do surgimento de eventuais interessados na aquisição das unidades oferecidas à venda, impondo responsabilidades à incorporadora, pela remuneração da corretora.

Pouco importa que, artificiosamente, tenham acordado em criar uma responsabilidade sucedânea, para os compromissários, no bojo de um denominado "pedido de reserva com proposta para aquisição de imóveis"(cf. fls. 1.185 dos autos principais), em impresso padrão, por meio de que a corretora era autorizada a apresentar a proposta à incorporadora, por óbvio que essa atividade já se compunha, dentre as que tipificavam a prestação de serviço adrede pactuada, entre incorporadora e corretora, a qual, certamente, nenhum dos compromissos escolheu, para lhes prestar trabalho. Nem mesmo a inserção, no corpo da autorização, do encargo de verificação de cadastro, de cada interessado, mediante pagamento, faz por concluir a conclusão esposada, pois essa diligência teria, sempre, como requisitante substancial, para sua garantia, a própria incorporadora, que, repita-se, já antes pactuadas com a responsável pela comercialização.

Reputa-se, destarte, que os dizeres do "pedido reserva, tendentes a engendrar vinculação entre as figuras dos

PRAÇA DA REPÚBLICA, 146 – CONJ. 301 – CENTRO – SÃO PAULO - FONE : 3159-3108

Digitalizada com CamScanner

22
C

compromissários e da corretora, nada mais retratam que uma tentativa de mascarar a realidade dos negócios no mercado, que se desnuda porém, diante de peremptória a configuração do precedente ajuste de vontades, entre incorporadora e corretora, com vista, genericamente, à comercialização das unidades do chamado "Moema Sweet Life" (fls. 1.177 dos autos principais); e mais, de transferir, habilmente, aos compromissários a responsabilidade pela remuneração dos corretores oficiantes, ou por despesas de interesse manifesto da incorporadora.

Ora, nessa linha de raciocínio, não tem significado algum a circunstância de as verbas de corretagem terem sido satisfeitas, pelos agravantes, no ato apenas material da entrega do objeto, a este ou aquele, isto é, à incorporadora ou à corretora; embate sobre que repousou, afinal, a recusa da restituição de tais parcelas, na liquidação da respeitável exequenda.

Esta determinou, irrestritamente, a devolução, pela agravada, aos adquirentes, dos valores recebidos (fls. 71); se, em seqüência, a remuneração da corretagem lhe incumbia, por certo que tais valores os haverá de restituir, mesmo na hipótese em que os compromissários os tenham entregue, por simples contingência ou questão de facilidade operacional, diretamente à corretora. A hipótese se identificaria, sem contraste conceitual, com a ocorrência de o pagamento se efetuar, pelos compromissários, à incorporadora embutido no preço do imóvel negociado, sobrevindo, de parte desta, devedora da verba de corretagem, o decote e o repasse à corretora, credora sua pelo agenciamento pretérito.

Em suma, os valores equivalentes às despesas de corretagem se consideram recebidos pela agravada, independentemente de a quem entregues materialmente pelos compromissários e a despeito do exercício de mimetismo ou de camuflagem, praticado no "pedido de reserva" padronizada, com abstração do implemento do ajuste anterior, entre a agravada e a empresa de corretagem.

A lucidez da respeitável decisão dispensa maiores comentários e o eminente Desembargador Quaglia

PRAÇA DA REPÚBLICA, 146 – CONJ. 301 – CENTRO – SÃO PAULO - FONE : 3159-3108

Digitalizada com CamScanner

Barbosa demonstrou, com precisão, o que ocorre com habitualidade entre construtoras e as empresas encarregadas das vendas das unidades.

Aplica-se inteiramente o julgado transcrito ao caso vertente.

No instrumento particular firmado entre a autora e a ré, essa última figurou como promitente vendedora e a autora como promitente compradora.

Só que no caso vertente a "camuflagem" a que aludiu o Desembargador Quaglia Barbosa é mais sofisticada, pois a autora firmou com a Roque & Seabra um contrato particular de intermediação de venda em unidade habitacional.

Nesse documento (fls. 103/105) a autora se comprometeu a pagar à firma Roque & Seabra a corretagem de intermediação da venda. O pagamento seria feito diretamente à Roque & Seabra, representado por notas promissórias.

Mas esses valores estavam embutidos no preço do imóvel adquirido, conforme se verifica da cláusula terceira : "a quantia acima integra o preço fixado pela aquisição da unidade habitacional especificaria na cláusula primeira'(fls. 105).

Nem se alegue que a firma Roque & Seabra deveria Ter integrado a lide.

Como dito no venerando aresto supratranscrito, competia a ré, o pagamento das despesas de intermediação.

A Roque & Seabra, se credora for, o será da ré, nunca da autora, que não teria como receber de volta aquelas parcelas, pois a intermediação, se ocorreu, o foi com sucesso, mas o contrato final não se cumpriu por culpa exclusiva da ré.

Haveria enriquecimento ilícito da ré, o que se repudia pois embora não tenha recebido pelos valores pagos a título de intermediação, o que foi feito diretamente à corretora, deixou de despender dessa quantia, quando assim

PRAÇA DA REPÚBLICA, 146 – CONJ. 301 – CENTRO – SÃO PAULO - FONE : 3159-3108

Digitalizada com CamScanner

deveria ocorrer, como responsável pela contratação da empresa vendedora, sendo que a autora não poderia recuperar aquilo que pagou a título de intermediação.

Foi, na realidade, tentativa inútil de transferir aos compromissários – compradores uma responsabilidade pela remuneração dos corretores, ou por despesas de interesse da incorporadora.

Se assim ocorreu, a ré deve restituir não apenas aquelas quantias indicadas na respeitável sentença, mas todas as que a autora despendeu para a aquisição do imóvel, a qualquer título, mesmo que pagas à empresa Roque & Seabra.

Ante o exposto, nega-se provimento ao recurso da ré e dá-se provimento ao recurso adesivo da autora, para os fins acima indicados. (LEX – 170 – fls. 39/44)

***"CONTRATO – rescisão – Obra não concluída no prazo** – caso fortuito ou força maior – Ininvocabilidade – Atraso na entrega da unidade residencial – Situação econômica do país e ocorrência de precipitações pluviométricas que não que não justificam o atraso de um ano – Rescisão mantida – Recurso não provido.*

Apelação Cível n° 223.934-2 – São Paulo – Apelante ; Encol S. A – Engenharia, Comércio e Indústria – Apelados : Angelo Paulo François Chiarelli e outra.

ACORDÃO

ACORDÃO, em Décima Segunda Câmara Civil do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, por votação unânime, rejeitar as preliminares e negar provimento ao recurso.

Nas razões de apelação a ré suscitou preliminares, a principiar pela anulação do feito por cerceamento de defesa.

Inconsistente tal argüição, uma vez que na presente ação de rescisão de contrato o fato essencial assenta-se na

PRAÇA DA REPÚBLICA, 146 – CONJ. 301 – CENTRO – SÃO PAULO - FONE : 3159-3108

Digitalizada com CamScanner

demora da entrega do imóvel, verificando-se que de acordo com o instrumento o prazo de entrega foi inicialmente previsto para 30.4.92, acrescentando-se uma tolerância de cento e oitenta dias, valendo considerar que a disposição dos autores até 30.10.92.

Houve intervenção do PROCON, sem possibilidade de acordo, porém. Nessa ocasião a ré informou que a data prevista para a conclusão das obras foi prorrogada "por motivos alheiros a nossa vontade" calculando-se para abril de 1993 a data para a entrega do imóvel (fls. 18).

Como se vê, existe confissão da apelante no tocante ao fato sobre o qual repousa o pedido de rescisão do compromisso, o que desde logo dispensa a dilação probatória em face de documentos já existentes nos autos.

Ainda a respeito dessa preliminar é de se acentuar que a situação econômica do País e a alegada ocorrência de precipitações pluviométricas "muito acima das médias expectativas", além de greves, não caracterizam ocorrências comprováveis por perícia de engenharia, isto porque, como bem salientou o Meritíssimo Juiz, todos esses percalços não justificariam, "sequer em tese, o atraso de um ano". (fls. 71).

Afastada essa preliminar relativa ao cerceamento de defesa também não procede a arguição seguinte atinente a carência da ação, fundada na inexistência de notificação premonitória.

Também essa objeção foi bem refutada pelo douto Magistrado na sentença apelada, visto não se aplicar à espécie o disposto no artigo 43, inciso VI, da Lei n° 4.591 de 1964 sobretudo diante da ocorrência da mora "ex re" nos termos do artigo 960 do Código Civil.

E, terceira preliminar a ré apelante invoca o disposto no artigo 1.092 do Código Civil, ou seja, a exceção do contrato não cumprido, lembrando a propósito que "os apelados foram regularmente constituídos em mora"(fls. 76).

PRAÇA DA REPÚBLICA, 146 – CONJ. 301 – CENTRO – SÃO PAULO - FONE : 3159-3108

Digitalizada com CamScanner

Tal exceção é inaplicável contudo ao caso, cabendo ponderar que o cumprimento das obrigações de ambas as partes não era simultâneo, pois enquanto os adquirentes dispunham de prazo para a conclusão dos pagamentos, inclusive mediante financiamento a ser posteriormente deferido, a ré contraiu a obrigação da entrega a prazo certo do imóvel. Sendo assim, isto é, não sendo concomitantes as obrigações, a notificação feita aos apelados não poderia impedir o exercício da presente ação.

Ainda é de se aduzir que à época em que o autor varão foi notificado, conforme alusão feita no item 4, fls. 40, da contestação, a apelante não dera cumprimento ao contrato, nem mesmo no prazo informado ao PROCON.

Com isto fica rejeitada a última preliminar apresentada.

Sobre o mérito nada há a acrescentar aos fundamentos da respeitável sentença.

Já se viu que não podia a ré invocar, nas circunstâncias que envolvem a espécie, caso fortuito ou força maior, na tentativa de justificar o atraso considerável na entrega da unidade residencial.

A intensa publicidade que é feita pelos órgãos de imprensa para estimular os adquirentes da casa própria não se coaduna com as dificuldades e acontecimentos imprevistos posteriormente invocados como razão de descumprimento do contrato.

Não havendo outros motivos opostos à pretensão formulada na inicial, impõe-se como conclusão a confirmação da respeitável sentença que decretou a rescisão do precontrato e condenou a ré a devolução das importâncias pagas pelos autores.

Finalmente, vale considerar que os apelados decaíram de parte do pedido sem merecer no entanto as sanções da sucumbência.

Ante o exposto, nega-se provimento ao recurso.

PRAÇA DA REPÚBLICA, 146 – CONJ. 301 – CENTRO – SÃO PAULO - FONE : 3159-3108

Digitalizada com CamScanner

O julgamento teve a participação dos Senhores Desembargadores Carlos de Carvalho (presidente sem voto), Carlos Ortiz e Luiz Tâmara, com votos vencedores. São Paulo, 22 de março de 1994.
LAIR LOUREIRO

(LEX 159 – JTJ – fls. 15/17)

Não há que se falar também, em ressarcimento a Ré, de valores relativos a corretagem, haja vista que a rescisão ora pleiteada, **dá-se por única e exclusiva culpa da Ré**, valendo ainda mencionar que tais "despesas", já estão embutidas no valor do imóvel. A Ré deve devolver todas as quantias desembolsadas pelos Autores, independentemente de quem as tenha recebido, por conta do negócio jurídico.

CONCLUSÃO

70. A Ré está em mora no que atine à sua obrigação de fazer de execução continuada. Persistindo essa mora, torna-se impossível o cumprimento de dar coisa certa que assumiu perante os Autores. A Ré está em notória situação de insolvência.

71. Por todos os motivos fáticos e de direito que corroboram esta peça, , cristalino e incontestável que o contrato está sendo rescindido por culpa exclusiva da Ré.

72. Com efeito, a conduta da Ré, sem dúvida, viola as regras da economia popular e de proteção ao consumidor, além da legislação civil e processual civil e comercial, conforme fartamente demonstrado e comprovado.

DAS PROVAS

73. A presente ação segue instruída com documentação bastante a ensejar o conhecimento de plano da lide, entretanto, *"ad cautelam"* os Autores pretendem provar o alegado por todos os meios de prova em direito admitidos, que se fizerem necessários, os quais desde já se requer, e, em especial, o depoimento pessoal das partes, oitiva de testemunhas, perícia e tudo quanto necessário for para demonstrar a verdade dos fatos aqui discorridos.

PRAÇA DA REPÚBLICA, 146 – CONJ. 301 – CENTRO – SÃO PAULO - FONE : 3159-3108

Digitalizada com CamScanner

28

DA ANTECIPAÇÃO DA TUTELA

A morosidade do processo é a principal causa da ineficiência, em muitos casos, do procedimento ordinário na obtenção da satisfação do direito material da parte.

Por sua vez, a reforma do Código de Processo Civil foi sensível à essa problemática, acolhendo a tutela antecipatória como forma de distribuição do ônus do processo, eliminando a vantagem da Ré contra os Autores que não podem suportar, sem grave prejuízo, o decorrer do tempo exigido pelo processo.

Dispõe, portanto, o Art. 273 do Código de Processo Civil, com a nova redação dada pela Lei nº 8.952/94:

> **"Art. 273. O juiz, poderá, a requerimento da parte, antecipar, total ou parcialmente, os efeitos da tutela pretendida no pedido inicial, desde que, existindo prova inequívoca, se convença da verossimilhança da alegação e:**
> **I - haja fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação; ou".....**

No caso "sub judice", necessário se faz que alguns dos efeitos decorrentes de eventual sentença procedente sejam, desde já, preservados, para evitar dano irreparável ou de difícil reparação aos Autores.

