

SUZANA H. QUINTANA
OAB/SP 87.024

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA CÍVEL
DA COMARCA DE MIRASSOL -SP

TADEU CEZAR MUNIZ FECHINE, brasileiro, engenheiro mecânico, portador do RG n.º 33.159.966-1 SSPSP, inscrito no CPF/MF sob n.º 219.126.858-76, casado com **AMINA RAVENA DE SOUSA**, brasileira, portadora do RG n.º 7 43.332.742-X, inscrita no CPF/MF sob n.º 313.358.468-59, residentes e domiciliados na cidade de São José do Rio Preto(SP) na Rua Anna Braga Marchiotto n.º 359, Bairro São Deocleciano III, CEP: 15057-360, endereço eletrônico tadeu.cezarsapaulista.com.br, por sua advogada que esta subscreve vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência requerer **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** contra **EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA – MIRASSOL II – SPE LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 12.218.189/0001-72, estabelecida na cidade de São José do Rio Preto na Avenida Jornalista Roberto Marinho, nº 1111, sala 03, Jardim Primavera, CEP: 15061-500, pelos motivos de fato e direito que passam a expor:

Os Exequentes propuseram AÇÃO ORDINÁRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE VALORES contra a Executada referente a contrato de venda e compra de imóvel.

A ação foi julgada parcialmente procedente declarando rescindido o contrato firmado entre as partes e condenando a Requerida a “restituir os valores pagos pelos autores, com juros de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado e correção monetária pela tabela prática do TJSP, desde o efetivo desembolso de cada parcela paga, concedendo à requerida o direito de reter 10% do valor atualizado do contrato, procedendo a restituição do remanescente em 12 prestações a partir do trânsito em julgado.”

SUZANA H. QUINTANA
OAB/SP 87.024

Houve interposição de recurso de apelação que mantém a decisão de 1ª grau e recurso especial que foi inadmitido.

Tendo ocorrido o trânsito em julgado e não tendo a devedora cumprido voluntariamente sua obrigação, vem os credores liquidar o crédito existente em razão do êxito na ação.

Nos termos da decisão em anexo, o valor do débito atualizado através da tabela do TJSP importa em R\$ 31.143,04 (trinta e um mil, cento e quarenta e três reais e quatro centavos), a serem depositados mensalmente (12 parcelas) em conta junto ao Banco Santander - Agência 0037 conta corrente 01050450-1 em nome de Tadeu Cezar Muniz Fachine, nos termos da decisão proferida.

Dessa forma, requer a Vossa Excelência:

- 1- A intimação da Executada, na pessoa de seu advogado, para que pague no prazo de 15 (quinze) dias inicie o pagamento parcelado do valor de R\$ 31.143,04 (trinta e um mil, cento e quarenta e três reais e quatro centavos), devidamente atualizado até a data do efetivo pagamento;
- 2- Em não ocorrendo o pagamento voluntário, no prazo de 15 dias, requer-se, desde já, acréscimo de multa e honorários advocatícios, na forma do art. 523, §1º, CPC;
- 3- Em não ocorrendo o pagamento voluntário, requer-se, também, seja realizada penhora de bens suficientes para quitação do débito (art. 523, §3º, CPC).

Termos em que, dando-se à causa o valor de R\$ R\$ 31.143,04 (trinta e um mil, cento e quarenta e três reais e quatro centavos).

P.deferimento.

São José do Rio Preto, 24 de abril de 2023.

SUZANA
HELENA
QUINTANA
NA

Assinado de
forma digital
por SUZANA
HELENA
QUINTANA
Dados:
2023.04.24
11:48:43 -03'00'

Suzana H. Quintana
OAB/SP 87.024

SUZANA H. QUINTANA
OAB/SP 87.024

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA CÍVEL
DA COMARCA DE MIRASSOL-SP

Com pedido de Tutela

TADEU CEZAR MUNIZ FECHINE,
brasileiro, engenheiro mecânico, portador do RG n.º 33.159.966-1
SSPSP, inscrito no CPF/MF sob n.º 219.126.858-76, casado com
AMINA RAVENA DE SOUSA, brasileira, portadora do RG n.º 7
43.332.742-X, inscrita no CPF/MF sob n.º 313.358.468-59, residente e
domiciliada na cidade de São José do Rio Preto(SP) na Rua Anna Braga
Marchiotto n.º 359, Bairro São Deocleciano III, CEP: 15057-360, com
endereço eletrônico aminaravena21@gmail.com, por sua advogada
que esta subscreve vem respeitosamente a presença de Vossa
Excelência propor **AÇÃO ORDINÁRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL
C/C DEVOLUÇÃO DE VALORES E PEDIDO DE TUTELA DE
URGÊNCIA** em face de **EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
DAMHA – MIRASSOL II – SPE LTDA,** pessoa jurídica de direito
privado, inscrita no CNPJ nº 12.218.189/0001-72, estabelecida na
cidade de São José do Rio Preto na Avenida Jornalista Roberto
Marinho, nº 1111, sala 03, Jardim Primavera, CEP: 15061-500, pelos
motivos de fato e direito que passa a expor:

Em 03 de janeiro de 2020 as partes
celebraram Compromisso Particular de Compra e Venda de Imóvel
Urbano, relativo ao lote de terreno 33 localizado na quadra A na
Avenida Miguel Damha s/nº do Loteamento Residencial Village Damha
Mirassol IV, situado nesta cidade, com área total de 296,22 m2.

SUZANA H. QUINTANA
OAB/SP 87.024

Foi estabelecido o valor de R\$ 121.600,00(cento e vinte e um mil e seiscentos reais) a serem pagos da seguinte forma:

R\$ 11.600,00(Onze mil e seiscentos reais) de entrada e o restante através de 156 parcelas mensais e sucessivas no valor inicial de R\$ 1.201,83(hum mil, duzentos e um reais e oitenta e três centavos) com amortização do principal acrescido de juros de 0,7500% a. m. conforme Tabela Price, iniciando em 15/02/2020 e findando em 15/01/2033;

Foi efetuada a cobrança do valor de R\$ 6.400,00(seis mil e quatrocentos reais) relativo a taxa de corretagem, depositado diretamente na conta de RR Bronner Imóveis Ltda.

O recibo de cobrança de relativa a taxa de corretagem e o efetivo pagamento constam em documento fornecido pela Requerida quando da proposta de compra mas não foram inseridas em contrato, embora devidamente paga, conforme documento em anexo.

Os Autores sempre cumpriram com suas obrigações tendo até a presente data quitado o valor de R\$ 36.943,51(Trinta e seis mil, novecentos e quarenta e três reais e cinquenta e um centavos), sem a devida correção.

Entretanto, por questões de ordem econômica não conseguem mais honrar com as parcelas mensais referentes à compra e pretendem a rescisão do contrato com as devolução dos valores pagos, devidamente corrigidos desde o efetivo desembolso, inclusive o que foi pago a título de corretagem.

Esclarecem que tentaram de forma extrajudicial proceder a rescisão contratual junto a Requerida, tendo obtido como resposta em 10/03/2021:

*"Pelos condições contratadas a Damha tem a receber, nesta data o valor de R\$ 3.553,61 no distrato. Por mera liberalidade, **concordamos em fazer o distrato** sem o recebimento da quantia acima."*(documentos em anexo)

Após inúmeros contatos via email procederam a notificação da Requerida informando o interesse em proceder a rescisão do contrato de venda e compra, conforme documentos em anexo.

A possibilidade dos Autores em proceder a resolução do contrato é incontroversa nos termos dos artigos 473 e 478 do Código Civil. E não é admissível que a Requerida receba a posse do imóvel e ainda permaneça com os valores que foram adimplidos, ou até mesmo tenha crédito porque isso caracterizaria enriquecimento ilícito o que é vedado nos termos do artigo 884 do Código Civil.

SUZANA H. QUINTANA
OAB/SP 87.024

Ademais, por se tratar de relação de consumo aplica-se o disposto no Código de Defesa do Consumidor em seu artigo 51. No mesmo sentido também já se manifestou o Superior Tribunal de Justiça, por meio da Súmula 543 que estabelece que:

"Súmula 543 - Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento."

A postura da Requerida contraria o entendimento do Tribunal de Justiça de São Paulo inseridas nas seguintes Súmulas:

Súmula 1: O Compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo compromissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem.

Súmula 2: A devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição.

Súmula 3: Reconhecido que o compromissário comprador tem direito à devolução das parcelas pagas por conta do preço, as partes deverão ser repostas ao estado anterior, independentemente de reconvenção.

Segundo entendimento jurisprudencial:

"Apelação Cível. Compromisso de venda e compra Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores pagos. Rescisão a pedido do autor-adquirente. Sentença que julgou a demanda procedente em parte para o fim de reconhecer a rescisão do contrato e condenar a ré à restituição dos valores pagos com retenção de 25%. Recurso apenas do autor-adquirente. Recondução das partes ao "statu quo ante". Súmula 543 do Colendo Superior Tribunal de Justiça. Devolução dos valores pagos com retenção de 20% pela vendedora. Juros moratórios incidentes a partir do trânsito em julgado. Correção monetária dos valores a restituir que incide desde o desembolso para correta recomposição do capital e não constitui acréscimo ao capital principal. Dá-se provimento em parte ao recurso de apelação."(Apelação Cível nº 1000961-44.2020.8.26.0576- 1ª Câmara de Direito Privado - julgado em 24/11/2020)

"COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS. Ação de rescisão contratual c/c reintegração de posse Sentença de parcial procedência, condenando a

SUZANA H. QUINTANA
OAB/SP 87.024

autora a restituir ao réu, de uma só vez, 75% do valor pago. Recurso de ambas as partes. Inadimplemento do adquirente. Inaplicabilidade imediata da Lei nº 13.786/18. Rescisão motivada por culpa do compromissário comprador. Retenção de 10% do valor pago a título de despesas administrativas. Admissibilidade. Aplicação da Súmula 1 deste E. Tribunal. Lote de terreno adquirido sem edificação que possibilitasse efetiva ocupação pelos compradores. Indenização de fruição indevida. Autora que não informou previamente o valor referente à comissão de corretagem. Pedido de retenção do valor. Não cabimento. Sentença modificada. Recurso do réu provido, desprovido o recurso da autora. (Apelação nº 1052790-35.2018.8.26.0576- 7ª Câmara de Direito Privado- julgado em 26 de março de 2021)

Ocorre que, não obstante as várias tentativas em dirimir a lide de forma amistosa, a Requerida inviabilizou o distrato extrajudicial.

Demonstrado o intuito irrevogável dos Autores em desfazer o negócio, além de lhe ser vedado impor a obrigação de pagar o preço das parcelas vincendas, deverão ser ressarcidos dos valores desembolsados no equivalente a 80% (oitenta por cento) dos valores pagos, incluindo a taxa de corretagem, devidamente corrigidos.

Da Tutela de Urgência

Apesar das várias tentativas dos Autores em obter a rescisão contratual de forma consensual a mesma não foi possível em razão do posicionamento da Requerida que insiste em efetuar cobrança de “saldo devedor” acrescido ao fato da negativa em devolução de parte das parcelas adimplidas.

Para a concessão da tutela de urgência dispõe o artigo 297 do Código de Processo Civil que “o juiz poderá determinar as medidas que considerar adequadas para efetivação da tutela provisória” sendo necessários os seguintes requisitos: a “existência de elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo”, nos termos do artigo 300 do Código de Processo Civil.

A probabilidade do direito se evidencia no direito do consumidor em pleitear rescisão de contrato. A manutenção do contrato, bem como das parcelas vincendas com o pedido de resolução de contrato caracterizam o *Perigo de Dano*, vez que possibilitam a inscrição do nome dos Autores nos órgãos de proteção ao crédito por um débito que será declarado inexistente.

SUZANA H. QUINTANA
OAB/SP 87.024

Diante dos fatos narrados não se justifica que os Autores continuem pagando os preços pelo terreno que não mais têm interesse em adquirir, bem assim os encargos que sobre ele eventualmente incidirem (IPTU, taxas condominiais, entre outros).

Assim, requerem a concessão de TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA, para cessarem as obrigações de pagamento das parcelas mensais e demais encargos que incidirem sobre o imóvel, bem como seja determinado a Requerida que se abstenha de negativar o nome dos Autores na hipótese de não pagamento de quaisquer prestações não adimplidas.

Ante o exposto requerem a Vossa Excelência:

a) A concessão de imediato, e inaudita altera pars, de TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA determinando-se a cessação das obrigações de pagamento das parcelas mensais e demais encargos que incidirem sobre a unidade que viria a ser adquirida, dada a manifestação expressa e irrevogável de vontade de rescindir o negócio, eximindo-se os Autores de quaisquer penalidades eventualmente decorrentes do não pagamento.

b) Determinar a citação da Requerida, via carta com AR, para responder aos termos da presente ação no prazo legal, sob pena de aplicação dos efeitos da confissão e revelia.

c) no mérito, que seja reconhecida a procedência da presente ação, rescindindo o Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda, com a condenação da Requerida a devolver os valores pagos pelos Autores, inclusive os valores pagos como sinal e corretagem, corrigidos monetariamente a partir de cada desembolso e acréscido dos juros legais, em parcela única, descontados até 20% para suprir eventuais despesas administrativas;

d) A condenação da Requerida ao pagamento das custas e despesas processuais, além dos honorários advocatícios fixados nos termos do artigo 85 §§ 2º e 8º, tudo devidamente corrigido monetariamente e com juros, onde couber;

e) provar o alegado por todos os meios de provas em direito admitidos, especialmente pelo depoimento pessoal do representante da Requerida, o que ora se requer expressamente, oitiva de testemunhas, juntada de novos documentos, e demais provas que se fizerem necessárias;

f) Os Autores **NÃO** tem interesse na realização da audiência de conciliação ou de mediação na forma do artigo 319, VII do

SUZANA H. QUINTANA
OAB/SP 87.024

CPC/2015, ficando desde já consignado, que os patronos das partes poderão se contatar por telefone no sentido de uma composição.

Termos em que, dando-se a causa o valor de R\$ 42.469,54(Quarenta e dois mil, quatrocentos e sessenta e nove reais e cinquenta e quatro centavos)

P.deferimento.

São José do Rio Preto, 29 de março de 2021

Suzana H. Quintana
OAB/SP 87.024

PROCURAÇÃO

TADEU CEZAR MUNIZ FECHINE, brasileiro, engenheiro mecânico, portador do RG n.º 33.159.966-1 SSPSP, inscrito no CPF/MF sob n.º 219.126.858-76, casado com **AMINA RAVENA DE SOUSA**, brasileira, portadora do RG n.º 7 43.332.742-X, inscrita no CPF/MF sob n.º 313.358.468-59, residente e domiciliada na cidade de São José do Rio Preto(SP) na Rua Anna Braga Marchiotto n.º 359, Bairro São Deocleciano III, CEP: 15057-360, elo presente instrumento particular de procuração nomeiam e constituem sua bastante procuradora **SUZANA HELENA QUINTANA**, brasileira, solteira, advogada inscrita na OAB/SP sob n.º 87.024, com endereço profissional na Rua XV de Novembro n.º 3171, 6º andar, conjunto 65, São José do Rio Preto, CEP: 15015-110, endereço eletrônico suzanaquintana@uol.com.br, a quem conferem amplos e irrestritos poderes para promover quaisquer medidas judiciais necessárias à garantia dos direitos e interesses do outorgante, propondo contra o mesmo as ações que julgar convenientes, defendê-lo nas que porventura por ele lhe sejam propostas, para o que lhe confere os poderes da cláusula ad judícia, podendo ainda seu dito advogado transigir, confessar, desistir, receber e dar quitação e firmar compromisso, bem como substabelecer, com ou sem reserva, em especial para propor Ação de Rescisão Contratual em face de Empreendimento Imobiliária Damha Mirassol II SPE Ltda., ratificando a parte impressa.

São José do Rio Preto, 23 de março de 2021

TADEU CEZAR MUNIZ FECHINE



AMINA RAVENA DE SOUSA





ADVOGADOS ASSOCIADOS

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE
MIRASSOL – SÃO PAULO

PROCESSO Nº 1001217-25.2021.8.26.0358

RESCISÃO CONTRATUAL

EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA MIRASSOL II – SPE

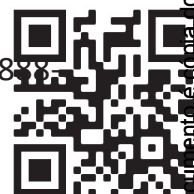
LTDA, empresa já devidamente qualificada nos autos em epígrafe que lhe move **TAADEU CEZAR MNIZ FECHINE e OUTRA**, por seus advogados, vêm respeitosamente perante Vossa Excelência **oferecer** sua resposta aos termos da ação proposta, sob a forma de **CONTESTAÇÃO**, consubstanciada nos motivos de fato e de direito a seguir aduzidos:

I. DA SÍNTESE DA INICIAL.

Aduz a parte Requerente, em breve síntese, que adquiriu das empresas Requeridas um imóvel consistente no lote 33 quadra A, localizado na cidade de Mirassol/SP, no empreendimento “Residencial Village Damha Mirassol IV”, através de “Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e outras avenças”, no valor total de R\$ 121.600,00 (cento e vinte e um mil e seiscentos reais), quantia que seria paga de forma parcelada.

Rua Bento de Andrade, 421 Jardim Paulista CEP 04503-011 São Paulo Fone 55 11 3838-9819

www.kepler.adv.br





Acrescenta a parte Requerente que não mais possui interesse na manutenção do contrato, por motivos financeiros e, ainda requer o valor pago a título de corretagem.

Em razão disso, requer seja a presente demanda julgada procedente, para o fim de declarar a rescisão do contrato, com a devolução das quantias já pagas, sendo permitida a retenção pelas Requeridas de, no máximo, 20% sobre o total pago, sem opção de parcelamento e, por fim, a condenação das Requeridas ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios sucumbenciais.

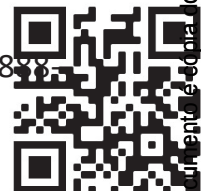
Entretanto, conforme veremos a seguir, nenhum direito assiste à parte Requerente.

II.1 DO MÉRITO.

DA RESCISÃO CONTRATUAL – CONTRATO REGIDO PELA LEI Nº 13.786 DE 27 DE DEZEMBRO DE 2018

A história narrada pelo Requerente se deu de forma diversa e, conforme veremos a seguir, inexistente razão para a rescisão contratual.

Conforme se depreende dos documentos que acompanharam a inicial, o Autor firmou Contrato de Compromisso de Compra e Venda com as empresas Requeridas, adquirindo o lote 33 quadra A, localizado na cidade de Mirassol/SP, no empreendimento “Residencial Village Damha Mirassol IV”, através de “Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e outras avenças”, no valor total de R\$ 121.600,00 (cento e vinte e um mil e seiscentos reais),



KEPPLER
ADVOGADOS ASSOCIADOS

Cabe esclarecer que, o contrato celebrado entre as partes **não é de financiamento, tratando-se de, inicialmente um instrumento particular de compromisso de compra e venda com pagamentos feitos a prazo e de forma parcelada**, com obrigações corrigidas monetariamente e acrescidas de juros compensatórios, sendo que todas as cláusulas foram lidas, analisadas e objeto de concordância pelos Requerentes.

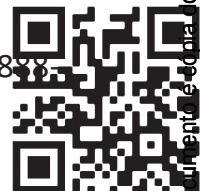
Inclusive, houve concordância expressa quanto à cláusula de rescisão, conforme contrato:

6. DAS CONSEQUÊNCIAS DO DESFAZIMENTO DO NEGÓCIO.

- 6.1. Caso ocorra o desfazimento do negócio por culpa do(a, s) COMPRADOR(A, ES), a VENDEDORA irá restituir o valor pago por ele na forma do § 1º do artigo 32 da Lei 6.766/79, descontados os valores relativos a fruição do imóvel no percentual de 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao mês e cláusula penal de 10% (dez por cento), ambas calculadas sobre o valor atualizado do contrato, além de IPTU, taxa associativa e demais despesas incidentes sobre o imóvel, bem como a comissão de corretagem, desde que integrada ao preço do imóvel.
- 6.2. Os valores pagos pelo(a,s) COMPRADOR(A, ES) serão restituídos em 12 (doze) meses após a formalização da rescisão contratual.

Pois bem! Conforme depreende-se do contrato demandado, verifica-se que as cláusulas relacionadas à rescisão contratual está em total acordo com as novas normas estabelecidas pela Lei nº 13.786 de 27 de dezembro de 2018 – no qual resta repetir – fora totalmente aceita pela parte autora.

A principal característica da lei do distrato é estipular a porcentagem do valor que poderá ser retido (cláusula penal) pela incorporadora nos casos de desistência do

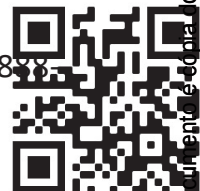




comprador, assim como forma de pagamento, prazo para entrega, valor da comissão de corretagem, dentre outras coisas.

A Ré não deseja a rescisão contratual, mas trata-se de direito assegurado aos compradores pela lei, mediante seu simples desejo de rescindir, ainda que não haja nenhum motivo causado pela vendedora, como é o caso – de acordo com vasta jurisprudência:

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES – TAXA DE FRUIÇÃO – TERRENO NÃO EDIFICADO – NÃO CABIMENTO – DIRETO DE RETENÇÃO A TÍTULO DE TAXA DE ADMINISTRAÇÃO – PERCENTUAL – LEI N. 13.786/2018 – CORRETAGEM - ÔNUS DO VENDEDOR - RESTITUIÇÃO DAS PARCELAS DE UMA SÓ VEZ – RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. Tratando-se de lote de terreno não edificado e inexistindo demonstração de proveito econômico proporcionado pelo terreno, bem como ausentes evidências de que o apelante tenha deixado de auferir lucro em razão da privação da posse do imóvel, não há falar em cobrança da taxa de fruição. Em conformidade com o entendimento remansoso do Superior Tribunal de Justiça, atualmente amparado na Lei do Distrato (Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018), que alterou a Lei das Incorporações Imobiliárias (Lei nº 4.591/64), mediante a inclusão do art. 67-A, tem-se pela validade do direito de retenção equivalente à 10% do montante adimplido pelo distrato havido em contrato de promessa de compra e venda, em sede de incorporação imobiliária celebrado entre as partes. No que diz respeito ao pagamento da comissão de corretagem, o contrato celebrado entre as partes é claro no sentido de que a referida despesa deverá ser paga pelo vendedor, em conformidade com a cláusula oitava, parágrafo sexto, item G. 1., não podendo tal obrigação ser transferida ao comprador. Com a rescisão do contrato, é devida a restituição dos valores pagos pela parte consumidora, tendo restado sumulado que "Na hipótese de resolução de





ADVOGADOS ASSOCIADOS

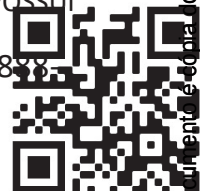
contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento." (STJ – Súmula 543 - destaquei).

(TJ-MS - AC: 08115537120188120001 MS 0811553-71.2018.8.12.0001, Relator: Des. Vladimir Abreu da Silva, Data de Julgamento: 28/08/2020, 4ª Câmara Cível, Data de Publicação: 04/09/2020)

APELAÇÕES CÍVEIS. RELAÇÃO DE CONSUMO. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL C/C PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS PARA: A) DECRETAR A RESCISÃO DO CONTRATO FIRMADO ENTRE AS PARTES, POR CULPA DA PARTE AUTORA/COMPRADORES; B) CONDENAR O RÉU A RESSARCIR AOS AUTORES O VALOR EQUIVALENTE À 75% (SETENTA E CINCO POR CENTO) DO VALOR ATUALIZADO DOS PAGAMENTOS EFETUADOS PELOS AUTORES NA AQUISIÇÃO IMOBILIÁRIA, AUTORIZANDO A PARTE RÉ/VENDEDORA RETER 25 % (VINTE E CINCO POR CENTO) DESTE VALOR, A SER APURADO EM LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA, EM CONFORMIDADE COM AS REGRAS ESTABELECIDAS PELA LEI Nº 13.786, DE 27 DE DEZEMBRO DE 2018; C) CONDENAR OS AUTORES AO PAGAMENTO DAS DESPESAS PROCESSUAIS E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS FIXADOS EM 10% DO VALOR DA CONDENAÇÃO. INCONFORMISMO DE AMBAS AS PARTES. A PARTE AUTORA (APELANTE 1) PRETENDE A REFORMA DO JULGADO PARA QUE SEJA RECONHECIDA A CULPA EXCLUSIVA DA RÉ NA RESCISÃO DO CONTRATO, CONDENANDO-A NA DEVOLUÇÃO INTEGRAL E ATUALIZADA DOS VALORES PAGOS, ALÉM DOS DANOS MORAIS E ÔNUS SUCUMBENCIAIS. ALTERNATIVAMENTE, REQUER O RATEIO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS. A PARTE RÉ (APELANTE 2) ALEGA QUE POSSUI

Rua Bento de Andrade, 421 Jardim Paulista CEP 04503-011 São Paulo Fone 55 11 3838-9819

www.keppler.adv.br



KEPPLER
ADVOGADOS ASSOCIADOS

PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO SENDO QUE SÓ RESPONDE PELAS OBRIGAÇÕES E DÍVIDAS CONTRAÍDAS À RESPECTIVA INCORPORAÇÃO, E QUE A LEI 13.786/2018 AUTORIZA A RETENÇÃO DE ATÉ 50% DO VALOR PAGO. REQUER A REFORMA DO JULGADO E QUE O JUÍZO DEDUZA O VALOR EQUIVALENTE AOS GASTOS COM VENDA E DIVULGAÇÃO DA UNIDADE. PROVIMENTO PARCIAL DO APELO DOS AUTORES, NEGATIVA DE PROVIMENTO AO APELO DA RÉ. Quanto ao apelo dos autores (apelantes 1): No que se refere a condenação da ré à devolução dos valores pagos, verifica-se que a sentença fixou corretamente o percentual de restituição, com a correção devida. Em que pese o incontestado atraso na entrega do empreendimento, no caso, a resolução do contrato de promessa de compra e venda se deu por iniciativa dos compradores, por dificuldades na obtenção do financiamento e por estarem insatisfeitos com as condições do imóvel, e não em razão do atraso, devendo ser reconhecido o inadimplemento contratual de ambas as partes. Inteligência da súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça. No que se refere às custas processuais e honorários sucumbenciais, assiste razão aos autores, eis que ambas as partes restaram sucumbentes, o que impõe o rateio das custas processuais. Quanto aos honorários sucumbenciais, cada uma das partes pagará 10% do valor da condenação ao patrono do ex adverso. Quanto ao apelo da ré (apelante 2): Não assiste razão alguma em seu inconformismo. Percentual de retenção de 25% suficiente para ressarcir eventuais despesas com a venda e divulgação da unidade. Outrossim, a existência de patrimônio de afetação não obsta a pretensão autoral. O patrimônio de afetação inserido no contrato por iniciativa da ré não pode representar óbice à reparação dos danos dos adquirentes, tais como eventuais prejuízos decorrentes do atraso na entrega da obra ou outras causas de inadimplemento da ré aos termos do contrato. A submissão da incorporação ao regime de afetação, a critério dos incorporadores, serve tão somente para garantir a autonomia patrimonial da incorporação e, desta forma, evitar prejuízo aos consumidores. Por isso, o patrimônio deve



KEPPLER
ADVOGADOS ASSOCIADOS

ser utilizado na própria conclusão do empreendimento, inclusive, caso necessária a transferência de posse e administração da obra aos adquirentes. Na presente hipótese, uma vez decidida a resolução contratual, rompe-se qualquer vínculo dos adquirentes com tal patrimônio, que abrem mão de seus benefícios e, por este motivo, perseguem objetivo meramente indenizatório, devolvendo a unidade a tal acervo patrimonial. Em outras palavras, o patrimônio específico é benefício em seu favor e não exclui, jamais, a possibilidade de rescisão contratual e os consectários daí advindos. Desta forma, quanto ao apelo da ré (LEDUCA), inexistente substrato fático-jurídico na sua peça de apelo que enseje a modificação do entendimento firmado pelo julgado recorrido, que deve ser mantido por seus próprios fundamentos. PROVIMENTO PARCIAL DO APELO DOS AUTORES. DESPROVIMENTO DO RECURSO DA RÉ. (TJ-RJ - APL: 00298258320168190208, Relator: Des(a). ALVARO HENRIQUE TEIXEIRA DE ALMEIDA, Data de Julgamento: 29/01/2020, VIGÉSIMA QUARTA CÂMARA CÍVEL)

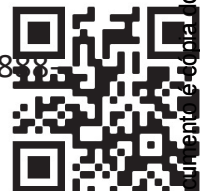
Com efeito, os motivos alegados pelos Autores não constituem, por si só, argumentos capazes de isentá-los das obrigações assumidas. É necessário que o cumprimento da obrigação se torne impossível (e não apenas dificultoso) e, por isso, compete à parte demonstrar que envidou todos os esforços a seu alcance e, mesmo assim, não reúne condições de honrar o que contratou. Isso, porém, não se vê dos autos.

Assim sendo, resta demonstrado que a Requerida tão somente faz valer as regras contidas no instrumento particular firmado com o Requerente, regras essas autorizadas pela legislação aplicável ao caso.

Obviamente, os ajustes entabulados entre as partes devem ser cumpridos de acordo com o que fora ajustado.

Rua Bento de Andrade, 421 Jardim Paulista CEP 04503-011 São Paulo Fone 55 11 3838-9819

www.keppler.adv.br





Contudo, caso Vossa Excelência assim não se entenda, mesmo após todas as elucidações realizadas anteriormente, o que se admite para fins de argumentação, evidentemente que a parte Autora não poderá se beneficiar indevidamente às custas da parte Requerida.

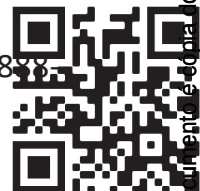
Insta esclarecer que, em relação ao contrato firmado entre a parte Requerente e a parte Requerida, **nenhuma das obrigações foram impostas à parte Autora**, mas voluntariamente assumidas

Cabe ainda destacar – que mediante a impontualidade ou inadimplemento pela parte compradora – são incumbidos juros de mora e multa – conforme clausula 3.1 e seguintes do presente instrumento e de acordo com a Lei nº 13.786 de 27 de dezembro de 2018:

CLÁUSULA TERCEIRA - DA IMPONTUALIDADE OU INADIMPLEMENTO.

3.1. O atraso no pagamento de quaisquer das prestações do saldo do preço, sujeitará(ão) o(à,s) **COMPRADOR(A,ES)** ao pagamento de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e da multa convencional de 2% (dois por cento), conforme a legislação vigente, ou o maior percentual admitido por lei, encargos esses que incidirão sobre o valor da prestação em atraso, atualizada monetariamente de conformidade com a variação do índice referencial IGPM/FGV, tendo como base o índice do mês imediatamente anterior da assinatura deste instrumento e, da mesma forma, o índice do mês anterior à data do efetivo cumprimento da obrigação, calculada *pro rata die*.

Podemos concluir mais uma vez que busca apenas a parte autora – se esquivar de suas responsabilidades contratuais.





Vale ainda ressaltar que fora aceito conforme demonstrado pela própria parte a rescisão, desde que em acordo com às cláusulas contratuais e a lei qual se trata o contrato, o qual fora negado pela parte – beirando praticamente a má-fé em reincidir judicialmente o presente instrumento.

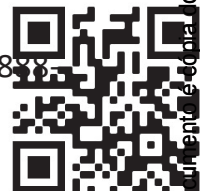
Assim, não devemos deixar de concluir que a parte Autora na época da aquisição da unidade autônoma fez seu juízo de conveniência sobre o que lhe fora ofertado, o que por lógica e razoabilidade, também tudo o que ficaria sob sua responsabilidade.

Os direitos da parte Autora estão expressamente previstos no contrato, de forma clara e precisa, sendo que as cláusulas não afrontam os dispositivos do Código de Defesa do Consumidor, não se trata, portanto, de contrato de adesão.

Assim sendo, caberá à própria parte autora demonstrar a existência do dano, não havendo se falar em inversão do ônus probatório.

Em que pese o disposto no artigo 6º, inciso VIII, do Código de Defesa do Consumidor, há de ser dito que a inversão do ônus da prova não opera de forma automática, pelo contrário, fica a critério do juiz determiná-la – ou não – se entender, recorrendo à sua experiência, que a alegação feita pelo consumidor não é verossímil ou que ele não é hipossuficiente.

Por consequente, verifica-se que não é uma consequência necessária do simples ingresso da ação, interpretação esta que seria possível somente se outra fosse a redação do dispositivo legal reproduzido acima, mas sim uma decisão a tomar.





Por outro lado, cumpre ressaltar o que versa o Código de Processo Civil sobre o ônus de provar o alegado. Vejamos.

Art. 373: O ônus da prova incumbe:

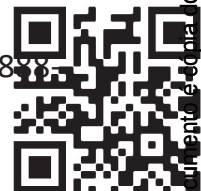
I- ao autor, quanto ao fato constitutivo de seu direito.

Excelência, a distribuição do ônus da prova segue o que está no artigo 373 do Código de Processo Civil é, ainda, orientada pelo princípio do interesse, eis que o reconhecimento dos fatos constitutivos beneficiará somente à parte Autora, sendo que sem a prova destes, a demanda inicial deve ser julgada improcedente.

E mais, a mera desigualdade existente entre o consumidor e a vendedora não é justificativa para se alegar a inversão do ônus probatório, ou seja, tão somente pela crença de que são aplicadas as normas do Código Consumerista.

Dessa maneira, notável que os requisitos que devem ser preenchidos para que haja a inversão do ônus probatório, quais sejam, quando for verossímil a alegação, ou quando for a parte autora hipossuficiente, estão elencados no artigo 6º, inciso VIII do Código de Defesa do Consumidor, situações que não se encontram presentes no caso retratado nestes autos.

Finalmente, Excelência, é indiscutível que a inversão do ônus probatório se faz desnecessária no presente caso, mormente porque cabe à parte Autora provar o fato constitutivo de seu direito.





Ademais, cumpre mencionar que, o valor pago não só pela parte Autora, mas também pelos demais adquirentes de lotes do loteamento fechado servem para que as empresas Requeridas possam cobrir o investimento realizado em tal empreendimento.

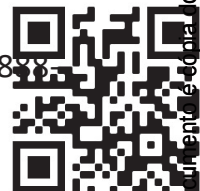
Dessa feita, requerem sejam julgados totalmente improcedentes os pedidos da parte autora, devendo o Requerente ser condenado ao pagamento dos ônus sucumbenciais, bem como honorários advocatícios a serem arbitrados a critério de Vossa Excelência.

Requer ainda, para que seja considerada a cláusula 6.1 do referido instrumento particular de compromisso de compra e venda de imóvel com pacto de eventual alienação fiduciária e outras avenças – para que seja determinada multa de retenção 10% sobre o valor do negócio devidamente atualizado + taxa de fruição de 0,75% a.m. – como preconizado na lei 13.786/18 qual rege o contrato.

Uma vez que tal cláusula sempre fora mencionada a parte autora para rescisão do presente instrumento.

Ainda, Excelência, com relação ao pagamento da restituição acima mencionada, e, considerando a atual situação econômica do país, é importante mencionar que o artigo 32-A da novel, Lei nº 13.786/2018, em seu §1º, inciso II, prevê a possibilidade de parcelamento na devolução dos valores à título de restituição do negócio imobiliário:

“§ 1º O pagamento da restituição ocorrerá em até 12 (doze) parcelas mensais, com início após o seguinte prazo de carência: II - em loteamentos com obras concluídas: no prazo máximo de 12 (doze) meses após a formalização da rescisão contratual.”





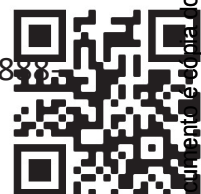
ADVOGADOS ASSOCIADOS

Desta forma, requer seja determinado, em remoto caso de procedência do pedido de rescisão, **QUE A DEVOLUÇÃO DE VALORES SE DÊ DE FORMA PARCELADA, QUE ORA SE PROPÕE EM 12 (DOZE) PRESTAÇÕES MENSAIS.**

DOS JUROS MORATÓRIOS

Ocorre que os juros moratórios incidentes sobre o valor a ser restituído a Requerente devem ter como termo inicial, em casos de desistência por parte do comprador, justamente o que ocorreu no presente feito, a data do trânsito em julgado da decisão de conhecimento, nos termos do entendimento do C. STJ, in verbis:

“DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO. DENÚNCIA PELO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR EM FACE DA INSUPORTABILIDADE NO PAGAMENTO DAS PRESTAÇÕES. POSSIBILIDADE. DEVOLUÇÃO PARCIAL DO VALORES PAGOS. TAXA DE OCUPAÇÃO DEVIDA POR TODO O PERÍODO DE POSSE SOBRE O IMÓVEL. ENTENDIMENTO ADOTADO PARA EVITAR O ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA DO COMPRADOR. JUROS MORATÓRIOS. TERMO INICIAL. DATA DO TRÂNSITO EM JULGADO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. /.../. 4. Na hipótese de resolução contratual do compromisso de compra e venda por desistência dos adquirentes, em que postulada, pelos autores, a restituição das parcelas pagas de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros moratórios serão computados a partir do trânsito em julgado da decisão. 5. Recurso especial provido.” (REsp 1211323/MS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 01/10/2015, DJe 20/10/2015)





Em razão disso, verifica-se que a decisão em questão encontra-se contraditória, vez que fixou o termo inicial dos juros a partir da citação, e não a partir do trânsito em julgado da eventual decisão determinando a rescisão contratual, momento em que o desfazimento da avença se aperfeiçoa.

Neste sentido, a problemática dos juros moratórios já havia sido analisada e sedimentada pela jurisprudência, todavia, recentemente, encerrou-se a discussão com a definição do tema 1002 do C. STJ para firmar o seguinte entendimento:

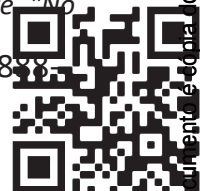
Tema 1002 “Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei nº 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão.”

Sem prejuízo, como ressaltado, o mesmo entendimento já costumava ser aplicado pelo Superior Tribunal de Justiça para que a incidência dos juros moratórios ocorresse somente a partir do trânsito em julgado, e não a partir da citação

6

CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. RESCISÃO. DESISTÊNCIA DO PROMITENTE COMPRADOR. DEVOLUÇÃO DAS PARCELAS PAGAS. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. DATA DO TRÂNSITO EM JULGADO DA DECISÃO CONDENATÓRIA.

PRECEDENTES DO STJ. PROVIMENTO DO RECURSO. 1. Na rescisão contratual da promessa de compra e venda de imóvel, por desistência exclusiva do promitente comprador, em que se requer a restituição das parcelas pagas em modo diferenciado daquele previsto no instrumento contratual, os juros moratórios sobre esses valores devem ser computados a partir do trânsito em julgado da decisão. Precedentes desta Corte “No



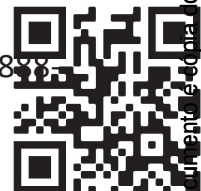


ADVOGADOS ASSOCIADOS

caso vertente, a recorrente, promitentevendedora, foi acionada pelos recorridos em ação na qual propunham estes a resolução do contrato de promessa de compra e venda de imóvel. 'RECURSO ESPECIAL - EMBARGOS DO DEVEDOR - PROMESSA DE VENDA E COMPRA - RESCISÃO JUDICIAL - DETERMINAÇÃO DE RESTITUIÇÃO PELO PROMITENTE-VEDEDOR DE PARTE DO MONTANTE PAGO - CORREÇÃO MONETÁRIA - JUROS DE MORA - TERMO INICIAL - RECURSO

PARCIALMENTE PROVIDO. (...). Se antes do v. acórdão que concluiu pelo reembolso de parte do valor pago não se pode falar sequer na existência da obrigação de restituição, revela-se claro que somente com a passagem em julgado de tal decisão é que se tem por devida a prestação, não se podendo falar, até então, em constituição em mora. Logo, os juros decorrentes da mora devem ser computados, 'in casu', a partir do trânsito em julgado da decisão proferida no processo de conhecimento. 5. Recurso parcialmente provido.' A razão desse posicionamento é que, se pretendiam os autores restituição de parcela além do contratualmente previsto, somente o julgamento que reduziu a cláusula penal estipulada no caso de pretensão do desfazimento unilateral da avença ao valor efetivamente devido é que se pode falar em mora e, a partir daí, iniciar-se a fluência dos juros moratórios. Ao se estabelecer judicialmente convenção diferenciada a ser seguida pelo vendedor e comprador, afasta-se a aplicação dos arts. 394 e 405 do CCB/2002, bem como do art. 240 do CPC/2015 (art. 219 do CPC/1973). Todavia, impende salientar que esses dispositivos legais se amoldam perfeitamente à responsabilidade civil contratual. (Acórdão do RECURSO ESPECIAL Nº 1.639.106 – DF, de Relatoria do Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, 1datado de 6 de fevereiro de 2017)

"DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO. DENÚNCIA PELO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR





ADVOGADOS ASSOCIADOS

EM FACE DA INSUPOORTABILIDADE NO PAGAMENTO DAS PRESTAÇÕES. POSSIBILIDADE. DEVOLUÇÃO PARCIAL DOS VALORES PAGOS. TAXA DE OCUPAÇÃO DEVIDA POR TODO O PERÍODO DE POSSE SOBRE O IMÓVEL. ENTENDIMENTO ADOTADO PARA EVITAR O ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA DO COMPRADOR. JUROS MORATÓRIOS. TERMO INICIAL. DATA DO TRÂNSITO EM JULGADO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. Na hipótese de resolução contratual do compromisso de compra e venda por desistência dos adquirentes, em que postulada, pelos autores, a restituição das parcelas pagas de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros moratórios serão computados a partir do trânsito em julgado da decisão. 5. Recurso especial provido."(REsp 1.211.323/MS, Quarta Turma, Rel. Min. desta Relatoria, DJe 20.10.2015)

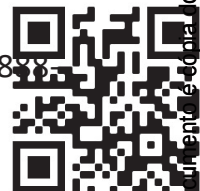
RECURSO INOMINADO – PROMESSA PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE AUTÔNOMA – RESCISÃO CONTRATUAL – NÃO OBTENÇÃO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO JUNTO À INSTITUIÇÃO FINANCEIRA – INCORPORAÇÃO SUBMETIDA AO REGIME DE AFETAÇÃO – INCIDÊNCIA DA LEI N. 4.591/1964, ALTERADA PELA LEI N. 13.786/2018 – MULTA DE 50% DO VALOR PAGO – CABIMENTO – EXPRESSA AUTORIZAÇÃO LEGAL – TERMO INICIAL DE JUROS DE MORA – TEMA 1002 DO STJ – INAPLICABILIDADE – SITUAÇÃO FÁTICA DIVERSA DA HIPÓTESE CONSTANTE NA TESE FIRMADA – RESCISÃO NÃO SE DEU POR INICIATIVA DA PROMITENTE COMPRADORA – SENTENÇA QUE CARECE DE PARCIAL REFORMA – RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

(TJ-SP - RI: 10092215920208260011 SP 1009221-59.2020.8.26.0011, Relator: Ana Carolina Netto Mascarenhas, Data de Julgamento: 14/06/2021, 1ª Turma Recursal Cível, Data de Publicação: 14/06/2021)

Desta forma, a incidência de juros em momento anterior ao trânsito certamente causará o enriquecimento ilícito da Autora e permanecerá contrária à tese firmada

Rua Bento de Andrade, 421 Jardim Paulista CEP 04503-011 São Paulo Fone 55 11 3838-9819

www.keppler.adv.br





em repetitivo, o que é plenamente vedado em nosso ordenamento jurídico.

DA COMISSÃO DE CORRETAGEM

O corretor de imóveis é uma categoria profissional autônoma. Isso quer dizer que as imobiliárias, construtoras e incorporadoras geralmente não possuem relação de emprego com seus corretores, que não ganham salários ou rendimentos fixos, **sobrevivendo unicamente da comissão** em cima dos imóveis que efetivamente vendem. Essa comissão é geralmente chamada de “comissão de corretagem” ou “**taxa de corretagem**”, e é paga ao corretor sempre que ele vende o imóvel.

Restou demonstrada ainda a ausência de culpa da Ré em relação ao término da avença, de forma a afastar a infundada pretensão dos Autora de devolução das quantias de intermediação, vez que sua incapacidade financeira foi a única razão para o término do avençado.

Além disso, a Autora não comprovou qualquer falha na prestação do serviço de intermediação imobiliária, pelo que indevida sua pretensão de restituição.

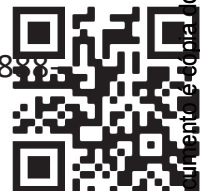
Pois bem, como demonstrado nos autos, o foi pago a título de corretagem o valor de R\$ 6.400,00 (seis mil e quatrocentos reais) quando da alienação do lote do Requerente.

A legislação brasileira, em especial o Código Civil, prevê a legalidade da comissão de corretagem:

Art. 725. A remuneração é devida ao corretor uma vez que tenha conseguido o resultado previsto no contrato de mediação, ou ainda que este não se efetive em virtude de arrependimento das partes.

Rua Bento de Andrade, 421 Jardim Paulista CEP 04503-011 São Paulo Fone 55 11 3838-9819

www.keppler.adv.br





Destaca ainda que o presente instrumento – em total consonância com a lei nº 13.786 de 27 de dezembro de 2018 – que o valor de comissão de corretagem não integra o preço do imóvel – não sendo devido tal valor a parte requerente:

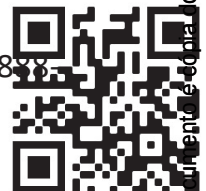
- serão acrescidas de juros de 0,75% ao mês e corrigidas monetariamente segundo a variação do IGPM-FGV, conforme memória de cálculo demonstrativo, que acompanhará o contrato quando da sua assinatura, como anexo.
- 4.4.1.2. A fórmula para a aplicação do IGPM-FGV terá como base o índice do mês imediatamente anterior ao da assinatura deste instrumento e, da mesma forma, o índice do mês anterior à data do efetivo cumprimento da obrigação, calculada *pro rata die*.
- 4.4.1.3. A contagem dos juros, quando for o caso, também ficará sujeita ao critério do *pro rata die*.
- 4.4.2. As disposições constantes nos itens 4.2.2 e subitens não se aplicam no caso de pagamento à vista.
- 4.4.3. Sobre o valor da comissão de corretagem:
☐ integra o preço do imóvel, ou
☒ não integra o preço do imóvel.

Cabe ainda salientar que a parte requerente indica de forma errônea a imobiliária na qual foi feita a transação imobiliária – uma vez que também indicada em contrato.

9.3. O valor da comissão de corretagem correspondente a 6,38% (seis vírgula trinta e oito por cento) do valor de venda

indicado no item 4.1 deste quadro resumo, se acaso não integrante do preço, será quitado diretamente pelo(a, s) **COMPRADOR(A, ES)** ao intermediador (Imobiliária Marcio Cardoso Imóveis Ltda ME), devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.290.101/0001-00, CRECI nº 25.156, com sede à Rua Barão do Rio Branco, 1707, centro, em Birigui, SP.

FL-7

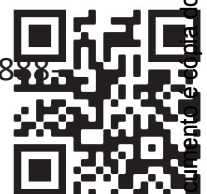




Trata-se da necessária aplicação da Lei, uma vez que demonstrado o compromisso firmado pelo Contrato e a ocorrência de descumprimento, outra solução não resta se não a devolução do valor, conforme amplamente protegido pelos tribunais:

AÇÃO DE COBRANÇA - SERVIÇOS DE REPARAÇÃO EM IMÓVEL E DE CORRETAGEM - PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA - DESCABIMENTO - CONTRATO VERBAL - COMPROVAÇÃO POR MEIO DE TESTEMUNHAS - POSSIBILIDADE "O contrato de corretagem é classificado pela doutrina como não solene e consensual, podendo, inclusive, ser perfectibilizado oralmente, ainda que seu valor ultrapasse o décuplo do salário-mínimo (art. 401 do CPC)" (AC n. 2006.040289-3, Des. Henry Petry Junior). 2 Não há exigências formais para a configuração do contrato de corretagem, de modo que, comprovado, ainda que por intermédio de testemunha que o serviço de intermediação de locação foi contratado, restam devidos os honorários de corretagem exigidos e não impugnados. (TJSC, Apelação n. 0013725-86.2009.8.24.0005, de Balneário Camboriú, rel. Des. Luiz César Medeiros, j. 11-07-2016).

APELAÇÃO CÍVEL E AGRAVO RETIDO. Ação de cobrança de comissão de corretagem. Sentença de parcial procedência na origem. I - Agravado retido. Arguição de ausência de interesse processual. Exigência de remuneração por profissional não habilitado. Tese afastada. Prescindibilidade da inscrição em órgão competente. Ausência que acarreta mera irregularidade. Direito à remuneração mantido. Suscitada afronta ao art. 401 do



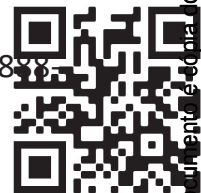


ADVOGADOS ASSOCIADOS

ANTIGO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. PROVA EXCLUSIVAMENTE TESTEMUNHAL. POSSIBILIDADE. VULNERAÇÃO NÃO VERIFICADA INDEPENDENTEMENTE DO VALOR DO AJUSTE. PRECEDENTES DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA E DESTA CORTE CATARINENSE. AGRAVO CONHECIDO E REJEITADO. II - APELO DO RÉU. PRELIMINAR. ILEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM. MATÉRIA QUE SE CONFUNDE COM O MÉRITO. ANÁLISE POSTERGADA. MÉRITO. ALEGAÇÃO DE AUSÊNCIA DE INTERMEDIAÇÃO OU CONTRATAÇÃO COM A PARTE AUTORA PARA A VENDA DO IMÓVEL. DESCABIMENTO. CONTRATO FORMULADO DE FORMA VERBAL. MEDIAÇÃO COMPROVADA. PARTICIPAÇÃO E DESENVOLVIMENTO NA EFETIVAÇÃO DA AVENÇA. COMISSÃO DEVIDA. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. (TJSC, Apelação Cível n. 2011.002528-8, de Pinhalzinho, rel. Des. Luiz Felipe Schuch, j. 06-06-2016).

Insta mencionar, que o C. STJ já sedimentou o tema, consoante tese firmada (tese nº 938) no julgamento do REsp nº 1.599.511/SP, submetido a julgamento como recurso repetitivo, o qual foi decidido que é válida tal cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem.

II. Validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão





ADVOGADOS ASSOCIADOS

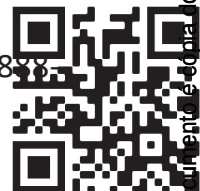
de corretagem;”

(vide REsp n. 1.599.511/SP).

RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. POSSIBILIDADE. DEVER DE INFORMAÇÃO. OBSERVÂNCIA. NECESSIDADE. 1. Para os fins do art. 1.040 do CPC/2015, fixa-se a seguinte tese: Ressalvada a denominada Faixa 1, em que não há intermediação imobiliária, é válida a cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda do Programa Minha Casa, Minha Vida, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem. 2. Solução do caso concreto: Considerando que as partes convencionaram que o valor correspondente à comissão de corretagem seria pago diretamente pelo proponente ao corretor, impõe-se julgar improcedente o pedido de repetição dos valores pagos a esse título. 3. Recurso especial provido. (STJ - REsp: 1601149 RS 2016/0136102-7, Relator: Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Data de Julgamento: 13/06/2018, S2 - SEGUNDA SEÇÃO, Data de Publicação: DJe 15/08/2018)

E, mais, a Lei nº 13.786/2018 ainda em seu artigo 32-A, inciso V assim dispõe:

*“Art. 32-A. Em caso de resolução contratual por fato imputado ao adquirente, respeitado o disposto no § 2º deste artigo, deverão ser restituídos os valores pagos por ele, atualizados com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, podendo ser descontados dos valores pagos os seguintes itens: **V - a comissão de corretagem, desde que integrada ao preço do***





Dessa forma, tendo em vista que o valor pago a título de comissão de corretagem pelos serviços prestados pela imobiliária **intermediadora** fora a pago a empresa terceira – não há esta requerida a dever a título de corretagem.

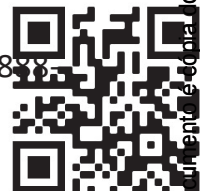
III. DA TESE SUBSIDIÁRIA. RETENÇÃO DE VALORES.

Primeiramente, não há se falar em devolução de 20% dos valores pagos face àquilo que restou alegado anteriormente, ou seja, não existindo em favor do Requerente qualquer suposto descumprimento contratual por parte das Requeridas, conforme mencionado alhures.

Assim, na remota hipótese de rescisão contratual, por certo as partes contratantes devem retornar ao *status quo ante*, apurando os prejuízos sofridos pelas Requeridas com despesas à título de publicidade, corretagem, recolhimentos de tributos, dentre outros.

Assim sendo, requerem a fixação da retenção dos valores pagos deve ser no percentual de 25%, conforme entendimento consolidado no Colendo Superior Tribunal de Justiça. Vejamos:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONTRATO ANTERIOR À LEI 13.786/2018. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. DESISTÊNCIA IMOTIVADA DO PROMISSÁRIO COMPRADOR. RESTITUIÇÃO PARCIAL. DEVOLUÇÃO AO PROMISSÁRIO COMPRADOR DOS VALORES PAGOS COM A RETENÇÃO DE 25%



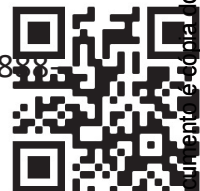


ADVOGADOS ASSOCIADOS

POR PARTE DA VENDEDORA. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. TRÂNSITO EM JULGADO. PRECEDENTE FIRMADO EM JULGAMENTO DE RECURSO REPETITIVO.

1. A despeito do caráter originalmente irretratável da compra e venda no âmbito da incorporação imobiliária (Lei 4.591/1964, art. 32, §2º), a jurisprudência do STJ, anterior à Lei 13.786/2018, de há muito já reconhecia, à luz do Código de Defesa do Consumidor, o direito potestativo do consumidor de promover ação a fim de rescindir o contrato e receber, de forma imediata e em pagamento único, a restituição dos valores pagos, assegurado ao vendedor sem culpa pelo distrato, de outro lado, o direito de reter parcela do montante (Súmula 543/STJ).

2. Hipótese em que, ausente qualquer peculiaridade, na apreciação da razoabilidade da cláusula penal estabelecida em contrato anterior à Lei 13.786/2018, deve prevalecer o parâmetro estabelecido pela Segunda Seção no julgamento dos EAq 1.138.183/PE, DJe 4.10.2012, sob a relatoria para o acórdão do Ministro Sidnei Beneti, a saber o percentual de retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelos adquirentes, reiteradamente afirmado por esta Corte como adequado para indenizar o construtor das despesas gerais e desestimular o rompimento unilateral do contrato. Tal percentual tem caráter indenizatório e cominatório, não havendo diferença, para tal fim, entre a utilização ou não do bem, prescindindo também da demonstração individualizada das despesas gerais tidas pela incorporadora com o empreendimento.



KEPPLER
ADVOGADOS ASSOCIADOS

3. Nos termos da jurisprudência desta Corte, firmada pela Segunda Seção em julgamento submetido ao rito dos recursos repetitivos, "nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei n. 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão" (REsp 1.740.911/DF, DJe 22.8.2019).

4. Recurso especial parcialmente provido. (REsp 1723519/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 28/08/2019, DJe 02/10/2019)

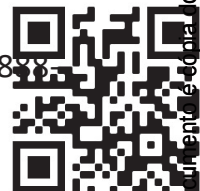
Ora, não pode concordar a empresa Requerida com devolução de apenas 10% dos valores pagos, uma vez que a pretendida retenção se deve para que a empresa cubra os gastos administrativos envolvidos no ramo imobiliário/loteamento, ou seja, é utilizado para cobrir despesas como publicidade, taxa de corretagem já paga pela Requerida, além dos valores dispendidos na construção e manutenção dos lotes até a aquisição e lançamento do empreendimento.

Primeiramente, não há se falar em devolução integral dos valores pagos face àquilo que restou alegado anteriormente, ou seja, não existindo em favor do Requerente qualquer suposto descumprimento contratual por parte da Requerida, conforme mencionado alhures.

Assim, tendo em vista que a pretensa resolução contratual tem como decorrência a pura e simples desistência do negócio pelo Demandante, resta inequívoco que a Requerida tem o direito de ser ressarcida não só pelos gastos administrativos, como também despesas tidas com propaganda, pagamento de comissão de corretagem etc.

Rua Bento de Andrade, 421 Jardim Paulista CEP 04503-011 São Paulo Fone 55 11 3838-9819

www.keppler.adv.br





A FIXAÇÃO DA RETENÇÃO DOS VALORES PAGOS NO PATAMAR DE PELO MENOS 25%, QUE É A MÉDIA APLICADA NAS DECISÕES SOBRE O TEMA.

Ademais, na esteira de precedentes do STJ, é impossível se desconsiderar o percentual de retenção, inclusive a própria Súmula 543 determina que, tendo sido o comprador quem deu causa ao desfazimento (como acontece no presente caso), em caso de restituição das parcelas pagas, está se fará PARCIALMENTE, incidindo no caso a mencionada para fim de retenção como ressarcimento de despesas, que neste caso, requer seja fixado no patamar de 25%, conforme precedentes do STJ.

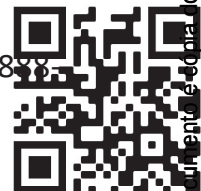
IV. DOS PEDIDOS.

Diante de todo o exposto, requerem se digne Vossa Excelência que seja a presente demanda **JULGADA TOTALMENTE IMPROCEDENTE**, para:

a) determinar a manutenção da cláusula 6.1 do referido instrumento – para determinar a rescisão nos moldes preceituados nesta – em consonância às regras da lei 13.786/18, além da autorização do pagamento em 12 parcelas, na forma autorizada em lei.

b) determinar a incidência de juros a partir do trânsito em julgado,

c) afastar o pagamento da taxa de corretagem – uma vez que pago a empresa terceira para aquisição do bem discutido – não sendo devido o pagamento pela Ré.





d) e, subsidiariamente, determinar a retenção de valores no percentual de 25% sobre os valores pagos, bem como determinar que o pagamento da restituição dos valores pagos aos Requerentes, seja feita de forma parcelada.

Considerando que a Requerida não deu causa à presente ação, requer seja incumbido a Requerente os ônus sucumbenciais, incluindo honorários advocatícios em favor do patrono das Demandadas.

Protesta e requer provar o alegado por todos os meios de provas em direito admitidos, especialmente pelo depoimento pessoal da parte Autora, sob pena de confesso, juntada de novos documentos, oitiva das testemunhas que serão oportunamente arroladas, perícias, expedição de ofícios e demais que se fizerem necessários.

Por último, requer que as publicações relativas a este feito se deem cumulativamente em nome dos advogados **Roberto Carlos Keppler, OAB/SP nº 68.931**, sob pena de nulidade.

Termos em que,

Pedem deferimento.

São Paulo, 16 de julho de 2021.

Roberto Carlos Keppler
OAB/SP n. 68.931

Antonio Lima Cunha Filho
OAB/SP n. 267.482

Kaique Felix da Cruz
OAB/SP n. 411.183

Anna Maria Harger Pizani
OAB/SP n. 387.236

Rua Bento de Andrade, 421 Jardim Paulista CEP 04503-01:
9819

+55 17 3222 1744
contato@marcosafonso.com.br

RUA SANTO AGOSTINHO, 344
NOSSA SENHORA APARECIDA
CEP 15025-220 - SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - SP

www.keppler.adv.br



PROCURAÇÃO "AD JUDICIA"

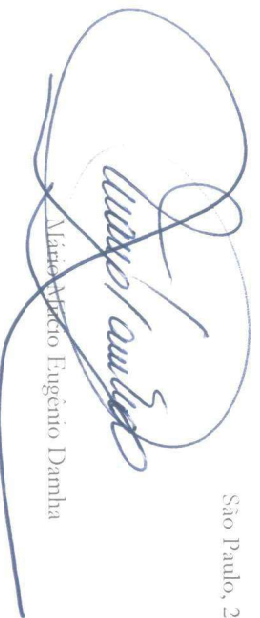
Outorgante:

EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA – MIRASSOL II – SPE LTDA., com sede Av. Jomahista Roberto Marinho, nº 1111, Sala 3, Jardim Primavera, São José do Rio Preto - SP, CEP 15.061-500, inscrita no CNPJ sob nº 12.218.189/0001-72, representada pelos administradores não sócios **Maria Beatriz Eugênio Damha Ajimasto**, brasileira, casada, contadora, portadora da Cédula de Identidade nº 16.257.827-1, inscrita no CPF/NIF sob o nº 097.550.428-22 e **Máio Múcio Eugênio Damha**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 6.498.374-2 SSP-SP, inscrito no CPF/NIF sob o nº 121.006.708-08, ambos domiciliados na Praça Dom José Gaspar, nº 134, 4º andar, República, CEP 01047-010, município de São Paulo, Estado de São Paulo, constitui os procuradores abaixo nomeados.

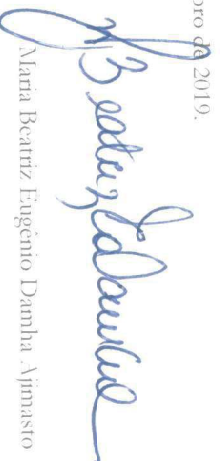
Outorgados: **Matheus Henrique Busolo**, brasileiro, casado, advogado, portador da Cédula de Identidade RG nº 30.337.330-1, inscrito no CPF/NIF sob o nº 215.613.418-94, OAB/SP nº 240.650, **Antonio Lima Cunha Filho**, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/SP sob o nº 267.842 e no CPF/NIF sob o nº 277.879.808-00, **Thiago Cunha Bahia**, brasileiro, solteiro, advogado, inscrito na OAB/SP 373.160 e no CPF/NIF sob o nº 312.487.858-27, **Roberto Carlos Kepler**, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/SP nº 68.931 e no CPF nº 013.182.428-78, e **Anna Maria Harger, brasileira**, advogada, solteira, inscrita no CPF/NIF sob o nº 416.678.998-80 e na OAB/SP sob o nº 387.236, todos com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Luís Antonio, nº 3421, 7º andar, Jd. Paulista, São Paulo, SP

Poderes: a quem confere amplos poderes para o foro em geral, com a cláusula *ad iudicia*, em qualquer juízo, Instância ou Tribunal, podendo propor contra quem de direito as ações competentes e defendê-la nas contrárias, segundo umas e outras até final decisão, usando dos recursos legais e processuais e acompanhando-os, conferindo-lhes, ainda, poderes especiais para confessar, desistir, transigir, firmar compromissos ou acordos, substabelecer com ou sem reserva de iguais poderes, receber e dar quitação, receber citação e intimações, nomear prepostos, praticando, enfim, todo e qualquer ato necessário ao fiel cumprimento do presente mandato, dando tudo por bom, firme e valioso. Válida por 2 (dois) anos.

São Paulo, 25 de novembro de 2019.



Máio Múcio Eugênio Damha



Maria Beatriz Eugênio Damha Ajimasto



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MIRASSOL
FORO DE MIRASSOL
3ª VARA
 Rua Floriano Peixoto, 1750, . - Nossa Senhora Aparecida
 CEP: 15130-007 - Mirassol - SP
 Telefone: (17) 3242-3001 - E-mail: mirassol3@tjsp.jus.br

CONCLUSÃO

Em 30 de setembro de 2021, faço estes autos conclusos ao MM.(a). Juiz(a) de Direito Dr(a). **Marcos Takaoka**. Eu, José Roberto Barea Falco, Assistente Judiciário, subscrevi.

SENTENÇA

Processo nº: **1001217-25.2021.8.26.0358**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Defeito, nulidade ou anulação**
 Requerente: **Tadeu Cezar Muniz Fechine e outro**
 Requerido: **Empreendimentos Imobiliarios Damha - Mirassol Ii - Spe Ltda**

Autos nº. 2021/000535

Vistos.

TADEU CEZAR MUNIZ FECHINE e AMINA RAVENA DE SOUSA ajuizaram AÇÃO ORDINÁRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE VALORES E PEDIDO DE TUTELA DE URGENCIA contra EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA MIRASSOL II SPE LTDA, alegando que celebraram contrato de compromisso de compra e venda de imóvel residencial com a ré em 03/01/2020, mas não tem condições de continuar com o pagamento das prestações avençadas. Afirmaram que procuraram a requerida para promover a rescisão amigável, tendo esta concordado sem a restituição de qualquer valor pago. Requereram a concessão de tutela de urgência para que seja cessada a obrigação relativa às prestações do imóvel e encargos incidentes, impedindo a ré de negativar a dívida. Pediram a procedência da ação para tornar definitiva a tutela e rescindir o contrato, condenando a ré a restituir 80% dos valores pagos. Deram à causa o valor de R\$ 42.469,54 e juntaram documentos (fls. 07/63).

Concedeu-se a tutela de urgência (fls. 64/67).

Citada, a requerida ofertou contestação (fls. 88/112), alegando que o contrato foi celebrado quando da vigência da Lei 13.786 de 27/12/2018, tendo o instrumento previsto a retenção de taxa de fruição do imóvel no percentual de 0,75% e cláusula penal de 10%, ambas fixadas sobre o valor do contrato, prevendo ainda restituição parcelada. Argumentou que houve o



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MIRASSOL
FORO DE MIRASSOL
3ª VARA
 Rua Floriano Peixoto, 1750, . - Nossa Senhora Aparecida
 CEP: 15130-007 - Mirassol - SP
 Telefone: (17) 3242-3001 - E-mail: mirassol3@tjsp.jus.br

pagamento de comissão de corretagem no valor de R\$ 6.400,00 com expressa previsão contratual de que o valor não integra o preço pago pelo bem. Requereu a improcedência da ação, apresentando tese subsidiária de retenção de 25% dos valores pagos com restituição do remanescente de forma parcelada. Juntou documentos (fls. 113/203).

Os autores apresentaram réplica (fls. 207/211).

É o relatório.

Fundamento e decido.