Os Autores, como já discorrido na presente, buscam a tutela jurisdicional para que o contrato avençado seja rescindido, ficando a requerida compelida a devolver todas as parcelas pagas, devidamente corrigidas.

É cediço que em tais processos, a rescisão do contrato sempre ocorre, permanecendo a discussão sobre a devolução das quantias pagas, ou seja, se aplica o previsto no contrato, dando-se improcedência ao pedido, ou modifica-se a cláusula contratual que prevê a multa compensatória, adequando-a ao Código de Defesa do Consumidor, dando-se procedência ao pedido.

Os requerentes, não tendo recebido as chaves do imóvel, requerem **a suspensão dos pagamentos tanto das prestações como demais encargos atinentes ao imóvel.** Com tal procedimento, os autores, que visam a resolução contratual e a mudança de residência, ficam

PRAÇA DA REPÚBLICA, 146 – CONJ. 301 – CENTRO – SÃO PAULO - FONE : 3159-3108

Digitalizada com CamScanner

dispensados das taxas de condomínio e impostos devidos, bem como das prestações, reduzindo-lhes a angústia e o prejuízo ocasionado pelo contrato em discussão.

Por conseguinte, face à nova redação dada ao artigo 273 do C.P.C., que permite a antecipação parcial dos efeitos da tutela pretendida, e presente os pressupostos para tal pedido, os Autores requerem a concessão da mesma.

Como não pode ser declarado de pronto pelo juiz o direito dos Autores, por ter acesso única e exclusivamente às alegações destes, o direito ao qual se admite a tutela antecipatória é do "direito provável" - justamente como aqui demonstrado pelos requerentes - ou melhor dizendo, a probabilidade da existência do direito material mostrado pelos autores.

Essa probabilidade é o que legitima, o que os doutrinadores chama de sacrifício do direito menos provável em prol da antecipação do exercício de outro que pareça provável.

Seguindo esse raciocínio, é relevante afirmar que seria mais grave permitir que um ato jurídico viciado na sua origem, produzisse efeitos causando prejuízo patrimonial ao detentor da "probabilidade da existência do direito material" do que se suspender po certo tempo - até que se julgue a existência ou não do direito afirmado - a eficácia de um ato talvez válido.

Esclarece LUIZ GUILHERME MARINONI:

> ***"Quando estamos no plano processo e, em particular, do juízo sumário, está em jogo a probabilidade da existência do direito afirmado e, portanto, a do 'direito provável' que é uma categoria, assim a do 'direito provável', estamos nos valendo de uma categoria de direito processual. A razão que impediria alguém de falar em sacrifício do direito improvável também estaria banindo, para sempre, a já consagrada locução FUMUS BONI IURIS. Melhor explicando: se é impossível sustentar que um direito improvável pode ser prejudicado porque o direito pode existir, é também impossível falar em tutela de um direito, com base em FUMUS BONI IURIS, porque o direito pode inexistir" (in A Antecipação da Tutela na Reforma do Processo Civil, Malheiros Editores Ltda, SP, 1995, p. 67/68).***

PRAÇA DA REPÚBLICA, 146 – CONJ. 301 – CENTRO – SÃO PAULO - FONE : 3159-3108

Digitalizada com CamScanner

31

a) A antecipação da tutela com a concessão da medida liminar *inaudita altera pars,* com fundamento nos artigos 273, inciso I, c.c. art. 461, § 3º, todos do Código de Processo Civil, com redação da Lei 8952, de 13/12/94, para que sejam suspensos os pagamentos das prestações do financiamento, taxas condominiais, IPTU, etc, bem como que seja determinado à Empresa Ré, que se abstenha de promover a inscrição dos nomes dos Autores no SPC,SARASA, CADIN e outros órgãos de proteção ao crédito, ou que pratique qualquer forma de execução extrajudicial, inclusive protestos de notas promissórias, contra os consumidores.
b) Judicialmente declarada a Rescisão do contrato objeto da presente demanda por culpa exclusiva da Ré;
c) Consequente condenação da Ré à devolução de todas parcelas pagas pelo Autores, devolução que deverá ser concretizada pela Ré, com a devida correção, no valor de R$ 95.326,20 (noventa e cinco mil, trezentos e vinte e seis reais e vinte centavos), **À VISTA**, mediante a rescisão contratual, ou não sendo este o entendimento de Vossa Excelência, e não concordando com a rescisão por culpa da Ré, que seja a mesma condenada, a devolver a restituir todas as parcelas pagas, À VISTA, devidamente atualizadas pelos índices contratuais, valor este apurado em Planilha de Cálculos apresentada pelos Autores, deduzindo-se 10% à título de cláusula penal sobre o valor pago, já incluso nesta porcentagem qualquer outro tipo de desconto;
d) Condenação ao pagamento de 10% (dez por cento) do valor supra referido a título de multa pela infração contratual, ou seja, não entrega do imóvel no prazo contratual, no caso de rescisão por culpa da Ré;
e) Todos os valores do pedido deverão ser acrescidos de honorários advocatícios na base de 20% pela complexidade da causa, custas judiciais, tudo corrigido desde o efetivo desembolso, até a data do pagamento.
f) Pelo exposto requer a citação da Ré, com qualificação no preâmbulo, para que, querendo, conteste a presente ação, sob pena de revelia e confesso;
g) Decidindo pela procedência total desta exordial, Vossa Excelência poderá sentir-se convicto de estar cumprindo o honroso mister de proliferar a tão necessária e essencial

JUSTIÇA

além de assegurar a proteção do consumidor e primar pelo conteúdo e QUALIFICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO CIVIL, deste País !

PRAÇA DA REPÚBLICA, 146 – CONJ. 301 – CENTRO – SÃO PAULO - FONE : 3159-3108

Digitalizada com CamScanner

32

Dá-se à presente causa o valor de R$ 95.326,20 (noventa e cinco mil, trezentos e vinte e seis reais e vinte centavos), correspondente ao benefício pleiteado.

Requerem ainda, com base na Lei n° 1060 de 5.2.50 artigo 2° parágrafo único, que sejam concedidos aos Autores, os benefícios da Assistência Judiciária Gratuita, face a sua impossibilidade em arcarem com custas processuais, sem prejuízo do sustento próprio, posto que os valores que recebem atualmente, são insuficientes, não contando momentaneamente, com a ajuda de familiares, fato que impossibilitam de honrarem financeiramente com custas processuais e honorários.

N. Termos
P. Deferimento

São Paulo, 27 de junho de 2007.

Silvana Bernardes Felix Martins
OAB/SP 162.348

PRAÇA DA REPÚBLICA, 146 – CONJ. 301 – CENTRO – SÃO PAULO - FONE : 3159-3108

Digitalizada com CamScanner

121

PODER JUDICIÁRIO
Santos/SP

JUÍZO DE DIREITO DA DÉCIMA VARA CÍVEL - COMARCA DE SANTOS/SP.
Cartório: 10º Ofício Cível - Tel.: (13) 4009. 3600 - Ramal 3610
Rua Bittencourt, 144-5º andar-sala 55/58-Centro-Santos/SP-CEP. 11013 – 300
C.N.P.J.Nº 51.174.001/0001-93 - www.tj.sp.gov.br

MANDADO DE CITAÇÃO

PROC. Nº 562.01.2007.033488-1
ORDEM Nº 1262/07

JUSTIÇA GRATUITA

O DOUTOR JOSÉ ALONSO BELTRAME JUNIOR, MM. Juiz de Direito da Décima Vara Cível desta cidade e comarca de Santos, Estado de São Paulo, na forma da lei, etc.
MANDA a qualquer Oficial de Justiça deste Juízo que, em cumprimento a este mandado, expedido nos autos da ação **ORDINÁRIA** movida por **GILBERTO MOZER e SÉRGIO CLAUDIR BORG** contra **L.P.N. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA,** cujo feito processa-se perante este Juízo e Décimo Cartório Cível desta Comarca, **PROCEDA** a **CITAÇÃO** da ré, supra mencionada, na pessoa de seu representante legal, **à Avenida Ana Costa, 251, conjs.31/32 - Gonzaga - Santos/SP.,** para todos os termos da presente ação e para que querendo, apresente contestação, no prazo de **15(quinze) dias**, sob pena de não o fazendo, presumirem-se aceitos como verdadeiros os fatos afirmados na petição inicial, conforme cópia que segue anexa e r.despacho a seguir transcrito: "Cite-se. Defiro os benefícios da assistência judiciária gratuita.Int.Santos,27.08.07.(a)JOSÉ ALONSO BELTRAME JUNIOR-JUIZ DE DIREITO.

OBS: Itens 4 e 5-Cap.VI das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça – "4) É vedado ao Oficial de Justiça o recebimento de qualquer numerário diretamente da parte; 4.1) As despesas em caso de transporte e depósito de bens e outras necessárias ao cumprimento de mandados, ressalvadas aquelas relativas à condução, serão adiantadas pela parte mediante depósito do valor indicado pelo Oficial de Justiça nos autos, em conta corrente à disposição do Juízo; 4.2) Vencido o prazo para cumprimento do mandado sem que seja efetuado o depósito (4.1), o Oficial de Justiça o devolverá, certificando a ocorrência; 4.3) quando o interessado oferecer meios para cumprimento do mandado (4.1), deverá desde logo especificá-los, indicando dia, hora e local em que estarão à disposição, não havendo nesta hipótese depósito para tais diligências; 5) A identificação do oficial de justiça, no desempenho de suas funções, será feita mediante apresentação da carteira funcional, obrigatória em todas as diligências".

OBS.: ART. 238, parágrafo único, do CPC - "PRESUMEM-SE VÁLIDAS AS COMUNICAÇÕES E INTIMAÇÕES DIRIGIDAS AO ENDEREÇO RESIDENCIAL OU PROFISSIONAL DECLINADO NA INICIAL, CONTESTAÇÃO OU EMBARGOS, CUMPRINDO ÀS PARTES ATUALIZAR O RESPECTIVO ENDEREÇO SEMPRE QUE HOUVER MODIFICAÇÃO TEMPORÁRIA OU DEFINITIVA"

CUMPRA-SE, na forma e sob as penas da lei. Dado e passado nesta cidade e comarca de Santos, em 09 de novembro de 2.007. Eu, **(APARECIDA DE SOUZA LIMA)**, Escrevente, digitei. Eu, **(NILSON CHAGAS DE OLIVEIRA JÚNIOR)**, Diretor de Serviço, conferi e assino.

Carga n.º 2197
Retirado em 12/11/07
Oficial n. Saldys
Devolvido em 14/11/07

Digitalizada com CamScanner

122

PODER JUDICIÁRIO
Santos/SP

JUÍZO DE DIREITO DA DÉCIMA VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS/SP.
Cartório: 10º Ofício Cível - Tel.: (13) 4009. 3600 - Ramal 3610
Rua Bittencourt, 144-5º andar-sala 55/58-Centro-Santos/SP-CEP. 11013 – 300
C.N.P.J.Nº 51.174.001/0001-93 - www.tj.sp.gov.br

ADITAMENTO

PROCESSO Nº 562.01.2007.033488-1
ORDEM Nº 1262/07

JUSTIÇA GRATUITA

Em aditamento ao presente mandado, segue transcrito que: Diligencie o Senhor Oficial de Justiça à **Avenida Ana Costa, 254, cj.31 – Santos/SP.**, para tentativa de **citação da empresa-ré.**

ADVERTÊNCIA: De acordo com os itens 4 e 5 - Cap.VI das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça: "4) é vedado ao Oficial de Justiça recebimento de qualquer numerário diretamente da parte; 4.1) as despesas em caso de transporte e depósito de bens e outras necessárias ao cumprimento de mandados, ressalvadas aquelas relativas à condução, serão adiantadas pela parte mediante depósito do valor indicado pelo Oficial de justiça nos autos, em conta corrente à disposição do Juízo; 4.2) vencido o prazo para cumprimento do mandado sem que seja efetuado o depósito (4.1), o Oficial de justiça o devolverá certificando a ocorrência; 4.3) quando o interessado oferecer meios para cumprimento do mandado (4.1) deverá desde logo especificá-los indicando dia, hora e local em que estarão à disposição, não havendo nesta hipótese depósito para tais diligências; 5) a identificação do Oficial de justiça, no desempenho de suas funções, será feita mediante apresentação de carteira funcional, obrigatória em todas as diligências."

OBS.: ART. 238, parágrafo único, do CPC - "PRESUMEM-SE VÁLIDAS AS COMUNICAÇÕES E INTIMAÇÕES DIRIGIDAS AO ENDEREÇO RESIDENCIAL OU PROFISSIONAL DECLINADO NA INICIAL, CONTESTAÇÃO OU EMBARGOS, CUMPRINDO ÀS PARTES ATUALIZAR O RESPECTIVO ENDEREÇO SEMPRE QUE HOUVER MODIFICAÇÃO TEMPORÁRIA OU DEFINITIVA"

CUMPRA-SE, com os benefícios do Art.172, §§ 1º e 2º do C.P.C., se necessário for, observadas as formalidades legais. Dado e passado nesta Cidade e Comarca de Santos aos 21 de dezembro de 2.007. EU, (**APARECIDA DE SOUZA LIMA**), Escrevente, digitei. Eu, (**NILSON CHAGAS DE OLIVEIRA JUNIOR**), Diretor de serviço, conferi e subscrevo por ordem do MM. Juiz de Direito.