Estão presentes as condições da ação e os pressupostos processuais, inexistindo nulidade ou irregularidade a sanar. O feito comporta julgamento nesta fase, sem dilação probatória, nos termos do artigo 139, I, e 356, II, ambos do Código de Processo Civil, sem olvidar o princípio constitucional da razoável duração do processo (artigo 5º, LXXVIII, CF).

Oportuno lembrar que: “Presentes as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz e não mera faculdade, assim proceder.” (STJ-4ª TURMA, Resp 2.832-RJ, rel. Min. Sálvio de Figueiredo, j. 14.8.90, DJU 17.9.90, citado por NEGRÃO, Theotonio, GOUVEIA, José Roberto. Código de processo civil e legislação processual civil em vigor. 37.ed. São Paulo: Saraiva, 2005, p. 430).

“*De meritis*” a ação é procedente em parte.

Tratando-se de típica relação de consumo, incide o art. 53, "caput" do Código de Defesa do Consumidor: "*Nos contratos de compra e venda de móveis ou imóveis, mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, consideram-se nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado*".

Os autores podem pedir a rescisão do contrato e reaver parte dos valores pagos.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MIRASSOL
FORO DE MIRASSOL
3ª VARA
 Rua Floriano Peixoto, 1750, . - Nossa Senhora Aparecida
 CEP: 15130-007 - Mirassol - SP
 Telefone: (17) 3242-3001 - E-mail: mirassol3@tjsp.jus.br

Nesse sentido, dispõe a Súmula 1 da Seção de Direito Privado do TJSP:

***Súmula 1:** O Compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo compromissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do Bem;*

A requerida se opôs à rescisão do contrato, apresentando pedido subsidiário de retenção de valores.

Em que pese a previsão de irrevogabilidade e irretratabilidade do contrato, não há como admitir que seja vedada a possibilidade de desistência da aquisição do bem imóvel por parte dos compradores, seja por dificuldades financeiras ou qualquer outro motivo. A cláusula que retire a possibilidade do adquirente de desistir do negócio (15.2, fls. 150) não pode prosperar, pois viola o art. 51, IV e §1º do Código de Defesa do Consumidor. Tal cláusula é, portanto, nula, sendo possível a rescisão do contrato com a devolução de parte do valor pago.

Superada a questão da rescisão, resta apenas a controvérsia acerca do valor da restituição.

Enquanto a parte autora pretende a restituição de 80% dos valores pagos, a requerida pretende reter 10% do valor do contrato, taxa de fruição de 0,75% do valor do contrato, comissão de corretagem e devolução do remanescente de forma parcelada. Apresentou pedido subsidiário de retenção de 25% dos valores pagos e obrigações *propter rem* em aberto, com devolução de eventual saldo de forma parcelada.

O contrato foi celebrado em 03/01/2020, portanto sob a égide do que determina a Lei 13.786/2018 foi editada em dezembro de 2018, de forma que a nova legislação se aplica ao caso concreto.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MIRASSOL
FORO DE MIRASSOL
3ª VARA
 Rua Floriano Peixoto, 1750, . - Nossa Senhora Aparecida
 CEP: 15130-007 - Mirassol - SP
 Telefone: (17) 3242-3001 - E-mail: mirassol3@tjsp.jus.br

O artigo 32-A da Lei 6.766/79, introduzido pela Lei 13.786/18, aqui aplicável, diante da subscrição do contrato já sob sua vigência, assim dispõe:

“Em caso de resolução contratual por fato imputado ao adquirente, respeitado o disposto no § 2º deste artigo, deverão ser restituídos os valores pagos por ele, atualizados com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, podendo ser descontados dos valores pagos os seguintes itens:

I - os valores correspondentes à eventual fruição do imóvel, até o equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, cujo prazo será contado a partir da data da transmissão da posse do imóvel ao adquirente até sua restituição ao loteador;

II - o montante devido por cláusula penal e despesas administrativas, i n c l u s i v e arras ou s i n a l , limitado a um desconto de 10% (d e z por cento) d o valor atualizado d o c o n t r a t o ;

III - os encargos moratórios relativos às prestações pagas em atraso pelo adquirente;

IV - os débitos de impostos sobre a propriedade predial e territorial urbana, contribuições condominiais, associativas ou outras de igual natureza que sejam a estas equiparadas e tarifas vinculadas ao lote, bem como tributos, custas e emolumentos incidentes sobre a restituição e/ou rescisão;

V - a comissão de corretagem, desde que integrada ao preço do lote.”

Observa-se que o contrato celebrado repete os dizeres legais (fls. 117).

Contudo, mesmo que as penalidades e descontos previstos em contrato se encontrem de acordo com a Lei, entendo que se afiguram demasiadamente onerosos em face do consumidor.

Com efeito, como já mencionado, a relação havida entre as partes é, ainda, nitidamente de consumo, o comprador adquire ou utiliza o produto ou serviço como destinatário final, enquanto o vendedor é a pessoa jurídica que desenvolve atividade de comercialização do produto ou serviço. Assim, as cláusulas contratuais se submetem ao CDC, entre as quais:

Art. 47. As cláusulas contratuais serão interpretadas de maneira mais favorável ao consumidor.

Tendo em vista as particularidades do caso concreto, levando-se em conta que se trata de lote sem edificação e o pagamento de apenas 14 prestações pelos autores, não há que se falar em retenção de taxa de fruição, pois a requerida sequer demonstrou que enviou a “carta registrada” comunicando a conclusão das obras de infraestrutura, marco temporal que, segundo o



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MIRASSOL
FORO DE MIRASSOL
3ª VARA
 Rua Floriano Peixoto, 1750, . - Nossa Senhora Aparecida
 CEP: 15130-007 - Mirassol - SP
 Telefone: (17) 3242-3001 - E-mail: mirassol3@tjsp.jus.br

contrato (Clausula Quarta, fls. 127), concede a posse sobre o imóvel aos adquirentes. Em outras palavras, a requerida não demonstrou que ocorreu a imissão e exercício de posse por parte dos compradores.

Por esta razão, deve ser afastada a cobrança da taxa de fruição, permanecendo, tão somente a cobrança da multa de 10% do valor atualizado do contrato.

Este percentual está de acordo com a jurisprudência do TJSP que vem se firmando acerca do tema:

*“COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS. Ação de rescisão contratual. Sentença de parcial procedência. Insurgência do autor. Contrato firmado sob a égide da Lei nº 13.786/18. **Cláusula penal compensatória estabelecida em 10% sobre o valor do contrato que se encontra dentro dos parâmetros estabelecidos no art. 32-A da Lei nº 6.766/79.** Precedentes desta 7ª Câmara. Sentença mantida. Recurso desprovido.”*
 (TJSP; Apelação Cível 1013953-73.2021.8.26.0100; Relator (a): Maria de Lourdes Lopez Gil; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 15ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/09/2021; Data de Registro: 28/09/2021).

Naturalmente, em razão da rescisão, a parte autora deverá devolver o bem livre e desembaraçado, a fim de que as partes retornem ao “*status quo ante*”, sendo responsável, portanto, pelo pagamento do IPTU e Condomínio eventualmente vencidos até a data do ajuizamento da ação. A correção monetária, por seu turno, visa unicamente a reposição do poder de compra da moeda ante a inflação do período. Estando a requerida de posse dos valores desde o desembolso por parte da requerente, deverá devolvê-los corrigidos a partir do pagamento.

Quanto aos juros, o C. STJ sedimentou o entendimento de que “*na hipótese de resolução contratual do compromisso de compra e venda por simples desistência dos adquirentes, em que postulada, pelos autores, a restituição das parcelas pagas de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros moratórios sobre as mesmas serão computados a partir do trânsito em julgado da decisão*” (AgRg no REsp nº 1.342.255/SP, 3ª T. Min. João Otávio de Noronha, DJe 11/03/2016).

Anoto ainda que “*É pacífico no Superior Tribunal de Justiça que a correção*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MIRASSOL
FORO DE MIRASSOL
3ª VARA
 Rua Floriano Peixoto, 1750, . - Nossa Senhora Aparecida
 CEP: 15130-007 - Mirassol - SP
 Telefone: (17) 3242-3001 - E-mail: mirassol3@tjsp.jus.br

monetária e os juros legais, como consecutórios da condenação, são matéria de ordem pública, não se lhes aplicando os óbices do julgamento extra petita ou da reformatio in pejus” (REsp nº 1.781.992/MG, 2ª T. Min. Herman Benjamin, De 23/04/2019).

Por esta razão, afasta-se os cálculos que acompanharam a inicial, eis que a parte fez incidir os juros moratórios a partir do pagamento das prestações, o que contraria o entendimento vigente.

Por força de disposição legal, a requerida poderá efetuar a restituição dos valores em até 12 prestações (Art. 32-A, §1º da Lei 13.786/2018).

Em suma, a ação é procedente em parte.

Quanto às demais teses: *“Não está o juiz obrigado a responder a todas as alegações das partes, quando já tenha encontrado motivos suficientes para fundar decisão, nem se obriga a ater-se aos fundamentos indicados por elas e tampouco a responder a um dos argumentos” (RJTJESP 115/207).*

No mesmo sentido: *“O magistrado não está obrigado a abordar todas as questões levantadas pelas partes, quando já encontrou motivo suficiente ao desfecho que vem proclamar” (Apelação nº. 17942-4/2, 5ª Câmara de Direito Privado, Relator Des Ivan Sartori).*

Diante do exposto, JULGO PROCEDENTE EM PARTE esta AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL que TADEU CEZAR MUNIZ FECHINE e AMINA RAVENA DE SOUSA ajuizaram contra EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA MIRASSOL II SPE LTDA, para declarar rescisão do contrato firmado entre as partes, para condenar a ré a restituir os valores pagos pelos autores, com juros de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado, e correção monetária pela tabela prática do TJSP, desde o efetivo desembolso de cada parcela paga, desde que lhe seja restituído o imóvel livre e desembaraçado de qualquer obrigação *“propter rem”* vencida até a data de ajuizamento da ação, concedendo à requerida o direito de reter 10% do valor atualizado do contrato, procedendo a restituição do remanescente em 12 prestações a partir do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MIRASSOL
FORO DE MIRASSOL
3ª VARA
Rua Floriano Peixoto, 1750, . - Nossa Senhora Aparecida
CEP: 15130-007 - Mirassol - SP
Telefone: (17) 3242-3001 - E-mail: mirassol3@tjsp.jus.br

transito em julgado.

Confirmo a tutela de urgência nos termos desta sentença e a amplio para conceder a imissão de posse plena sobre o bem à ré, permitindo inclusive, de imediato, sua comercialização.

Declaro extinto o processo, com resolução do mérito, nos termos do art. 487, I, do Código de Processo Civil.

Apesar da sucumbência, deixo de condenar a requerida Empreendimentos Imobiliários Damha Mirassol ao pagamento das verbas sucumbenciais, porque a autora deu causa ao ajuizamento da ação ao desistir do contrato e decaiu de parte substancial do pedido.

Com o trânsito em julgado, intime-se a parte interessada para que, no prazo 30 dias, requeira o cumprimento de sentença por peticionamento eletrônico, observando-se o Comunicado CG Nº 1631/2015, no DJe de 11.12.2015, pp. 08/09.

Verificada a existência de cadastro do cumprimento de sentença digital, arquivem-se os presentes autos com o lançamento da movimentação “Cód. 61615 - Arquivado Definitivamente”.

Em caso contrário, arquivem-se os autos com o lançamento da movimentação “Cód. 61614 – Suspenso”

P.R.I.C.

Mirassol, 1º de outubro de 2021.

Marcos Takaoka

Juiz de Direito

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

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE MIRASSOL – SÃO PAULO**

**PROCESSO Nº 1001217-25.2021.8.26.0358
RESCISÃO CONTRATUAL**

EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - MIRASSOL II
- **SPE LTDA**, já qualificada nos autos em epígrafe que lhes move **TADEU CEZAR MUNIZ FECHINE E AMINA RAVENA DE SOUSA**, por seus advogados, vêm respeitosamente à presença de Vossa Excelência, não se conformando com a respeitável sentença de fls. 212/218 interpor o presente **RECURSO DE APELAÇÃO**, consubstanciado nos motivos de fato e de direito das razões que seguem anexas, requerendo seja recebido o presente recurso e após devidamente processado, seja ele remetido ao Egrégio Tribunal *ad quem* para apreciação.

Requer, ainda, que todas as publicações veiculadas no Diário Oficial, intimações e qualquer ato de comunicação no presente recurso sejam feitas **EXCLUSIVAMENTE** em nome do patrono Dr. Roberto Carlos Keppler, OAB/SP 68.931 sob pena de nulidade dos atos que vierem a ser praticados, em consonância com o disposto no parágrafo 1º, do artigo 236, do Código de Processo Civil.

Termos em que,
Pede deferimento.

São Paulo, 26 de novembro de 2021.

Roberto Carlos Keppler
OAB/SP n. 68.931

Antonio Lima Cunha Filho
OAB/SP n. 267.842

Thiago Cunha Bahia
OAB/SP n. 373.160

Anna Maria Harger
OAB/SP n. 387.236

Clarissa Meyer Barreto
OAB/SP n. 394.769

¹ CPC. Art. 236. No Distrito Federal e nas Capitais dos Estados e dos Territórios, consideram-se feitas as intimações pela só publicação dos atos no órgão oficial.

§ 1º É indispensável, sob pena de nulidade, que da publicação constem os nomes das partes e de seus advogados, suficientes para sua identificação. (...)

Rua Bento de Andrade, 421 Jardim Paulista CEP 04503-011 São Paulo Fone 55 11 3888-9819



RAZÕES DE APELAÇÃO

APELANTES: EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA –MIRASSOL II – SPE

APELADOS: AMINA RAVENA DE SOUSA E TADEU CEZAR MUNIZ FECHINE

Processo origem nº 1001217-25.2021.8.26.0358

Juízo a quo: 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MIRASSOL – ESTADO DE SÃO PAULO

Juízo ad quem: Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

EGRÉGIO TRIBUNAL!

COLEND A CÂMARA!

DOUTOS JULGADORES!

Aduz a parte Requerente, em breve síntese, que adquiriu da empresa Requerida um imóvel consistente no lote nº 33 localizado na quadra A na Avenida Miguel Damha s/nº do Loteamento Residencial Village Damha Mirassol IV, situado nesta cidade, com área total de 296,22 m², através de “Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel com pacto de Eventual Alienação Fiduciária e outras avenças”, no valor total de R 121.600,00(cento e vinte e um mil e seiscentos reais), quantia que seria paga de forma parcelada.

Ante o mero desinteresse de dar continuidade ao negócio jurídico pactuado, requereu por meio do Juízo *a quo* a rescisão contratual com a devolução de 80% dos valores pagos.

Devidamente citada, a Requerida/Apelante apresentou contestação, pleiteando a improcedência da demanda.

Posteriormente, sobreveio a r. sentença recorrida, a qual decidiu nos seguintes termos:

Diante do exposto, JULGO PROCEDENTE EM PARTE esta AÇÃO DERESCISÃO CONTRATUAL que TADEU CEZAR MUNIZ FECHINE e AMINA RAVENA DESOUSA ajuizaram contra EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA MIRASSOL II SPE LTDA, para declarar rescisão do contrato firmado entre as partes, para condenar a ré a restituir os valores pagos pelos autores, com juros de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado, e correção monetária pela tabela prática do TJSP, desde o efetivo desembolso de cada parcela paga, desde que lhe seja restituído o imóvel livre e desembaraçado de qualquer obrigação “propter rem” vencida até a data de ajuizamento da ação, concedendo à requerida o direito de reter 10% do valor atualizado do contrato, procedendo a restituição do remanescente em 12 prestações a partir do trânsito em julgado.”

Rua Bento de Andrade, 421 Jardim Paulista CEP 04503-011 São Paulo Fone 55 11 3888-9819

www.keppler.adv.br



Frisa-se que a r. sentença recorrida entendeu que a Apelante não deve restituir a taxa de ocupação.

Assim, a Apelante vem por meio do presente recurso a via processual cabível para que a justiça seja aplicada ao caso concreto.

I. DA TEMPESTIVIDADE

Nos termos dos Arts. 219 e 1.003, §5º do CPC, o prazo para interpor o presente recurso é de 15 dias úteis, sendo excluindo o dia do começo e incluindo o dia do vencimento nos termos do Art. 224 do CPC/15.

Dessa forma, considerando que a sentença fora publicada no Diário Oficial na data de 05/11/2021 (sexta-feira), bem como o feriado do dia da Proclamação da República em 15/11/2015 (segunda-feira), tem-se por tempestivo o presente recurso se apresentado até o dia 29/11/2021 (segunda-feira).

DAS RAZÕES DE REFORMA DA R. SENTENÇA

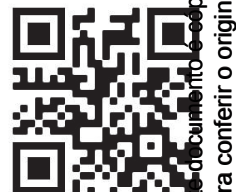
II. DO MÉRITO

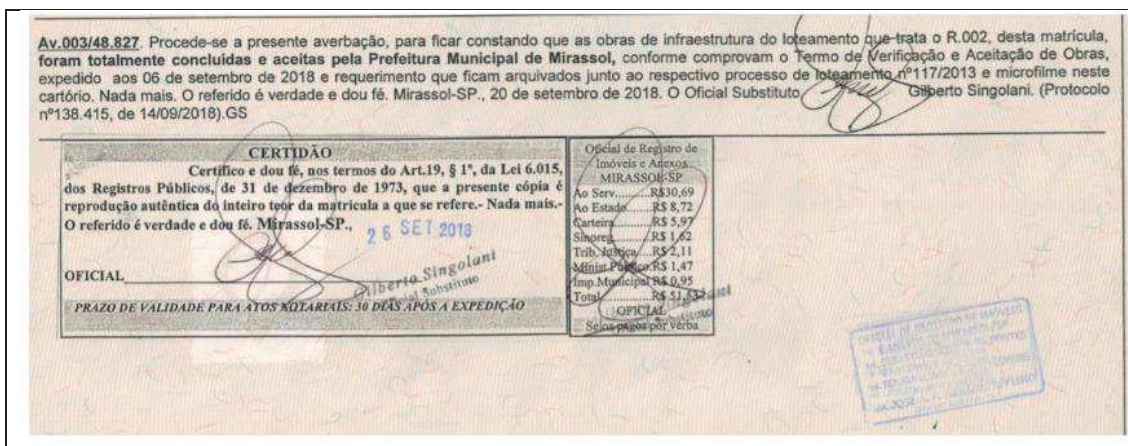
II.II DA TAXA DE OCUPAÇÃO

Inicialmente, como se depreende da prova documental já produzida nos autos, a Apelante é proprietária do no lote 33 localizado na quadra A, na cidade de Mirassol/SP, no empreendimento “Village Damha Mirassol IV”, através de “Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel com pacto de Eventual Alienação Fiduciária e outras avenças”, no valor total de R\$ 121.600,00 (cento e vinte e um mil e seiscentos reais), quantia que seria paga de forma parcelada.

Desde já, frisa-se que a Recorrente adimpliu com suas respectivas obrigações na avença firmada, sendo certo que o empreendimento imobiliário em questão restou devidamente entregue para eventual construção no lote **há muito tempo**, razão pela qual não há se falar em rescisão contratual, ainda mais pelo motivo de **pura desistência ou simples desinteresse na manutenção da avença** como pretende os Apelados.

Cabe informar que houve aviso quanto a entrega do Empreendimento, mediante conclusão das obras de infraestrutura, conforme documentos anexos. Nesse desiderato, sabe-se que a entrega da infraestrutura do bem ocorreu muito antes da formalização do contrato entre a Requerente e a Requerida em 06 de setembro de 2.018.





A formalização do ato de compra e venda ocorreu em 03/01/2020 por meio da assinatura do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel com pacto de Eventual Alienação Fiduciária e outras avenças. Dessa forma, não há dúvidas de que houve a entrega do empreendimento dentro do prazo estipulado e **MUITO ANTES DA COMPRA REALIZADA PELA APELADA**, ou seja, a taxa de ocupação do bem, sem o pagamento das obrigações decorrentes do contrato, é devida:

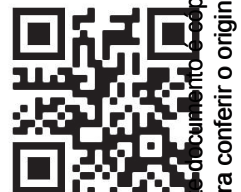
TADEU CEZAR MUNIZ FECHINE CPF: 219.126.858-76	Quadra: A	Lote: 33	Área: 296,22 m²
Adail Quirino da Cruz nº 347 - Jardim das Amoreiras - Angatuba - SP - CEP: 18.240-000			
Contrato: 00484/2020	Data: 03/01/2020	Valor do Contrato: R\$ 121.600,00	Indexador: IGPM
Valor Total da Entrada: R\$ 11.600,00	Total de Parcelas: 153	IPTU: 2033010178010000	
Entradas Não Recebidas: R\$ 0,00			

Sabemos que a matrícula do imóvel pode ser obtida no Cartório de Registro de Imóveis da cidade onde ele foi registrado ou mediante simples requerimento pela internet, ou seja, para a obtenção da documentação basta o requerimento do interessado, pois é um documento de fácil acesso. O empreendimento foi efetivamente entregue em 19 de novembro de 2019 com a eleição da diretoria composta pelos promitentes compradores de lotes, nos termos da 4.1.1.1 parte final, do contrato. Nota-se:

4.1.1.1. As partes estabelecem que o Loteamento será tido como entregue na data de postagem de carta registrada a ser enviada pela **VENDEDORA** ao(à,s) **COMPRADOR(A,ES)**, comunicando a conclusão das obras de infraestrutura do Loteamento ou quando da realização da Assembleia Geral da Associação de Adquirentes de Lotes responsável pela administração do loteamento para eleição dos respectivos administradores.

De certo que os Apelados sempre tiveram conhecimento sobre a entrega do Empreendimento, tanto que efetuou a compra do Lote em momento

Rua Bento de Andrade, 421 Jardim Paulista CEP 04503-011 São Paulo Fone 55 11 3888-9819



posterior à sua entrega, ou seja, não há o que se falar em “desconhecimento sobre o momento de entrega do bem” já que o condomínio completo estava entregue quando performou a relação contratual.

Assim, considerando que o contrato em análise, não feriu em momento algum a boa-fé, a legalidade, muito menos a igualdade contratual, por ter havido expressado consentimento de todas as partes envolvidas, bem como, por não ser vedado por texto legal nenhuma das obrigações ali previstas e assumidas voluntariamente pelas partes, não há que se falar em “abusividade” do contrato.

Outrossim, preleciona o artigo 421 do Código Civil que:

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

Os Apelados usufruíram da posse do bem da forma como lhe convinha, podendo, inclusive, ter cedido a terceiros por meio do competente instrumento, sendo certo, pois, que o simples fato de não ter tido oportunidade de construir não enseja, pois, a alegação de que não houve tal usufruto do bem.

De fato, não se pode olvidar que a utilização do imóvel por parte das Apeladas pelo período de 1 ano já é causa suficiente para que se garanta às Apelantes o direito de indenização a título de taxa de ocupação, conforme entendimento pacífico do C. STJ, *in verbis*:

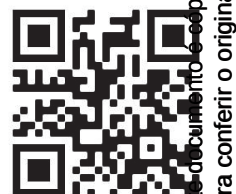
2.Ocorrendo a resolução do compromisso por culpa do promissário comprador, este deverá ser ressarcido parcialmente sobre o valor pago. 3.No caso em julgamento, considerando suas peculiaridades, a taxa de ocupação deve incidir desde o início da permanência no imóvel até sua efetiva devolução, tendo em vista a necessidade de não gerar enriquecimento sem causa por parte do promissário comprador. 4.Na hipótese de resolução contratual do compromisso de compra e venda por desistência dos adquirentes, em que postulada, pelo Embargado, a restituição das parcelas pagas de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros moratórios serão computados a partir do trânsito em julgado da decisão. 5.Recurso especial provido.” (grifo nosso) (REsp 1211323/MS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 01/10/2015, DJe 20/10/2015)

De fato, a retenção pelas despesas administrativas e taxa de ocupação, SÃO ABSOLUTAMENTE DISTINTAS e se destinam a recompor questões absolutamente diversas, tanto é verdade que AMBAS são previstas na Súmula nº 1 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, *in verbis*:

Súmula 1: O Compromissário comprador de imóvel, mesmo

Rua Bento de Andrade, 421 Jardim Paulista CEP 04503-011 São Paulo Fone 55 11 3888-9819

www.keppler.adv.br



inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo compromissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem. (grifos nossos).

O fato de se tratar de lote de terreno urbano NÃO MODIFICA TAL QUESTÃO, BEM PORQUE REFERIDA SÚMULA NÃO FAZ QUALQUER DISTINÇÃO DA NATUREZA DO BEM, bem porque, se se tratasse de unidade condominial, da mesma forma o bem seria retomado pela vendedora com a resolução do contrato.

Sendo assim, entende o STJ que se as partes são restituídas ao estado inicial, a taxa de ocupação deve abranger todo o tempo de posse sobre o imóvel (REsp nº 1211323 / MS).

III. DOS REQUERIMENTOS

Ante o exposto, requer se dignem Vossas Excelências em conhecerem este recurso de apelação para, então, dar-lhe provimento em seu mérito para o fim de reformar a respeitável sentença de fls. 212/218 nos moldes retro suscitados, o que será feito para o fim de se atingir a mais plena Justiça, para que:

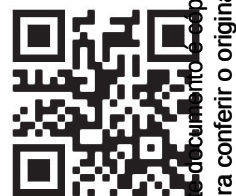
A intimação do Recorrido para se manifestar querendo, nos termos do §1º, art. 1.010 do CPC;

A total procedência do recurso para reformar a decisão recorrida e para o fim de determinar a fixação de taxa de ocupação diária em favor da Apelante, a ser paga pelas partes Apeladas, em patamar a ser arbitrado pelo juízo *a quo*, mas que ora se sugere em 0,75% do valor do contrato por dia até a data da efetiva reintegração de posse do bem;

Finalmente, requer que as publicações relativas a este feito se deem cumulativamente em nome do advogado **Roberto Carlos Keppler, OAB/SP nº 68.931**, sob pena de nulidade.

Nesses termos,
Pede deferimento.

São Paulo, 26 de novembro de 2021.





Roberto Carlos Keppler
OAB/SP n. 68.931

Antonio Lima Cunha Filho
OAB/SP n. 267.842

Thiago Cunha Bahia
OAB/SP n. 373.160

Anna Maria Harger
OAB/SP n. 387.236

Kaique Felix da Cruz
OAB/SP n. 411.183

Rua Bento de Andrade, 421 Jardim Paulista CEP 04503-011 São Paulo Fone 55 11 3888-9819

www.keppler.adv.br



SUZANA H. QUINTANA
OAB/SP 87.024

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE MIRASSOL-SP

Proc. n.º 1001217-25.2021.8.26.0358

TADEU CEZAR MUNIZ FECHINE e
AMINA RAVENA DE SOUSA, por sua advogada que esta subscrive
nos autos de **AÇÃO ORDINÁRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C**
DEVOLUÇÃO DE VALORES E PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA
que movem em face de **EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS**
DAMHA – MIRASSOL II – SPE LTDA, vem respeitosamente a
presença de Vossa Excelência em atendimento ao R. despacho de fls.,
apresentar CONTRARRAZÕES DE APELAÇÃO, pelas razões de fato e
direito em apartado, requerendo sua remessa para a Superior
Instância, após cumpridas as formalidades legais.

Termos em que,
p.deferimento.

São José do Rio Preto, 10 de janeiro de 2022

Suzana H. Quintana
OAB/SP 87.024

SUZANA H. QUINTANA
OAB/SP 87.024

CONTRARRAZÕES DE RECURSO

Recorridos:

TADEU CEZAR MUNIZ FECHINE e AMINA RAVENA DE SOUSA

Recorrentes:

EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA – MIRASSOL II – SPE
LTDA

Egrégio Tribunal

Colenda Câmara

A Recorrente se insurge contra sentença que julgou parcialmente procedente Ação de Rescisão Contratual c/c Devolução de Valores, determinando a rescisão do contrato firmado e condenando a Apelante a restituir os valores pagos pelos Apelados, com juros de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado e correção monetária pela tabela prática do TJSP, desde o efetivo desembolso de cada parcela paga, concedendo à Apelante o direito de reter 10% do valor atualizado do contrato, procedendo a restituição do remanescente em 12 prestações a partir do trânsito em julgado.

A decisão judicial deixou de condenar a Apelante Empreendimentos Imobiliários Damha Mirassol ao pagamento das verbas sucumbenciais sob argumento de porque os Apelados deram causa ao ajuizamento da ação ao desistir do contrato e decaíram de parte substancial do pedido.

Recorre o Apelante requerendo a condenação dos Apelados ao pagamento de taxa de ocupação, argumentando que o fato de não terem tido a oportunidade de construir no terreno não significa que não ocorreu o usufruto do bem.

Entretanto, razão não assiste à Apelante.

SUZANA H. QUINTANA
OAB/SP 87.024

Isto porque trata de contrato de compra e venda de lote de terreno e não é plausível pagamento pela ocupação de local no qual, originariamente, não havia nenhuma edificação.

Segundo entendimento jurisprudencial:

"Pretensão de Retenção de Valores a Título de Taxa de Ocupação. Não acolhimento. Não há enriquecimento sem causa no caso de terreno não edificado, pois o comprador não pode residir no imóvel, sendo incabível a cobrança de taxa de ocupação do bem. Precedentes do STJ.

"Agravado Interno no Recurso Especial. Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel. Rescisão Contratual. Taxa de fruição. Lote não edificado. Mera Imissão na Posse. Indenização Indevida. Precedentes. Agravo Interno Desprovido. 1. Conforme jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, "não há enriquecimento sem causa no caso de terreno não edificado, pois o comprador não pode residir no imóvel, devendo ser afastada a cobrança da taxa de ocupação do bem" (AgInt no REsp 1.896.690/SP, Rel. Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 23/08/2021, DJe 26/08/2021). 2. Agravo interno desprovido." (STJ, 3ª Turma, AgInt no REsp nº 1.897.785/SP, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, j. 11/10/2021).

"COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Lote residencial - Ação de rescisão, com pleito de restituição dos valores pagos. Ainda que não haja evidência de descumprimento contratual da incorporadora, tem-se reconhecido, na jurisprudência, o direito do consumidor à rescisão da contratação e devolução parcial de valores integralizados, em parcela única. Retenção por fruição sobre o bem que não se justifica, dada à ausência de edificação no lote compromissado. Valor a restituir à vista, sem parcelamento - Sentença mantida - Recurso improvido. (Apelação nº 1004098-43.2019.8.26.0358 -32ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo- 15 de setembro de 2021)

RESCISÃO CONTRATUAL C.C. DEVOLUÇÃO DAS QUANTIAS PAGAS - Compromisso de compra e venda - Procedência parcial do pedido - Inconformismo de ambas as partes - Acolhimento do recurso do autor - Comissão de corretagem - Valor não especificado no contrato - Ressarcimento descabido - Rescisão do contrato - Possibilidade de retenção de parte do montante pago pelo compromissário comprador - Devolução de 90% da quantia paga bem determinada - Lote de terreno sem edificação - Impossibilidade de fixação de taxa de fruição/ocupação - Sentença parcialmente reformada em parte para excluir da

3

SUZANA H. QUINTANA
OAB/SP 87.024

condenação a taxa de fruição - Recurso das rés desprovido e recurso do autor provido. (TJSP; Apelação Cível 1040005-07.2019.8.26.0576; 5ª Câmara de Direito Privado; 24/09/2020)

Dessa forma, improcede o inconformismo da Apelante no que tange a incidência de taxa de ocupação em lote de terreno não edificado, devendo ser improvido o recurso.

Quanto a decisão judicial de restituição dos valores pagos pelos Apelados com retenção de 10%(dez por cento) em 12 prestações a partir do trânsito em julgado, a sentença deverá ser reformada.

Isto porque o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo já decidiu que é abusiva a disposição contratual que estabelece, em caso de resolução do contrato de compromisso de compra e venda de imóvel, a restituição dos valores pagos de forma parcelada, devendo ocorrer a devolução imediatamente e de uma única vez, tendo editado a Súmula 2:

"Súmula 2 - TJ/SP: A devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição."

O Colendo Superior Tribunal de Justiça também já se manifestou à respeito, sendo proferido enunciado de súmula:

Súmula nº 543, do C. STJ: "Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao CDC, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento"

Dessa forma deve ser reformada a sentença prolatada condenando a Apelante a devolução dos valores pagos pelos Apelados, após a retenção do percentual de 10%(dez por cento), em parcela única.

A decisão judicial deixou de condenar a Apelante Empreendimentos Imobiliários Damha Mirassol ao pagamento das verbas sucumbenciais sob argumento de porque os Apelados deram causa ao ajuizamento da ação ao desistir do contrato e decaíram de parte substancial do pedido.

SUZANA H. QUINTANA
OAB/SP 87.024

Entretanto os documentos de fls. 18/35 comprovam a tentativa dos Apelados em proceder a rescisão contratual de forma administrativa e a recusa da Apelante, informando inclusive a inexistência de saldo a devolver e colocando os Apelados na posição de devedores da incorporadora, ou seja, em situação de desvantagem exagerada, pois perderiam tudo que pagaram e ainda estariam devendo, conforme se verifica pelo documento de fls.24.

De igual forma não há que se falar que os Apelados decaíram de parte substancial do pedido.

Isto porque os Apelados ajuizaram a presente ação requerendo a rescisão contratual e a condenação dos Apelantes a restituir 80% dos valores pagos, apresentando demonstrativo de débito.

A sentença prolatada alterou o pedido dos Apelantes apenas quanto a incidência de juros após o trânsito em julgado da decisão judicial e ao pagamento de forma parcelada da restituição.

Ressalte-se que a compra e venda não foi rescindida consensual e extrajudicialmente em razão da recusa da Apelante em proceder a devolução de qualquer valor aos Apelados, sendo necessário o ajuizamento da presente ação a qual a Apelante opôs resistência(fl's 88/112).

Segundo entendimento jurisprudencial:

Venda e compra – Rescisão do contrato por manifestação do adquirente – ... Cabível a condenação da ré na sucumbência, razoáveis os honorários advocatícios sobre o valor da condenação – Recurso provido em parte. (TJSP; Apelação Cível 1048939-22.2017.8.26.0576; 7ª Câmara de Direito Privado; 15/05/2019) Consignou o relator: "A resistência da apelante em rescindir o contrato de maneira consensual motivou o autor a se socorrer do Poder Judiciário. Assim, de acordo com o princípio da causalidade, deverá a parte que deu causa ao ajuizamento da ação, arcar com os ônus sucumbenciais."

Assim, porque a Apelante deu causa ao ajuizamento da ação e foi vencida, deve responder pelo pagamento das custas e despesas processuais despendidas pelos Apelados- artigo 82, §2º, do CPC e ser condenada ao pagamento de honorário sucumbenciais, nos termos do artigo 85, §2º, do mesmo diploma legal.

Assim não há que se falar que os Apelados decaíram de parte substancial do pedido devendo a Apelante ser condenada ao pagamento de verbas sucumbenciais.

Assim requerem seja negado provimento ao recurso interposto pela Apelante quanto a incidência de taxa de

SUZANA H. QUINTANA
OAB/SP 87.024

ocupação do lote de terreno e determinar que o pagamento de saldo em favor dos Apelados seja realizado em parcela única, além de condenar a Apelante ao pagamento de honorários advocatícios recursais, com o que estará mais uma vez privilegiando a sempre almejada JUSTIÇA.

São José do Rio Preto, 10 de janeiro de 2022

Suzana H. Quintana
OAB/SP 87.024



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
35ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2022.0000527741

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001217-25.2021.8.26.0358, da Comarca de Mirassol, em que é apelante EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - MIRASSOL II - SPE LTDA, são apelados TADEU CEZAR MUNIZ FECHINE e AMINA RAVENA DE SOUSA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Negaram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores MORAIS PUCCI (Presidente) E MELO BUENO.

São Paulo, 7 de julho de 2022.

GILSON DELGADO MIRANDA
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
35ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

3ª Vara da Comarca de Mirassol

Apelação n. 1001217-25.2021.8.26.0358

Apelante: Empreendimentos Imobiliários DAMHA Mirassol II SPE Ltda.

Apelados: Tadeu Cezar Muniz Fachine e outra

Voto n. 25.504

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Terreno em loteamento. Resilição unilateral por iniciativa do compromissário comprador. Contrato firmado sob a vigência da Lei 13.786/18. Taxa de fruição. Impossibilidade de cobrança. Disponibilização do lote não demonstrada. Precedentes. Sentença mantida. Recurso não provido.

Vistos.

Cuida-se de recurso de apelação interposto contra a sentença de fls. 212/218, cujo relatório adoto, complementada a fls. 236/238 (embargos de declaração), proferida pelo juiz da 3ª Vara da Comarca de Mirassol, Marcos Takaoka, que julgou parcialmente procedentes os pedidos "para declarar rescisão do contrato firmado entre as partes, para condenar a ré a restituir os valores pagos pelos autores, com juros de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado, e correção monetária pela tabela prática do TJSP, desde o efetivo desembolso de cada parcela paga, desde que lhe seja restituído o imóvel livre e desembaraçado de qualquer obrigação 'propter rem' vencida até a data de ajuizamento da ação, concedendo à requerida o direito de reter 10% do valor atualizado do contrato, procedendo a restituição do remanescente em 12 prestações a partir do transito em julgado", não fixando honorários advocatícios sucumbenciais.

Segundo a apelante, ré, a sentença deve ser reformada, em síntese, "para o fim de determinar a fixação de taxa de ocupação diária em favor da Apelante, a ser paga pelas partes Apeladas, em patamar a ser arbitrado pelo juízo a quo, mas que ora se sugere em 0,75% do valor do contrato por dia até a data da efetiva reintegração de posse do bem".

Recurso tempestivo, preparado (fls. 248/249 e 269/270) e respondido (fls. 254/259).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
35ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Distribuído o processo na forma da Resolução n. 772/2017 do OETJSP, não houve oposição ao julgamento virtual.

Esse é o relatório.

Cinge-se a controvérsia, como se vê facilmente do relatório, ao abatimento da **"taxa de fruição"** ou **"taxa de ocupação"** do valor a ser restituído ao compromissário comprador. Nada mais.

Assim, atento aos limites impostos pelo efeito devolutivo do recurso e orientado pelo princípio dispositivo, atenho-me às irresignações nele especificamente deduzidas e digo que ele não merece provimento.

Como é largamente sabido, o artigo 67-A da Lei n. 4.591/1964, incluído pela Lei n. 13.786/2018, é expresso:

"Art. 67-A. Em caso de desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente ao incorporador, atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, delas deduzidas, cumulativamente:

I - a integralidade da comissão de corretagem;

II - a pena convencional, que não poderá exceder a 25% (vinte e cinco por cento) da quantia paga.

§ 1º Para exigir a pena convencional, não é necessário que o incorporador alegue prejuízo.

§ 2º Em função do período em que teve disponibilizada a unidade imobiliária, responde ainda o adquirente, em caso de resolução ou de distrato, sem prejuízo do disposto no caput e no § 1º deste artigo, pelos seguintes valores:

I - quantias correspondentes aos impostos reais incidentes sobre o imóvel;

II - cotas de condomínio e contribuições devidas a associações de moradores;

III - valor correspondente à fruição do imóvel, equivalente à 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, pro rata die;

IV - demais encargos incidentes sobre o imóvel



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
35ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

e despesas previstas no contrato.

§ 3º Os débitos do adquirente correspondentes às deduções de que trata o § 2º deste artigo poderão ser pagos mediante compensação com a quantia a ser restituída.

§ 4º Os descontos e as retenções de que trata este artigo, após o desfazimento do contrato, estão limitados aos valores efetivamente pagos pelo adquirente, salvo em relação às quantias relativas à fruição do imóvel.

§ 5º Quando a incorporação estiver submetida ao regime do patrimônio de afetação, de que tratam os arts. 31-A a 31-F desta Lei, o incorporador restituirá os valores pagos pelo adquirente, deduzidos os valores descritos neste artigo e atualizados com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após o habite-se ou documento equivalente expedido pelo órgão público municipal competente, admitindo-se, nessa hipótese, que a pena referida no inciso II do caput deste artigo seja estabelecida até o limite de 50% (cinquenta por cento) da quantia paga.

§ 6º Caso a incorporação não esteja submetida ao regime do patrimônio de afetação de que trata a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, e após as deduções a que se referem os parágrafos anteriores, se houver remanescente a ser ressarcido ao adquirente, o pagamento será realizado em parcela única, após o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data do desfazimento do contrato.

§ 7º Caso ocorra a revenda da unidade antes de transcorrido o prazo a que se referem os §§ 5º ou 6º deste artigo, o valor remanescente devido ao adquirente será pago em até 30 (trinta) dias da revenda.

§ 8º O valor remanescente a ser pago ao adquirente nos termos do § 7º deste artigo deve ser atualizado com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel.

§ 9º Não incidirá a cláusula penal contratualmente prevista na hipótese de o adquirente que der causa ao desfazimento do contrato encontrar comprador substituto que o sub-rogue nos direitos e obrigações originalmente assumidos, desde que haja a devida anuência do incorporador e a aprovação dos



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
35ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

cadastros e da capacidade financeira e econômica do comprador substituto.

§ 10 Os contratos firmados em estandes de vendas e fora da sede do incorporador permitem ao adquirente o exercício do direito de arrependimento, durante o prazo improrrogável de 7 (sete) dias, com a devolução de todos os valores eventualmente antecipados, inclusive a comissão de corretagem.

§ 11 Caberá ao adquirente demonstrar o exercício tempestivo do direito de arrependimento por meio de carta registrada, com aviso de recebimento, considerada a data da postagem como data inicial da contagem do prazo a que se refere o § 10 deste artigo.

§ 12 Transcorrido o prazo de 7 (sete) dias a que se refere o § 10 deste artigo sem que tenha sido exercido o direito de arrependimento, será observada a irretratabilidade do contrato de incorporação imobiliária, conforme disposto no § 2º do art. 32 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

§ 13 Poderão as partes, em comum acordo, por meio de instrumento específico de distrato, definir condições diferenciadas das previstas nesta Lei.

§ 14 Nas hipóteses de leilão de imóvel objeto de contrato de compra e venda com pagamento parcelado, com ou sem garantia real, de promessa de compra e venda ou de cessão e de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia, realizado o leilão no contexto de execução judicial ou de procedimento extrajudicial de execução ou de resolução, a restituição far-se-á de acordo com os critérios estabelecidos na respectiva lei especial ou com as normas aplicáveis à execução em geral" [grifei].

Como se vê, a lei é clara ao dispor que, em caso de distrato (resilição bilateral – naturalmente extensível a casos de resilição unilateral) ou resolução (por inadimplemento), o adquirente deve responder, **em função do período em que teve disponibilizada a unidade imobiliária**, pela chamada "**taxa de fruição**", ou seja, deve arcar com um valor correspondente à fruição do imóvel, equivalente a **0,5%** ao mês sobre o valor atualizado do contrato, computado 'pro rata die'.

Vale dizer, "de acordo com a jurisprudência desta Corte Superior, nas rescisões de contrato de promessa de compra e venda,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
35ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

seja por culpa do contratante ou da contratada, é cabível a fixação de valor referente à taxa de ocupação do imóvel durante a execução do contrato, desde que haja a imissão na posse do bem pelo adquirente” [grifei] (STJ, AgInt-REsp n. 1.881.300-SP, 3ª Turma, j. 1º-03-2021, rel. Min. Marco Aurélio Bellizze).

Nesses termos, “ausente prova da efetiva ocupação, de se concluir ausente também qualquer tipo de exploração econômica do imóvel que justifique a cobrança da taxa de fruição” (TJSP, Apelação n. 1001705-47.2020.8.26.0541, 30ª Câmara de Direito Privado, j. 09-04-2021, rel. Des. Andrade Neto).

Realmente, “sem entrega das unidades ao promissário comprador, não há falar-se em privação do uso do bem e, por conseguinte, indenização com esse fundamento” (TJSP, Apelação n. 1001573-24.2019.8.26.0347, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 29-10-2020, rel. Des. Francisco Loureiro).

Pois bem.

Na espécie, as partes firmaram compromisso de compra e venda de terreno em loteamento na data de **03-01-2020** (fls. 115/154), após a entrada em vigor da Lei n. 13.786/2018. Ao caso concreto, então, aplicam-se as disposições da referida lei.

Ocorre, contudo, que no conjunto probatório dos autos não há absolutamente prova nenhuma de que a posse (direta ou indireta) sobre o imóvel tenha sido transferida aos compromissários compradores. Ainda que o loteamento eventualmente tenha sido entregue, não há nada nos autos que demonstre a disponibilização do terreno. Simplesmente não existe comprovação de imissão dos adquirentes na posse do bem.

Diga-se de passagem, a mera conclusão das obras de infraestrutura do loteamento (cf. Av.003/48.827 na matrícula do imóvel a fls. 227) ou instalação da associação (v. ata a fls. 228/235) obviamente não basta para demonstrar, objetiva e concretamente, a disponibilização do lote em questão.

Destarte, a conclusão não poderia ser outra: a apelante não se desincumbiu do ônus probatório que lhe é imposto pelo artigo 373, inciso II, do Código de Processo Civil.

Assim, na forma da lei e da jurisprudência, os



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
35ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

apelados não devem valor nenhum a título de indenização pela fruição do bem.

Posto isso, nego provimento ao recurso. Deixo de arbitrar honorários recursais em favor da parte agravada, pois eles “**não têm autonomia nem existência independente da sucumbência fixada na origem e representam um acréscimo ao ônus estabelecido previamente, motivo por que na hipótese de descabimento ou de ausência de fixação anterior, não haverá falar em honorários recursais**” (STJ, “Jurisprudência em Teses”, edição n. 128, de 28-06-2019, tese 6).

GILSON MIRANDA

Relator

Assinatura Eletrônica

PROCURAÇÃO "AD-JUDICIA"

OUTORGANTE **EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA – MIRASSOL II – SPE LTDA**, com sede na cidade de Mirassol, deste Estado, Av. Jornalista Roberto Marinho, Nº.: 1111, Sala 03, Bairro: Parque São Miguel, São Jose do Rio Preto - SP. CEP: 15061-500, inscrita no CNPJ sob n.º. 12.218.189/0001-72, representada por seus administradores não sócios, neste ato representada na forma permitida em seu Contrato Social, constitui o procurador abaixo nomeado.

OUTORGADO: **LUCAS RODRIGUES OLIVEIRA SILVA**, brasileiro, divorciado, advogado, portador da cédula de identidade RG nº 27.568.359-X-SSP/SP, inscrito na OAB/SP sob o n.º. 242.370 e inscrito no CPF/ME n.º. 282.400.048-14, com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Luis Antonio, nº 3421, 7º andar, Jd. Paulista, São Paulo, SP.

PODERES: a quem confere amplos poderes para o foro em geral, com a cláusula *ad-judicia*, em qualquer Juízo, Instância ou Tribunal, podendo propor contra quem de direito as ações competentes e defendê-la nas contrárias, seguindo umas e outras até final decisão, usando dos recursos legais e processuais e acompanhando-os, conferindo-lhes, ainda, poderes especiais para confessar, desistir, transigir, firmar compromissos ou acordos, substabelecer com ou sem reserva de iguais poderes, receber e dar quitação, receber citação e intimações, nomear prepostos, praticando, enfim, todo e qualquer ato necessário ao fiel cumprimento do presente mandato, dando tudo por bom, firme e valioso, a fim de que possa defender os interesses e direitos do outorgante, podendo recorrer, desistir, assinar, juntar, tirar cópia e desentranhar documentos, praticando todos os atos necessários para o bom e fiel desempenho deste mandato.

São Paulo, 13 de julho de 2022.

EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA – SÃO CARLOS III – SPE LTDA

Este documento foi assinado digitalmente por Marco Aurelio Eugenio Damha e Mario Mucio Eugenio Damha.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código EF74-A434-D0C1-FA09.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/EF74-A434-D0C1-FA09> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: EF74-A434-D0C1-FA09



Hash do Documento

CFC0547BDBC4773221BFD4CC5709C72F0279255D2C406DF1D6301CD29FCE3A58

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 13/07/2022 é(são) :

- ☒ MARCO AURÉLIO EUGÊNIO DAMHA - 261.433.458-80 em
13/07/2022 11:25 UTC-03:00

Nome no certificado: Marco Aurelio Eugenio Damha

Tipo: Certificado Digital

- ☒ MARIO MUCIO EUGENIO DAMHA - 121.006.708-08 em
13/07/2022 11:24 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital



Lucas Rodrigues Oliveira Silva

São Paulo, 05 de agosto de 2022.

Este documento foi assinado digitalmente por Lucas Rodrigues Oliveira Silva.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código 7BBD-C49D-E767-35C6.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/7BBD-C49D-E767-35C6> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 7BBD-C49D-E767-35C6



Hash do Documento

B976A7BA1F4A96E6F7B1F894B4BD16C891D8C310C0D402FC03650081AF936020

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 05/08/2022 é(são) :

☒ Lucas Rodrigues Oliveira Silva - 282.400.048-14 em 05/08/2022

14:34 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR DESEMBARGADOR PRESIDENTE DO EGRÉGIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Processo n.º 1001217-25.2021.8.26.0358

Recorrente: Empreendimentos Imobiliários DAMHA Mirassol II SPE Ltda

Recorrido: Tadeu Cezar Muniz Fechine

Relator: Des. Gilson Miranda

EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA –

MIRASSOL I – SPE LTDA., por intermédio de seus advogados que ao final subscrevem, nos autos da APELAÇÃO em epígrafe, irresignada, *data vênua*, com o v. acórdão, vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, interpor o presente **RECURSO ESPECIAL** nos termos do artigo 105, inciso III, alínea c da Constituição Federal, e artigo 1.029 do Código de Processo Civil, requerendo sejam inclusas razões remetidas ao **COLENO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**, para a devida apreciação e julgamento, na forma da lei.

Ante o exposto, requer:

- Seja recebido e conhecido o presente recurso;
- Seja intimada a parte contrária para, querendo, apresentar resposta no prazo da lei;
- Sejam os autos remetidos ao competente Egrégio Superior Tribunal de Justiça.

Anote-se que a parte *recorrente* deixou de recolher as custas recursais, pois neste irá pleitear pela concessão dos benefícios da gratuidade da justiça.



Rua Tabapuã, 1227, 23º andar | Itaim Bibi | CEP: 04533-014 | São Paulo - SP
+55 11 2619-2055

tmmadvogados.com.br

Requer, seja anotado que as intimações e demais atos processuais referentes a esse processo, devem ser endereçados, exclusivamente, em nome do advogado **MAURÍCIO BARBOSA TAVARES ELIAS FILHO**, inscrito na **OAB/SP** nº 246.771, sob pena de nulidade.

Nesses termos,
pede deferimento.

São Paulo, 09 de agosto de 2022.

(ASSINADO DIGITALMENTE)
MAURÍCIO BARBOSA TAVARES ELIAS FILHO
OAB/SP Nº 246.771

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR MINISTRO PRESIDENTE DO SUPERIOR
TRIBUNAL DE JUSTIÇA – STJ.

Processo n.º 1001217-25.2021.8.26.0358

Recorrente: Empreendimentos Imobiliários DAMHA Mirassol II SPE Ltda

Recorrido: Tadeu Cezar Muniz Fachine

Relator: Des. Gilson Miranda

RAZÕES DO RECURSO

EGRÉGIO TRIBUNAL,

COLEND A CÂMARA,

ÍNCLITOS MINISTROS.

Data máxima vênia, merece reforma o Acórdão prolatado pela Colenda Terceira Câmara Cível do E. Tribunal de Justiça de São Paulo, que negou provimento ao recurso de apelação.

O Acórdão caminhou em sentido contrário a entendimento jurisprudencial já firmado por este E. Superior Tribunal de Justiça, dando-lhe interpretação divergente.

Isto posto, à luz do artigo 105, inciso III, alínea c da Constituição Federal, e, também, artigo 1.029, inciso II, do Código de Processo Civil, é cabível o presente Recurso Especial para alcançar o fim desejado, qual seja: a reforma do acórdão.

I. TEMPESTIVIDADE E CABIMENTO DO RECURSO ESPECIAL.

Inicialmente, cumpre apontar estarem presentes todos os requisitos necessários para o recebimento e julgamento do Recurso Especial interposto.

Consoante se depreende dos autos, a *Recorrente* tomou ciência do Acórdão que denegou os Embargos Declaratórios em 19 de julho de 2022, sendo que protocolizou o presente recurso dentro do prazo de 15 dias, como previsto no artigo 1.003, do Código de Processo Civil.

Verifica-se, portanto, que o presente Recurso Especial é **tempestivo**, tendo em vista seu ajuizamento dentro do prazo previsto na legislação processual civil, como demonstrado acima.

A recorrente tem **legitimidade** para interpor o presente recurso.

No tocante ao cabimento deste recurso, diga-se, de início, que o presente recurso se funda no artigo 105, inciso III, alínea c da Constituição Federal, e, também, no artigo 1.029, do Código de Processo Civil, estando claramente de acordo com os requisitos nele elencados, que são: a exposição do fato e do direito; a demonstração do cabimento do recurso interposto, e as razões do pedido de reforma da decisão recorrida.

Trata-se de decisão com divergência jurisprudencial, violando frontalmente o artigo 105, III, c da CF, pois inúmeros acórdãos deste E. STJ, já acolheram o entendimento contrário ao prolatado no acórdão recorrido.

Ressalta-se, inclusive, que toda a matéria acima tratada não é nova nos autos da presente demanda, haja vista que todos os dispositivos citados foram amplamente debatidos ao longo da lide, e expressamente expostos e reiterados em Recurso de Apelação, restando debatidos todos os pontos da decisão do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Diante de tais fatos, e como demonstrado acima, a matéria resta plenamente **prequestionada**, tanto no que toca à discussão da matéria, quanto à menção expressa dos dispositivos e jurisprudências tidas aqui como violadas.

Destarte, o que importa, em qualquer caso, para este E. Superior Tribunal de Justiça, é que o Tribunal *a quo* emita juízo sobre questão suscitada no recurso especial.

Com isto, **diante da indubitável presença de todos os requisitos de admissibilidade do recurso (regularidade formal), se mostra imperativa a admissibilidade deste, sob pena de afronta direta ao princípio do devido processo legal.**

Ademais, o debate trazido à baila **não importa reexame de provas**, mas sim, ao revés, unicamente matéria de direito, não incorrendo, portanto, com a regra ajustada na Súmula 7 desta Egrégia Corte.

1. NÃO INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

É necessário apontarmos argumentos no que concerne à ausência de pretensão, na hipótese, de reexame de fatos ou provas.

É consabido que, a esta Corte, descabe resolver o acervo probatório já delineado e minuciado no tribunal de origem (STJ, Súmula 7). Restringe-se às questões de direito, bem sabemos, máxime por ser, com respeito aos recursos, unicamente voltado àqueles de natureza extraordinária. É dizer, visa, tão só, nessas hipóteses, revisar a correta aplicação do direito (CF, art. 105, inciso III).

Por tratar-se de matéria exclusivamente de direito, não podemos falar em não conhecimento de recurso por ausência de afronta a preceito de lei federal, em manifesto juízo prévio quanto ao mérito da questão.

Não é outro o posicionamento deste C. Tribunal sobre a matéria:

É inadmissível que o juízo a quo disponha sobre o mérito do Recurso Especial, declarando não ter ocorrido a alegada negativa de lei federal ou afirmando a razoabilidade de suas próprias teses, com isso inviabilizando o controle de seus julgados



Em que pese o notório saber jurídico do Exmo. Desembargador prolator da r. decisão, a *Recorrente* não pode ser tolhida da apreciação de seu direito, na medida em que cumpriu todos os pressupostos processuais viabilizadores do conhecimento deste Recurso Especial.

Por esse ângulo, por ter-se, na hipótese, o desígnio único relativo à incorreta qualificação jurídica dos fatos, trata-se, por isso, de examinar-se matéria de direito.

Assim, o exame a ser feito por esta corte, neste apelo nobre, se dá no tocante a porcentagem de retenção em favor do Recorrido, bem como o *quantum* indenizatório aplicado pelo Magistrado de primeiro grau e mantido em sede Recursal pelo Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, dando interpretação divergente aos precedentes deste Egrégio Superior Tribunal de Justiça.

Logo, se mostra completamente inconcebível a possibilidade do não conhecimento do recurso por inexistência de interpretação divergente, uma vez que tal consideração entra diretamente no mérito da questão, sendo esta possibilidade vedada na cognição rarefeita do juízo de admissibilidade.

2. DO PREQUESTIONAMENTO

Por fim, a matéria de direito ventilada nos autos, foi devidamente prequestionada, mormente pelo amplo debate encartado nos autos, considerando que toda a matéria acima tratada não é nova nos autos da presente demanda, haja vista que todos os dispositivos citados foram amplamente debatidos ao longo da lide, e expressamente expostos e reiterados em Recurso de Apelação, restando debatidos todos os pontos da decisão do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Sendo, portanto, superadas as discussões sobre cabimento e a instrumentalidade do Recurso Especial em comento, passemos à análise do mérito da decisão que contrariou dispositivo de Lei Federal, bem como às razões que levarão à reforma do v. Acórdão.

II. EXPOSIÇÃO DOS FATOS

Passa a expor os fatos, em atendimento ao inciso I, do artigo 1.029, do Código de Processo Civil.

Trata-se na origem, de Ação de Rescisão Contratual, onde a *Recorrente* foi condenada a restituição dos valores pagos pelo Recorrido pelo lote nº 33 localizado na quadra A na Avenida Miguel Damha s/nº do Loteamento Residencial Village Damha Mirassol IV, com retenção de 10% em favor do Recorrente.

A Recorrente apelou de referida sentença considerando a ausência de condenação do Recorrido ao pagamento de taxa de fruição pelo tempo em que esteve em posse do bem. Contudo, o Tribunal de Justiça *a quo* manteve o entendimento da r. Sentença apelada, negando provimento à apelação manejada pela Recorrente.

Em que pese a respeitabilidade devida ao acórdão recorrido, este não merece prosperar, haja vista que a manutenção desta decisão trará prejuízos à Recorrente.

Contudo, notório é o equívoco contido nos julgados anteriormente exarados, visto que é flagrante inobservância aos precedentes do Superior Tribunal de Justiça, bem como a observância ao ordenamento jurídico pátrio, conforme será debatido adiante.

III. DAS RAZÕES DE REFORMA DO V. ACÓRDÃO

III.1. DA NECESSIDADE DE PAGAMENTO DE TAXA DE FRUIÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL. CULPA DO PROMITENTE COMPRADOR

De início, o Recorrido preconizou que a obra compromissada se encontrava atrasada, uma vez que o contrato firmado entre as partes previa o prazo de 24 (vinte e quatro) meses para sua conclusão, contado a partir do registro do loteamento em competente cartório e que este já fora ultrapassado.

Pois bem. É necessário elucidar que as unidades residenciais já haviam sido liberadas para construção, desde outubro de 2015, consoante documento fornecido pela Prefeitura Municipal de Feira de Santana. Além disto, o TVO de junho de 2018 atesta a clarividente conclusão das obras em 2018.

Sendo assim, o contrato foi devidamente cumprido, não havendo que se falar em falha na prestação do serviço por parte das *Recorrentes*. A presente rescisão se dá unicamente pela livre manifestação de vontade da parte Recorrida, trata-se de uma rescisão unilateral, sem motivo.

Nesta toada, evidente que a Recorrente adimpliu com suas respectivas obrigações na avença firmada, sendo que o Recorrido usufruiu da posse do bem da forma como lhe convinha, podendo, inclusive, ter cedido a terceiros por meio do competente instrumento, sendo certo, pois, que o simples fato de não ter tido oportunidade de construir não enseja, pois, a alegação de que não houve tal usufruto do bem.

De fato, não se pode olvidar que a utilização do imóvel por parte do Recorrido pelo período de 1 ano já é causa suficiente para que se garanta à Recorrente o direito de indenização a título de taxa de ocupação, conforme entendimento pacífico do C. STJ, *in verbis*:

2.Ocorrendo a resolução do compromisso por culpa do promissário comprador, este deverá ser ressarcido parcialmente sobre o valor pago. 3.No caso em julgamento, considerando suas peculiaridades, a taxa de ocupação deve incidir desde o início da permanência no imóvel até sua efetiva devolução, tendo em vista a necessidade de não gerar enriquecimento sem causa por parte do promissário comprador. 4.Na hipótese de resolução contratual do compromisso de compra e venda por desistência dos adquirentes, em que postulada, pelo Embargado, a restituição das parcelas pagas de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros moratórios serão computados a partir do trânsito em julgado da decisão. 5.Recurso especial provido.” (grifo nosso) (REsp 1211323/MS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 01/10/2015, DJe 20/10/2015)

De fato, a retenção pelas despesas administrativas e taxa de ocupação, SÃO ABSOLUTAMENTE DISTINTAS e se destinam a recompor questões absolutamente

diversas, tanto é verdade que AMBAS são previstas na Súmula nº 1 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, *in verbis*:

Súmula 1: O Compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo compromissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem. (grifos nossos).

O fato de se tratar de lote de terreno urbano não modifica tal questão, bem porque referida súmula não faz qualquer distinção da natureza do bem, bem porque, se se tratasse de unidade condominial, da mesma forma o bem seria retomado pela vendedora com a resolução do contrato.

Sendo assim, entende o STJ que se as partes são restituídas ao estado inicial, a taxa de ocupação deve abranger todo o tempo de posse sobre o imóvel (REsp nº 1211323 / MS).

IV. DA CONCLUSÃO

Ante todo o exposto, frente ao preenchimento dos pressupostos de admissibilidade para manejo e apreciação do presente Recurso Especial, requer se dignem Vossa Excelências em **CONHECER** do recurso para o seu regular processamento.

Após, requer seja **PROVIDO** o presente recurso para reformar o Acórdão Estadual de fls. 271, com o intuito de reconhecer a necessidade de cobrança de taxa de fruição em desfavor do Recorrido pelo tempo em que este esteve em posse do imóvel, vez que este deu causa a rescisão contratual.

Termos em que,
Pede deferimento.

São Paulo, 9 de agosto de 2022.

(ASSINADO DIGITALMENTE)

MAURÍCIO BARBOSA TAVARES ELIAS FILHO



tmmadvogados.com.br

 **Tilkian · Marinelli · Marrey**
ADVOGADOS

OAB/SP Nº 246.771

 **tmmadvogados.com.br**

Superior Tribunal de Justiça

REsp (202203774516)

CERTIDÃO

Certifico que o processo de número 10012172520218260358 do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO - CONSELHEIRO FURTADO - PÁTIO DO COLÉGIO foi protocolado sob o número 2022/0377451-6.

Brasília, 23 de novembro de 2022

**COORDENADORIA DE RECEBIMENTO, CONTROLE E
AUTUAÇÃO DE PROCESSOS RECURSAIS**

* Assinado eletronicamente nos termos do Art. 1º § 2º inciso III alínea "b" da Lei 11.419/2006



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

REsp 2041899/SP (2022/0377451-6)

Termo de Recebimento e Autuação

Recebidos os presentes autos, foram registrados em 23/11/2022 e autuados no dia 29/11/2022 na forma abaixo:

RECURSO ESPECIAL Nº 2041899 (2022/0377451-6 Número Único: 1001217-25.2021.8.26.0358)

Origem : TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO - CONSELHEIRO FURTADO - PÁTIO DO COLÉGIO

Localidade : SAO PAULO / SP

Nº na : 10012172520218260358 1014232062014826010050000 2021000535

Origem : 20220000527741

Nºs :

Conexos

Nº de : 305 Nº de Volumes: 1 Nº de Apensos: 0

Folhas

RECORRENTE : EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - MIRASSOL II - SPE LTDA

ADVOGADOS : MAURÍCIO BARBOSA TAVARES ELIAS FILHO - SP246771

MATHEUS HENRIQUE BUSOLO - SP240650

CLARISSA MEYER BARRETO - SP394769

IASMIN CRISTIM DE ARAUJO FREITAS - SP445415

LUCAS OLIVEIRA SILVA - SP455780

RECORRIDO : AMINA RAVENA DE SOUSA

RECORRIDO : TADEU CEZAR MUNIZ FECHINE

ADVOGADO : SUZANA HELENA QUINTANA - SP087024

Brasília, 16 de dezembro de 2022.

COORDENADORIA DE ANÁLISE E CLASSIFICAÇÃO DE TEMAS JURÍDICOS E DISTRIBUIÇÃO DE FEITOS

SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2041899 - SP (2022/0377451-6)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE : EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - MIRASSOL II - SPE LTDA
ADVOGADOS : MAURÍCIO BARBOSA TAVARES ELIAS FILHO - SP246771
MATHEUS HENRIQUE BUSOLO - SP240650
CLARISSA MEYER BARRETO - SP394769
IASMIN CRISTIM DE ARAUJO FREITAS - SP445415
LUCAS OLIVEIRA SILVA - SP455780
RECORRIDO : AMINA RAVENA DE SOUSA
RECORRIDO : TADEU CEZAR MUNIZ FECHINE
ADVOGADO : SUZANA HELENA QUINTANA - SP087024

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. NÃO INDICAÇÃO DO DISPOSITIVO LEGAL COM INTERPRETAÇÃO DIVERGENTE. SÚMULA 284/STF. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283/STF.

1. Ação de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel cumulada com devolução de valores pagos.
2. Não se conhece do recurso especial quando ausente a indicação expressa do dispositivo legal a que se teria dado interpretação divergente.
3. A existência de fundamento do acórdão recorrido não impugnado – quando suficiente para a manutenção de suas conclusões – impede a apreciação do recurso especial.
4. Recurso especial não conhecido.

DECISÃO

Cuida-se de recurso especial interposto por EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - MIRASSOL II - SPE LTDA, fundamentado exclusivamente na alínea “c” do permissivo constitucional, contra acórdão proferido pelo TJ/SP.

Recurso especial interposto em: 09/08/2022.

Concluso ao Gabinete em: 16/12/2022.

Ação: de rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel cumulada

com devolução de valores pagos, ajuizada por AMINA RAVENA DE SOUSA e TADEU CEZAR MUNIZ FECHINE, em desfavor da recorrente, dada a impossibilidade de continuarem adimplindo com as prestações avençadas.

Sentença: julgou parcialmente procedentes os pedidos para declarar a rescisão do contrato firmado entre as partes, bem como para condenar a recorrente à restituição dos valores pagos pelos recorridos, admitindo-se a retenção de 10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato.