Carga n.º 2532
Retirado em 26/12/07
Oficial n. EDEN
Devolvido em 18/01/08

RG 20.372.308-1

Digitalizada com CamScanner

LPN
Construtora e Incorporadora

137

Santos, aos 23 de março de 2.004.

Ilmo.(a) Sr.(a)
SÉRGIO CLAUDIR BORG
Rua Min. Nelson Sampaio, 65
Santo Amaro - São Paulo
04727-130 - SP

Prezado(a) Senhor(a):

Nos termos da cláusula vigésima oitava, do Compromisso de Cessão de Direitos Sobre Fração ideal de Terreno com Construção por Incorporação, firmado entre V. Sa. e **L.P.N. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, tendo por objeto a unidade residencial autônoma nº **"0707-B"**, do **Condomínio Edifício Residencial Jeanete Mariano**, em construção na Rua Mário Daige nº 70/108, na cidade de Praia Grande,SP., fica V.Sa. **NOTIFICADO(A)**, para efetuar, no prazo de 10 (dez) dias, contados a partir do recebimento desta, o pagamento do valor de **R$21.834,71**, referente ao débito das parcelas condominiais em atraso, regularmente atualizadas até **31/01/2004**, sob pena de considerar-se rescindido o compromisso firmado, de acordo com o convencionado na cláusula vigésima oitava, do mesmo instrumento, amparada pelo disposto no parágrafo primeiro, do artigo 63, da Lei 4.591 de 1964.

O pagamento do débito deverá ser efetuado no escritório do subscritor desta, situado na Avenida Ana Costa, nº 254 Conjuntos 31 e 32, Encruzilhada, Santos/SP., de segunda à sexta-feira, das 13:00 às 18:00hs., com hora previamente marcada pelos telefones (13) 3221-4889, (13) 3221-4689 ou (13) 9714-8066.

Atenciosamente,

L.P.N. Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Sede própria: Avenida Ana Costa n.º 254, salas 31 e 32 - Santos/SP - CEP 11060-000
Tel.: (13) 3221.4889 – Fax: (13) 3221.4689 - Email: lpnconstrutora@ig.com.br

Digitalizada com CamScanner

LPN
Construtora e Incorporadora

737

Santos, aos 23 de março de 2.004.

Ilmo.(a) Sr.(a)
SÉRGIO CLAUDIR BORG
Rua Min. Nelson Sampaio, 65
Santo Amaro - São Paulo
04727-130 - SP

Prezado(a) Senhor(a):

Nos termos da cláusula vigésima oitava, do Compromisso de Cessão de Direitos Sobre Fração ideal de Terreno com Construção por Incorporação, firmado entre V. Sa. e **L.P.N. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, tendo por objeto a unidade residencial autônoma nº **"0707-B"**, do **Condomínio Edifício Residencial Jeanete Mariano**, em construção na Rua Mário Daige nº 70/108, na cidade de Praia Grande,SP., fica V.Sa. **NOTIFICADO(A)**, para efetuar, no prazo de 10 (dez) dias, contados a partir do recebimento desta, o pagamento do valor de **R$21.834,71**, referente ao débito das parcelas condominiais em atraso, regularmente atualizadas até **31/01/2004**, sob pena de considerar-se rescindido o compromisso firmado, de acordo com o convencionado na cláusula vigésima oitava, do mesmo instrumento, amparada pelo disposto no parágrafo primeiro, do artigo 63, da Lei 4.591 de 1964.

O pagamento do débito deverá ser efetuado no escritório do subscritor desta, situado na Avenida Ana Costa, nº 254 Conjuntos 31 e 32, Encruzilhada, Santos/SP., de segunda à sexta-feira, das 13:00 às 18:00hs., com hora previamente marcada pelos telefones (13) 3221-4889, (13) 3221-4689 ou (13) 9714-8066.

Atenciosamente,

L.P.N. Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Sede própria: Avenida Ana Costa n.º 254, salas 31 e 32 - Santos/SP - CEP 11060-000
Tel.: (13) 3221.4889 – Fax: (13) 3221.4689 - Email: lpnconstrutora@ig.com.br

Digitalizada com CamScanner

...ALIZAÇÃO MONETÁRIA DE DÉBITOS

...or: Sérgio Claudir Borg
...nto: 707 Bloco B - Ed. Jeanete Mariano

Emissão: 25/03/04

Atualizado até: jan/04
Multiplicador: 31,053 *(Tabela do Tribunal de Justiça de SP)*

0,50%

Vencto	Valor	Multa	A Corrigir	Divisor	V. Corrigido	Meses	Juros %	V. Juros	Total
10/06/99	469,64	-	469,64	20,3700	715,94	56	28,00%	200,46	916,40
20/06/99	312,57	-	312,57	20,3700	476,49	55	27,50%	131,04	607,53
10/07/99	469,64	-	469,64	20,3843	715,44	55	27,50%	196,74	912,18
20/07/99	312,57	-	312,57	20,3843	476,16	54	27,00%	128,56	604,72
10/08/99	469,64	-	469,64	20,5351	710,18	54	27,00%	191,75	901,93
20/08/99	312,57	-	312,57	20,5351	472,66	53	26,50%	125,26	597,92
10/09/99	469,64	-	469,64	20,6480	706,30	52	26,00%	183,64	889,93
20/09/99	312,57	-	312,57	20,6480	470,08	52	26,00%	122,22	592,30
10/10/99	469,64	-	469,64	20,7286	703,55	51	25,50%	179,41	882,96
20/10/99	312,57	-	312,57	20,7286	468,25	51	25,50%	119,40	587,65
10/11/99	469,64	-	469,64	20,9276	696,86	50	25,00%	174,22	871,08
20/11/99	312,57	-	312,57	20,9276	463,80	50	25,00%	115,95	579,75
10/12/99	469,64	-	469,64	21,1243	690,37	49	24,50%	169,14	859,51
20/12/99	312,57	-	312,57	21,1243	459,48	49	24,50%	112,57	572,05
10/01/00	469,64	-	469,64	21,2806	685,30	48	24,00%	164,47	849,77
20/01/00	312,57	-	312,57	21,2806	456,10	48	24,00%	109,46	565,57
10/02/00	469,64	-	469,64	21,4104	681,15	47	23,50%	160,07	841,22
20/02/00	312,57	-	312,57	21,4104	453,34	47	23,50%	106,53	559,87
10/03/00	469,64	-	469,64	21,4211	680,81	46	23,00%	156,59	837,39
20/03/00	312,57	-	312,57	21,4211	453,11	46	23,00%	104,22	557,33
10/04/00	469,64	-	469,64	21,4490	679,92	45	22,50%	152,98	832,90
10/05/00	469,64	-	469,64	21,4683	679,31	44	22,00%	149,45	828,76
10/06/00	469,64	-	469,64	21,4575	679,65	43	21,50%	146,12	825,77
10/07/00	469,64	-	469,64	21,5219	677,62	42	21,00%	142,30	819,92
10/08/00	469,64	-	469,64	21,8211	668,33	41	20,50%	137,01	805,33
10/09/00	469,64	-	469,64	22,0851	660,34	40	20,00%	132,07	792,40
10/10/00	469,64	-	469,64	22,1801	657,51	39	19,50%	128,21	785,72
10/11/00	469,64	-	469,64	22,2155	656,46	38	19,00%	124,73	781,19
10/12/00	469,64	-	469,64	22,2800	654,56	37	18,50%	121,09	775,66
			12.048,86		17.649,05			4.185,66	R$ 21.834,71

ADVOGADOS:

Silvana Bernardes Felix Martins - 162348 fls.

Luiz Alberto A Pinheiro 132082 fls. 160

fls.

fls.

fls.

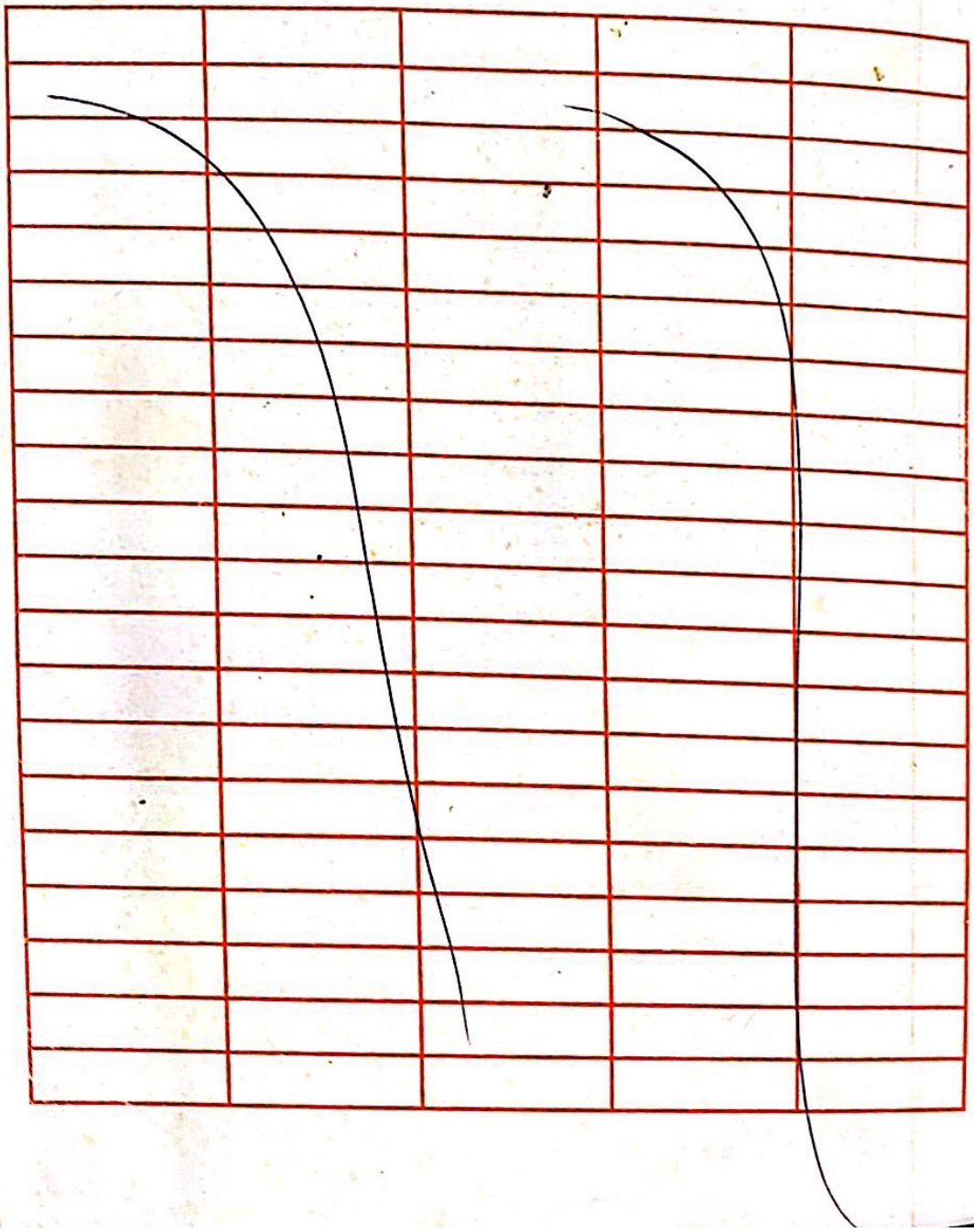
fls.

fls.

fls.

fls.

fls.



Digitalizada com CamScanner

PODER JUDICIÁRIO

1216/2008 2º VOLUME

SÃO PAULO

ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA

A: fls. 106.

ZO DE DIREITO DA _____

TÓRIO DO ____º OFÍCIO _____

Tribunal de Justiça de São Paulo
Entrada de Autos
Direito Privado
RECEBIDO

484114

02 Vara Cível
Fórum de Praia Grande

0009378-29-2008

Processo: 477.01.2008.009378-6/000000-000

Grupo: 1.Cível
Ação: 144-Procedimento Ordinário (em geral)
Valor da Causa: R$95.326,20

Data Distribuição : 11/06/2008 Hora: 17:39
Data Alteração : 25/06/2008 Hora: 09:36
Tipo de Distribuição : Livre

RTE: GILBERTO MOZER e outro(s)
ADV: SILVANA BERNARDES FELIX MARTINS
OAB: 162348/SP
RDO: L P N EMPREENDIMENTOS IMBOLIÁRIOS LTDA
ADV: LUIZ ALBERTO AMARAL PINHEIRO
OAB: 132062/SP

Nº DE ORDEM: 01.02.2008/001216

AUTUAÇÃO

Em _____ de _____ de _____,
autuo neste Ofício _____
que segue(m) e lavro este termo.
Eu, _____ (_____), Escr., subscr.

REG. SOB nº 1216/08

RO nº 80 - Fls. _____

Digitalizada com CamScanner

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis de Praia Grande - SP

MATRÍCULA	FICHA
172.413	01

Em 13 de junho de 2.013.

IMÓVEL: Apartamento número 707, localizado no sétimo andar do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL EDIFÍCIO JEANETE MARIANO – BLOCO B**, situado na Rua Mario Daige, número 108, esquina com a Rua Deolinda Maria Pilon Romano, no loteamento Balneário Jandaia, nesta cidade, possui a área útil de 77,39 m2, área comum de 44,62 m2, área total de 122,01 m2, bem como a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente a 0,5303%, confrontando de quem da Avenida Presidente Castelo Branco olha, pela frente, em linhas quebradas, com o hall de circulação do pavimento, por onde tem sua entrada e com o apartamento número 708, do lado direito com a área de recuo que divide com o loteamento Las Palmas, do lado esquerdo com o apartamento número 706, e nos fundos com a área de recuo com vistas a Rua Deolinda Maria Pilon Romano.

CONTRIBUINTE: Não consta.

PROPRIETÁRIOS: **JUAREZ GONÇALVES MARIANO**, brasileiro, corretor de imóveis, RG 5.954.979-SSP-SP, CPF/MF número 434.058.358-87, e sua mulher **APARECIDA JEANETE TONETTI MARIANO**, brasileira, do lar, RG 7.178.912-SSP-SP, casados sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à Lei Federal 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Dr. João Sampaio, número 44, apto. 1.301.

REGISTRO ANTERIOR: R.03/1.856, de 18 de dezembro de 1.989, e instituição de condomínio registrada sob número 88/1.856, deste Registro.

O Oficial Substituto:
(Célio Tomaz de Jesus)

AV.01/172.413 - Praia Grande, 13 de junho de 2.013.

Nos termos do R.04/1.856, o imóvel acha-se compromissado em favor de **L.P.N. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede em São Paulo-Capital, na Rua Américo Brasiliense, número 217, sala 59, Chácara Santo Antonio, e filial em Santos-SP, na Avenida Ana Costa, número 254, conjuntos 31 e 32, Encruzilhada, inscrita no CNPJ/MF sob número 57.239.410/0001-07. Valor CR$ 10.000.000,00. Ato isento de selos e emolumentos.

O Oficial Substituto:
(Célio Tomaz de Jesus)

Fuclmara Dias Lemos
Escrevente Autorizada

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Praia Grande - SP

11976-8 - AA 398436

CERTIDÃO

Pedido nº 508352

CERTIFICO, nos termos do §1º do Artigo 19 da Lei 6.015/73, com alterações introduzidas pela Lei nº 6.216/75, que a presente cópia impressa da matrícula nº 172413, está conforme o original arquivado.

Ônus, alienações ou citações, se houver, encontram-se nela inseridos. Dou fé.
Para alienações, validade de 30 dias (Item 12-D NSCGJ).
Praia Grande, sexta-feira, 18 de março de 2016

Oficial:	28,12
Estado:	7,99
IPESP:	4,12
Reg.Civil:	1,48
T.Justiça:	1,93
M.Público:	1,35
Município:	0,84
Total:	45,83

Recolhimentos feitos por guia

Solicitado por: RUBIA RAQUEL MARTI MAMEDE

Fuclmara Dias Lemos

Emitido por Allana D M F Pontes Bitencourt

11976-8-380001-410000-1215

Digitalizada com CamScanner

282

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PRAIA GRANDE
FORO DE PRAIA GRANDE
2ª VARA CÍVEL
Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101, . - Vila Mirim
CEP: 11705-090 - Praia Grande - SP
Telefone: (13) 3471-1200 - E-mail: praiagde2cv@tjsp.jus.br

CONCLUSÃO

Em 26/04/2016, faço os presentes autos conclusos ao Exmo. Sr. **Dr. RENATO ZANELA PANDIN E CRUZ GANDINI**, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Praia Grande/SP. Eu, _____ Escrevente, digitei e subscrevi.

DESPACHO

Processo nº:	**0009378-29.2008.8.26.0477**
Classe – Assunto:	**Procedimento Comum - Assunto Principal do Processo << Nenhuma informação disponível >>**
Requerente:	**Gilberto Mozer e outro**
Requerido:	**L P N Empreendimentos Imobiliários Ltda**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Renato Zanela Pandin e Cruz Gandini**

Vistos.

Defiro o pedido de penhora sobre o imóvel indicado às fls. 281. Lavre-se o termo.

Nomeio avaliador(a) o(a) Sr(a). Hugo Andrade de Souza Junior. Arbitro honorários provisórios em R$ 900,00. Depósito em 05 (cinco) dias.

Com o depósito, intime-se o(a) Sr(a). Perito(a) a dar início aos trabalhos. Laudo em trinta dias.

Int.

Praia Grande, 25 de abril de 2016.

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

Recebimento:-
Em 29/04/2016, recebi estes autos em cartório.
Eu, _____, escrevente, subscrevi.

...mento é cópia do original assinado digitalmente por RENATO ZANELA PANDIN E CRUZ GANDINI. Para acessar os autos processuais, acesse o site http://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o 0009378-29.2008.8.26.0477 e o código D9000000028EHY0

Digitalizada com CamScanner

289

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PRAIA GRANDE
FORO DE PRAIA GRANDE
2ª VARA CÍVEL
Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101, ., Vila Mirim - CEP 11705-090, Fone: (13) 3471-1200, Praia Grande-SP - E-mail: praiagde2cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às19h00min

TERMO DE PENHORA E DEPOSITO

Processo Físico nº:	0009378-29.2008.8.26.0477
Classe – Assunto:	**Procedimento Comum - Assunto Principal do Processo << Nenhuma informação disponível >>**
Requerente:	**Gilberto Mozer e outro**
Requerido:	**L P N Empreendimentos Imboliários Ltda**

Em Praia Grande, aos 30 de junho de 2016, no Cartório da 2ª Vara Cível, do Foro de Praia Grande, 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 número 707, localizado no sétimo andar do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JEANETE MARIANO – BLOCO B, situado na Rua Mário Daige, númenro 108, esquina com Rua Deolinda Maria Pilon Romano, no Loteamento Balneário Jandaia, nesta cidade, possui a área útil de 77,39m², área comum de 44,62m², área total de 122.01m², bem como a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente a 0,5303%, confrontando de quem da Avenida Presidente Castelo Brando, olha, pela frente, em linhas quebradas, com o hall de circulação do pavimento, por onde tem sua entrada e com o apartamento número 708, do lado direito com a área de recuo que divide com o loteamento Las Palmas, do lado esquerdo com o apartamento número 706, e nos fundos coma área de recuo com vistas a Rua Deolinda maria pilon Romano, **registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande, no Livro nº.2, Registro Geral, Ficha 01, matricul: 172.413**, do(s) qual(is) foi(ram) nomeado(a)(s) depositário(a)(s), o(a)(s) Requerido, L P N Empreendimentos Imobiliários Ltda. 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.

CHRISTIANO RODRIGO GOMES DE FREITAS
JUIZ DE DIREITO

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

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CHRISTIANO RODRIGO GOMES DE FREITAS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0009378-29.2008.8.26.0477 e o código D90000002(ET).

Digitalizada com CamScanner

Hugo Andrade de Souza Junior
ENG° DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227
ADVOGADO - OAB - 26.380
PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 2367/77

294

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Praia Grande.

Ref.: Proc. 0009378-29.2008.8.26.0477

HUGO ANDRADE DE SOUZA JUNIOR, Eng°. **CREA 11.227**, perito nomeado por V. Excia., nos autos do **PROCEDIMENTO ORDINÁRIO** (Ordem 1.216/08) movido por **GILBERTO MOZER E O.** contra **L.P.N. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, que se processa perante esse R. Juízo e Cartório do 2° Ofício, tendo realizado as diligências e pesquisas que se fizeram necessárias para a perfeita fundamentação de seu trabalho, respeitosamente apresenta o seu parecer técnico específico através do seguinte:

477 FPGE.16.000684374-0 270716 1423 02

LAUDO

Av. Morumbi, 8.502 - 1º and. - Cj. 12 - Brooklin Paulista - CEP 04703-002 - Tel. / Fax.: (11) 5532-1944 - SÃO PAULO - SP
Av. Bartolomeu de Gusmão, 46 - Ed. N. S. Aparecida - 10º andar - Sala 1007 - CEP 11045-400 - Tel.: (13) 3271-3538 - SANTOS - SP

Digitalizada com CamScanner

Hugo Andrade de Souza Junior
ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227
ADVOGADO - OAB - 26.380
PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 2367/77

295

1 – Objetivo.

O R. Despacho de fls.282 houve por bem nomear o signatário como avaliador, mister que este perito judicial honrosamente, ora desempenha.

O presente laudo tem por finalidade a avaliação do imóvel objeto da **Matrícula 172.413 do Registro de Imóveis de Praia - SP** (fls. 281) e **Termo de Penhora e Depósito** (fls. 289), assim descrito e caracterizado nos referidos documentos:

> ***"IMÓVEL: Apartamento número 707, localizado no sétimo andar do CONDOMINIO RESIDENCIAL EDIFICIO JEANETE MARIANO - BLOCO B, situado na Rua Mario Daige, número 108, esquina com a rua Deolinda Maria Pilon Romano, no loteamento Balneário Jandaia, nesta cidade, possui a área útil de 77,39m²., área comum de 44,62m²., área total de 122,01m²., bem como a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente a 0,5303%, confrontando de quem da Avenida Presidente Castelo Branco olha, pela frente, em linhas quebradas, com o hall de circulação do pavimento, por onde tem sua entrada e com o apartamento número 708, do lado direito com a área de recuo que divide com o loteamento Las Palmas, do lado esquerdo com o apartamento número 706, e nos***

Digitalizada com CamScanner

fundos com a área de recuo com vistas a Rua Deolinda Maria Pilon Romano."

2 - Vistorias e demais diligências complementares.

Devidamente nomeado por V Excia. (fls. 282) e cientificado pelo cartório desse honroso "munus", dirigiu-se o perito judicial ao imóvel em estudos, onde através detalhada vistoria realizada "in loco", pode observar em seus mínimos detalhes, tudo o que direta ou indiretamente pudesse interessar à presente medida judicial.

Outrossim, em diligências complementares, o signatário efetuou ainda:

2.1 - Detalhada pesquisa de valores, devidamente tratada.

2.2 - Diligências junto a órgãos públicos, no intuito de obter dados específicos relativos ao imóvel avaliando e dos paradigmas coletados na pesquisa (testadas, áreas do terreno e construída, idade de benfeitorias etc. etc.).

2.3 - Reportagem fotográfica do imóvel e redondezas para melhor caracterização do imóvel avaliando e fundamentação técnica do laudo.

Digitalizada com CamScanner

Hugo Andrade de Souza Junior
ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227
ADVOGADO - OAB - 26.380
PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 2367/77

3 - Apreciação técnica.

O imóvel em estudo encontra-se situado à rua Mario Daige 108, nesta cidade de Praia Grande (SP) - Balneário Jandaia (Vila Mirim).

O local, conforme parcialmente nos demonstram as fotos que acompanham o presente, é dotado de melhoramentos e utilidades públicas, o que se constitui em fator de impulsionamento.

As características gerais de acabamento do imóvel em estudos são as seguintes:

CONDOMINIO RESIDENCIAL JEANETE MARIANO

Rua Mario Daige 108 esquina da rua Deolinda Maria Pilon Romano - Praia Grande (SP)

Gerais

Gradil - Alvenaria revestida com cerâmicas. Quadros de vidros e jardins.

Fachada - Revestida com cerâmicas.

Hall de entrada - Porta com vidro decorado. Piso cerâmico e paredes com massa corrida. Sala de jogos.

Digitalizada com CamScanner

4 elevadores (no bloco) - Revestido com inox. Espelho social.

Unidade autônoma

Sala, 2 dormitórios e 3 sacadas - Com piso cerâmico.

Banheiros e cozinha - Piso revestido com cerâmicas e paredes com azulejos.

Observação: Detalhes obtidos junto ao zelador (Sr. Francisco - Tel.: 13 3471.7950), uma vez que não foi possível uma observação direta.

4 - Avaliação.

A valorização de todos os bens imóveis, que é um fato indiscutível, de uns anos para a época atual, tem se verificado em moldes diferentes, acompanhando em geral as variações do custo de vida na Capital.

A exata determinação dos índices reais de atualização, objetiva quase que impossível, acarreta processos de cálculos bastante complexos, pois depende diretamente de um grande número de fatores de ordem subjetiva, de dados estatísticos oficiais, e, provém ainda, de minuciosa pesquisa de fatores vários, vinculados a nossa conjuntura econômica-financeira e social-

Digitalizada com CamScanner

Hugo Andrade de Souza Junior
ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227
ADVOGADO - OAB - 26.380
PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 2367/77

comercial. Os dados e elementos básicos para o estabelecimento dos diversos índices representativos da valorização imobiliária, base da atualização de valores, podem ser separados em duas classes distintas: os que elevam e os que reduzem os valores.

Entre aqueles, podemos citar o acréscimo verificado na vigência dos diversos salários mínimos, com o conseqüente aumento do custo de vida, além de outros fatores de menor importância.

Entre os que reduzem os valores, podemos citar a influência especulativa das atividades dos escritórios de corretagem imobiliária, a influência da compra e venda à prazo, que acarreta aumento para mais em função do tempo, a elevação anual dos encargos, taxas, impostos, revendas, "sisa", etc., etc.

Vários são os trabalhos efetuados que se dedicaram à valorização imobiliária na Capital, todos, porém desatualizados.