Acórdão: negou provimento à apelação interposta pela recorrente, nos termos da seguinte ementa:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Terreno em loteamento. Resilição unilateral por iniciativa do compromissário comprador. Contrato firmado sob a vigência da Lei 13.786/18. Taxa de fruição. Impossibilidade de cobrança. Disponibilização do lote não demonstrada. Precedentes. Sentença mantida. Recurso não provido (e-STJ fl. 273).

Recurso especial: com base em dissídio jurisprudencial, afirma que os recorridos devem ser condenado ao pagamento de taxa pela fruição do imóvel.

RELATADO O PROCESSO, DECIDE-SE.

- Do dissídio jurisprudencial

A falta de indicação do dispositivo legal sobre o qual recai a divergência inviabiliza a análise do dissídio. Nesse sentido: AgRg no REsp 1.579.618/PR, 3ª Turma, DJe de 01/07/2016; AgRg no RESP 1.283.930/SC, 4ª Turma, DJe de 14/06/2016; e, AgRg no REsp 1.346.588/DF, Corte Especial, DJe de 17/03/2014.

- Da existência de fundamento não impugnado

A recorrente não impugnou o fundamento de que não há nos autos qualquer comprovação acerca da imissão dos recorridos na posse do imóvel, utilizado pelo TJ/SP para afastar a condenação destes ao pagamento de taxa de ocupação. Como esse fundamento não foi impugnado, deve-se manter o acórdão recorrido.

Aplica-se, neste caso, a Súmula 283/STF.

Forte nessas razões, com fundamento no art. 932, III, do CPC/2015, NÃO CONHEÇO do recurso especial.

Deixo de majorar os honorários de sucumbência recursal, visto que não foram

arbitrados em desfavor da recorrente na instância de origem.

Previno as partes que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar sua condenação às penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, e 1.026, § 2º, do CPC/15.

Publique-se. Intimem-se.

Brasília, 09 de fevereiro de 2023.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

REsp 2041899/SP (2022/0377451-6)

PUBLICAÇÃO

Disponibilizado no Diário da Justiça Eletrônico/STJ, em 10/02/2023, DESPACHO / DECISÃO de fls. 307/309 e considerado publicado em 13 de fevereiro de 2023, nos termos do artigo 4º, § 3º, da Lei 11.419/2006.

Brasília, 13 de fevereiro de 2023

SECRETARIA DE PROCESSAMENTO DE FEITOS

COORDENADORIA DE PROCESSAMENTO DE FEITOS DE DIREITO PRIVADO

SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS

Superior Tribunal de Justiça

REsp 2041899

TERMO DE CIÊNCIA

MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL intimado(a)
eletronicamente em 23/02/2023 do(a) Despacho / Decisão de fl.(s) 307
publicado(a) no DJe em 13/02/2023.

Brasília - DF, 23 de Fevereiro de 2023

SECRETARIA DE PROCESSAMENTO DE FEITOS
COORDENADORIA DE PROCESSAMENTO DE FEITOS DE DIREITO PRIVADO
Serviço Automático de Intimação Eletrônica



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

REsp 2041899/SP (2022/0377451-6)

CERTIDÃO DE TRÂNSITO E TERMO DE BAIXA

DECISÃO de fls. 307: transitou em julgado no dia 09 de março de 2023.

Autos baixados à(o) TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO - CONSELHEIRO
FURTADO - PÁTIO DO COLÉGIO.

Brasília, 09 de março de 2023.

SECRETARIA DE PROCESSAMENTO DE FEITOS

COORDENADORIA DE PROCESSAMENTO DE FEITOS DE DIREITO PRIVADO

SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

SJ 3.3.7 - Serv. de Proces. Rec. aos Trib. Sup. Dir. Privado 3

Pátio do Colégio, 73 - Pátio do Colégio - 5º andar - Sala 512 - Sé -

CEP: 01016-040 - São Paulo/SP - (11) 3489-3816

CERTIDÃO

Processo nº: **1001217-25.2021.8.26.0358**
 Classe – Assunto: **Apelação Cível - Promessa de Compra e Venda**
 Apelante **Empreendimentos Imobiliarios Damha - Mirassol Ii - Spe**
Ltda
 Apelado **Tadeu Cezar Muniz Fechine e outro**
 Relator(a): **GILSON DELGADO MIRANDA**
 Órgão Julgador: **35ª Câmara de Direito Privado**
 Vara de Origem: **3ª Vara**

CERTIDÃO DE REMESSA

Certifico que o(a) Apelação Cível de nº 1001217-25.2021.8.26.0358 ,
movido(a) por Empreendimentos Imobiliarios Damha - Mirassol Ii - Spe
Ltda contra Amina Ravena de Sousa, Tadeu Cezar Muniz Fechine foi
remetido(a) para a vara de origem.
São Paulo, 16 de março de 2023.

VILMA AYUMI HAYASHI - Matrícula M362238
Escrevente Técnico Judiciário



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de Mirassol
FORO DE MIRASSOL
3ª VARA
 Rua Floriano Peixoto, 1750, . - Nossa Senhora Aparecida
 CEP: 15130-007 - Mirassol - SP
 Telefone: (17) 3242-3001 - E-mail: mirassol3@tjsp.jus.br

CONCLUSÃO

Em 14 de abril de 2023, faço estes autos conclusos ao(à) MM. Juiz(a) de Direito Dr(a). Marcos Takaoka. Eu, Daniel Oriente Santana, Escrevente Técnico Judiciário, subscrevi.

DESPACHO

Processo nº: **1001217-25.2021.8.26.0358**
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum Cível - Defeito, nulidade ou anulação**
 Requerente: **Tadeu Cezar Muniz Fachine e outro**
 Requerido: **Empreendimentos Imobiliarios Damha - Mirassol Ii - Spe Ltda**

Autos nº. 2021/000535

Vistos.

A sentença/acórdão transitou em julgado.

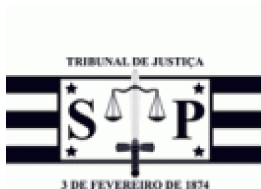
Fica desde já a parte interessada advertida de que, caso queira, no prazo máximo de 30 dias, deverá realizar o requerimento de cumprimento de sentença por meio de incidente processual apartado, com numeração própria, atrelado ao processo principal, nos termos do art. 1.286, § 3º, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

Decorrido o prazo de 30 dias, antes de remeter os autos ao arquivo, deverá a Serventia certificar nos autos se houve ou não o requerimento de cumprimento de sentença.

Constatada a existência de cadastro do cumprimento de sentença, deverá arquivar os presentes autos com o lançamento da movimentação “Cód. 61615 - Arquivado Definitivamente”.

Caso verifique que não houve cadastro do cumprimento de sentença digital, deverá arquivar os presentes autos com o lançamento da movimentação “Cód. 61614 - Suspensão”.

Observação: Para distribuição do cumprimento de sentença deverá a parte interessada observar o Comunicado CG Nº 1631/2015, no DJe de 11.12.2015, pp. 08/09, explicando, de forma pormenorizada, a conduta a ser adota para cadastramento do incidente de cumprimento de sentença, devendo o procurador acessar o portal e-SAJ e escolher a opção "Petição Intermediária de 1º Grau", categoria "Execução de Sentença" e selecionar a classe, conforme o caso, "156 – Cumprimento de Sentença" ou "157 – Cumprimento Provisória de Sentença". O cumprimento de sentença, provisório ou definitivo, deve ser instruído com sentença, acórdão, se existente; certidão de trânsito em julgado, ou certidão da interposição de recurso não dotado de efeito suspensivo; demonstrativo de débito atualizado, quando se tratar de execução por quantia certa, que deve atender aos requisitos do art.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de Mirassol
FORO DE MIRASSOL
3ª VARA
Rua Floriano Peixoto, 1750, . - Nossa Senhora Aparecida
CEP: 15130-007 - Mirassol - SP
Telefone: (17) 3242-3001 - E-mail: mirassol3@tjsp.jus.br

524/CPC; decisão de habilitação, se o caso; procurações outorgados por todas as partes que integrarão o cumprimento (exequente e executado), salvo se não representadas no processo de origem e, outras peças processuais que o exequente considere necessárias, conforme art. 522, parágrafo único, e art. 524, ambos do CPC, c.c. os comunicados acima citados.

Nos próximos peticionamentos, atente-se o advogado para a UTILIZAÇÃO DAS NOMENCLATURAS E CÓDIGOS CORRETOS existentes no sistema SAJ, para garantia de maior celeridade na tramitação e apreciação prioritária de pedidos urgentes no curso do processo.

Int.

Mirassol, 14 de abril de 2023.

Marcos Takaoka

Juiz de Direito

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

parcelas a receber
Correção Monetária
Valores atualizados até 19/04/2023
Indexador utilizado: TJ/SP: Débitos Judiciais

15/02/2020	R\$ 1.227,53 : 73,147099 x 91,528538	R\$ 1.536,00
	Juros moratórios [<i>de 09/02/2023 a 19/04/2023: 1,00% simples</i>] = 2,000000%	R\$ 30,72
	Subtotal	R\$ 1.566,72
15/03/2020	R\$ 1.230,13 : 73,271449 x 91,528538	R\$ 1.536,64
	Juros moratórios [<i>de 09/02/2023 a 19/04/2023: 1,00% simples</i>] = 2,000000%	R\$ 30,73
	Subtotal	R\$ 1.567,38
15/04/2020	R\$ 1.237,48 : 73,403337 x 91,528538	R\$ 1.543,05
	Juros moratórios [<i>de 09/02/2023 a 19/04/2023: 1,00% simples</i>] = 2,000000%	R\$ 30,86
	Subtotal	R\$ 1.573,91
15/05/2020	R\$ 1.249,94 : 73,234509 x 91,528538	R\$ 1.562,18
	Juros moratórios [<i>de 09/02/2023 a 19/04/2023: 1,00% simples</i>] = 2,000000%	R\$ 31,24
	Subtotal	R\$ 1.593,42
15/06/2020	R\$ 1.256,85 : 73,051422 x 91,528538	R\$ 1.574,75

	Juros moratórios [<i>de 09/02/2023 a 19/04/2023: 1,00% simples</i>] = 2,000000%	R\$ 31,49
	Subtotal	R\$ 1.606,24
15/07/2020	R\$ 1.268,07 : 73,270576 x 91,528538	R\$ 1.584,05
	Juros moratórios [<i>de 09/02/2023 a 19/04/2023: 1,00% simples</i>] = 2,000000%	R\$ 31,68
	Subtotal	R\$ 1.615,74
15/08/2020	R\$ 1.291,95 : 73,592966 x 91,528538	R\$ 1.606,82
	Juros moratórios [<i>de 09/02/2023 a 19/04/2023: 1,00% simples</i>] = 2,000000%	R\$ 32,14
	Subtotal	R\$ 1.638,95
15/09/2020	R\$ 1.324,53 : 73,857900 x 91,528538	R\$ 1.641,43
	Juros moratórios [<i>de 09/02/2023 a 19/04/2023: 1,00% simples</i>] = 2,000000%	R\$ 32,83
	Subtotal	R\$ 1.674,25
15/10/2020	R\$ 1.370,43 : 74,500463 x 91,528538	R\$ 1.683,66
	Juros moratórios [<i>de 09/02/2023 a 19/04/2023: 1,00% simples</i>] = 2,000000%	R\$ 33,67
	Subtotal	R\$ 1.717,33
15/11/2020	R\$ 1.423,27 : 75,163517 x 91,528538	R\$ 1.733,15
	Juros moratórios [<i>de 09/02/2023 a 19/04/2023: 1,00% simples</i>] = 2,000000%	R\$ 34,66

	Subtotal	R\$ 1.767,82
15/12/2020	R\$ 1.468,82 : 75,877570 x 91,528538	R\$ 1.771,79
	Juros moratórios [<i>de 09/02/2023 a 19/04/2023: 1,00% simples</i>] = 2,000000%	R\$ 35,44
	Subtotal	R\$ 1.807,22
15/01/2021	R\$ 1.500,41 : 76,985382 x 91,528538	R\$ 1.783,85
	Juros moratórios [<i>de 09/02/2023 a 19/04/2023: 1,00% simples</i>] = 2,000000%	R\$ 35,68
	Subtotal	R\$ 1.819,53
15/02/2021	R\$ 1.528,55 : 77,193242 x 91,528538	R\$ 1.812,41
	Juros moratórios [<i>de 09/02/2023 a 19/04/2023: 1,00% simples</i>] = 2,000000%	R\$ 36,25
	Subtotal	R\$ 1.848,66
15/03/2021	R\$ 1.565,55 : 77,826226 x 91,528538	R\$ 1.841,19
	Juros moratórios [<i>de 09/02/2023 a 19/04/2023: 1,00% simples</i>] = 2,000000%	R\$ 36,82
	Subtotal	R\$ 1.878,01
25/01/2020	R\$ 11.600,00 : 73,008384 x 91,528538	R\$ 14.542,59
	Juros moratórios [<i>de 09/02/2023 a 19/04/2023: 1,00% simples</i>] = 2,000000%	R\$ 290,85
	Subtotal	R\$ 14.833,44

25/01/2020	R\$ 6.400,00 : 73,008384 x 91,528538	R\$ 8.023,50
	Juros moratórios [<i>de 09/02/2023 a 19/04/2023: 1,00% simples</i>] = 2,000000%	R\$ 160,47
	Subtotal	R\$ 8.183,97
10/04/2023	R\$ -15.244,65 : 91,528538 x 91,528538	R\$ -15.244,65
	Juros moratórios [<i>de 09/02/2023 a 19/04/2023: 1,00% simples</i>] = 2,000000%	R\$ -304,89
	Subtotal	R\$ -15.549,54

Resumo			
	Valores	Custas	Total
Valores atualizados	R\$ 30.532,40	R\$ 0,00	R\$ 30.532,40
Juros moratórios	R\$ 610,65	R\$ 0,00	R\$ 610,65
Total	R\$ 31.143,04	R\$ 0,00	R\$ 31.143,04

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SUZANA HELENA QUINTANA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/04/2023 às 12:00 , sob o número WMRS23700199651. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000802-88.2023.8.26.0358 e código oMMWdNdu.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MIRASSOL
FORO DE MIRASSOL
3ª VARA
 Rua Floriano Peixoto, 1750, . - Nossa Senhora Aparecida
 CEP: 15130-007 - Mirassol - SP
 Telefone: (17) 3242-3001 - E-mail: mirassol3@tjsp.jus.br

CONCLUSÃO

Em 25 de abril de 2023, faço estes autos conclusos à MM.(a). Juiz(a) de Direito Dr(a). **Marcos Takaoka**. Eu, DAIANE CANO GOMES RODRIGUES, Supervisor de Serviço, subscrevi.

DECISÃO

Processo nº:	0000802-88.2023.8.26.0358
Classe - Assunto	Cumprimento de sentença - Defeito, nulidade ou anulação
Exequente:	Tadeu Cezar Muniz Fechine e outro
Executado:	Empreendimentos Imobiliários Damha – Mirassol Ii – Spe Ltda

Autos nº. 2021/000535

Vistos.

§1º Intime-se o devedor para que no prazo de 15 (quinze) dias, efetue voluntariamente o pagamento do montante da condenação, além das custas e despesas processuais, sob pena de incidência de multa no valor de 10% e de honorários de 10% nos termos do artigo 523, § 1º, do Código de Processo Civil, além de que expedir-se-á imediatamente mandado de penhora e avaliação e, a requerimento dos credores, poderá ser expedida certidão de crédito para fins de protesto, nos termos dos artigos 517 e 782, § 3º, ambos do Código de Processo Civil.

§2º Fica a parte executada advertida de que, transcorrido o prazo previsto no art. 523 sem o pagamento voluntário, inicia-se o prazo de 15 (quinze) dias para que, independentemente de penhora ou nova intimação, apresente, nos próprios autos, sua impugnação.

§3º Consigno que a penhora de bens no domicílio do devedor (art. 829, § 1º do CPC2015, no mais das vezes esbarra na proteção do bem de família razão pela qual tal medida se revela inócua e fica indeferida, ressalvada a indicação expressa de bens



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MIRASSOL
FORO DE MIRASSOL
3ª VARA
 Rua Floriano Peixoto, 1750, . - Nossa Senhora Aparecida
 CEP: 15130-007 - Mirassol - SP
 Telefone: (17) 3242-3001 - E-mail: mirassol3@tjsp.jus.br

suntuosos ou não abrangidos pela proteção, a penhora de bens que guarnecem a residência. A penhora de qualquer créditos ou direitos, necessita de preciso requerimento e explicitação pelo credor.

§4º Cabe observar que, em consonância com o artigo 854, do CPC/2015, priorizando a efetividade do processo e os meios eletrônicos, cabe ao juiz dar preferência aos sistemas de penhora e bloqueio on line, como é o caso do Sisbajud e do Renajud, bem como consultar junto à base da Receita Federal, a existência de bens de propriedade do(s) executado(s), por meio do convênio Infojud. Tudo isso é feito mediante o recolhimento das taxas instituídas pela Lei Estadual 14.838/12, art. 2º, inc. XI.

§5º Assim, desde que requerido, fica desde já deferida a penhora por meios eletrônicos (Sisbajud, Renajud, Infojud), devendo o exequente providenciar o recolhimento das taxas instituídas pela Lei Estadual 14.838/12, art. 2º, inc. XI, em dez dias. Para cada impressão de informação solicitada deverá ser recolhida uma diligência, e multiplicada pelo número de executados a serem pesquisado. Não havendo recolhimento, a providência ficará preclusa.

§6º SISBAJUD: Nos termos do art. 854 do Código de Processo Civil, defiro a indisponibilidade de todos os ativos financeiros que o executado mantenha em instituição financeira até o limite desta execução. Frutífera ou parcialmente frutífera a diligência, libere-se eventual excesso nas 24 (vinte e quatro horas) subsequentes. Já os demais valores, serão tornados indisponíveis. Tornados indisponíveis ativos financeiros, proceda a serventia a intimação do executado na pessoa do seu advogado, ou, se não houver, por meio de carta para que, no prazo de cinco dias, comprove que as quantias tornadas indisponíveis são impenhoráveis e, ou, se houve bloqueio em excesso. Advirta-se que, rejeitada a manifestação ou não apresentada no prazo legal, serão convertidos os valores indisponíveis em penhora, sem necessidade de lavratura do termo. Infrutífera a ordem, ou encontrados apenas valores irrisórios, insuficientes para sequer satisfazer os



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MIRASSOL
FORO DE MIRASSOL
3ª VARA
Rua Floriano Peixoto, 1750, . - Nossa Senhora Aparecida
CEP: 15130-007 - Mirassol - SP
Telefone: (17) 3242-3001 - E-mail: mirassol3@tjsp.jus.br

custos operacionais do sistema, deverão ser, desde logo, liberados.

§7º Caso reste infrutífera a busca por ativos financeiros, e se requerido pelo executado, após o recolhimento das taxas necessárias, na forma do Provimento CSM nº 2684/2023 (cada impressão de informação solicitada deverá ser recolhida uma diligência, ou seja, uma diligência para impressão da declaração de IR, uma para impressão Renajud, multiplicada pelo número de executados a serem pesquisado):

§8º RENAJUD: Proceda a Serventia a realização de pesquisa Renajud em nome dos executados e, em caso positivo, determino, desde já, proceda o respectivo bloqueio para fins de transferência, manifestando-se o exequente no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de desbloqueio do veículo, que fica desde já deferido.

§9º INFOJUD: Proceda a Serventia pesquisa no sistema Infojud da última declaração de imposto de renda e, em caso positivo, providencie-se as cópias das declarações obtidas, que deverão ser juntadas aos autos, passando o processo a tramitar sob sigredo de justiça nos termos do artigo 189, inciso I, do Código de Processo Civil, consignando que as partes também serão responsáveis pela preservação da cláusula de sigilo, nos termos do provimento CG 21/2018.

§10º Efetivada a(s) medida(s) expressamente requerida(s), caso reste infrutífera, e se nada mais for requerido no prazo de 30 (trinta) dias, os autos serão remetidos imediatamente ao arquivo, na forma do art.921, III, do CPC/2015. Nesse caso, nada impede que haja a renovação das mesmas solicitações, desde que o credor tenha fundadas razões para concluir que houve alteração da situação patrimonial ou ainda, caso transcorra tempo relevante (mais de dois anos a partir da data de arquivamento do processo).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MIRASSOL
FORO DE MIRASSOL
3ª VARA
Rua Floriano Peixoto, 1750, . - Nossa Senhora Aparecida
CEP: 15130-007 - Mirassol - SP
Telefone: (17) 3242-3001 - E-mail: mirassol3@tjsp.jus.br

Int.

Mirassol, 25 de abril de 2023.

Marcos Takaoka

Juiz de Direito

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

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0329/2023, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Suzana Helena Quintana (OAB 87024/SP)	D.J.E
Mauricio Barbosa Tavares Elias Filho (OAB 246771/SP)	D.J.E
Lucas Rodrigues Oliveira Silva (OAB 242370/SP)	D.J.E

Teor do ato: "§1º Intime-se o devedor para que no prazo de 15 (quinze) dias, efetue voluntariamente o pagamento do montante da condenação, além das custas e despesas processuais, sob pena de incidência de multa no valor de 10% e de honorários de 10% nos termos do artigo 523, § 1º, do Código de Processo Civil, além de que expedir-se-á imediatamente mandado de penhora e avaliação e, a requerimento dos credores, poderá ser expedida certidão de crédito para fins de protesto, nos termos dos artigos 517 e 782, § 3º, ambos do Código de Processo Civil. §2º Fica a parte executada advertida de que, transcorrido o prazo previsto no art. 523 sem o pagamento voluntário, inicia-se o prazo de 15 (quinze) dias para que, independentemente de penhora ou nova intimação, apresente, nos próprios autos, sua impugnação. §3º Consigno que a penhora de bens no domicílio do devedor (art. 829, § 1º do CPC/2015, no mais das vezes esbarra na proteção do bem de família razão pela qual tal medida se revela inócua e fica indeferida, ressalvada a indicação expressa de bens suntuosos ou não abrangidos pela proteção, a penhora de bens que guarnece a residência. A penhora de qualquer créditos ou direitos, necessita de preciso requerimento e explicitação pelo credor. §4º Cabe observar que, em consonância com o artigo 854, do CPC/2015, priorizando a efetividade do processo e os meios eletrônicos, cabe ao juiz dar preferência aos sistemas de penhora e bloqueio on line, como é o caso do Sisbajud e do Renajud, bem como consultar junto à base da Receita Federal, a existência de bens de propriedade do(s) executado(s), por meio do convênio Infojud. Tudo isso é feito mediante o recolhimento das taxas instituídas pela Lei Estadual 14.838/12, art. 2º, inc. XI. §5º Assim, desde que requerido, fica desde já deferida a penhora por meios eletrônicos (Sisbajud, Renajud, Infojud), devendo o exequente providenciar o recolhimento das taxas instituídas pela Lei Estadual 14.838/12, art. 2º, inc. XI, em dez dias. Para cada impressão de informação solicitada deverá ser recolhida uma diligência, e multiplicada pelo número de executados a serem pesquisado. Não havendo recolhimento, a providência ficará preclusa. §6º SISBAJUD: Nos termos do art. 854 do Código de Processo Civil, defiro a indisponibilidade de todos os ativos financeiros que o executado mantenha em instituição financeira até o limite desta execução. Frutífera ou parcialmente frutífera a diligência, libere-se eventual excesso nas 24 (vinte e quatro horas) subsequentes. Já os demais valores, serão tornados indisponíveis. Tornados indisponíveis ativos financeiros, proceda a serventia a intimação do executado na pessoa do seu advogado, ou, se não houver, por meio de carta para que, no prazo de cinco dias, comprove que as quantias tornadas indisponíveis são impenhoráveis e, ou, se houve bloqueio em excesso. Advirta-se que, rejeitada a manifestação ou não apresentada no prazo legal, serão convertidos os valores indisponíveis em penhora, sem necessidade de lavratura do termo. Infrutífera a ordem, ou encontrados apenas valores irrisórios, insuficientes para sequer satisfazer os custos operacionais do sistema, deverão ser, desde logo, liberados. §7º Caso reste infrutífera a busca por ativos financeiros, e se requerido pelo executado, após o recolhimento das taxas necessárias, na forma do Provimento CSM nº 2684/2023 (cada impressão de informação solicitada deverá ser recolhida uma diligência, ou seja, uma diligência para impressão da declaração de IR, uma para impressão Renajud, multiplicada pelo número de executados a serem pesquisado): §8º RENAJUD: Proceda a Serventia a realização de pesquisa Renajud em nome dos executados e, em caso positivo, determino, desde já, proceda o respectivo bloqueio para fins de transferência, manifestando-se o exequente no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de desbloqueio do veículo, que fica desde já deferido. §9º INFOJUD: Proceda a Serventia pesquisa no sistema Infojud da última declaração de imposto de renda e, em caso positivo, providencie-se as cópias das declarações obtidas, que deverão ser juntadas aos autos, passando o processo a tramitar sob sigilo de justiça nos termos do artigo 189, inciso I, do Código de Processo Civil, consignando que as partes também serão responsáveis pela preservação da cláusula de sigilo, nos termos

do provimento CG 21/2018. §10º Efetivada a(s) medida(s) expressamente requerida(s), caso reste infrutífera, e se nada mais for requerido no prazo de 30 (trinta) dias, os autos serão remetidos imediatamente ao arquivo, na forma do art.921, III, do CPC/2015. Nesse caso, nada impede que haja a renovação das mesmas solicitações, desde que o credor tenha fundadas razões para concluir que houve alteração da situação patrimonial ou ainda, caso transcorra tempo relevante (mais de dois anos a partir da data de arquivamento do processo)."

Mirassol, 26 de abril de 2023.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0329/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 27/04/2023. Considera-se a data de publicação em 28/04/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Certifico, ainda, que para efeito de contagem do prazo foram consideradas as seguintes datas.
01/05/2023 - Dia do Trabalho (Provimento CSM nº 2.678/2022) - Prorrogação

Advogado

Suzana Helena Quintana (OAB 87024/SP)
Mauricio Barbosa Tavares Elias Filho (OAB 246771/SP)
Lucas Rodrigues Oliveira Silva (OAB 242370/SP)

Teor do ato: "§1º Intime-se o devedor para que no prazo de 15 (quinze) dias, efetue voluntariamente o pagamento do montante da condenação, além das custas e despesas processuais, sob pena de incidência de multa no valor de 10% e de honorários de 10% nos termos do artigo 523, § 1º, do Código de Processo Civil, além de que expedir-se-á imediatamente mandado de penhora e avaliação e, a requerimento dos credores, poderá ser expedida certidão de crédito para fins de protesto, nos termos dos artigos 517 e 782, § 3º, ambos do Código de Processo Civil. §2º Fica a parte executada advertida de que, transcorrido o prazo previsto no art. 523 sem o pagamento voluntário, inicia-se o prazo de 15 (quinze) dias para que, independentemente de penhora ou nova intimação, apresente, nos próprios autos, sua impugnação. §3º Consigno que a penhora de bens no domicílio do devedor (art. 829, § 1º do CPC/2015, no mais das vezes esbarra na proteção do bem de família razão pela qual tal medida se revela inócua e fica indeferida, ressalvada a indicação expressa de bens suntuosos ou não abrangidos pela proteção, a penhora de bens que guarnecem a residência. A penhora de qualquer créditos ou direitos, necessita de preciso requerimento e explicitação pelo credor. §4º Cabe observar que, em consonância com o artigo 854, do CPC/2015, priorizando a efetividade do processo e os meios eletrônicos, cabe ao juiz dar preferência aos sistemas de penhora e bloqueio on line, como é o caso do Sisbajud e do Renajud, bem como consultar junto à base da Receita Federal, a existência de bens de propriedade do(s) executado(s), por meio do convênio Infojud. Tudo isso é feito mediante o recolhimento das taxas instituídas pela Lei Estadual 14.838/12, art. 2º, inc. XI. §5º Assim, desde que requerido, fica desde já deferida a penhora por meios eletrônicos (Sisbajud, Renajud, Infojud), devendo o exequente providenciar o recolhimento das taxas instituídas pela Lei Estadual 14.838/12, art. 2º, inc. XI, em dez dias. Para cada impressão de informação solicitada deverá ser recolhida uma diligência, e multiplicada pelo número de executados a serem pesquisado. Não havendo recolhimento, a providência ficará preclusa. §6º SISBAJUD: Nos termos do art. 854 do Código de Processo Civil, defiro a indisponibilidade de todos os ativos financeiros que o executado mantenha em instituição financeira até o limite desta execução. Frutífera ou parcialmente frutífera a diligência, libere-se eventual excesso nas 24 (vinte e quatro horas) subsequentes. Já os demais valores, serão tornados indisponíveis. Tornados indisponíveis ativos financeiros, proceda a serventia a intimação do executado na pessoa do seu advogado, ou, se não houver, por meio de carta para que, no prazo de cinco dias, comprove que as quantias tornadas indisponíveis são impenhoráveis e, ou, se houve bloqueio em excesso. Advirta-se que, rejeitada a manifestação ou não apresentada no prazo legal, serão convertidos os valores indisponíveis em penhora, sem necessidade de lavratura do termo. Infrutífera a ordem, ou encontrados apenas valores irrisórios, insuficientes para sequer satisfazer os custos operacionais do sistema, deverão ser, desde logo, liberados. §7º Caso reste infrutífera a busca por ativos financeiros, e se requerido pelo executado, após o recolhimento das taxas necessárias, na forma do Provimento CSM nº 2684/2023 (cada impressão de informação solicitada deverá ser recolhida uma diligência, ou seja, uma diligência para impressão da declaração de IR, uma para impressão Renajud, multiplicada pelo número de executados a serem pesquisado): §8º RENAJUD: Proceda a Serventia a realização de pesquisa Renajud em nome

dos executados e, em caso positivo, determino, desde já, proceda o respectivo bloqueio para fins de transferência, manifestando-se o exequente no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de desbloqueio do veículo, que fica desde já deferido. §9º INFOJUD: Proceda a Serventia pesquisa no sistema Infojud da última declaração de imposto de renda e, em caso positivo, providencie-se as cópias das declarações obtidas, que deverão ser juntadas aos autos, passando o processo a tramitar sob sigredo de justiça nos termos do artigo 189, inciso I, do Código de Processo Civil, consignando que as partes também serão responsáveis pela preservação da cláusula de sigilo, nos termos do provimento CG 21/2018. §10º Efetivada a(s) medida(s) expressamente requerida(s), caso reste infrutífera, e se nada mais for requerido no prazo de 30 (trinta) dias, os autos serão remetidos imediatamente ao arquivo, na forma do art.921, III, do CPC/2015. Nesse caso, nada impede que haja a renovação das mesmas solicitações, desde que o credor tenha fundadas razões para concluir que houve alteração da situação patrimonial ou ainda, caso transcorra tempo relevante (mais de dois anos a partir da data de arquivamento do processo)."

Mirassol, 27 de abril de 2023.

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA
DE MIRASSOL DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**CUMPRIMENTO DE SENTENÇA N.º 0000802-88.2023.8.26.0358
(PROCESSO PRINCIPAL N.º 1001217-25.2021.8.26.0358)**

EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA – MIRASSOL II – SPE LTDA.,
já qualificada nos autos em epígrafe, vem, por intermédio de seus advogados que ao
final subscrevem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, com o objetivo de
regularizar a representação processual, requerer a juntada dos competentes
instrumentos de mandato (Docs. 1/2)

1. Por fim, requer-se todas as intimações relacionadas ao presente feito
sejam publicadas, exclusivamente, em nome do advogado **MAURÍCIO BARBOSA
TAVARES ELIAS FILHO**, inscrito na OAB/SP nº 74.284-S, nos termos do artigo 272, §2º
do Código de Processo Civil, sob pena de nulidade.

Termos em que,
pede e espera deferimento.

São Paulo, 28 de abril de 2023.

(ASSINADO DIGITALMENTE)
MAURÍCIO B. TAVARES ELIAS FILHO
OAB/SP N.º 246.771

KLEBER MEIRA RIBEIRO
OAB/SP N.º 375.706

PROCURAÇÃO "AD-JUDICIA"

OUTORGANTE **EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA – MIRASSOL II – SPE LTDA**, com sede na cidade de Mirassol, deste Estado, Av. Jornalista Roberto Marinho, Nº.: 1111, Sala 03, Bairro: Parque São Miguel, São Jose do Rio Preto - SP. CEP: 15061-500, inscrita no CNPJ sob n.º. 12.218.189/0001-72, representada por seus administradores não sócios, neste ato representada na forma permitida em seu Contrato Social, constitui o procurador abaixo nomeado.

OUTORGADO: **LUCAS RODRIGUES OLIVEIRA SILVA**, brasileiro, divorciado, advogado, portador da cédula de identidade RG n.º 27.568.359-X-SSP/SP, inscrito na OAB/SP sob o n.º. 242.370 e inscrito no CPF/ME n.º. 282.400.048-14, com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Luis Antonio, nº 3421, 7º andar, Jd. Paulista, São Paulo, SP.