Considerando que a valorização imobiliária, tem se verificada através de parâmetros heterogêneos, com variações mensais, a fim de não serem adotadas percentagens rígidas, que não representem a variação em todo o período, os peritos, aliás com acerto, a fim de atualizarem seus valores, tem se utilizado de vários índices publicados mensalmente e que nessas condições permitem chegar a um resultado bem próximo daquele

Av. Morumbi, 8.502 - 1º and. - Cj. 12 - Brooklin Paulista - CEP 04703-002 - Tel. / Fax.: (11) 5532-1944 - SÃO PAULO - SP
Av. Bartolomeu de Gusmão, 46 - Ed. N. S. Aparecida - 10º andar - Sala 1007 - CEP 11045-400 - Tel.: (13) ...

Digitalizada com CamScanner

objetivado quando se atualiza um valor. (F.I.P.E, I.G.P, F.G.V etc. etc.).

Serão, portanto esses índices, fornecidos mensalmente através de boletins, que adotaremos no presente trabalho.

4.1 - Valor do terreno.

No intuito de bem fundamentar o seu laudo, o perito efetuou detalhada pesquisa de valores de terrenos no local, ocasião em que pode verificar que inexistem terrenos a venda no local, em número suficiente, uma vez que eles são bastante procurados e logo adquiridos por construtoras que objetivam a execução de edifícios. Assim, pesquisando junto a corretores e proprietários no local, o signatário pode concluir pelo valor unitário de **R$ 600,00/m².**

Fixado esse índice unitário, teríamos:

a - Fundo equivalente

Não é de ser considerado, pois não tem influência preponderante no valor.

b - Fator testada

Também não é de ser considerado, no caso.

Digitalizada com CamScanner

c – Fração ideal do terreno

De 13,05m². (IPTU)

d – Valor da fração ideal do terreno

Vt = 13,05m². x R$ 600,00/m².

Vt = R$ 7.830,00

, ou em números redondos:

Vt = R$ 7.800,00

4.2 - Valor das benfeitorias.

Com relação às benfeitorias, considerando que estudos anteriores se encontram totalmente desajustados, consoante consenso geral, iremos nos basear em valores propostos pela comissão de peritos nomeada pelos DD. Juizes das Varas da Fazenda Pública da Capital - Portaria CAJUFA **nº 01/99 - "EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA - 2.002"**, da qual o signatário fez parte e ainda do trabalho "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS" (versão 2.002) do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Com relação à "depreciação física", de acordo com os trabalhos acima mencionados, o fator específico a se adotar deve abranger o obsoletismo e o estado de conservação.

Digitalizada com CamScanner

Hugo Andrade de Souza Junior
ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227
ADVOGADO - OAB - 26.380
PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 2367/77

302

O critério a considerar, segundo as mencionadas normas é uma adequação do método Ross/Heideck, que leva em consideração o obsoletismo, o tipo da construção e acabamento, assim como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

Nessas condições, o valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo deve ser multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO (**Foc**) para levar em conta a depreciação.

O fator Foc é fixado aplicando-se a seguinte expressão:

$$Foc = R + K (1 - R)$$

, onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido em tabela específica (TABELA 1).

K = Coeficiente de Ross/Heideck, obtido pela TABELA 2, todas dos trabalhos acima mencionados.

De acordo com os trabalhos mencionados acima, teríamos a adotar a título de unitário, o valor correspondente a 1,605 x $H_8$2N x 1,3953, ou segundo dados publicados em revistas especializadas, o seguinte:

Digitalizada com CamScanner

Vu = 1,605 x R$ 1.250,00/m². x 1,3953

Vu = R$ 2.800,00/m².

A título de "depreciação física", teríamos a seguinte expressão:

$$Foc = R + K (1 - R)$$

, onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão = **0,20**

K = Coeficiente de Ross/Heideck, de acordo com os seguintes dados:

- **TABELA 1** - Vida referencial = 60 anos.
- **QUADRO A** - Ref. "b"
- **TABELA 2** - Idade aparente de 30 anos, que sobre 60 anos corresponde a uma porcentagem de 30/60 = 0,50 = 50%. Esta porcentagem e referência "b" corresponde na **Tabela 2** a:

K = 0,623

Substituindo-se os símbolos pelos valores respectivos, obtemos:

$$Foc = 0,20 + 0,623 (1-0,20)$$

Foc = 0,698

Digitalizada com CamScanner

O valor das benfeitorias seria então, de:

Vb = 122,01m². x R$ 2.800,00/m². x 0,698

Vb = R$ 238.500,00

RESUMO.

O valor total da propriedade seria então, de:

- Valor do terreno .....R$ 7.800,00
- Valor das benfeitorias .....R$ 238.500,00

TOTAL ..... R$ 246.300,00

, ou em números redondos:

R$ 245.000,00

(Duzentos e quarenta e cinco mil reais)

TERMO DE ENCERRAMENTO.

O presente laudo consta de 11 (onze) folhas deste papel, computadorizadas de um só lado, rubricadas as anteriores e esta última, datada e assinada pelo perito.

Praia Grande, 22 de julho de 2.016.

HUGO ANDRADE DE SOUZA JUNIOR
- CREA 11.227.
- Registrado a CONFEDERATION INTERNATIONALE DES ASSOCIATIONS D'EXPERTS ET CONSEILS (CIDADEC) - PARIS -, organismo filiado à ONU.

Digitalizada com CamScanner

Hugo Andrade de Souza Junior
ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227
ADVOGADO - OAB - 26.380
PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 2367/77

Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Praia Grande.

Cartório do 2º Oficio.

PROCEDIMENTO ORDINÁRIO

(Proc. nº 0009378-29.2008.8.26.0477 - Ordem 1.216/08)

Requerente – Gilberto Mozer e O.

Requerido – L.P.N. Empreendimentos Imobiliários Ltda.

LAUDO

ANEXO 01

Folha de rosto de IPTU.

HUGO ANDRADE DE SOUZA JUNIOR

- **Perito Judicial**
- **CREA 11.227**
- **Registrado a CONFEDERATION INTERNATIONALE DES ASSOCIATIONS D'EXPERTS ET CONSEILS (CIDADEC)- PARIS -, organismo filiado à ONU.**

Digitalizada com CamScanner

306

Município da Estância Balneária de Praia Grande

Município da Estância Balneária de Praia Grande

Secretaria de Finanças

Imposto Predial e Territ. Urb. e Taxas de Serv. Urb.

Notificação Recibo		Lançamento 2.06.25.002.101.0707-1	
Ano Base 2016	Exercício 2016	Nr.do Carnê 1198961	Emissão 01

Local do Imóvel
ES JEANETE MARIANO BL B APTO 707

Inscrição Atual **210.215.005**

Aliquota **1,56**

Logradouro
A MARIO DAIGE

Nr.Oficial **108**

Contribuinte

Area do Terreno **13,05**

Testada **0,75**

Proprietário

Área Construída **122,01**

Valor Imposto **2.497,80**

Vlr. Venal Terreno **6.279,52**

TSU - A **516,65**

Vlr. Venal Constr. **153.835,56**

TSU - B **0,00**

Vlr. Venal Total **160.115,08**

TSU - C **0,00**

OBSERVAÇÕES

Isão
EXISTE DÉBITO INSCRITO EM DÍVIDA ATIVA–REGULARIZE NA PREFEITURA
ERTIDÃO NEGATIVA E/OU LEVANTAMENTO DE DÉBITOS NA INTERNET.

CIP **0,00**

Total (Imp.+Taxas) **3.014,80**

www.praiagrande

Digitalizada com CamScanner

Hugo Andrade de Souza Junior
ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227
ADVOGADO - OAB - 26.380
PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 2367/77

Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Praia Grande.

Cartório do 2º Oficio.

PROCEDIMENTO ORDINÁRIO

(Proc. nº 0009378-29.2008.8.26.0477 - Ordem 1.216/08)

Requerente – Gilberto Mozer e O.

Requerido – L.P.N. Empreendimentos Imobiliários Ltda.

LAUDO

ANEXO 02

Fotos do local e imóvel em estudos.

HUGO ANDRADE DE SOUZA JUNIOR

- **Perito Judicial**
- **CREA 11.227**
- **Registrado a CONFEDERATION INTERNATIONALE DES ASSOCIATIONS D'EXPERTS ET CONSEILS (CIDADEC)- PARIS -, organismo filiado à ONU.**

Digitalizada com CamScanner

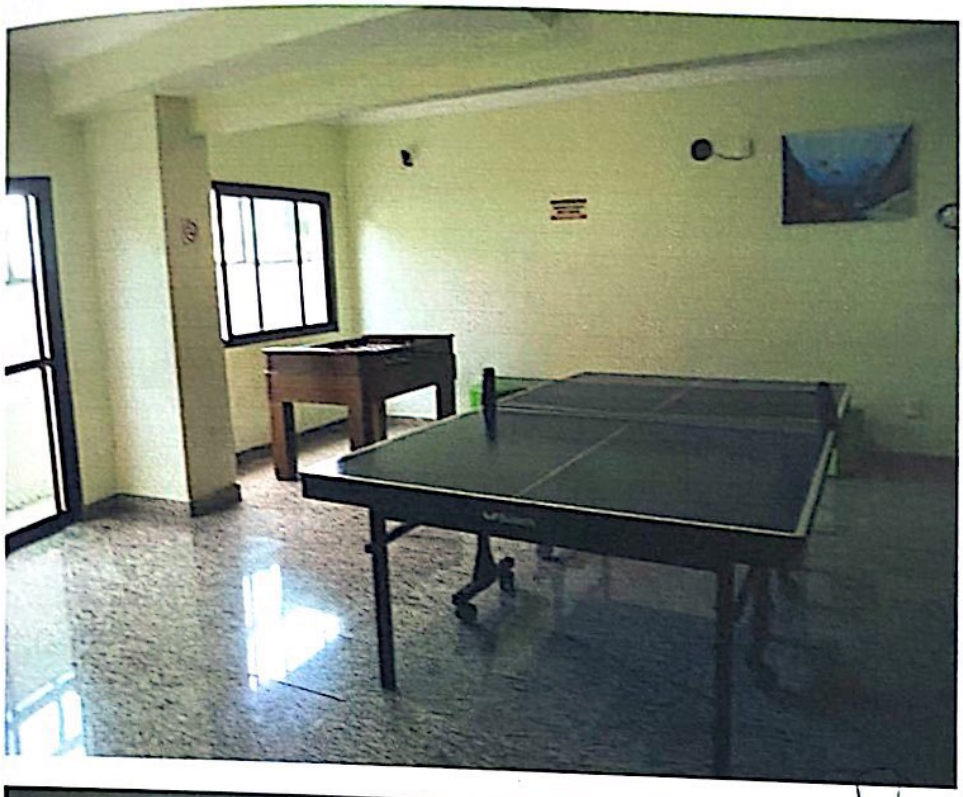
Hugo Andrade de Souza Junior
ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227
ADVOGADO - OAB - 26.380
PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 2367/77

308

Av. Morumbi, 8.502

Digitalizada com CamScanner

Hugo Andrade de Souza Junior
ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227
ADVOGADO - OAB - 26.380
PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 2367/77



Av. Morumbi, 8.502 - 1º and. - Cj. 12 - Brooklin - São Paulo

Digitalizada com CamScanner

Hugo Andrade de Souza Junior
ENG.º DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227
ADVOGADO - OAB - 26 380
PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 2367/77

310

Av. Morumbi, 8.502 - 19
Av. Bartolom

Digitalizada com CamScanner

Hugo Andrade de Souza Junior
ENG° DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227
ADVOGADO - OAB - 26.380
PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 2367/77

311

1

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Praia Grande.

1.216/08-02

Ref.: Proc. 0009378-29.2008.8.26.0477

HUGO ANDRADE DE SOUZA JUNIOR, Eng°. **CREA 11.227**, perito nomeado por V. Excia., nos autos do **PROCEDIMENTO ORDINÁRIO** (Ordem 1.216/08) movido por **GILBERTO MOZER E O.** contra **L.P.N. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, que se processa perante esse R. Juízo e Cartório do 2º Ofício, ao entregar o seu laudo em cartório, respeitosamente requer:

1 - Se digne V. Excia. determinar a expedição de mandado para levantamento de seus **honorários provisórios** já depositados (fls. 287).

477 FPGE.16.00064375-7 270716 1424 20

Digitalizada com CamScanner

Hugo Andrade de Souza Junior
ENG° DE SEGURANÇA E ARQUITETO - CREA - 11227
ADVOGADO - OAB - 26.380
PROFESSOR UNIVERSITÁRIO - MEC. 2367/77

312

2 - O arbitramento de seus **honorários definitivos**, que data vênia deixa ao elevado critério de V. Excia.

T. em que

P. e A. Deferimento.

Praia Grande, 22 de julho de 2.016.

HUGO ANDRADE DE SOUZA JUNIOR
- CREA 11.227.
- Membro Titular Fundador, do Núcleo Regional do IBAPE, da Baixada Santista e do Núcleo Regional do ABC.
- Membro da Comissão Técnica de Avaliações e Perícias de Engenharia da Associação dos Engenheiros e Arquitetos de Santos.
- Ex. Membro da Câmara de Avaliações e Perícias do IBAPE.
- Registrado a CONFEDERATION INTERNATIONALE DES ASSOCIATIONS D'EXPERTS ET CONSEILS (CIDADEC) - PARIS -, organismo filiado à ONU.

Digitalizada com CamScanner

313

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PRAIA GRANDE
FORO DE PRAIA GRANDE
2ª VARA CÍVEL
AV. DR. ROBERTO DE ALMEIDA VINHAS, 9101, Praia Grande-SP - CEP 11705-090
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às19h00min

DESPACHO

Processo Físico nº: **0009378-29.2008.8.26.0477**
Classe – Assunto: **Procedimento Comum**
Requerente: **Gilberto Mozer e outro**
Requerido: **L P N Empreendimentos Imboliários Ltda**

Justiça Gratuita

CONCLUSÃO

Em 21/10/2016, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Praia Grande. Eu, _____ (Pedro Valério Igarashi), Chefe de Seção, subs.

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Renato Zanela Pandin e Cruz Gandini**

Vistos.

Expeça-se mandado para levantamento dos honorários provisórios (fls. 287) em favor do sr. Perito judicial.

Arbitro os honorários definitivos em R$ 1.300,00. Depósito complementar da diferença no prazo de cinco dias. Com o depósito, expeça-se mandado de levantamento em favor do sr. Perito judicial.

Digam as partes sobre o laudo de fls. 294/312 no prazo de cinco dias.

Sem prejuízo, diga o exequente, no mesmo prazo supra, sobre eventual interesse na realização de leilão eletrônico, facultada indicação de empresa gestora para tal finalidade.

Int. Dil.
Praia Grande, 21 de outubro de 2016.

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

Recebimento:-

Em 25/10/2016, recebi estes autos em cartório.
Eu, _____, escrevente, subscrevi.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RENATO ZANELA PANDIN E CRUZ GANDINI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0009378-29.2008.8.26.0477 e o código D90000CC2P3VA.

Digitalizada com CamScanner

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PRAIA GRANDE
FORO DE PRAIA GRANDE
2ª VARA CÍVEL
Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101, ., Vila Mirim - CEP 11705-090, Fone: (13) 3471-1200, Praia Grande-SP - E-mail: praiagde2cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às19h00min

TERMO DE PENHORA E DEPOSITO

Processo Físico nº:	**0009378-29.2008.8.26.0477**
Classe – Assunto:	**Procedimento Comum - Assunto Principal do Processo << Nenhuma informação disponível >>**
Requerente:	**Gilberto Mozer e outro**
Requerido:	**L P N Empreendimentos Imboliários Ltda**

Em Praia Grande, aos 30 de junho de 2016, no Cartório da 2ª Vara Cível, do Foro de Praia Grande, 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 número 707, localizado no sétimo andar do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JEANETE MARIANO – BLOCO B, situado na Rua Mário Daige, númenro 108, esquina com Rua Deolinda Maria Pilon Romano, no Loteamento Balneário Jandaia, nesta cidade, possui a área útil de 77,39m², área comum de 44,62m², área total de 122,01m², bem como a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente a 0,5303%, confrontando de quem da Avenida Presidente Castelo Brando, olha, pela frente, em linhas quebradas, com o hall de circulação do pavimento, por onde tem sua entrada e com o apartamento número 708, do lado direito com a área de recuo que divide com o loteamento Las Palmas, do lado esquerdo com o apartamento número 706, e nos fundos coma área de recuo com vistas a Rua Deolinda maria pilon Romano, **registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande, no Livro nº.2, Registro Geral, Ficha 01, matrícul: 172.413**, do(s) qual(is) foi(ram) nomeado(a)(s) depositário(a)(s), o(a)(s) Requerido, L P N Empreendimentos Imobiliários Ltda. 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.

CHRISTIANO RODRIGO GOMES DE FREITAS
JUIZ DE DIREITO

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CHRISTIANO RODRIGO GOMES DE FREITAS, liberado nos autos em 07/07/2016 às 16:02 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009378-29.2008.8.26.0477 e código D90000002IE9J.

Digitalizada com CamScanner

megaleilões
GESTOR JUDICIAL

373

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PRAIA GRANDE - SP

477 FPE.18.00015498-1 200418 1601 43

Processo nº 0009378-29.2008.8.26.0477
Controle nº 1216/2008

MEGA LEILÕES GESTOR JUDICIAL, por seu advogado nos autos da **AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM** ajuizada por **GILBERTO MOZER E OUTRO** em face de **L. P. N. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA,** vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, esclarecer que esta Gestora verificou a Matrícula nº 172.413 do Cartório de Registro de Imóveis da Praia Grande/SP (anexa) e recentemente na R.05 datada em 09/03/2018 o bem foi vendido a Hercules Gilberto e sua mulher Amarilis Madalena Versolato Gilberto, deixando de constar em nome dos executados.

Razão pela qual aguardamos pelo entendimento deste M.M Juízo quanto ao que fora relatado, sendo certo que a intimação da decisão proferida, ocorrerá na pessoa do representante legal Fernando José Cerello Gonçalves Pereira – OAB/SP nº 268/409 através do Diário de Justiça eletrônico ou no e-mail contato@megaleiloes.com.br.

Termos em que, pede deferimento.

São Paulo, 20 de Abril de 2018

Fernando José Cerello Gonçalves Pereira
OAB/SP nº 268.408
JUCESP Nº 844

Alameda Santos nº 787, Cj 132 – Jardim Paulista - Cep. 01419-001 - São Paulo – SP
Tel. 11 3149-4600 www.megaleiloes.com.br contato@megaleiloes.com.br

Digitalizada com CamScanner

374

RO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis de Praia Grande - SP

MATRÍCULA	FICHA
172.413	01

Em 13 de junho de 2.013.

IMÓVEL: Apartamento número 707, localizado no sétimo andar do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL EDIFÍCIO JEANETE MARIANO – BLOCO B**, situado na Rua Mario Daige, número 108, esquina com a Rua Deolinda Maria Pilon Romano, no loteamento Balneário Jandaia, nesta cidade, possui a área útil de 77,39 m2, área comum de 44,62 m2, área total de 122,01 m2, bem como a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente a 0,5303%, confrontando de quem da Avenida Presidente Castelo Branco olha, pela frente, em linhas quebradas, com o hall de circulação do pavimento, por onde tem sua entrada e com o apartamento número 708, do lado direito com a área de recuo que divide com o loteamento Las Palmas, do lado esquerdo com o apartamento número 706, e nos fundos com a área de recuo com vistas a Rua Deolinda Maria Pilon Romano.

CONTRIBUINTE: Não consta.

PROPRIETÁRIOS: JUAREZ GONÇALVES MARIANO, brasileiro, corretor de imóveis, RG 5.954.979-SSP-SP, CPF/MF número 434.058.358-87, e sua mulher **APARECIDA JEANETE TONETTI MARIANO**, brasileira, do lar, RG 7.178.912-SSP-SP, casados sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à Lei Federal 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Dr. João Sampaio, número 44, apto. 1.301.

REGISTRO ANTERIOR: R.03/1.856, de 18 de dezembro de 1.989, e instituição de condomínio registrada sob número 88/1.856, deste Registro.

O Oficial Substituto:
(Célio Tomaz de Jesus)

AV.01/172.413 - Praia Grande, 13 de junho de 2.013.

Nos termos do R.04/1.856, o imóvel acha-se compromissado em favor de **L.P.N. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede em São Paulo-Capital, na Rua Américo Brasiliense, número 217, sala 59, Chácara Santo Antonio, e filial em Santos-SP, na Avenida Ana Costa, número 254, conjuntos 31 e 32, Encruzilhada, inscrita no CNPJ/MF sob número 57.239.410/0001-07. Valor CR$ 10.000.000,00. Ato isento de selos e emolumentos.

O Oficial Substituto:
(Célio Tomaz de Jesus)

"continua no verso"

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:19/4/2018 15:07:15

Digitalizada com CamScanner

375

MATRÍCULA 172.413 | FICHA 01 VERSO

V.02/172.413 - Praia Grande, 09 de março de 2.018.

Nos termos da escritura pública lavrada aos 16 de fevereiro de 2018, no Primeiro Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de São Vicente – SP, livro 870, páginas 303/307, e do aviso de lançamento de imposto-IPTU número 1198961, emitido pela Prefeitura local, é feita a presente averbação para consignar que o imóvel objeto da presente matrícula encontra-se cadastrado na referida repartição pública sob número 2 06 25 002 101 0707-1.

O Oficial Substituto:
(Célio Tomaz de Jesus)
Protocolo nº 483413 de 26/02/2018

AV.03/172.413 - Praia Grande, 09 de março de 2.018.

Nos termos da escritura pública referida na AV.02, retro, e da certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da união, expedida pelo Ministério da Fazenda – Secretaria da Receita Federal do Brasil, é feita a presente averbação para consignar que APARECIDA JEANETE TONETTI MARIANO, está inscrita no CPF/MF sob número 295.121.548-70.

O Oficial Substituto:
(Célio Tomaz de Jesus)
Protocolo nº 483413 de 26/02/2018

R.04/172.413 - Praia Grande, 09 de março de 2.018.

Pela escritura pública referida na AV.02, retro, **L.P.N. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, cedeu e transferiu todos os seus direitos e obrigações decorrentes do compromisso mencionado na AV.01, retro, a **HERCULES GILBERTO**, brasileiro,bacharel em química, RG 5.443.851-2-SSP/SP, CPF/MF 262.728.578-53, e sua mulher **AMARILIS MADALENA VERSOLATO GILBERTO**, brasileira, professora, RG 4.519.707-6-SSP/SP, CPF/MF 562.203.758-15, casados sob o regime da comunhão geral de bens, anteriormente a Lei Federal 6.515/77, residentes e domiciliados em São Bernardo

" continua na ficha 02 "

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:19/4/2018 15:07:15

Digitalizada com CamScanner

RO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
172.413	02

Registro de Imóveis de Praia Grande - SP
Conselho Nacional de Serventia nº 11.976-8

Em 09 de março de 2.018.

o Campo – SP, na Rua Liberdade, 185, Bairro Baeta Neves, CEP 09751-360, elo valor de R$ 19,29.

Oficial Substituto:
Célio Tomaz de Jesus)
rotocolo nº 483413 de 26/02/2018

.05/172.413 - Praia Grande, 09 de março de 2.018.

ela escritura pública referida na AV.02, retro, **JUAREZ GONÇALVES IARIANO**, e sua mulher **APARECIDA JEANETE TONETTI MARIANO**, já ualificados, transmitiram, por venda, o imóvel objeto da presente matrícula, a **ERCULES GILBERTO**, e sua mulher **AMARILIS MADALENA ERSOLATO GILBERTO**, já qualificados, pelo valor de R$ 19,29.

Oficial Substituto:
Célio Tomaz de Jesus)
rotocolo nº 483413 de 26/02/2018

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:19/4/2018 15:07:15

Digitalizada com CamScanner

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PRAIA GRANDE
FORO DE PRAIA GRANDE
2ª VARA CÍVEL
Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101, . - Vila Mirim
CEP: 11705-090 - Praia Grande - SP
Telefone: (13) 3471-1200 - E-mail: praiagde2cv@tjsp.jus.br

385

DESPACHO

Processo nº:	**0009378-29.2008.8.26.0477**
Classe – Assunto:	**Procedimento Comum - Assunto Principal do Processo << Informação indisponível >>**
Requerente:	**Gilberto Mozer e outro**
Requerido:	**L P N Empreendimentos Imboliários Ltda**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **RENATO ZANELA PANDIN E CRUZ GANDINI**

Vistos.

Fls. 224/227: para apreciação do pedido de declaração de alienação em fraude, necessária a prévia intimação dos adquirentes.

Assim, intimem-se os adquirentes do imóvel, Hércules Gilberto e Amarílis Madalena Versolato Gilberto, nos termos do art. 792, §4º, do CPC, advertindo-os do prazo de quinze dias para oposição de embargos.

Com vistas à celeridade processual, anoto, por oportuno, que deverão os patronos das partes cadastrar as petições de acordo com a sua natureza (por exemplo: emenda à inicial, pedido de liminar/antecipação de tutela, contestação, manifestação sobre a contestação, indicação de provas, apelação, contrarrazões, pedido de bloqueio/penhora, petição de diligência em novo endereço, impugnação entre outras), evitando o protocolo como simples petição intermediária ou petição diversa, a fim de facilitar a triagem e, consequentemente, otimizar a tramitação dos processos judiciais.

Int.

Praia Grande, 26 de outubro de 2018.

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

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RENATO ZANELA PANDIN E CRUZ GANDINI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0009378-29.2008.8.26.0477 e o código D90000004F6G4.

Digitalizada com CamScanner

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PRAIA GRANDE
FORO DE PRAIA GRANDE
2ª VARA CÍVEL
Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101, . - Vila Mirim
CEP: 11705-090 - Praia Grande - SP
Telefone: (13) 3471-1200 - E-mail: praiagde2cv@tjsp.jus.br

385

DESPACHO

Processo nº: **0009378-29.2008.8.26.0477**
Classe – Assunto: **Procedimento Comum - Assunto Principal do Processo << Informação indisponível >>**
Requerente: **Gilberto Mozer e outro**
Requerido: **L P N Empreendimentos Imboliários Ltda**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **RENATO ZANELA PANDIN E CRUZ GANDINI**

Vistos.

Fls. 224/227: para apreciação do pedido de declaração de alienação em fraude, necessária a prévia intimação dos adquirentes.

Assim, intimem-se os adquirentes do imóvel, Hércules Gilberto e Amarílis Madalena Versolato Gilberto, nos termos do art. 792, §4º, do CPC, advertindo-os do prazo de quinze dias para oposição de embargos.