PODERES: a quem confere amplos poderes para o foro em geral, com a cláusula *ad-judicia*, em qualquer Juízo, Instância ou Tribunal, podendo propor contra quem de direito as ações competentes e defendê-la nas contrárias, seguindo umas e outras até final decisão, usando dos recursos legais e processuais e acompanhando-os, conferindo-lhes, ainda, poderes especiais para confessar, desistir, transigir, firmar compromissos ou acordos, substabelecer com ou sem reserva de iguais poderes, receber e dar quitação, receber citação e intimações, nomear prepostos, praticando, enfim, todo e qualquer ato necessário ao fiel cumprimento do presente mandato, dando tudo por bom, firme e valioso, a fim de que possa defender os interesses e direitos do outorgante, podendo recorrer, desistir, assinar, juntar, tirar cópia e desentranhar documentos, praticando todos os atos necessários para o bom e fiel desempenho deste mandato.

São Paulo, 13 de julho de 2022.

EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA – SÃO CARLOS III – SPE LTDA

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/EF74-A434-D0C1-FA09> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: EF74-A434-D0C1-FA09



Hash do Documento

CFC0547BDBC4773221BFD4CC5709C72F0279255D2C406DF1D6301CD29FCE3A58

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 13/07/2022 é(são) :

- ☒ MARCO AURÉLIO EUGÊNIO DAMHA - 261.433.458-80 em
13/07/2022 11:25 UTC-03:00

Nome no certificado: Marco Aurelio Eugenio Damha

Tipo: Certificado Digital

- ☒ MARIO MUCIO EUGENIO DAMHA - 121.006.708-08 em
13/07/2022 11:24 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital



SUBSTABELECIMENTO

Por este instrumento particular de substabelecimento de procuração, **LUCAS RODRIGUES OLIVEIRA SILVA**, brasileiro, divorciado, advogado, portador da cédula de identidade RG nº 27.568.359-X-SSP/SP, inscrito na OAB/SP sob o nº 242.370 e inscrito no CPF/ME nº 282.400.048-14, com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Luis Antonio, nº 3421, 7º andar, Jd. Paulista, São Paulo-SP, **SUBSTABELECE**, com reserva de iguais poderes, exceto os poderes para firmar compromissos ou acordos, receber ou dar quitação, sendo vedado ainda o substabelecimento sem reserva de poderes, nas **CLARISSA MEYER BARRETO**, brasileira, casada, advogada inscrita na OAB/SP 394.769, **IASMIN CRISTIM DE ARAUJO FREITAS**, brasileira, solteira, advogada inscrita na OAB/SP sob nº. 445.415, inscrita o CPF sob nº 004.680.901-50, **PATRÍCIA MARTINS DA SILVA**, brasileira, divorciada, advogada, inscrita na OAB/SP nº 283.798, portadora da Cédula de Identidade RG 30.325.1232-2 e inscrita no CPF nº 281.180.238-00, **MATHEUS HENRIQUE BUSOLO**, brasileiro, casado, advogado, portador da Cédula de Identidade RG nº 30.337.330-1-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 215.613.418-94 e OAB/SP sob o nº 240.650, **LUCAS OLIVEIRA SILVA**, brasileiro, casado, advogado, portador da cédula de identidade RG 36.428.800-0, inscrito no CPF 432.005.568- 38, inscrito na OAB/SP 455.780 todos com endereço na Avenida Brigadeiro Luis Antonio nº 3421, 8º andar, Jd Paulista, SP, CEP: 01401-001 e **GUILHERME TILKIAN**, brasileiro, casado, inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil, Subseção de São Paulo, sob o nº. 257.226; **GABRIEL MACHADO MARINELLI**, brasileiro, casado, inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil, Subseção de São Paulo, sob o nº. 249.670; **ANDRÉ MUNTOREANU MARREY**, brasileiro, casado, inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil, Subseção de São Paulo, sob o nº. 255.006; **PAULO ANTONIO RAMIREZ ASSAD**, brasileiro, casado, inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil, Subseção de São Paulo, sob o nº. 296.883; **MAURICIO BARBOSA TAVARES ELIAS FILHO**, brasileiro, casado, inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil, Subseção de São Paulo, sob o nº. 246.771; e, **NARJARA PAVAN**, brasileira, divorciada, inscrita na Ordem dos Advogados do Brasil, Subseção de São Paulo, sob o nº 234.832, todos sócios do escritório Tilkian, Marinelli, Marrey Sociedade de Advogados, inscrito na OAB/SP sob o nº 11.756, situado nesta Capital, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.355, 23º andar, Itaim Bibi, São Paulo (SP), CEP: 04538-133 os poderes que me foram outorgados, por **EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA – MIRASSOL II – SPE LTDA.**, com sede na cidade de Mirassol, deste Estado, Av. Jornalista Roberto Marinho, Nº.: 1111, Sala 03, Bairro: Parque São Miguel, São Jose do Rio Preto - SP. CEP: 15061-500, inscrita no CNPJ sob nº. 12.218.189/0001-72, **especialmente para** representá-la única e exclusivamente nos autos dos Processos cujo patrocínio até a presente data era realizado pelo escritório Keppler Advogados Associados, revogando ainda os poderes conferidos a Antonio Lima Cunha Filho inscrito na OAB/SP sob o nº 267.842, Roberto Carlos Keppler, inscrito na OAB/SP nº 68.931, Anna Maria Harger inscrita na OAB/SP sob o nº 387.236, Ricardo Tomaz Lopes, inscrito na OAB/SP sob o nº 296.196, Karina Cristina Baldin inscrito na OAB/SP 425.304, Kaique Felix da Cruz inscrito na OAB/SP 411.183, Marco Aurélio Veríssimo inscrito na OAB/SP 279.144, Simone Zaize de Oliveira inscrita na OAB/SP, nº 132.830, Gleisson Daniel Biló, brasileiro, casado, advogado inscrito na OAB/SP sob o n. 291.966 e no CPF/MF sob o n. 165.830.878-63, e eventualmente aos demais advogados pertencentes ao escritório, em quaisquer mandatos

Este documento foi assinado digitalmente por Lucas Rodrigues Oliveira Silva.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código E341-327D-8AEB-21E3.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO BARBOSA TAVARES ELIAS FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/05/2023 às 18:24, sob o número WMRS23700219830. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000802-88.2023.8.26.0358 e código c6VPG4dL.

anteriores a este, tanto neste processo de origem, como em eventuais incidentes e recursos relacionados a ele.

São Paulo, 19 de julho de 2022.

Lucas Rodrigues Oliveira Silva

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/E341-327D-8AEB-21E3> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: E341-327D-8AEB-21E3



Hash do Documento

7C4328BD8CF4AFDA5FCEF04284EB21DBBAB7596BF515E659F35229CA9EEDE0DF

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 19/07/2022 é(são) :

☒ Lucas Rodrigues Oliveira Silva - 282.400.048-14 em 19/07/2022

15:26 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital



SUZANA H. QUINTANA
OAB/SP 87.024

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE MIRASSOL-SP

Proc. n.º 0000802-88.2023.8.26.0358

TADEU CEZAR MUNIZ FECHINE e
AMINA RAVENA DE SOUSA, por sua advogada que esta subscreve
nos autos de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** que movem em face de
EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA – MIRASSOL II –
SPE LTDA, vem respeitosamente a presença de Vossa Excelência
informar que a Executada não realizou o pagamento do débito de
forma voluntário no prazo legal.

Assim, requer a pesquisa e bloqueio de
valores pelo sistema SisbaJud em nome da Executada
EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA MIRASSOL II – SPE LTDA.,
CNPJ/MF sob n.º 12.218.189/0001-72 no valor de R\$ 37.569,72(trinta
e sete mil, quinhentos e sessenta e nove reais e setenta e dois
centavos) devidamente atualizado e acrescido de 10% (dez por cento)
de multa e 10% (dez por cento) de honorários advocatícios, conforme
planilha em anexo.

Termos em que,
p.deferimento.

São José do Rio Preto, 29 de maio de 2023

SUZANA
HELENA
QUINTA
NA

Assinado de
forma digital
por SUZANA
HELENA
QUINTANA
Dados:
2023.05.29
12:29:57 -03'00'

Suzana H. Quintana
OAB/SP 87.024

Correção Monetária
Valores atualizados até 01/05/2023
Indexador utilizado: TJ/SP: Débitos Judiciais
Multa do Art. 523 NCPC incluída no cálculo

15/02/2020	R\$ 1.227,53 : 73,147099 x 92,013639	R\$ 1.544,14
	Juros moratórios [<i>de 09/02/2023 a 01/05/2023: 1,00% simples</i>] = 2,000000%	R\$ 30,88
	Subtotal	R\$ 1.575,02
15/03/2020	R\$ 1.230,13 : 73,271449 x 92,013639	R\$ 1.544,79
	Juros moratórios [<i>de 09/02/2023 a 01/05/2023: 1,00% simples</i>] = 2,000000%	R\$ 30,90
	Subtotal	R\$ 1.575,68
15/04/2020	R\$ 1.237,48 : 73,403337 x 92,013639	R\$ 1.551,22
	Juros moratórios [<i>de 09/02/2023 a 01/05/2023: 1,00% simples</i>] = 2,000000%	R\$ 31,02
	Subtotal	R\$ 1.582,25
15/05/2020	R\$ 1.249,94 : 73,234509 x 92,013639	R\$ 1.570,46
	Juros moratórios [<i>de 09/02/2023 a 01/05/2023: 1,00% simples</i>] = 2,000000%	R\$ 31,41
	Subtotal	R\$ 1.601,86
15/06/2020	R\$ 1.256,85 : 73,051422 x 92,013639	R\$ 1.583,10

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SUZANA HELENA QUINTANA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/05/2023 às 14:21, sob o número WMRS23700270798. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000802-88.2023.8.26.0358 e código t8ggjlvd.

	Juros moratórios [<i>de 09/02/2023 a 01/05/2023: 1,00% simples</i>] = 2,000000%	R\$ 31,66
	Subtotal	R\$ 1.614,76
15/07/2020	R\$ 1.268,07 : 73,270576 x 92,013639	R\$ 1.592,45
	Juros moratórios [<i>de 09/02/2023 a 01/05/2023: 1,00% simples</i>] = 2,000000%	R\$ 31,85
	Subtotal	R\$ 1.624,30
15/08/2020	R\$ 1.291,95 : 73,592966 x 92,013639	R\$ 1.615,33
	Juros moratórios [<i>de 09/02/2023 a 01/05/2023: 1,00% simples</i>] = 2,000000%	R\$ 32,31
	Subtotal	R\$ 1.647,64
15/09/2020	R\$ 1.324,53 : 73,857900 x 92,013639	R\$ 1.650,13
	Juros moratórios [<i>de 09/02/2023 a 01/05/2023: 1,00% simples</i>] = 2,000000%	R\$ 33,00
	Subtotal	R\$ 1.683,13
10/10/2020	R\$ 1.370,43 : 74,500463 x 92,013639	R\$ 1.692,58
	Juros moratórios [<i>de 09/02/2023 a 01/05/2023: 1,00% simples</i>] = 2,000000%	R\$ 33,85
	Subtotal	R\$ 1.726,44
15/11/2020	R\$ 1.423,27 : 75,163517 x 92,013639	R\$ 1.742,34
	Juros moratórios [<i>de 09/02/2023 a 01/05/2023: 1,00% simples</i>] = 2,000000%	R\$ 34,85

	Subtotal	R\$ 1.777,18
15/12/2020	R\$ 1.468,82 : 75,877570 x 92,013639	R\$ 1.781,18
	Juros moratórios [<i>de 09/02/2023 a 01/05/2023: 1,00% simples</i>] = 2,000000%	R\$ 35,62
	Subtotal	R\$ 1.816,80
15/01/2021	R\$ 1.500,41 : 76,985382 x 92,013639	R\$ 1.793,30
	Juros moratórios [<i>de 09/02/2023 a 01/05/2023: 1,00% simples</i>] = 2,000000%	R\$ 35,87
	Subtotal	R\$ 1.829,17
15/02/2021	R\$ 1.528,55 : 77,193242 x 92,013639	R\$ 1.822,02
	Juros moratórios [<i>de 09/02/2023 a 01/05/2023: 1,00% simples</i>] = 2,000000%	R\$ 36,44
	Subtotal	R\$ 1.858,46
15/03/2021	R\$ 1.565,55 : 77,826226 x 92,013639	R\$ 1.850,94
	Juros moratórios [<i>de 09/02/2023 a 01/05/2023: 1,00% simples</i>] = 2,000000%	R\$ 37,02
	Subtotal	R\$ 1.887,96
25/01/2020	R\$ 11.600,00 : 73,008384 x 92,013639	R\$ 14.619,67
	Juros moratórios [<i>de 09/02/2023 a 01/05/2023: 1,00% simples</i>] = 2,000000%	R\$ 292,39
	Subtotal	R\$ 14.912,06

25/01/2020	R\$ 6.400,00 : 73,008384 x 92,013639	R\$ 8.066,02
	Juros moratórios [<i>de 09/02/2023 a 01/05/2023: 1,00% simples</i>] = 2,000000%	R\$ 161,32
	Subtotal	R\$ 8.227,34
10/04/2023	R\$ -15.244,65 : 91,528538 x 92,013639	R\$ -15.325,45
	Juros moratórios [<i>de 09/02/2023 a 01/05/2023: 1,00% simples</i>] = 2,000000%	R\$ -306,51
	Subtotal	R\$ -15.631,96

Resumo			
	Valores	Custas	Total
Valores atualizados	R\$ 30.694,22	R\$ 0,00	R\$ 30.694,22
Juros moratórios	R\$ 613,88	R\$ 0,00	R\$ 613,88
Multa art. 523 NCPC	R\$ 3.130,81	R\$ 0,00	R\$ 3.130,81
Honorários Sucumbenciais (10,00%)	-	-	R\$ 3.130,81
Total	R\$ 31.308,10	R\$ 0,00	R\$ 37.569,72



Guia de Recolhimento Nº Pedido 2023052913375908

Poder Judiciário – Tribunal de Justiça

Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

Nome	RG	CPF	CNPJ
TADEU CEZAR MUNIZ FECHINE	33.159.966-1	219.126.858-76	
Nº do processo	Unidade	CEP	
0000802-88.2023.8.26	3ª Vara Cível de Mirassol		
Endereço		Código	
		434-1	
Histórico		Valor	
Relativo a pesquisa Sisbajud Penhora		62,52	
		Total	62,52

O Tribunal de justiça não se responsabiliza pela qualidade da cópia extraída de peça pouco legível.
Importante: evitem amassar, dobrar ou perfurar as contas, para não danificar o código de barras.
Mod. 0.70.731-4 - Dez/2021 - SISBB 21340 - cdr
1ª Via - Unidade geradora do serviço, 2ª via - Contribuinte e 3ª via - Banco

868900000007

625251174003

143410002194

126858769085



Corte aqui.



Guia de Recolhimento Nº Pedido 2023052913375908

Poder Judiciário – Tribunal de Justiça

Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

Nome	RG	CPF	CNPJ
TADEU CEZAR MUNIZ FECHINE	33.159.966-1	219.126.858-76	
Nº do processo	Unidade	CEP	
0000802-88.2023.8.26	3ª Vara Cível de Mirassol		
Endereço		Código	
		434-1	
Histórico		Valor	
Relativo a pesquisa Sisbajud Penhora		62,52	
		Total	62,52

O Tribunal de justiça não se responsabiliza pela qualidade da cópia extraída de peça pouco legível.
Importante: evitem amassar, dobrar ou perfurar as contas, para não danificar o código de barras.
Mod. 0.70.731-4 - Dez/2021 - SISBB 21340 - cdr
1ª Via - Unidade geradora do serviço, 2ª via - Contribuinte e 3ª via - Banco

868900000007

625251174003

143410002194

126858769085



Corte aqui.



Guia de Recolhimento Nº Pedido 2023052913375908

Poder Judiciário – Tribunal de Justiça

Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

Nome	RG	CPF	CNPJ
TADEU CEZAR MUNIZ FECHINE	33.159.966-1	219.126.858-76	
Nº do processo	Unidade	CEP	
0000802-88.2023.8.26	3ª Vara Cível de Mirassol		
Endereço		Código	
		434-1	
Histórico		Valor	
Relativo a pesquisa Sisbajud Penhora		62,52	
		Total	62,52

O Tribunal de justiça não se responsabiliza pela qualidade da cópia extraída de peça pouco legível.
Importante: evitem amassar, dobrar ou perfurar as contas, para não danificar o código de barras.
Mod. 0.70.731-4 - Dez/2021 - SISBB 21340 - cdr
1ª Via - Unidade geradora do serviço, 2ª via - Contribuinte e 3ª via - Banco

868900000007

625251174003

143410002194

126858769085



SISBB - SISTEMA DE INFORMACOES BANCO DO BRASIL
29/05/2023 - AUTO-ATENDIMENTO - 14.13.20
5598005598

COMPROVANTE DE PAGAMENTO

CLIENTE: SUZANA HELENA QUINTANA

AGENCIA: 5598-0 CONTA: 3.668-4

=====
Convenio TJSP - CUSTAS FEDTJ
Codigo de Barras 86890000000-7 62525117400-3
14341000219-4 12685876908-5
Data do pagamento 29/05/2023
Valor Total 62,52
=====

DOCUMENTO: 052901

AUTENTICACAO SISBB:

6.856.D5F.2F2.6C4.078


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Mirassol

FORO DE MIRASSOL

3ª VARA

Rua Floriano Peixoto, 1750, . - Nossa Senhora Aparecida

CEP: 15130-007 - Mirassol - SP

Telefone: (17) 3242-3001 - E-mail: mirassol3@tjsp.jus.br

C O N C L U S ã O

Em 30 de maio de 2023, faço estes autos conclusos à(o) MM. Juiz(a) de Direito Dr(a). Marcos Takaoka. Eu, Daniel Oriente Santana, Escrevente Técnico Judiciário, subscrevi.

DECISÃO

Processo nº:	0000802-88.2023.8.26.0358
Classe - Assunto	Cumprimento de sentença - Defeito, nulidade ou anulação
Exequente:	Tadeu Cezar Muniz Fachine e outro
Executado:	EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA – MIRASSOL II – SPE LTDA, CNPJ 12.218.189/0001-72

Autos nº. 2021/000535

Valor da causa: R\$ 37.569,72 em 01/05/2023.

Defiro os requerimentos de pesquisas, conforme as especificações abaixo.

1. **SISBAJUD**: Nos termos do art. 854 do Código de Processo Civil, defiro a indisponibilidade de todos os ativos financeiros que o executado mantenha em instituição financeira até o limite desta execução ou cumprimento de sentença, sem prévia ciência do executado do ato, por meio do sistema eletrônico gerido pela autoridade supervisora do sistema financeiro nacional.

Observe a serventia que já foi recolhida a taxa de impressão das informações (fls. 258/260).

Frutífera ou parcialmente frutífera a diligência, libere-se eventual excesso nas 24 (vinte e quatro horas) subsequentes. Já os demais valores, serão tornados indisponíveis.

Tornados indisponíveis ativos financeiros, **proceda a serventia a intimação do executado na pessoa do seu advogado, ou, se não houver, por meio de carta para que, no prazo de cinco dias, comprove que as quantias tornadas indisponíveis são impenhoráveis e, ou, se houve bloqueio em excesso. Advirta-se que, rejeitada a manifestação ou não apresentada no prazo legal, serão convertidos os valores indisponíveis em penhora**, sem necessidade de lavratura do termo.

A carta deverá ser remetida para o mesmo endereço em que o executado foi citado no processo de conhecimento, considerando-se válida a intimação, ainda que não recebida pessoalmente pelo interessado, se a modificação temporária ou definitiva não tiver sido devidamente comunicada ao


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Mirassol

FORO DE MIRASSOL

3ª VARA

Rua Floriano Peixoto, 1750, . - Nossa Senhora Aparecida

CEP: 15130-007 - Mirassol - SP

Telefone: (17) 3242-3001 - E-mail: mirassol3@tjsp.jus.br

juízo, nos termos do artigo 274, parágrafo único do CPC.

Infrutífera a ordem, ou encontrados apenas valores irrisórios, insuficientes para sequer satisfazer os custos operacionais do sistema, deverão ser, desde logo, liberados.

Sem prejuízo do quanto acima determinado, **providencie a serventia expedição de ato ordinatório informando acerca do bloqueio realizado pelo sistema SISBAJUD.** No mesmo ato, em caso de bloqueio positivo, **fica intimado o exequente para que se manifeste, no prazo de 5 dias, sobre a satisfação do seu crédito,** ficando consignado, desde já, que o silêncio será interpretado como quitação integral da dívida.

2. Caso se mostrem infrutíferas as pesquisas "on line", deverá o exequente manifestar-se em termos de prosseguimento requerendo novos meios de expropriação de bens do(s) executado(s) ou alternativamente a suspensão do processo.

3. Em caso de inércia da parte autora superior a 30 (trinta) dias, independentemente de nova determinação, certifique-se, publique-se a certidão e simultaneamente intime(m)-se o(a)(s) autor(a)(es), por carta (diligência do juízo), no endereço constante nos autos, na forma do art. 485, § 1º do NCPC, para promover o efetivo andamento ao feito, no prazo de cinco (5) dias, sob pena de extinção.

4. **Observação:** Nos próximos peticionamentos, atente-se o advogado para a UTILIZAÇÃO DAS NOMENCLATURAS E CÓDIGOS CORRETOS existentes no sistema SAJ, para garantia de maior celeridade na tramitação e apreciação prioritária de pedidos urgentes no curso do processo.

Int.

Mirassol, 30 de maio de 2023.

Marcos Takaoka

Juiz de Direito

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

DETALHAMENTO DA ORDEM JUDICIAL DE DESDOBRAMENTO DE BLOQUEIO DE VALORES
Dados do Bloqueio
Situação da solicitação: Respostas recebidas, processadas e disponibilizadas para consulta

As ordens judiciais protocoladas até as 19h00min dos dias úteis serão consolidadas, transformadas em arquivos de remessa e disponibilizadas simultaneamente para todas as instituições financeiras até as 23h00min do mesmo dia. As ordens judiciais protocoladas após as 19h00min ou em dias não úteis serão tratadas e disponibilizadas às instituições financeiras no arquivo de remessa do dia útil imediatamente posterior.

Número do protocolo: 20230008551432

Data/hora de protocolamento: 12/06/2023 14:12

Número do processo: 0000802-88.2023.8.26.0358

Juiz solicitante do bloqueio: MARCOS TAKAOKA

Tipo/natureza da ação: Ação Cível

CPF/CNPJ do autor/exequente da ação:

Nome do autor/exequente da ação: TADEU CEZAR MUNIZ FECHINE E OUTRO

Protocolo de bloqueio agendado? Não

Repetição programada? Não

Ordem sigilosa? Não

Relação dos Réus/Executados

Réu/Executado	Total bloqueado pelo bloqueio original e reiterações
12218189000172: EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - MIRASSOL II - SPE LTDA	R\$ 55,12

Respostas
BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

Data/hora protocolo	Tipo de ordem	Juiz solicitante	Valor	Resultado	Saldo bloqueado remanescente	Data/hora resultado
12 JUN 2023 14:12	Bloqueio de Valores	MARCOS TAKAOKA	R\$ 35.569,72	(02) Réu/executado sem saldo positivo.	-	13 JUN 2023 05:19

BCO BRADESCO

Data/hora protocolo	Tipo de ordem	Juiz solicitante	Valor	Resultado	Saldo bloqueado remanescente	Data/hora resultado
12 JUN 2023 14:12	Bloqueio de Valores	MARCOS TAKAOKA	R\$ 35.569,72	(02) Réu/executado sem saldo positivo.	-	12 JUN 2023 21:13

Respostas

CAIXA ECONOMICA FEDERAL

Data/hora protocolo	Tipo de ordem	Juiz solicitante	Valor	Resultado	Saldo bloqueado remanescente	Data/hora resultado
12 JUN 2023 14:12	Bloqueio de Valores	MARCOS TAKAOKA	R\$ 35.569,72	(02) Réu/executado sem saldo positivo.	-	14 JUN 2023 02:28

ITAÚ UNIBANCO S.A.

Data/hora protocolo	Tipo de ordem	Juiz solicitante	Valor	Resultado	Saldo bloqueado remanescente	Data/hora resultado
12 JUN 2023 14:12	Bloqueio de Valores	MARCOS TAKAOKA	R\$ 35.569,72	(03) Cumprida parcialmente por insuficiência de saldo.	R\$ 55,12	13 JUN 2023 20:36
20 JUN 2023 16:29	Desbloqueio de Valores	MARCOS TAKAOKA	R\$ 55,12	(01) Cumprida integralmente.	R\$ 0,00	27 JUN 2023 20:38

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAIANE CANO GOMES RODRIGUES, liberado nos autos em 30/06/2023 às 16:20 . Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000802-88.2023.8.26.0358 e código NzGUf9nh.

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

COMARCA de Mirassol

FORO DE MIRASSOL

3ª VARA

Rua Floriano Peixoto, 1750, ., Nossa Senhora Aparecida - CEP

15130-007, Fone: (17) 3242-3001, Mirassol-SP - E-mail:

mirassol3@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: 0000802-88.2023.8.26.0358
Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Defeito, nulidade ou anulação**
Exequente: Tadeu Cezar Muniz Fachine e outro
Executado: Empreendimentos Imobiliários Damha – Mirassol II – Spe Ltda

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

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

Manifeste-se as partes do resultado das pesquisas realizadas pela serventia às fls retro, no prazo de 15 dias, sob pena de extinção.

Nada Mais. Mirassol, 30 de junho de 2023. Eu, DAIANE CANO GOMES RODRIGUES, Supervisor de Serviço.

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0537/2023, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Suzana Helena Quintana (OAB 87024/SP)	D.J.E
Mauricio Barbosa Tavares Elias Filho (OAB 246771/SP)	D.J.E
Lucas Rodrigues Oliveira Silva (OAB 242370/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Valor da causa: R\$ 37.569,72 em 01/05/2023. Defiro os requerimentos de pesquisas, conforme as especificações abaixo. 1. SISBAJUD: Nos termos do art. 854 do Código de Processo Civil, defiro a indisponibilidade de todos os ativos financeiros que o executado mantenha em instituição financeira até o limite desta execução ou cumprimento de sentença, sem prévia ciência do executado do ato, por meio do sistema eletrônico gerido pela autoridade supervisora do sistema financeiro nacional. Observe a serventia que já foi recolhida a taxa de impressão das informações (fls. 258/260). Frutífera ou parcialmente frutífera a diligência, libere-se eventual excesso nas 24 (vinte e quatro horas) subsequentes. Já os demais valores, serão tornados indisponíveis. Tornados indisponíveis ativos financeiros, proceda a serventia a intimação do executado na pessoa do seu advogado, ou, se não houver, por meio de carta para que, no prazo de cinco dias, comprove que as quantias tornadas indisponíveis são impenhoráveis e, ou, se houve bloqueio em excesso. Advirta-se que, rejeitada a manifestação ou não apresentada no prazo legal, serão convertidos os valores indisponíveis em penhora, sem necessidade de lavratura do termo. A carta deverá ser remetida para o mesmo endereço em que o executado foi citado no processo de conhecimento, considerando-se válida a intimação, ainda que não recebida pessoalmente pelo interessado, se a modificação temporária ou definitiva não tiver sido devidamente comunicada ao juízo, nos termos do artigo 274, parágrafo único do CPC. Infrutífera a ordem, ou encontrados apenas valores irrisórios, insuficientes para sequer satisfazer os custos operacionais do sistema, deverão ser, desde logo, liberados. Sem prejuízo do quanto acima determinado, providencie a serventia expedição de ato ordinatório informando acerca do bloqueio realizado pelo sistema SISBAJUD. No mesmo ato, em caso de bloqueio positivo, fica intimado o exequente para que se manifeste, no prazo de 5 dias, sobre a satisfação do seu crédito, ficando consignado, desde já, que o silêncio será interpretado como quitação integral da dívida. 2. Caso se mostrem infrutíferas as pesquisas "on line", deverá o exequente manifestar-se em termos de prosseguimento requerendo novos meios de expropriação de bens do(s) executado(s) ou alternativamente a suspensão do processo. 3. Em caso de inércia da parte autora superior a 30 (trinta) dias, independentemente de nova determinação, certifique-se, publique-se a certidão e simultaneamente intime(m)-se o(a)s autor(a)(es), por carta (diligência do juízo), no endereço constante nos autos, na forma do art. 485, § 1º do NCPC, para promover o efetivo andamento ao feito, no prazo de cinco (5) dias, sob pena de extinção. 4. Observação: Nos próximos petições, atente-se o advogado para a UTILIZAÇÃO DAS NOMENCLATURAS E CÓDIGOS CORRETOS existentes no sistema SAJ, para garantia de maior celeridade na tramitação e apreciação prioritária de pedidos urgentes no curso do processo. Int."

Mirassol, 3 de julho de 2023.

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0537/2023, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Suzana Helena Quintana (OAB 87024/SP)	D.J.E
Mauricio Barbosa Tavares Elias Filho (OAB 246771/SP)	D.J.E
Lucas Rodrigues Oliveira Silva (OAB 242370/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Manifeste-se as partes do resultado das pesquisas realizadas pela serventia às fls retro, no prazo de 15 dias, sob pena de extinção."

Mirassol, 3 de julho de 2023.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0537/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 04/07/2023. Considera-se a data de publicação em 05/07/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Suzana Helena Quintana (OAB 87024/SP)
Mauricio Barbosa Tavares Elias Filho (OAB 246771/SP)
Lucas Rodrigues Oliveira Silva (OAB 242370/SP)

Teor do ato: "Valor da causa: R\$ 37.569,72 em 01/05/2023. Defiro os requerimentos de pesquisas, conforme as especificações abaixo. 1. SISBAJUD: Nos termos do art. 854 do Código de Processo Civil, defiro a indisponibilidade de todos os ativos financeiros que o executado mantenha em instituição financeira até o limite desta execução ou cumprimento de sentença, sem prévia ciência do executado do ato, por meio do sistema eletrônico gerido pela autoridade supervisora do sistema financeiro nacional. Observe a serventia que já foi recolhida a taxa de impressão das informações (fls. 258/260). Frutífera ou parcialmente frutífera a diligência, libere-se eventual excesso nas 24 (vinte e quatro horas) subsequentes. Já os demais valores, serão tornados indisponíveis. Tornados indisponíveis ativos financeiros, proceda a serventia a intimação do executado na pessoa do seu advogado, ou, se não houver, por meio de carta para que, no prazo de cinco dias, comprove que as quantias tornadas indisponíveis são impenhoráveis e, ou, se houve bloqueio em excesso. Advirta-se que, rejeitada a manifestação ou não apresentada no prazo legal, serão convertidos os valores indisponíveis em penhora, sem necessidade de lavratura do termo. A carta deverá ser remetida para o mesmo endereço em que o executado foi citado no processo de conhecimento, considerando-se válida a intimação, ainda que não recebida pessoalmente pelo interessado, se a modificação temporária ou definitiva não tiver sido devidamente comunicada ao juízo, nos termos do artigo 274, parágrafo único do CPC. Infrutífera a ordem, ou encontrados apenas valores irrisórios, insuficientes para sequer satisfazer os custos operacionais do sistema, deverão ser, desde logo, liberados. Sem prejuízo do quanto acima determinado, providencie a serventia expedição de ato ordinatório informando acerca do bloqueio realizado pelo sistema SISBAJUD. No mesmo ato, em caso de bloqueio positivo, fica intimado o exequente para que se manifeste, no prazo de 5 dias, sobre a satisfação do seu crédito, ficando consignado, desde já, que o silêncio será interpretado como quitação integral da dívida. 2. Caso se mostrem infrutíferas as pesquisas "on line", deverá o exequente manifestar-se em termos de prosseguimento requerendo novos meios de expropriação de bens do(s) executado(s) ou alternativamente a suspensão do processo. 3. Em caso de inércia da parte autora superior a 30 (trinta) dias, independentemente de nova determinação, certifique-se, publique-se a certidão e simultaneamente intime(m)-se o(a)(s) autor(a)(es), por carta (diligência do juízo), no endereço constante nos autos, na forma do art. 485, § 1º do NCPC, para promover o efetivo andamento ao feito, no prazo de cinco (5) dias, sob pena de extinção. 4. Observação: Nos próximos peticionamentos, atente-se o advogado para a UTILIZAÇÃO DAS NOMENCLATURAS E CÓDIGOS CORRETOS existentes no sistema SAJ, para garantia de maior celeridade na tramitação e apreciação prioritária de pedidos urgentes no curso do processo. Int."

Mirassol, 4 de julho de 2023.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0537/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 04/07/2023. Considera-se a data de publicação em 05/07/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Suzana Helena Quintana (OAB 87024/SP)
Mauricio Barbosa Tavares Elias Filho (OAB 246771/SP)
Lucas Rodrigues Oliveira Silva (OAB 242370/SP)

Teor do ato: "Manifeste-se as partes do resultado das pesquisas realizadas pela serventia às fls retro, no prazo de 15 dias, sob pena de extinção."

Mirassol, 4 de julho de 2023.