Com vistas à celeridade processual, anoto, por oportuno, que deverão os patronos das partes cadastrar as petições de acordo com a sua natureza (por exemplo: emenda à inicial, pedido de liminar/antecipação de tutela, contestação, manifestação sobre a contestação, indicação de provas, apelação, contrarrazões, pedido de bloqueio/penhora, petição de diligência em novo endereço, impugnação entre outras), evitando o protocolo como simples petição intermediária ou petição diversa, a fim de facilitar a triagem e, consequentemente, otimizar a tramitação dos processos judiciais.

Int.

Praia Grande, 26 de outubro de 2018.

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

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RENATO ZANELA PANDIN E CRUZ GANDINI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0009378-29.2008.8.26.0477 e o código D90000004F6G4.

Digitalizada com CamScanner

391/392

CORREIOS AR — AVISO DE RECEBIMENTO

AGÊNCIA e DATA DE POSTAGEM: 6.15 12/16/08

Reservado espaço à menção MP: 391

AR 9912260497/2010-SPM TJSP

CARIMBO UNIDADE DE ENTREGA: AC PRAIA GRANDE SPM

DESTINATÁRIO
Hércules Gilberto
Rua Liberdade, nº 185 - Baeta Neves
09751-360 - São Bernardo do Campo-SP

JU 29167210 6 BR

AR Juntada e andamento conf. Port. 01/08 P.G. 18/03/19 57

CDD SÃO BERNARDO DO CAMPO 26 FEV 2019 DR/SPM

ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO DO AR
Foro de Praia Grande - Cartório da 2ª. Vara Cível
Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101
11705-090 Praia Grande-SP

TENTATIVAS DE ENTREGA
1ª 25.02.19 15:11 h
2ª __/__/__ __:__ h
3ª __/__/__ __:__ h
ATENÇÃO: Após 3 (três) tentativas de entrega, devolver o objeto.

Uso exclusivo do Cliente: PROC. Nº 0009378-29.2008.8.26.0477

MOTIVOS DE DEVOLUÇÃO 12/16/08
(1) Mudou-se (2) Endereço insuficiente (3) Não existe o número (4) Desconhecido (5) Recusado (6) Não procurado (7) Ausente (8) Falecido (9) Outros:

RUBRICA E MATRÍCULA DO CARTEIRO: 89303350

( ) Informação prestada pelo porteiro ou síndico. ( ) Reintegrado ao Serviço Postal em __/__/__.

ASSINATURA DO RECEBEDOR: X Amarilis M. Versolato

DATA DA ENTREGA: 26.02.19

NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR: AMARILIS VERSOLATO GILBERTO

Nº DO DOCUMENTO: 24122324 0

CORREIOS AR — AVISO DE RECEBIMENTO

AGÊNCIA e DATA DE POSTAGEM

Reservado espaço à menção MP: 392

AR 9912260497/2010-SPM TJSP

CARIMBO UNIDADE DE ENTREGA: AC PRAIA GRANDE SPM

JU 29167211 0 BR

DESTINATÁRIO
Amarílis Madalena Versolato Gilberto
Rua Liberdade, nº 185 - Baeta Neves
09751-360 - São Bernardo do Campo-SP

AR Juntada e andamento conf. Port. 01/08 P.G. 18/03/19 57

CDD SÃO BERNARDO DO CAMPO 26 FEV 2019 DR/SPM

ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO DO AR
Foro de Praia Grande - Cartório da 2ª. Vara Cível
Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101
11705-090 Praia Grande-SP

TENTATIVAS DE ENTREGA
1ª 25.02.19 15:11 h
2ª __/__/__ __:__ h
3ª __/__/__ __:__ h
ATENÇÃO: Após 3 (três) tentativas de entrega, devolver o objeto.

Uso exclusivo do Cliente: PROC. Nº 0009378-29.2008.8.26.0477

MOTIVOS DE DEVOLUÇÃO 12/16/08
(1) Mudou-se (2) Endereço insuficiente (3) Não existe o número (4) Desconhecido (5) Recusado (6) Não procurado (7) Ausente (8) Falecido (9) Outros:

RUBRICA E MATRÍCULA DO CARTEIRO: 89303358

( ) Informação prestada pelo porteiro ou síndico. ( ) Reintegrado ao Serviço Postal em __/__/__.

ASSINATURA DO RECEBEDOR: X Amarilis M. Versolato

DATA DA ENTREGA: 26.02.19

NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR: AMARILIS VERSOLATO GILBERTO

Nº DO DOCUMENTO: 24122324 0

Digitalizada com CamScanner

399

DECISÃO-OFÍCIO

Processo Físico nº:	**0009378-29.2008.8.26.0477**
Classe - Assunto	**Procedimento Comum Cível - Assunto Principal do Processo << Informação indisponível >>**
Requerente:	**Gilberto Mozer**
Requerido	**L P N EMPREENDIMENTOS IMBOLIÁRIOS LTDA**, CNPJ 57.239.410/0001-07, com endereço à AV ANA COSTA, 251, GONZAGA, CEP 11060-001, Santos - SP

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **RENATO ZANELA PANDIN E CRUZ GANDINI**

Vistos.

Trata-se de **pedido de declaração de alienação em fraude** apresentada por **Gilberto Mozer e outro** contra **Hércules Gilberto e Amarílis Madalena Versolato Gilberto.**

Alega o exequente, em resumo, que há fraude na alienação do imóvel que ocorreu após a penhora do bem autos. Postula o reconhecimento da fraude e declaração de ineficácia perante o credor.

Os adquirentes foram intimados, mas não opuseram embargos (fls. 398).

É o breve relatório. **DECIDO.**

Primeiramente, insta salientar que se considera válida a intimação de fls. 391, recebida no domicílio do adquirente Hercules, por seu familiar, sem qualquer ressalva. Neste sentido:

> ***"Agravo de Instrumento. Execução de título extrajudicial. Citação. Determinada a citação de pessoa física por mandado. Pessoa jurídica citada por carta com AR. Teoria da aparência. Recebimento da carta por familiar do executado. Pessoa física citada por carta com AR. Recebimento da carta por familiar do executado. Regularidade das citações. Inteligência dos artigos 247 e 248 do CPC. Decisão reformada. Recurso provido."*** (TJSP; Agravo de Instrumento 2122064-51.2018.8.26.0000; Relator (a): Hélio Nogueira; Órgão Julgador: 22ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 23ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/08/2018; Data de Registro: 31/08/2018)

> ***"AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de nulidade de sentença, fundada na alegação de apenas haver tomado ciência da ação indenizatória anteriormente ajuizada, quando já se encontrava em fase de cumprimento de sentença. Alegação de nulidade da citação. Inocorrência. Citação postal, cujo aviso de recebimento foi assinado pela esposa do agravante, no endereço de sua residência. Validade do ato citatório. Precedentes do STJ. RECURSO DESPROVIDO."*** (TJSP; Agravo de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RENATO ZANELA PANDIN E CRUZ GANDINI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0009378-29.2008.8.26.0477 e o código D900000053L4D.

Digitalizada com CamScanner

Instrumento 2124949-38.2018.8.26.0000; Relator (a): Ramon Mateo Júnior; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Privado; Foro de Assis - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/09/2018; Data de Registro: 04/09/2018)

O pedido merece procedência.

Com efeito, a alienação do imóvel ocorreu em 09/03/2018 (fls. 374/376), muito após a penhora do bem nestes autos deferida em 25/04/2016 (fls. 282).

O exequente instruiu o pedido de penhora com matrícula atualizada do imóvel demonstrando que o bem na oportunidade estava registrado em nome do devedor.

Ainda que a penhora não tenha sido registrada a margem da matrícula, evidente que os adquirentes foram incautos, pois uma simples certidão do cartório distribuidor apontaria a existência de execução em curso em face do vendedor.

Por fim, não tendo havido por parte dos adquirentes oposição de embargos, não há que se cogitar se o imóvel teria sido adquirido em data anterior à penhora, sendo certo também que não há nos autos prova de que o devedor possua outros bens que façam frente à presente execução.

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE a pedido de declaração de alienação em fraude** apresentada por **Gilberto Mozer e outro** contra **Hércules Gilberto e Amarílis Madalena Versolato Gilberto** para **DECLARAR a fraude à execução** referente à alienação do objeto dos registros R. 04/172.413 e R. 05/172.413 (fls. 374/376) e, consequentemente sua ineficácia perante a presente execução.

Deverá a parte exequente providenciar a entrega desta decisão-ofício diretamente no CRI local para as devidas averbações à margem da matrícula nº 172.413.

Decorrido o prazo para interposição do recurso em face desta decisão, prossiga o gestor na forma do Provimento CSM 1625/2009.

Esta decisão servirá como ofício.

P. R. I. C.

Praia Grande, 09 de setembro de 2019.

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

AO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PRAIA GRANDE-SP

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RENATO ZANELA PANDIN E CRUZ GANDINI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0009378-29.2008.8.26.0477 e o código D900000053L4D.

Digitalizada com CamScanner

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PRAIA GRANDE
FORO DE PRAIA GRANDE
2ª VARA CÍVEL
Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101 - Praia Grande-SP - CEP 11705-090
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às19h00min

127

DECISÃO-MANDADO

Processo Físico nº:	**0009378-29.2008.8.26.0477**
Classe - Assunto	**Procedimento Comum Cível - Assunto Principal do Processo << Informação Indisponível >>**
Requerente:	**Gilberto Mozer e outro**
Requerido	**L P N EMPREENDIMENTOS IMBOLIÁRIOS LTDA**, CNPJ 57.239.410/0001-07, com endereço à AV ANA COSTA, 251, GONZAGA, CEP 11060-001, Santos - SP **GILBERTO MOZER**, Brasileiro, Casado, Aposentado, RG 9962752, CPF 007.671.208-76, R MINISTRO NELSON SAMPAIO, 65, VILA CRUZEIRO, CEP 04727-120, São Paulo - SP **SERGIO CLAUDIR BORG**, Brasileiro, Casado, Mecânico, RG 10292160, CPF 000.865.118-31, R MINISTRO NELSON SAMPAIO, 65, VILA CRUZEIRO, CEP 04727-120, São Paulo - SP

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **André Quintela Alves Rodrigues**

Vistos.

Providencie a z. Serventia o necessário para a averbação da penhora (fls. 370) por meio do sistema Arisp.

Defiro o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico.

O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 3 dias a primeiro e 20 dias o segundo.

No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem. Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital.

No segundo pregão serão admitidos lances **não inferiores a 60% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada**, caso se trate de imóvel de **incapaz.**

A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns.

O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro.

Para a realização do leilão, nomeio a empresa gestora do sistema de alienação

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ANDRE QUINTELA ALVES RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0009378-29.2008.8.26.0477 e o código D90000006SCC1.

Digitalizada com CamScanner

judicial eletrônica **LANCEJUDICIAL,** com divulgação e captação de lances em tempo real, através do Portal da rede Internet www.lancejudicial.com.br, ferramenta devidamente habilitada perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Desde logo, fixo a comissão da leiloeira em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados.

Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas.

Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto.

O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM nº 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado para este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal.

O edital deverá conter todos os requisitos estabelecidos no art.887, do Código de Processo Civil. Deverá constar do edital, também, que:

- os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

- o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

- O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal, pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ANDRE QUINTELA ALVES RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0009378-29.2008.8.26.0477 e o código D900000068SCC1.

Digitalizada com CamScanner

126

Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas.

Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram.

No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, cabendo à parte requerente requerer e providenciar o necessário. Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos.

Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência ou quando representado pela Defensoria, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos. Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão.

A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação do executado e demais interessados, bem como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leiloado se encontra. Intime-se a empresa gestora através do e-mail contato@lancejudicial.com.br, com brevidade, para as providências necessárias.

Int.

Praia Grande, 25 de outubro de 2021.

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

Este processo tramita eletronicamente. A íntegra do processo (petição inicial, documentos e decisões) poderá ser visualizada na internet, sendo considerada vista pessoal (art. 9º, § 1º, da Lei Federal nº 11.419/2006) que desobriga a anexação. Para visualização, acesse o site www.tjsp.jus.br, informe o número do processo e a senha anexa. Petições, procurações, defesas etc, devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico.

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 ANDRE QUINTELA ALVES RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0009378-29.2008.8.26.0477 e o código D90000006SCC1.