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DESTA
COMARCA

HABILITAÇÃO

PROCESSO
0000802-88.2023.8.26.0358

EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA, com empresas devidamente qualificadas nos autos, vêm, à presença de Vossa Excelência, por intermédio de seu advogado abaixo assinado, nos autos do processo em epígrafe, requerer:

01

A habilitação no presente processo do patrono que subscreve esta petição, qual seja, ANTÔNIO DE MORAES DOURADO NETO, inscrito na OAB/PE nº 23.255 **OAB/SP 354.990**, com endereço profissional na Av. Visconde de Suassuna, nº 639, Boa Vista, Recife/PE - CEP: 50.050-540.

02

A vinculação do aludido causídico ao sistema processual eletrônico deste tribunal como representante da peticionante, para o fim de **direcionamento exclusivo das intimações, sob pena de nulidade**, conforme dispõe o art. 272, §§2º e 5º do CPC, dispensando-se o cadastro dos demais advogados indicados na procuração que ora se anexa ou de qualquer outro instrumento que vier a ser colacionado (procuração ou substabelecimento), exceto se houver requerimento "específico" nesse sentido.

Ato contínuo, a peticionante manifesta **sua intenção de aderir ao Juízo 100% digital**, na forma disposta na Resolução CNJ nº 345 de 09/10/2020, cumprindo **registrar que tal adesão é exclusiva para este processo.**

Para tanto, informa e-mail e telefone (WhatsApp) por meio do qual poderá receber notificações e intimações:



E-MAIL: intimacoes.uva@urbanovitalino.com.br

TELEFONE: (81) 97334-0186

Requer, ainda, que na eventual hipótese deste juízo não identificar a confirmação de recebimento pela peticionante intimação enviada por intermédio do telefone (whatsapp) ou e-mail acima indicado, sinalizando o não aperfeiçoamento de tal ato processual, seja a mesma renovada através dos meios tradicionais, notadamente o indicado no item 2 acima, sob pena de nulidade.

Por fim, registra-se que o protocolo da presente petição se destina à finalidade indicada em seu bojo, não devendo implicar na tomada de ciência de eventuais atos e prazos processuais, acerca dos quais deverá ser regularmente intimada.

Pede deferimento.

MIRASSOL / SP, 04 de julho de 2023.

ANTÔNIO DE MORAES DOURADO NETO nº 23.255 **OAB/SP 354.990**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTÔNIO DE MORAES DOURADO NETO e Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco em 05/07/2023 às 15:09, sob o número WMRS3100148490. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000802-88.2023.8.26.0358 e código BBR1rHny.

SUBSTABELECIMENTO

Por este instrumento particular de substabelecimento de procuração, **LUCAS RODRIGUES OLIVEIRA SILVA**, brasileiro, divorciado, advogado, portador da cédula de identidade RG nº 27.568.359-X-SSP/SP, inscrito na OAB/SP sob o nº 242.370 e inscrito no CPF/ME nº 282.400.048-14, com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Luis Antonio, nº 3421, 7º andar, Jd. Paulista, São Paulo-SP, **SUBSTABELECE**, com reserva de iguais poderes aos advogados(as) **IASMIN CRISTIM DE ARAUJO FREITAS**, brasileira, solteira, advogada inscrita na OAB/SP sob nº. 445.415, inscrita o CPF sob nº 004.680.901-50, **PATRÍCIA MARTINS DA SILVA**, brasileira, divorciada, advogada, inscrita na OAB/SP nº 283.798, portadora Cédula de Identidade RG 30.325.1232-2 e inscrita no CPF nº 281.180.238-00, **LUCAS OLIVEIRA SILVA**, brasileiro, casado, advogado, portador da cédula de identidade RG 36.428.800-0, inscrito no CPF 432.005.568- 38, inscrito na OAB/SP 455.780, **LUCAS DUARTE CURRALO**, brasileiro, solteiro, advogado, portador da cédula de identidade RG 43.684.635-4 – SSP/SP, inscrito no CPF nº 337.238.448-20, inscrito na OAB/SP 448.273, **CESIDIO CRUZ SAMPAIO NETO**, brasileiro, solteiro, advogado, portador da cédula de identidade RG 46.006.817-9 – SSP/SP, inscrito no CPF 381.034.248-38, inscrito na OAB/SP 351.369 todos com endereço na Avenida Brigadeiro Luis Antonio nº 3421, 8º andar, Jd Paulista, SP, CEP: 01401-001, e **URBANO VITALINO DE MELO NETO**, brasileiro, casado, inscrito na OAB/PE sob o nº 17.700, **IVO TINÔ DO AMARAL JUNIOR**, brasileiro, casado, inscrito na OAB/PE sob o nº 16.151, **ANTÔNIO DE MORAES DOURADO NETO**, brasileiro, casado, inscrito na OAB/PE sob o nº 23.255, **ANDRÉ GRANJA FERREIRA**, brasileiro, divorciado, inscrito na OAB/PE sob o nº 15.660, **GERMANO BEZERRA ALVES**, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/PE sob o nº 18.063, **MARIA CECÍLIA CABRAL DE MELO LINS FARIAS**, brasileira, casada, inscrita na OAB/PE sob o nº 18.087, **VICTOR TEIXEIRA MESQUITA**, brasileiro, solteiro, advogado, inscrito na OAB/PE 42.075, todos sócios do escritório Urbano Vitalino Advogados, inscrito na OAB/PE nº 313, Av. Visconde de Suassuna, no 639, Boa Vista, Recife/PE, CEP. 50.050-540, os poderes que me foram outorgados, por **DAMHA URBANIZADORA E CONSTRUTORA LTDA.**, sociedade empresária limitada, com endereço na Avenida Brigadeiro Luis Antonio, nº 3421, 7º Andar, Jardim Paulista, São Paulo/SP, Cep: 01401-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 49.462.062/0001-04, especialmente para representá-la única e exclusivamente nos autos dos Processos cujo patrocínio até a presente data era realizado pelo escritório EMERENCIANO, BAGGIO E ASSOCIADOS – ADVOGADOS, revogando ainda os poderes conferidos a ADELMO DA SILVA EMERENCIANO, advogado inscrito na OAB/SP sob nº 91.916, na OAB/RJ sob nº 2462-A, na OAB/DF sob nº 1908-A, na OAB/MG sob nº 1693-A, na OAB/BA sob nº 19.009, na OAB/PR 69169, OAB/RS sob nº 80583-A e na OAB/SC 41467-A, LUIZ AUGUSTO BAGGIO, advogado inscrito na OAB/SP sob nº 90.062 e OAB/DF sob nº 1915-A, ROBERTSON SILVA EMERENCIANO, advogado inscrito na OAB/SP sob nº 147.359, e na OAB/DF sob nº 2.101-A, e eventualmente aos demais advogados pertencentes ao escritório, em quaisquer mandatos anteriores a este, tanto neste processo de origem, como em eventuais incidentes e recursos relacionados a ele

São Paulo, 13 de junho de 2023.

Lucas Rodrigues Oliveira Silva

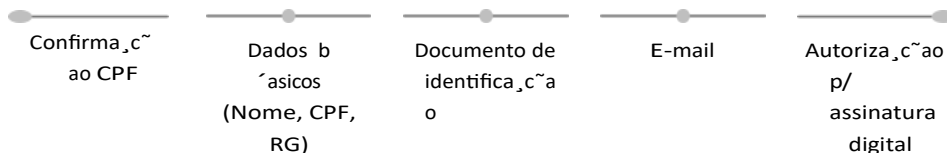
SUBSTABELECIMENTO**Assinatura Digital****Solicitado em:** 16/06/2023 09:00:19**Identificação:** damba urbanizadora e construtora Ltda.pdf**Número de assinaturas:** 1**Status:** Assinado**Solicitante**

Encalso Construções Ltda.

Hash do arquivo original

544d11da8fee6cd641ea0cd2d032d5f5c669039278

2ac5ae3f16b4ac071b607c

QR code**Assinaturas digitais:****Juridico :** Lucas Rodrigues Oliveira Silva/**ID:** e5db5cdc-d2a1-44f9-8657-586857ccda17**IP:** 179.191.77.78**Visualizado em:** 16/06/2023 09:53:45**Assinado em:** 16/06/2023 09:55:52**Etapas de segurança****Acesse a URL abaixo para autenticar o documento Autenticação Digital:** ac926460-47d8-44a2-9be4-5e77dd72e66d

SUBSTABELECIMENTO

Por este instrumento particular de substabelecimento de procuração, **LUCAS RODRIGUES OLIVEIRA SILVA**, brasileiro, divorciado, advogado, portador da cédula de identidade RG nº 27.568.359-X-SSP/SP, inscrito na OAB/SP sob o nº 242.370 e inscrito no CPF/ME nº 282.400.048-14, com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Luis Antonio, nº 3421, 7º andar, Jd. Paulista, São Paulo-SP, **SUBSTABELECE**, com reserva de iguais poderes aos advogados (as) **IASMIN CRISTIM DE ARAUJO FREITAS**, brasileira, solteira, advogada inscrita na OAB/SP sob nº 445.415, inscrita o CPF sob nº 004.680.901-50, **PATRÍCIA MARTINS DA SILVA**, brasileira, divorciada, advogada, inscrita na OAB/SP nº 283.798, portadora da Cédula de Identidade RG 30.325.1232-2 e inscrita no CPF nº 281.180.238-00, **LUCAS OLIVEIRA SILVA**, brasileiro, casado, advogado, portador da cédula de identidade RG 36.428.800-0, inscrito no CPF 432.005.568-38, inscrito na OAB/SP 455.780, **LUCAS DUARTE CURRALO**, brasileiro, solteiro, advogado, portador da cédula de identidade RG 43.684.635-4 – SSP/SP, inscrito no CPF nº 337.238.448-20, inscrito na OAB/SP 448.273, **CESIDIO CRUZ**

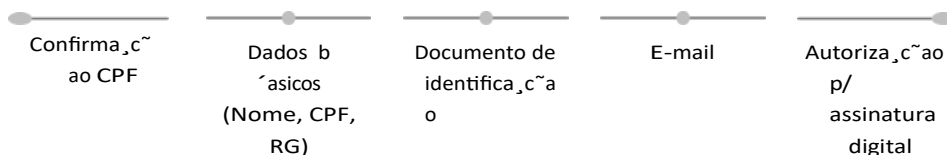
SAMPAIO NETO, brasileiro, solteiro, advogado, portador da cédula de identidade RG 46.006.817-9 – SSP/SP, inscrito no CPF 381.034.248-38, inscrito na OAB/SP 351.369 todos com endereço na Avenida Brigadeiro Luis Antonio nº 3421, 8º andar, Jd Paulista, SP, CEP: 01401-001, e **URBANO VITALINO DE MELO NETO**, brasileiro, casado, inscrito na OAB/PE sob o nº 17.700, **IVO TINÔ DO AMARAL JUNIOR**, brasileiro, casado, inscrito na OAB/PE sob o nº 16.151, **ANTÔNIO DE MORAES DOURADO NETO**, brasileiro, casado, inscrito na OAB/PE sob o nº 23.255, **ANDRÉ GRANJA FERREIRA**, brasileiro, divorciado, inscrito na OAB/PE sob o nº 15.660, **GERMANO BEZERRA ALVES**, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/PE sob o nº 18.063, **MARIA CECÍLIA CABRAL DE MELO LINS FARIAS**, brasileira, casada, inscrita na OAB/PE sob o nº 18.087, **VICTOR TEIXEIRA MESQUITA**, brasileiro, solteiro, advogado, inscrito na OAB/PE 42.075, todos sócios do escritório **Urbano Vitalino Advogados**, inscrito na OAB/PE nº 313, Av. Visconde de Suassuna, no 639, Boa Vista, Recife/PE, CEP. 50.050-540, os poderes que me foram outorgados, por **EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA – ARACAJU I – SPE LTDA.**, com sede nesta Capital, na Avenida Brigadeiro Luis Antônio nº 3421, 7º andar, conjunto 701, sala 01, Jardim Paulista, (CEP 01401-001), inscrita no CNPJ sob nº 15.840.024/0001-26, especialmente para representá-la única e exclusivamente nos autos dos Processos cujo patrocínio até a presente data era realizado pelo escritório EMERENCIANO, BAGGIO E ASSOCIADOS – ADVOGADOS, revogando ainda os poderes conferidos a ADELMO DA SILVA EMERENCIANO, advogado inscrito na OAB/SP sob nº 91.916, na OAB/RJ sob nº 2462-A, na OAB/DF sob nº 1908-A, na OAB/MG sob nº 1693-A, na OAB/BA sob nº 19.009, na OAB/PR 69169, OAB/RS sob nº 80583-A e na OAB/SC 41467-A, LUIZ AUGUSTO BAGGIO, advogado inscrito na OAB/SP sob nº 90.062 e OAB/DF sob nº 1915-A, ROBERTSON SILVA EMERENCIANO, advogado inscrito na OAB/SP sob nº 147.359, e na OAB/DF sob nº 2.101-A, e eventualmente aos demais advogados pertencentes ao escritório, em quaisquer mandatos anteriores a este, tanto neste processo de origem, como em eventuais incidentes e recursos relacionados a ele.

São Paulo, 15 de junho de 2023.

Lucas Rodrigues Oliveira Silva

SUBSTABELECIMENTO**Assinatura Digital****Solicitado em:** 16/06/2023 09:00:19**Identificação:** empreendimentos imobiliários damha aracaju i spe ltda.pdf**Número de assinaturas:** 1**Status:** Assinado**Solicitante**

Encalso Construções Ltda.

Hash do arquivo original84b126f27bac71bca017fdd9c48195a20104abff24
07a0ae31a1047458dd2cd8**QR code****Assinaturas digitais:****Juridico :** Lucas Rodrigues Oliveira Silva/**ID:** 82e773dc-50aa-4f0c-b1e3-dd3498768a1a**Visualizado em:** 16/06/2023 09:53:46**IP:** 179.191.77.78**Assinado em:** 16/06/2023 09:55:52**Etapas de segurança****Acesse a URL abaixo para autenticar o documento Autenticação Digital:** 1b444c79-b00c-4105-bf91-6393116498ec

SUBSTABELECIMENTO

Por este instrumento particular de substabelecimento de procuração, **LUCAS RODRIGUES OLIVEIRA SILVA**, brasileiro, divorciado, advogado, portador da cédula de identidade RG nº 27.568.359-X-SSP/SP, inscrito na OAB/SP sob o nº 242.370 e inscrito no CPF/ME nº 282.400.048-14, com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Luis Antonio, nº 3421, 7º andar, Jd. Paulista, São Paulo-SP, **SUBSTABELECE**, com reserva de iguais poderes aos advogados(as) **IASMIN CRISTIM DE ARAUJO FREITAS**, brasileira, solteira, advogada inscrita na OAB/SP sob nº. 445.415, inscrita o CPF sob nº 004.680.901-50, **PATRÍCIA MARTINS DA SILVA**, brasileira, divorciada, advogada, inscrita na OAB/SP nº 283.798, portadora Cédula de Identidade RG 30.325.1232-2 e inscrita no CPF nº 281.180.238-00, **LUCAS OLIVEIRA SILVA**, brasileiro, casado, advogado, portador da cédula de identidade RG 36.428.800-0, inscrito no CPF 432.005.568-38, inscrito na OAB/SP 455.780, **LUCAS DUARTE CURRALO**, brasileiro, solteiro, advogado, portador da cédula de identidade RG 43.684.635-4 – SSP/SP, inscrito no CPF nº 337.238.448-20, inscrito na OAB/SP 448.273, **CESIDIO CRUZ**

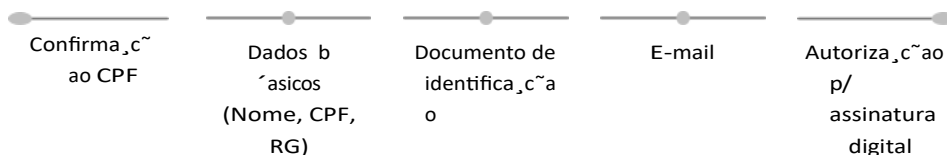
SAMPAIO NETO, brasileiro, solteiro, advogado, portador da cédula de identidade RG 46.006.817-9 – SSP/SP, inscrito no CPF 381.034.248-38, inscrito na OAB/SP 351.369 todos com endereço na Avenida Brigadeiro Luis Antonio nº 3421, 8º andar, Jd Paulista, SP, CEP: 01401-001, e **URBANO VITALINO DE MELO NETO**, brasileiro, casado, inscrito na OAB/PE sob o nº 17.700, **IVO TINÔ DO AMARAL JUNIOR**, brasileiro, casado, inscrito na OAB/PE sob o nº 16.151, **ANTÔNIO DE MORAES DOURADO NETO**, brasileiro, casado, inscrito na OAB/PE sob o nº 23.255, **ANDRÉ GRANJA FERREIRA**, brasileiro, divorciado, inscrito na OAB/PE sob o nº 15.660, **GERMANO BEZERRA ALVES**, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/PE sob o nº 18.063, **MARIA CECÍLIA CABRAL DE MELO LINS FARIAS**, brasileira, casada, inscrita na OAB/PE sob o nº 18.087, **VICTOR TEIXEIRA MESQUITA**, brasileiro, solteiro, advogado, inscrito na OAB/PE 42.075, todos sócios do escritório Urbano Vitalino Advogados, inscrito na OAB/PE nº 313, Av. Visconde de Suassuna, no 639, Boa Vista, Recife/PE, CEP. 50.050-540, os poderes que me foram outorgados, por **EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA – CAMPOS DOS GOYTACAZES I – SPE LTDA.**, com sede na cidade de Campos dos Goytacazes, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Aires de Souza, S/N, Parque Rodoviário, (CEP 28051-320), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.057.836/0001-08, especialmente para representá-la única e exclusivamente nos autos dos Processos cujo patrocínio até a presente data era realizado pelo escritório EMERENCIANO, BAGGIO E ASSOCIADOS – ADVOGADOS, revogando ainda os poderes conferidos a ADELMO DA SILVA EMERENCIANO, advogado inscrito na OAB/SP sob nº 91.916, na OAB/RJ sob nº 2462-A, na OAB/DF sob nº 1908-A, na OAB/MG sob nº 1693-A, na OAB/BA sob nº 19.009, na OAB/PR 69169, OAB/RS sob nº 80583-A e na OAB/SC 41467-A, LUIZ AUGUSTO BAGGIO, advogado inscrito na OAB/SP sob nº 90.062 e OAB/DF sob nº 1915-A, ROBERTSON SILVA EMERENCIANO, advogado inscrito na OAB/SP sob nº 147.359, e na OAB/DF sob nº 2.101-A, e eventualmente aos demais advogados pertencentes ao escritório, em quaisquer mandatos anteriores a este, tanto neste processo de origem, como em eventuais incidentes e recursos relacionados a ele.

São Paulo, 15 de junho de 2023.

Lucas Rodrigues Oliveira Silva

SUBSTABELECIMENTO**Assinatura Digital****Solicitado em:** 16/06/2023 09:03:12**Identificação:** empreendimentos imobiliários damha campos dos goytacazes i spe Ltda.pdf**Número de assinaturas:** 1**Status:** Assinado**Solicitante**

Encalso Construções Ltda.

Hash do arquivo original2ebfcb6f4ddcd69c5d6f6734f24cf89b4e881193ce
b66440380e485f53dbdc68**QR code****Assinaturas digitais:****Juridico :** Lucas Rodrigues Oliveira Silva/**ID:** de7f0674-464a-4af4-bf8e-6cdb30640c19**Visualizado em:** 16/06/2023 09:54:03**IP:** 179.191.77.78**Assinado em:** 16/06/2023 09:55:52**Etapas de segurança****Acesse a URL abaixo para autenticar o documento Autenticação Digital:** f23093f7-cd26-4816-8342-034e1112f36b

SUBSTABELECIMENTO

Por este instrumento particular de substabelecimento de procuração, **LUCAS RODRIGUES OLIVEIRA SILVA**, brasileiro, divorciado, advogado, portador da cédula de identidade RG nº 27.568.359-X-SSP/SP, inscrito na OAB/SP sob o nº 242.370 e inscrito no CPF/ME nº 282.400.048-14, com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Luis Antonio, nº 3421, 7º andar, Jd. Paulista, São Paulo-SP, **SUBSTABELECE**, com reserva de iguais poderes aos advogados(as) **IASMIN CRISTIM DE ARAUJO FREITAS**, brasileira, solteira, advogada inscrita na OAB/SP sob nº. 445.415, inscrita o CPF sob nº 004.680.901-50, **PATRÍCIA MARTINS DA SILVA**, brasileira, divorciada, advogada, inscrita na OAB/SP nº 283.798, portadora Cédula de Identidade RG 30.325.1232-2 e inscrita no CPF nº 281.180.238-00, **LUCAS OLIVEIRA SILVA**, brasileiro, casado, advogado, portador da cédula de identidade RG 36.428.800-0, inscrito no CPF 432.005.568-38, inscrito na OAB/SP 455.780, **LUCAS DUARTE CURRALO**, brasileiro, solteiro, advogado, portador da cédula de identidade RG 43.684.635-4 – SSP/SP, inscrito no CPF nº 337.238.448-20, inscrito na OAB/SP 448.273, **CESIDIO CRUZ**

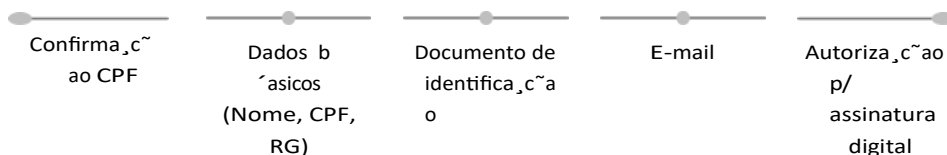
SAMPAIO NETO, brasileiro, solteiro, advogado, portador da cédula de identidade RG 46.006.817-9 – SSP/SP, inscrito no CPF 381.034.248-38, inscrito na OAB/SP 351.369 todos com endereço na Avenida Brigadeiro Luis Antonio nº 3421, 8º andar, Jd Paulista, SP, CEP: 01401-001, e **URBANO VITALINO DE MELO NETO**, brasileiro, casado, inscrito na OAB/PE sob o nº 17.700, **IVO TINÔ DO AMARAL JUNIOR**, brasileiro, casado, inscrito na OAB/PE sob o nº 16.151, **ANTÔNIO DE MORAES DOURADO NETO**, brasileiro, casado, inscrito na OAB/PE sob o nº 23.255, **ANDRÉ GRANJA FERREIRA**, brasileiro, divorciado, inscrito na OAB/PE sob o nº 15.660, **GERMANO BEZERRA ALVES**, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/PE sob o nº 18.063, **MARIA CECÍLIA CABRAL DE MELO LINS FARIAS**, brasileira, casada, inscrita na OAB/PE sob o nº 18.087, **VICTOR TEIXEIRA MESQUITA**, brasileiro, solteiro, advogado, inscrito na OAB/PE 42.075, todos sócios do escritório Urbano Vitalino Advogados, inscrito na OAB/PE nº 313, Av. Visconde de Suassuna, no 639, Boa Vista, Recife/PE, CEP. 50.050-540, os poderes que me foram outorgados, por **EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA – FEIRA DE SANTANA I – SPE LTDA.**, com sede na cidade de Feira de Santana, Estado da Bahia, na Estrada São Roque s/n, caixa postal 1543, Distrito de Jaíba, (CEP 44115-000), inscrita no CNPJ sob o nº 15.058.037/0001-48, especialmente para representá-la única e exclusivamente nos autos dos Processos cujo patrocínio até a presente data era realizado pelo escritório EMERENCIANO, BAGGIO E ASSOCIADOS – ADVOGADOS, revogando ainda os poderes conferidos a **ADELMO DA SILVA EMERENCIANO**, advogado inscrito na OAB/SP sob nº 91.916, na OAB/RJ sob nº 2462-A, na OAB/DF sob nº 1908-A, na OAB/MG sob nº 1693-A, na OAB/BA sob nº 19.009, na OAB/PR 69169, OAB/RS sob nº 80583-A e na OAB/SC 41467-A, **LUIZ AUGUSTO BAGGIO**, advogado inscrito na OAB/SP sob nº 90.062 e OAB/DF sob nº 1915-A, **ROBERTSON SILVA EMERENCIANO**, advogado inscrito na OAB/SP sob nº 147.359, e na OAB/DF sob nº 2.101-A, e eventualmente aos demais advogados pertencentes ao escritório, em quaisquer mandatos anteriores a este, tanto neste processo de origem, como em eventuais incidentes e recursos relacionados a ele.

São Paulo, 12 de junho de 2023.

Lucas Rodrigues Oliveira Silva

SUBSTABELECIMENTO**Assinatura Digital****Solicitado em:** 16/06/2023 09:03:12**Identificação:** empreendimentos imobiliários damha feira de santana i spe ltda.pdf**Número de assinaturas:** 1**Status:** Assinado**Solicitante**

Encalso Construções Ltda.

Hash do arquivo originalc1349e0940203b7702073cee3382070de8756b522b
667e8107dc5114056f40c8**QR code****Assinaturas digitais:****Juridico :** Lucas Rodrigues Oliveira Silva/**ID:** 23ed6a1c-0b8c-461c-bbf8-2ada4d2cd57e**Visualizado em:** 16/06/2023 09:54:08**IP:** 179.191.77.78**Assinado em:** 16/06/2023 09:55:52**Etapas de segurança****Acesse a URL abaixo para autenticar o documento Autenticação Digital:** dc2d001d-3dfe-4c8e-8171-e5f1572927d2

SUBSTABELECIMENTO

Por este instrumento particular de substabelecimento de procuração, **LUCAS RODRIGUES OLIVEIRA SILVA**, brasileiro, divorciado, advogado, portador da cédula de identidade RG nº 27.568.359-X-SSP/SP, inscrito na OAB/SP sob o nº 242.370 e inscrito no CPF/ME nº 282.400.048-14, com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Luis Antonio, nº 3421, 7º andar, Jd. Paulista, São Paulo-SP, **SUBSTABELECE**, com reserva de iguais poderes aos advogados(as) **IASMIN CRISTIM DE ARAUJO FREITAS**, brasileira, solteira, advogada inscrita na OAB/SP sob nº. 445.415, inscrita o CPF sob nº 004.680.901-50, **PATRÍCIA MARTINS DA SILVA**, brasileira, divorciada, advogada, inscrita na OAB/SP nº 283.798, portadora Cédula de Identidade RG 30.325.1232-2 e inscrita no CPF nº 281.180.238-00, **LUCAS OLIVEIRA SILVA**, brasileiro, casado, advogado, portador da cédula de identidade RG 36.428.800-0, inscrito no CPF 432.005.568- 38, inscrito na OAB/SP 455.780, **LUCAS DUARTE CURRALO**, brasileiro, solteiro, advogado, portador da cédula de identidade RG 43.684.635-4 – SSP/SP, inscrito no CPF nº 337.238.448-20, inscrito na OAB/SP 448.273, **CESIDIO CRUZ**

SAMPAIO NETO, brasileiro, solteiro, advogado, portador da cédula de identidade RG 46.006.817-9 – SSP/SP, inscrito no CPF 381.034.248-38, inscrito na OAB/SP 351.369 todos com endereço na Avenida Brigadeiro Luis Antonio nº 3421, 8º andar, Jd Paulista, SP, CEP: 01401-001, e **URBANO VITALINO DE MELO NETO**, brasileiro, casado, inscrito na OAB/PE sob o nº 17.700, **IVO TINÔ DO AMARAL JUNIOR**, brasileiro, casado, inscrito na OAB/PE sob o nº 16.151, **ANTÔNIO DE MORAES DOURADO NETO**, brasileiro, casado, inscrito na OAB/PE sob o nº 23.255, **ANDRÉ GRANJA FERREIRA**, brasileiro, divorciado, inscrito na OAB/PE sob o nº 15.660, **GERMANO BEZERRA ALVES**, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/PE sob o nº 18.063, **MARIA CECÍLIA CABRAL DE MELO LINS FARIAS**, brasileira, casada, inscrita na OAB/PE sob o nº 18.087, **VICTOR TEIXEIRA MESQUITA**, brasileiro, solteiro, advogado, inscrito na OAB/PE 42.075, todos sócios do escritório Urbano Vitalino Advogados, inscrito na OAB/PE nº 313, Av. Visconde de Suassuna, no 639, Boa Vista, Recife/PE, CEP. 50.050-540, os poderes que me foram outorgados, por **DAMHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.**, com endereço na Avenida Brigadeiro Luis Antonio, nº 3421, 7º Andar, Parte E, Jardim Paulista, São Paulo/SP, Cep: 01402-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.768.141/0001-72, especialmente para representá-la única e exclusivamente nos autos dos Processos cujo patrocínio até a presente data era realizado pelo escritório Tilkian, Marinelli, Marrey Sociedade de Advogados, revogando ainda os poderes conferidos a Guilherme Tilkian, brasileiro, casado, inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil, Subseção de São Paulo, sob o nº. 257.226; Gabriel Machado Marinelli, brasileiro, casado, inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil, Subseção de São Paulo, sob o nº. 249.670; André Muntoreanu Marrey, brasileiro, casado, inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil, Subseção de São Paulo, sob o nº. 255.006; Paulo Antonio Ramirez Assad, brasileiro, casado, inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil, Subseção de São Paulo, sob o nº. 296.883; Mauricio Barbosa Tavares Elias Filho, brasileiro, casado, inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil, Subseção de São Paulo, sob o nº. 246.771; e, Narjara Pavan, brasileira, divorciada, inscrita na Ordem dos Advogados do Brasil, Subseção de São Paulo, sob o nº 234.832, e eventualmente aos demais advogados pertencentes ao escritório, em quaisquer mandatos anteriores a este, tanto neste processo de origem, como em eventuais incidentes e recursos relacionados a ele.

São Paulo, 12 de junho de 2023.

Lucas Rodrigues Oliveira Silva

SUBSTABELECIMENTO**Assinatura Digital****Solicitado em:** 13/06/2023 12:42:36**Identificação:** substabelecimento lucas damha empreendimentos urbano.pdf**Número de assinaturas:** 1**Status:** Assinado**Solicitante**

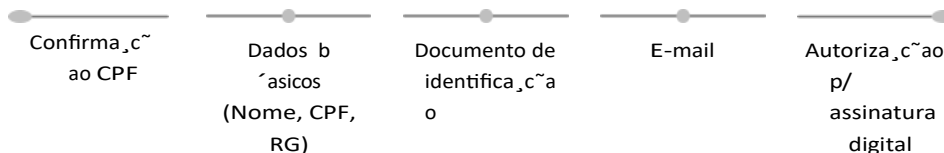
Encalso Construções Ltda.

empreendimentos urbano.pdf

Hash do arquivo original

105b1d01a0096a9eb665186a2a1396fe387e8aa3d6

29d73d89796e52b4c29d97

QR code**Assinaturas digitais:****Juridico :** Lucas Rodrigues Oliveira Silva/**ID:** daeb53bd-d4b1-4a45-877b-43ff012f1f94**Visualizado em:** 13/06/2023 12:53:23**IP:** 179.191.77.78**Assinado em:** 13/06/2023 12:55:29**Etapas de segurança****Acesse a URL abaixo para autenticar o documento Autenticação Digital:** 77079b71-1819-408b-ad6a-59035a2a4bb1

SUBSTABELECIMENTO

Por este instrumento particular de substabelecimento de procuração, **LUCAS RODRIGUES OLIVEIRA SILVA**, brasileiro, divorciado, advogado, portador da cédula de identidade RG nº 27.568.359-X-SSP/SP, inscrito na OAB/SP sob o nº 242.370 e inscrito no CPF/ME nº 282.400.048-14, com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Luis Antonio, nº 3421, 7º andar, Jd. Paulista, São Paulo-SP, **SUBSTABELECE**, com reserva de iguais poderes aos advogados(as) **IASMIN CRISTIM DE ARAUJO FREITAS**, brasileira, solteira, advogada inscrita na OAB/SP sob nº. 445.415, inscrita o CPF sob nº 004.680.901-50, **PATRÍCIA MARTINS DA SILVA**, brasileira, divorciada, advogada, inscrita na OAB/SP nº 283.798, portadora Cédula de Identidade RG 30.325.1232-2 e inscrita no CPF nº 281.180.238-00, **LUCAS OLIVEIRA SILVA**, brasileiro, casado, advogado, portador da cédula de identidade RG 36.428.800-0, inscrito no CPF 432.005.568- 38, inscrito na OAB/SP 455.780, **LUCAS DUARTE CURRALO**, brasileiro, solteiro, advogado, portador da cédula de identidade RG 43.684.635-4 – SSP/SP, inscrito no CPF nº 337.238.448-20, inscrito na OAB/SP 448.273, **CESIDIO CRUZ**

SAMPAIO NETO, brasileiro, solteiro, advogado, portador da cédula de identidade RG 46.006.817-9 – SSP/SP, inscrito no CPF 381.034.248-38, inscrito na OAB/SP 351.369 todos com endereço na Avenida Brigadeiro Luis Antonio nº 3421, 8º andar, Jd Paulista, SP, CEP: 01401-001, e **URBANO VITALINO DE MELO NETO**, brasileiro, casado, inscrito na OAB/PE sob o nº 17.700, **IVO TINÔ DO AMARAL JUNIOR**, brasileiro, casado, inscrito na OAB/PE sob o nº 16.151, **ANTÔNIO DE MORAES DOURADO NETO**, brasileiro, casado, inscrito na OAB/PE sob o nº 23.255, **ANDRÉ GRANJA FERREIRA**, brasileiro, divorciado, inscrito na OAB/PE sob o nº 15.660, **GERMANO BEZERRA ALVES**, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/PE sob o nº 18.063, **MARIA CECÍLIA CABRAL DE MELO LINS FARIAS**, brasileira, casada, inscrita na OAB/PE sob o nº 18.087, **VICTOR TEIXEIRA MESQUITA**, brasileiro, solteiro, advogado, inscrito na OAB/PE 42.075, todos sócios do escritório Urbano Vitalino Advogados, inscrito na OAB/PE nº 313, Av. Visconde de Suassuna, no 639, Boa Vista, Recife/PE, CEP. 50.050-540, os poderes que me foram outorgados, por **DAMHA URBANIZADORA II ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A.**, com endereço na Avenida Brigadeiro Luis Antonio, nº 3421, 8º Andar, Parte B, Jardim Paulista, São Paulo/SP, CEP: 01402-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.289.798/0001-48, especialmente para representá-la única e exclusivamente nos autos dos Processos cujo patrocínio até a presente data era realizado pelo escritório Tilkian, Marinelli, Marrey Sociedade de Advogados, revogando ainda os poderes conferidos a Guilherme Tilkian, brasileiro, casado, inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil, Subseção de São Paulo, sob o nº. 257.226; Gabriel Machado Marinelli, brasileiro, casado, inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil, Subseção de São Paulo, sob o nº. 249.670; André Muntoreanu Marrey, brasileiro, casado, inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil, Subseção de São Paulo, sob o nº. 255.006; Paulo Antonio Ramirez Assad, brasileiro, casado, inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil, Subseção de São Paulo, sob o nº. 296.883; Mauricio Barbosa Tavares Elias Filho, brasileiro, casado, inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil, Subseção de São Paulo, sob o nº. 246.771; e, Narjara Pavan, brasileira, divorciada, inscrita na Ordem dos Advogados do Brasil, Subseção de São Paulo, sob o nº 234.832, e eventualmente aos demais advogados pertencentes ao escritório, em quaisquer mandatos anteriores a este, tanto neste processo de origem, como em eventuais incidentes e recursos relacionados a ele.