Digitalizada com CamScanner

ANEXO A

COMPOSIÇÃO DOS VALORES PAGOS ATUALIZADOS

Data do Contrato: 30-nov-94

Índice de C.M.....: Tabela Pratica Tribunal de Justiça

Comprador: GILBERTO MOZER E OUTRO

data citação: 14-jan-08

Vendedor: L.P.N.EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Identificação da Parcela		Prestação Paga		Composição do Valor Total Pago Atualizado			
Data do Vencimento	Nº Parcela	Data do Pagamento	Total Pago	Pagamentos a Atualizar	Fator Correção Tribunal de Justiça	Fator Juros 12,00%	Pagamentos Atualizados (R$)
10-abr-94	1 / 50	26-abr-94	296.456,79	296.456,79	0,0054105	2,2057	3.537,85
10-abr-94		04-mai-94	427.239,41	427.239,41	0,0049196	2,2057	4.635,96
10-mai-94	2 / 50	27-mai-94	283.500,00	283.500,00	0,0037689	2,2057	2.356,71
10-mai-94		30-mai-94	576.299,60	576.299,60	0,0036413	2,2057	4.628,58
10-jun-94	3 / 50	10-jun-94	905.914,78	905.914,78	0,0032095	2,2057	6.412,96
10-jul-94	4 / 50	20-jul-94	519,82	519,82	5,8415743	2,2057	6.697,65
10-ago-94	5 / 50	10-ago-94	312,41	312,41	5,6126155	2,2057	3.867,50
10-set-94	6 / 50	12-set-94	312,41	312,41	5,3167180	2,2057	3.663,60
10-out-94	7 / 50	10-out-94	312,41	312,41	5,2428658	2,2057	3.612,71
10-out-94		20-out-94	519,82	519,82	5,2117900	2,2057	5.975,58
10-nov-94	8 / 50	09-nov-94	312,41	312,41	5,1501901	2,2057	3.548,85
10-nov-94		20-nov-94	519,82	519,82	5,0922184	2,2057	5.838,48
10-dez-94	9 / 50	12-dez-94	312,41	312,41	4,9771867	2,2057	3.429,64
10-dez-94		20-dez-94	519,82	519,82	4,9494389	2,2057	5.674,78
10-jan-95	10 / 50	10-jan-95	312,41	312,41	4,8773345	2,2057	3.360,84
10-fev-95	11 / 50	13-fev-95	312,41	312,41	4,7921602	2,2057	3.302,14
10-mar-95	12 / 50	10-mar-95	312,42	312,42	4,7501943	2,2057	3.273,33
10-mar-95		17-mar-95	207,93	207,93	4,7351997	2,2057	2.171,68
10-mar-95		30-mar-95	207,93	207,93	4,7074779	2,2057	2.158,96
10-abr-95	13 / 50	10-abr-95	207,93	207,93	4,6841479	2,2057	2.148,26
				312,41	4,6841479	2,2057	3.227,72
				207,93	4,6841479	2,2057	2.134,69

Digitalizada com CamScanner

ANEXO A

Data do Contrato
30-nov-94

COMPOSIÇÃO DOS VALORES PAGOS ATUALIZADOS

Comprador
GILBERTO MOZER E OUTRO

Índice de C.M..... *Tabela Pratica Tribunal de Justiça*

Vendedor
L.P.N.EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

data citação 14-jan-08

Identificação da Parcela		Prestação Paga		Composição do Valor Total Pago Atualizado			
Data do Vencimento	Nº Parcela	Data do Pagamento	Total Pago	Pagamentos a Atualizar	Fator Correção Tribunal de Justiça	Fator Juros 12,00%	Pagamentos Atualizados (R$)
10-mai-95		20-mai-95	207,93	207,93	4,5584400	2,2057	2.090,61
10-mai-95		22-mai-95	207,93	207,93	4,5509834	2,2057	2.087,19
10-jun-95	15 / 50	20-jun-95	207,93	207,93	4,4538935	2,2057	2.042,66
10-jun-95		12-jun-95	312,41	312,41	4,4753670	2,2057	3.083,85
10-jul-95	16 / 50	10-jul-95	421,76	421,76	4,4006595	2,2057	4.093,77
10-jul-95		20-jul-95	207,93	207,93	4,3662956	2,2057	2.002,49
10-ago-95	17 / 50	10-ago-95	421,76	421,76	4,2950024	2,2057	3.995,48
10-ago-95		20-ago-95	207,93	207,93	4,2809651	2,2057	1.963,35
10-set-95	18 / 50	10-set-95	421,76	421,76	4,2516360	2,2057	3.955,14
10-set-95		20-set-95	207,93	207,93	4,2351828	2,2057	1.942,36
10-out-95	19 / 50	10-out-95	421,76	421,76	4,2024673	2,2057	3.909,40
10-out-95		20-out-95	207,93	207,93	4,1836623	2,2057	1.918,73
10-nov-95	20 / 50	10-nov-95	421,76	421,76	4,1444452	2,2057	3.855,42
10-nov-95		20-nov-95	207,93	207,93	4,1237924	2,2057	1.891,27
10-dez-95	21 / 50	10-dez-95	421,76	421,76	4,0827950	2,2057	3.798,07
10-dez-95		20-dez-95	467,84	467,84	4,0612981	2,2057	4.190,85
10-jan-96	22 / 50	10-jan-96	421,76	421,76	4,0165224	2,2057	3.736,42
10-jan-96		20-jan-96	472,75	472,75	3,9977865	2,2057	4.168,61
			421,76	421,76	3,9567941	2,2057	3.680,86
						2,2057	3.666,69

Digitalizada com CamScanner

Data do Contrato
30-nov-94

COMPOSIÇÃO DOS VALORES PAGOS ATUALIZADOS

Comprador
GILBERTO MOZER E OUTRO

Índice de C.M..... *Tabela Pratica Tribunal de Justiça*

Vendedor
L.P.N.EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

data citação 14-jan-08

Identificação da Parcela		Prestação Paga		Composição do Valor Total Pago Atualizado			
Data do Vencimento	Nº Parcela	Data do Pagamento	Total Pago	Pagamentos a Atualizar	Fator Correção Tribunal de Justiça	Fator Juros 12,00%	Pagamentos Atualizados (R$)
10-mai-96		20-mai-96	473,37	473,37	3,8674355	2,2057	4.037,98
10-jun-96	27 / 50	10-jun-96	421,76	421,76	3,8342572	2,2057	3.566,86
10-jun-96		20-jun-96	503,67	503,67	3,8174078	2,2057	4.240,87
10-jul-96	28 / 50	10-jul-96	454,07	454,07	3,7839310	2,2057	3.789,71
10-jul-96		22-jul-96	517,83	517,83	3,7664990	2,2057	4.301,95
10-ago-96	29 / 50	12-ago-96	454,07	454,07	3,7378595	2,2057	3.743,57
10-ago-96		20-ago-96	517,83	517,83	3,7330516	2,2057	4.263,74
10-set-96	30 / 50	10-set-96	454,07	454,07	3,7204602	2,2057	3.726,14
10-set-96		20-set-96	517,83	517,83	3,7202122	2,2057	4.249,08
10-out-96	31 / 50	10-out-96	454,07	454,07	3,7197164	2,2057	3.725,40
10-out-96		20-out-96	517,83	517,83	3,7151682	2,2057	4.243,32
10-out-96	5 / 8	11-nov-96	454,07	454,07	3,7052157	2,2057	3.710,87
10-out-96		20-nov-96	518,24	518,24	3,7014448	2,2057	4.230,99
10-nov-96	32 / 50	10-nov-96	454,07	454,07	3,7056350	2,2057	3.711,29
10-nov-96		20-nov-96	503,67	503,67	3,7014448	2,2057	4.112,04
10-dez-96	33 / 50	10-dez-96	454,07	454,07	3,6930787	2,2057	3.698,72
10-dez-96		20-dez-96	503,67	503,67	3,6891559	2,2057	4.098,39
10-jan-97	34 / 50	10-jan-97	454,07	454,07	3,6809317	2,2057	3.686,55
				506,29	3,6713650	2,2057	4.099,84
				454,07			3.655,76

Digitalizada com CamScanner

ANEXO A

COMPOSIÇÃO DOS VALORES PAGOS ATUALIZADOS

Data do Contrato: 30-nov-94

Comprador: GILBERTO MOZER E OUTRO

Vendedor: L.P.N.EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Índice de C.M..... *Tabela Pratica Tribunal de Justiça*

data citação 14-jan-08

Identificação da Parcela		Prestação Paga		Composição do Valor Total Pago Atualizado			
Data do Vencimento	Nº Parcela	Data Data do Pagamento	Total Pago	Pagamentos a Atualizar	Fator Correção Tribunal de Justiça	Fator Juros 12,00%	Pagamentos Atualizados (R$)
10-abr-97		22-abr-97	513,57	513,57	3,6018186	2,2057	4.080,01
10-mai-97	38 / 50	10-mai-97	454,07	454,07	3,5889140	2,2057	3.594,39
10-mai-97		20-mai-97	513,57	513,57	3,5876414	2,2057	4.063,95
10-jun-97	39 / 50	10-jun-97	454,07	454,07	3,5849706	2,2057	3.590,45
10-jun-97		20-jun-97	520,95	520,95	3,5807979	2,2057	4.114,49
10-jul-97	40 / 50	10-jul-97	469,64	469,64	3,5724671	2,2057	3.700,61
10-jul-97		21-jul-97	536,68	536,68	3,5701881	2,2057	4.226,16
10-ago-97	41 / 50	11-ago-97	469,64	469,64	3,5660828	2,2057	3.694,00
10-ago-97		20-ago-97	536,84	536,84	3,5663935	2,2057	4.222,93
10-set-97	42 / 50	10-set-97	469,64	469,64	3,5671186	2,2057	3.695,07
10-set-97		20-set-97	542,05	542,05	3,5659304	2,2057	4.263,36
10-out-97	43 / 50	10-out-97	469,64	469,64	3,5635552	2,2057	3.691,38
10-out-97		20-out-97	543,52	543,52	3,5602279	2,2057	4.268,09
10-nov-97	44 / 50	10-nov-97	469,64	469,64	3,5532508	2,2057	3.680,70
10-nov-97		20-nov-97	545,85	545,85	3,5514760	2,2057	4.275,85
10-dez-97	45 / 50	11-dez-97	469,64	469,64	3,5472785	2,2057	3.674,52
10-dez-97		22-dez-97	520,95	520,95	3,5401314	2,2057	4.067,76
10-jan-98	46 / 50	12-jan-98	469,64	469,64	3,5258945	2,2057	3.652,37
10-jan-98		20-jan-98	522,10	522,10	3,5182013	2,2057	4.051,49
10-fev-98	47 / 50	10-fev-98	469,64	469,64	3,4980866	2,2057	3.623,56
10-fev-98		20-fev-98	522,10	522,10	3,4913650	2,2057	4.020,58
10-mar-98	48 / 50	10-mar-98	469,64	469,64	3,4792985	2,2057	3.604,10
[illegible]	49 / 50	10-abr-98	469,64	469,64	3,4623332	2,2057	3.586,52
		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	2,2057	4.002,69

Digitalizada com CamScanner

ANEXO A

Data do Contrato
30-nov-94

COMPOSIÇÃO DOS VALORES PAGOS ATUALIZADOS

Índice de C.M..... *Tabela Pratica Tribunal de Justiça*

Comprador
GILBERTO MOZER E OUTRO

data citação 14-jan-08

Vendedor
L.P.N.EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Identificação da Parcela		Prestação Paga		Composição do Valor Total Pago Atualizado			
Data do Vencimento	Nº Parcela	Data do Pagamento	Total Pago	Pagamentos a Atualizar	Fator Correção Tribunal de Justiça	Fator Juros 12,00%	Pagamentos Atualizados (R$)
10-mai-98	50 / 50	11-mai-98	469,64	469,64	3,4460251	2,2057	3.569,63
10-mai-98		20-mai-98	525,39	525,39	3,4388550	2,2057	3.985,07

TOTAL DOS VALORES PAGOS, DEVIDAMENTE ATUALIZADOS ATÉ.....	31/jan/18	361.653,91
VALOR DA CONDENAÇÃO - DEVOLUÇÃO DE 90% DOS VALORES PAGOS		325.488,52
HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS - 10% DO VALOR DA CONDENAÇÃO.....		32.548,85
MULTA PREVISTA ART.476, "J" 10% SOBRE A CONDENAÇÃO.....		32.548,85
VALOR TOTAL A SER RESTITUÍDO AOS AUTORES ATUALIZADOS E ACRESCIDOS DE JUROS DESDE A CITAÇÃO ATÉ 31/01/2018		390.586,22

24/01/2018
re - 5571

Digitalizada com CamScanner

ADVOGADOS:

Silvana Bernardes Felix Martins - 26.234?
1) Carlos Alberto de Santana - 019/50.160377 31

fls.

fls.

fls.

fls.

fls.

fls.

fls.

fls.

30/07 Cls c/	02.10.15	Cx-08/12	mesa Mário	JR 477/18
JR 97/13	Juntada 20/10	Juntada 18/11	mesa: Sergio	Dig 30/10
% Rz 27/11	cls c/	Nada	Cls. c/	15/02
mão arquivo	Rel 51	Araci	JR 03/18	cx 11/1
Cls c/	Ana Regina	Cls c/	Rz 17/02	Cls
J.R 107/14	JR 63/16	Rel 63/17	mesa Pedro	JR 25/13
Desarq. 30/5	DIG 27/02	Dig. levantamento	Cls c/	CX 17/1
Cx 13/04	mesa Judy	MESA ELBIA.	JR 05/18	04/05
Junt 13/05	CLS OUTRAS	Cls c/ assessor Juiz	Dig. 24/03	Juntada 01/06
Cls c/	ReC 141	Cx-21/04	Dig 22/3	Cls
rel. 277/14	DIG-02/5	Juntado 23/03	mesa Sergio	JR 363/13
Dig 10/9	Mario	Cls com	P. 24/04	cx 03/1
Claudia	07/07/16	Rel 223/17	Juntada 20/04	Juntada 16/10
P 26/09	Juntada 27/07	P 13/06	Pedro	CLS. com
Cls 20/5/15	Pedro	Juntada 11/07	Cls c/	J.R 433/19
rel. 158/15	Cls c/	Cls com	JR 309/18	DIG 03/12
05/05	Rel 409	Rel 365/17	Rz 23/07	Alarcon
Juntada 15/06	Dig levantamento	Cx 20/10	Juntada 05/08	cx 10/04
Cls c/	Elbia/assessor	cx 21/10	Katia	Serviço Mesa Petições - SE
Rel 308/15	Cls c/ Juiz	Juntada 25/10	Cls c/	CLS. com

JR 872

DIG 8/11

Digitalizada com CamScanner