São Paulo, 12 de junho de 2023.

Lucas Rodrigues Oliveira Silva

SUBSTABELECIMENTO**Assinatura Digital****Solicitado em:** 13/06/2023 12:42:36**Identificação:** substabelecimento lucas damha**Número de assinaturas:** 1**Status:** Assinado**Solicitante**

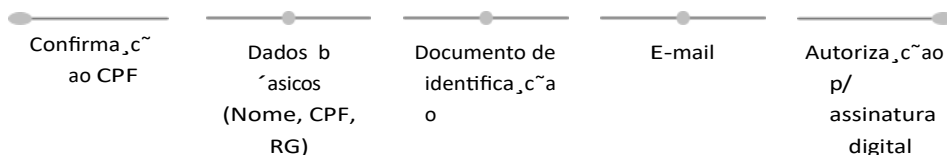
Encalso Construções Ltda.

urbanizadora ii_a urbano.pdf

Hash do arquivo original

1361c0b4f60ae85044d3356a7a7eb6bcaa6f0c24d4

9e9ad3d75d6324834b6184

QR code**Assinaturas digitais:****Juridico :** Lucas Rodrigues Oliveira Silva/**ID:** 016dc21c-5969-45b6-b250-edf751a645fe**IP:** 179.191.77.78**Visualizado em:** 13/06/2023 12:50:20**Assinado em:** 13/06/2023 12:55:29**Etapas de segurança****Acesse a URL abaixo para autenticar o documento Autenticação Digital:** 3ba0d2c5-6dfe-4ca1-a222-0c9a6dd20b69

PROCURAÇÃO "AD-JUDICIA"

OUTORGANTE: EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA – ARACAJU I – SPE LTDA.,

com sede nesta Capital, na Avenida Brigadeiro Luis Antônio n.º 3421, 7º andar, conjunto 701, sala 01, Jardim Paulista, (CEP 01401-001), inscrita no CNPJ sob n.º 15.840.024/0001-26, representada por seus administradores não sócios, neste ato representada na forma permitida em seu Contrato Social, constitui o procurador abaixo nomeado.

OUTORGADO: LUCAS RODRIGUES OLIVEIRA SILVA, brasileiro, divorciado, advogado, portador da cédula de identidade RG n.º 27.568.359-X-SSP/SP, inscrito na OAB/SP sob o n.º 242.370 e inscrito no CPF/ME n.º 282.400.048-14, com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Luis Antonio, n.º 3421, 7º andar, Jd. Paulista, São Paulo, SP.

PODERES: a quem confere amplos poderes para o foro em geral, com a cláusula *ad-judicia*, em qualquer Juízo, Instância ou Tribunal, podendo propor contra quem de direito as ações competentes e defendê-las nas contrárias, seguindo umas e outras até final decisão, usando dos recursos legais e processuais e acompanhando- os, conferindo-lhes, ainda, poderes especiais para confessar, desistir, transigir, firmar compromissos ou acordos, substabelecer com ou sem reserva de iguais poderes, receber e dar quitação, receber citação e intimações, nomear prepostos, praticando, enfim, todo e qualquer ato necessário ao fiel cumprimento do presente mandato, dando tudo por bom, firme e valioso, a fim de que possa defender os interesses e direitos do outorgante, podendo recorrer, desistir, assinar, juntar, tirar cópia e desentranhar documentos, praticando todos os atos necessários para o bom e fiel desempenho deste mandato.

São Paulo, 27 de junho de 2022.

EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA – ARACAJU I – SPE LTDA

Este documento foi assinado digitalmente por Marco Aurelio Eugenio Damha e Mario Mucio Eugenio Damha.

Para verificar as assinaturas clique no link:
<https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/2462-DAE5-F947-1763> ou vá até o site
<https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 2462-DAE5-F947-1763



Hash do Documento

4DFE9A95B681F98A2A38CF96608D03D9731711470E6142E0C6798B8CF60
6D31C

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 27/06/2022 é(são) :

- ☒ MARCO AURÉLIO EUGÊNIO DAMHA - 261.433.458-80 em
27/06/2022 17:30 UTC-03:00

Nome no certificado: Marco Aurelio Eugenio Damha

Tipo: Certificado Digital

- ☒ MARIO MUCIO EUGENIO DAMHA - 121.006.708-08 em
27/06/2022 17:13 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital



PROCURAÇÃO "AD-JUDICIA"

OUTORGANTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA – CAMPOS DOS GOYTACAZES I – SPE LTDA., com sede na cidade de Campos dos Goytacazes, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Aires de Souza, S/N, Parque Rodoviário, (CEP 28051-320), inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 15.057.836/0001-08, representada por seus administradores não sócios, neste ato representada na forma permitida em seu Contrato Social, constitui o procurador abaixo nomeado.

OUTORGADO: LUCAS RODRIGUES OLIVEIRA SILVA, brasileiro, divorciado, advogado, portador da cédula de identidade RG nº 27.568.359-X-SSP/SP, inscrito na OAB/SP sob o n.º 242.370 e inscrito no CPF/ME nº 282.400.048-14, com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Luis Antonio, nº 3421, 7º andar, Jd. Paulista, São Paulo, SP.

PODERES: a quem confere amplos poderes para o foro em geral, com a cláusula *ad-judicia*, em qualquer Juízo, Instância ou Tribunal, podendo propor contra quem de direito as ações competentes e defendê-la nas contrárias, seguindo umas e outras até final decisão, usando dos recursos legais e processuais e acompanhando- os, conferindo-lhes, ainda, poderes especiais para confessar, desistir, transigir, firmar compromissos ou acordos, substabelecer com ou sem reserva de iguais poderes, receber e dar quitação, receber citação e intimações, nomear prepostos, praticando, enfim, todo e qualquer ato necessário ao fiel cumprimento do presente mandato, dando tudo por bom, firme e valioso, a fim de que possa defender os interesses e direitos do outorgante, podendo recorrer, desistir, assinar, juntar, tirar cópia e desentranhar documentos, praticando todos os atos necessários para o bom e fiel desempenho deste mandato.

São Paulo, 27 de junho de 2022.

**EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA – CAMPOS DOS GOYTACAZES I –
SPE LTDA**

Este documento foi assinado digitalmente por Marco Aurelio Eugenio Damha e Mario Mucio Eugenio Damha.

Para verificar as assinaturas clique no link:
<https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/C315-3341-30FF-E1E0> ou vá até o site
<https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: C315-3341-30FF-E1E0



Hash do Documento

276495057E0232B2ED720DE498A401C15C3EA8B6AD87465F1FC680445E
A250A5

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 27/06/2022 é(são) :

- ☒ MARCO AURÉLIO EUGÊNIO DAMHA - 261.433.458-80 em
27/06/2022 17:29 UTC-03:00

Nome no certificado: Marco Aurelio Eugenio Damha

Tipo: Certificado Digital

- ☒ MARIO MUCIO EUGENIO DAMHA - 121.006.708-08 em
27/06/2022 17:12 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital



PROCURAÇÃO "AD-JUDICIA"

OUTORGANTE: EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA – FEIRA DE SANTANA I – SPE LTDA., com sede na cidade de Feira de Santana, Estado da Bahia, na Estrada São Roque s/n, caixa postal 1543, Distrito de Jaíba, (CEP 44115-000), inscrita no CNPJ sob o nº 15.058.037/0001-48, representada por seus administradores não sócios, neste ato representada na forma permitida em seu Contrato Social, constitui o procurador abaixo nomeado.

OUTORGADO: LUCAS RODRIGUES OLIVEIRA SILVA, brasileiro, divorciado, advogado, portador da cédula de identidade RG nº 27.568.359-X-SSP/SP, inscrito na OAB/SP sob o nº 242.370 e inscrito no CPF/ME nº 282.400.048-14, com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Luis Antonio, nº 3421, 7º andar, Jd. Paulista, São Paulo, SP.

PODERES: a quem confere amplos poderes para o foro em geral, com a cláusula *ad-judicia*, em qualquer Juízo, Instância ou Tribunal, podendo propor contra quem de direito as ações competentes e defendê-la nas contrárias, seguindo umas e outras até final decisão, usando dos recursos legais e processuais e acompanhando- os, conferindo-lhes, ainda, poderes especiais para confessar, desistir, transigir, firmar compromissos ou acordos, substabelecer com ou sem reserva de iguais poderes, receber e dar quitação, receber citação e intimações, nomear prepostos, praticando, enfim, todo e qualquer ato necessário ao fiel cumprimento do presente mandato, dando tudo por bom, firme e valioso, a fim de que possa defender os interesses e direitos do outorgante, podendo recorrer, desistir, assinar, juntar, tirar cópia e desentranhar documentos, praticando todos os atos necessários para o bom e fiel desempenho deste mandato.

São Paulo, 22 de junho de 2022.

EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA – FEIRA DE SANTANA I – SPE LTDA.

Este documento foi assinado digitalmente por Marco Aurelio Eugenio Damha e Mario Mucio Eugenio Damha.

Para verificar as assinaturas clique no link:
<https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/E299-0FBD-FE69-574F> ou vá até o site
<https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: E299-0FBD-FE69-574F



Hash do Documento

A461DE86D233689ED9B5150EE625AA46254237B03F835D2B6F2573BCE7
95E990

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 23/06/2022 é(são) :

- ☒ MARCO AURÉLIO EUGÊNIO DAMHA - 261.433.458-80 em
23/06/2022 10:09 UTC-03:00

Nome no certificado: Marco Aurelio Eugenio Damha

Tipo: Certificado Digital

- ☒ MARIO MUCIO EUGENIO DAMHA - 121.006.708-08 em
23/06/2022 10:07 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital



PROCURAÇÃO "AD-JUDICIA"

OUTORGANTE: DAMHA URBANIZADORA E CONSTRUTORA LTDA., sociedade empresária limitada, com endereço na Avenida Brigadeiro Luis Antonio, nº 3421, 7º Andar, Jardim Paulista, São Paulo/SP, Cep: 01401-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 49.462.062/0001-04, representada por seus administradores não sócios, neste ato representada na forma permitida em seu Contrato Social, constitui o procurador abaixo nomeado.

OUTORGADO: LUCAS RODRIGUES OLIVEIRA SILVA, brasileiro, divorciado, advogado, portador da cédula de identidade RG nº 27.568.359-X-SSP/SP, inscrito na OAB/SP sob o nº 242.370 e inscrito no CPF/ME nº 282.400.048-14, com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Luis Antonio, nº 3421, 7º andar, Jd. Paulista, São Paulo, SP.

PODERES: a quem confere amplos poderes para o foro em geral, com a cláusula *ad-judicia*, em qualquer Juízo, Instância ou Tribunal, podendo propor contra quem de direito as ações competentes e defendê-la nas contrárias, seguindo umas e outras até final decisão, usando dos recursos legais e processuais e acompanhando- os, conferindo-lhes, ainda, poderes especiais para confessar, desistir, transigir, firmar compromissos ou acordos, substabelecer com ou sem reserva de iguais poderes, receber e dar quitação, receber citação e intimações, nomear prepostos, praticando, enfim, todo e qualquer ato necessário ao fiel cumprimento do presente mandato, dando tudo por bom, firme e valioso, a fim de que possa defender os interesses e direitos do outorgante, podendo recorrer, desistir, assinar, juntar, tirar cópia e desentranhar documentos, praticando todos os atos necessários para o bom e fiel desempenho deste mandato.

São Paulo, 22 de junho de 2022.

DAMHA URBANIZADORA E CONSTRUTORA LTDA.

Este documento foi assinado digitalmente por Marco Aurelio Eugenio Damha e Mario Mucio Eugenio Damha.

Para verificar as assinaturas clique no link:
<https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/A58A-FED9-5C56-D5F0> ou vá até o site
<https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: A58A-FED9-5C56-D5F0



Hash do Documento

B5227080A5823AF00A39BBE403BCDD25F28F664A288425ABF4D1440870
678A39

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 23/06/2022 é(são) :

- ☒ MARCO AURÉLIO EUGÊNIO DAMHA - 261.433.458-80 em
23/06/2022 10:09 UTC-03:00

Nome no certificado: Marco Aurelio Eugenio Damha

Tipo: Certificado Digital

- ☒ MARIO MUCIO EUGENIO DAMHA - 121.006.708-08 em
23/06/2022 10:07 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital



PROCURAÇÃO "AD-JUDICIA"

OUTORGANTE: DAMHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA., com endereço na Avenida Brigadeiro Luis Antonio, nº 3421, 7º Andar, Parte E, Jardim Paulista, São Paulo/SP, Cep: 01402-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.768.141/0001-72, representada por seus administradores não sócios, neste ato representada na forma permitida em seu Contrato Social, constitui o procurador abaixo nomeado.

OUTORGADO: LUCAS RODRIGUES OLIVEIRA SILVA, brasileiro, divorciado, advogado, portador da cédula de identidade RG nº 27.568.359-X-SSP/SP, inscrito na OAB/SP sob o n.º 242.370 e inscrito no CPF/ME n.º 282.400.048-14, **IASMIN CRISTIM DE ARAUJO FREITAS**, brasileira, solteira, advogada inscrita na OAB/SP sob nº. 445.415, inscrita o CPF sob nº 004.680.901-50, todos com endereço na Avenida Brigadeiro Luis Antonio nº 3421, 8º andar, Jd Paulista, com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Luis Antonio, nº 3421, 7º andar, Jd. Paulista, São Paulo, SP.

PODERES: a quem confere amplos poderes para o foro em geral, com a cláusula *ad-judicia*, em qualquer Juízo, Instância ou Tribunal, podendo propor contra quem de direito as ações competentes e defendê-la nas contrárias, seguindo umas e outras até final decisão, usando dos recursos legais e processuais e acompanhando- os, conferindo-lhes, ainda, poderes especiais para confessar, desistir, transigir, firmar compromissos ou acordos, substabelecer com ou sem reserva de iguais poderes, receber e dar quitação, receber citação e intimações, nomear prepostos, praticando, enfim, todo e qualquer ato necessário ao fiel cumprimento do presente mandato, dando tudo por bom, firme e valioso, a fim de que possa defender os interesses e direitos do outorgante, podendo recorrer, desistir, assinar, juntar, tirar cópia e desentranhar documentos, praticando todos os atos necessários para o bom e fiel desempenho deste mandato.

São Paulo, 13 de outubro de 2022.

DAMHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://izisign.com.br/Verificar/46F7-0339-335E-E0F9> ou vá até o site <https://izisign.com.br> e utilize a opção "Adjudica" para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 46F7-0339-335E-E0F9



Hash do Documento

963AEFBD658D69050A0F453A9F3CF75F3227CF8734A49126D38DCB8B1DC
891D6

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 14/10/2022 é(são) :

☒ MARCO AURÉLIO EUGÊNIO DAMHA - 261.433.458-80

em 14/10/2022 15:26 UTC-03:00

Nome no certificado: Marco Aurelio Eugenio Damha

Tipo: Certificado Digital

☒ MARIO MUCIO EUGENIO DAMHA - 121.006.708-08

em 14/10/2022 15:24 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital



PROCURAÇÃO "AD-JUDICIA"

OUTORGANTE: DAMHA URBANIZADORA II ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A., com endereço na Avenida Brigadeiro Luis Antonio, nº 3421, 8º Andar, Parte B, Jardim Paulista, São Paulo/SP, Cep: 01402-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.289.798/0001-48, representada por seus administradores não sócios, neste ato representada na forma permitida em seu Contrato Social, constitui o procurador abaixo nomeado.

OUTORGADO: LUCAS RODRIGUES OLIVEIRA SILVA, brasileiro, divorciado, advogado, portador da cédula de identidade RG nº 27.568.359-X-SSP/SP, inscrito na OAB/SP sob o nº 242.370 e inscrito no CPF/ME nº 282.400.048-14, com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Luis Antonio, nº 3421, 7º andar, Jd. Paulista, São Paulo, SP.

PODERES: a quem confere amplos poderes para o foro em geral, com a cláusula *ad-judicia*, em qualquer Juízo, Instância ou Tribunal, podendo propor contra quem de direito as ações competentes e defendê-la nas contrárias, seguindo umas e outras até final decisão, usando dos recursos legais e processuais e acompanhando- os, conferindo-lhes, ainda, poderes especiais para confessar, desistir, transigir, firmar compromissos ou acordos, substabelecer com ou sem reserva de iguais poderes, receber e dar quitação, receber citação e intimações, nomear prepostos, praticando, enfim, todo e qualquer ato necessário ao fiel cumprimento do presente mandato, dando tudo por bom, firme e valioso, a fim de que possa defender os interesses e direitos do outorgante, podendo recorrer, desistir, assinar, juntar, tirar cópia e desentranhar documentos, praticando todos os atos necessários para o bom e fiel desempenho deste mandato.

São Paulo, 16 de maio de 2023.

MARIO MUCIO
EUGENIO
DAMHA:12100670808

Assinado de forma digital
por MARIO MUCIO EUGENIO
DAMHA:12100670808
Dados: 2023.05.16 16:06:45
+03'00"

MARCO AURELIO
EUGENIO
DAMHA:26143345
880

Assinado de forma digital por
MARCO AURELIO EUGENIO
DAMHA:26143345880
Dados: 2023.05.16 16:07:39
+03'00"

DAMHA URBANIZADORA II ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A

SUZANA H. QUINTANA
OAB/SP 87.024

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE MIRASSOL-SP

Proc. n.º 0000802-88.2023.8.26.0358

TADEU CEZAR MUNIZ FECHINE e
AMINA RAVENA DE SOUSA, por sua advogada que esta subscreve
nos autos de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** que movem em face de
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA – MIRASSOL II –
SPE LTDA, vem respeitosamente a presença de Vossa Excelência em
atendimento ao R. despacho de fls., requerer seja efetivada pesquisa
de veículos através do sistema Renajud, nos termos do Comunicado
Conjunto 394/2023.

Termos em que,
p.deferimento.

São José do Rio Preto, 10 de julho de 2023

Suzana H. Quintana
OAB/SP 87.024

SUZANA
HELENA
QUINTANA
NA

Assinado de
forma digital por
SUZANA HELENA
QUINTANA
Dados:
2023.07.10
10:46:48 -03'00'

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA
3ª VARA DE MIRASSOL/SP

IMPUGNAÇÃO À PENHORA

PROCESSO

0000802-88.2023.8.26.0358

EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - MIRASSOL II - SPE LTDA, devidamente qualificada nos autos do processo em epígrafe que lhes move **TADEU CEZAR MUNIZ FECHINE E AMINA RAVENA DE SOUSA**, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, por seus advogados, em atenção ao ato ordinatório de fl. 816, apresentar impugnação ao bloqueio SISBAJUD realizado à fl. 118, pelos fatos e fundamentos a seguir expostos:

01 Síntese do Necessário

Resumidamente, trata-se de cumprimento de sentença em face da Executada, na qual sobreveio o pedido de penhora via SISBAJUD, que restou frutífero para bloquear o valor de R\$ 55,12 (cinquenta e cinco reais e doze centavos) em conta bancária da Executada (fls. 116/117).

No entanto, conforme será demonstrado adiante, a penhora não merece prosperar e, por consequência, os valores devem ser liberados e transferidos para conta de titularidade da Executada.

02 Das Preliminares

Inicialmente, requerem as impugnantes, conforme os instrumentos de procuração e substabelecimento juntados à presente, a habilitação dos patronos ali constantes.

Requerem, ainda, que todas as publicações, intimações e demais notificações de estilo sejam realizadas, exclusivamente e independentemente de algum outro Causídico ter realizado ou vir a realizar algum ato processual neste caso, em nome do advogado ANTÔNIO DE MORAES DOURADO NETO, inscrito na OAB/PE nº 23.255 com endereço profissional na Av. Visconde de Suassuna, nº 639, Boa Vista, Recife/PE - CEP: 50.050-540, sob pena de nulidade, nos termos do art. 272, § 2º, do Código Processual Civil e na conformidade do entendimento pacificado pela Corte Especial do STJ no REsp. n. 812.041.

03 Do Mérito

A. Do Princípio Da Preservação Da Empresa – Art. 805 Do Código De Processo Civil

Em primeiro lugar, importante frisar que a penhora realizada nestes autos resulta em gravíssimas consequências no âmbito financeiro da empresa, uma vez que os valores são imprescindíveis para honrar com os compromissos indispensáveis à manutenção das suas atividades, como pagar funcionários, fornecedores e prestadores de serviço.

Nesse sentido, Excelência, destaca-se o momento histórico atípico que vivemos, onde a economia mundial vem penalizando drasticamente as empresas, principalmente as do setor imobiliário, uma vez que as taxas de juros vêm sendo mantidas no patamar de 13,75% ao ano, o que afeta de maneira expressiva a saúde das empresas do ramo, gerando instabilidade financeira nas companhias:

JUROS

Com Selic mantida em 13,75%, Brasil tem a maior taxa real de juros do mundo

Segundo levantamento da MoneYou e da Infinity Asset Management, descontada a inflação, o Brasil manteve-se no topo do ranking pela 6ª reunião do Copom seguida

Além disso, importante salientar que não se trata de priorizar uma dívida em detrimento de outras, mas sim de permitir que a Executada tenha as mínimas condições de se manter em funcionamento, pois, a manutenção do bloqueio traz grandes impactos para manutenção de suas atividades, como pagar funcionários, fornecedores e prestadores de serviço.

Nesse contexto, importante destacar o dispositivo do art. 805 do Código Civil, no qual é claro ao afirmar que “o juiz mandará que se faça pelo modo menos gravoso para o executado”, o que não ocorre no caso em tela, visto que a executada vem sofrendo seguidas tentativas de penhora em sua conta, sem ao menos ser intimada para, se o caso, realizar uma composição amigável com Exequente.

De outro modo, fundamental pontuar a importância de interesses. De um lado, temos interesses coletivos (função social da empresa e a regra da execução proceder da forma menos onerosa ao credor), por outro lado, o interesse individual do Exequente em receber seu crédito.

Assim, impõe-se a preconização do PRINCÍPIO DA PRESERVAÇÃO DA EMPRESA, amplamente reconhecido pela doutrina e jurisprudência e, principalmente o STJ, têm solucionado equações que envolvem, interesses dos credores, substanciados aos preceitos constitucionais que tratam da ordem econômica e que, em última análise, objetivam a preservação das empresas e os empregos gerados, garantindo a continuidade da produção. A interpretação da legislação processual civil deve ser feita no mesmo sentido, aliás é o que preconiza o art. 8º do CPC.

Portanto, imperioso seja determinada imediatamente a liberação da quantia penhorada às fls. 1.139/1.154, tendo em vista que a manutenção do bloqueio resulta em grandes consequências negativas ao âmbito financeiro da empresa Executada, já que ela depende de toda e qualquer movimentação bancária ativa para se manter.

B. Da Impenhorabilidade De Valores Até 40 Salários Mínimos – Art. 833, Inciso X Do Código De Processo Civil.

Em segundo lugar, caso Vossa Excelência entenda de maneira contrária às Executadas, o que não se imagina, destaca-se que os valores penhorados até 40 (quarenta) salários mínimos são impenhoráveis, conforme estabelece o art. 833, inciso X, do Código de Processo Civil.

Ainda assim, embora o referido dispositivo se relacione tão somente as quantias bloqueadas em caderneta de poupança, o Superior Tribunal de Justiça estendeu a aplicação do dispositivo ao decidir que seria impenhorável o montante de até quarenta salários mínimos depositados, não apenas em cadernetas de poupança, mas também em conta corrente ou em fundos de investimento, bem como aqueles guardados em papel-moeda.

Nesse sentido, se mostra oportuno revisitarmos tal entendimento:

“RECURSO EM MANDADO DE SEGURANÇA. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. CABIMENTO. EXCEPCIONALIDADE. DESCONSIDERAÇÃO DA PERSONALIDADE JURÍDICA. DECADÊNCIA. ATO JUDICIAL. TERMO INICIAL. CIÊNCIA DO INTERESSADO. VALOR EM CONTA CORRENTE. LIMITE. 40 SALÁRIOS MÍNIMOS. POUPANÇA. DIGNIDADE. SUSTENTO IMPENHORABILIDADE. VIOLAÇÃO DE DIREITO LÍQUIDO E CERTO. (...) 3. Na espécie, a impetrante, que é sócia da empresa devedora, tem 82 (oitenta e dois) anos de idade, seu sustento é assegurado por proventos de aposentadoria e teve penhoradas as quantias

depositadas em sua conta corrente em virtude de desconsideração da personalidade jurídica da executada. Assim, a penhora representa aparente contrariedade à expressa previsão do art. 649, X, do CPC/73, que versa sobre a dignidade da subsistência do executado. Essas circunstâncias justificam, na hipótese concreta, o abrandamento da regra restritiva ao cabimento do mandado de segurança. 4. Exceto se comprovada a ocorrência de abuso, má-fé ou fraude e ainda que os valores constantes em conta corrente percam a natureza salarial após o recebimento do salário ou vencimento seguinte, a quantia poupada pelo devedor, no patamar de até 40 (quarenta) salários mínimos, é impenhorável. 5. Referidos valores podem estar depositados em cadernetas de poupança, contas correntes, fundos de investimento ou até em espécie, mantendo, em qualquer desses casos, a característica da impenhorabilidade. 6. Recurso ordinário parcialmente provido. Ordem concedida em parte. (RMS 52.238/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/12/2016, DJe 08/02/2017). AGRADO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. IMPENHORABILIDADE DE VALOR DE ATÉ 40 (QUARENTA) SALÁRIOS MÍNIMOS MANTIDO EM CONTA BANCÁRIA. PRECEDENTES. AGRADO DESPROVIDO. 1. A Segunda Seção pacificou o entendimento de que "é possível ao devedor poupar valores sob a regra da impenhorabilidade no patamar de até quarenta salários mínimos, não apenas aqueles depositados em cadernetas de poupança, mas também em conta-corrente ou em fundos de investimento, ou guardados em papel-moeda" (EResp 1.330.567/RS, Rel. Mi

nistro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, DJe de 19/12/2014). 2. Agravo interno desprovido. (STJ. AgInt nos EDcl no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.445.026 – SP. Min. Raul Araujo. Julgado em 17/09/2019)."

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. VALORES DEPOSITADOS EM CONTAS BANCÁRIAS. MONTANTE INFERIOR A QUARENTA SALÁRIOS MÍNIMOS. IMPENHORABILIDADE. 1. Cuida-se, na origem, de ação de execução de título extrajudicial. 2. São impenhoráveis os valores poupados pelo devedor, seja em caderneta de poupança, conta-corrente, fundo de investimentos ou em papel-moeda, até o limite de 40 salários mínimos. Precedentes. 3. Recurso especial conhecido e provido. (STJ. RECURSO ESPECIAL Nº 1.795.956 - SP. Min. Nancy Andrichi. Julgado em 22/02/2019)."

Dessa forma, requer-se seja reconhecida a impenhorabilidade dos valores constritos, de acordo com art. 833, inciso X, do Código de Processo Civil ou entendimento pacificado pelo C. STJ, no importe de 40 salários mínimos, determinando-se o cancelamento da penhora dos valores e devolução à Executada.

04 Do pedido

Ante todo o exposto, requer-se:

- (I) Seja acolhida a impugnação das Executadas, a fim de que os valores penhorados às fls. 116/117 (R\$ 55,12) sejam, imediatamente, desbloqueados e transferidos à conta de titularidade da Executada.



Por fim, requer que todas as publicações/intimações/notificações sejam realizadas exclusivamente em nome do advogado ANTÔNIO DE MORAES DOURADO NETO, inscrito na OAB/PE nº 23.255, com endereço profissional na Av. Visconde de Suassuna, nº 639, Boa vista, Recife/PE - CEP: 50050-540, sob pena de nulidade, nos termos do Novo CPC art. 272 § 5º, do Código de Processual Civil.

Nestes termos, pede deferimento.

Mirassol/SP, 17 de julho de 2023.

ANTÔNIO DE MORAES DOURADO NETO nº 23.255 OAB/PE



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MIRASSOL
FORO DE MIRASSOL
3ª VARA

Rua Floriano Peixoto, 1750, ., Nossa Senhora Aparecida - CEP 15130-007,
 Fone: (17) 3242-3001, Mirassol-SP - E-mail: mirassol3@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

ATO ORDINATÓRIO

Processo Digital nº: **0000802-88.2023.8.26.0358**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Defeito, nulidade ou anulação**
 Exequente: **Tadeu Cezar Muniz Fechine e outro**
 Executado: **Empreendimentos Imobiliários Damha – Mirassol II – Spe Ltda**

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

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

Manifeste-se o Exequente sobre a Impugnação ao Bloqueio juntado aos autos e respectivos documentos, no prazo de 05 (cinco) dias.

Nada Mais. Mirassol, 19 de julho de 2023. Eu, ____, Marília Fernandes Navarrete, Chefe de Seção Judiciário.

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0595/2023, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Suzana Helena Quintana (OAB 87024/SP)	D.J.E
Antonio de Moraes Dourado Neto (OAB 354990/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Manifeste-se o Exequente sobre alimpugnação ao Bloqueio juntado aos autos e respectivos documentos, no prazo de 05 (cinco) dias."

Mirassol, 20 de julho de 2023.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0595/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 21/07/2023. Considera-se a data de publicação em 24/07/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Suzana Helena Quintana (OAB 87024/SP)
Antonio de Moraes Dourado Neto (OAB 354990S/P)

Teor do ato: "Manifeste-se o Exequente sobre alimpugnação ao Bloqueio juntado aos autos e respectivos documentos, no prazo de 05 (cinco) dias."

Mirassol, 21 de julho de 2023.

SUZANA H. QUINTANA
OAB/SP 87.024

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE MIRASSOL-SP

Proc. n.º 0000802-88.2023.8.26.0358

TADEU CEZAR MUNIZ FECHINE e
AMINA RAVENA DE SOUSA, por sua advogada que esta subscreve
nos autos de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** que movem em face de
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA – MIRASSOL II –
SPE LTDA, vem respeitosamente a presença de Vossa Excelência em
atendimento ao R. ato ordinatório de fls. 151, expor e ao final requerer
o quanto segue:

A Executada apresentou impugnação aos
valores bloqueados às fls. 116/117 alegando o princípio da
preservação da empresa invocando o disposto no artigo 805 do Código
de Processo Civil, afirmando que referido bloqueio implicaria em
"gravíssimas consequências no âmbito financeiro da empresa"(sic)

Além de não ter apresentado qualquer
documento quanto ao alegado, causa espanto a afirmação de que o
bloqueio irá acarretar o prejuízo à higidez da empresa vez que foi
bloqueada a importância de R\$ 55,12(cinquenta e cinco reais e doze
centavos).

O parágrafo único do dispositivo legal
invocado dispõe que:

"Art. 805. Quando por vários meios o exequente puder promover a
execução, o juiz mandará que se faça pelo modo menos gravoso para
o executado.

Parágrafo único. Ao executado que alegar ser a medida executiva mais
gravosa incumbe indicar outros meios mais eficazes e menos onerosos,
sob pena de manutenção dos atos executivos já determinados."(g.n.)

SUZANA H. QUINTANA
OAB/SP 87.024

Assim deveria a Executada indicar bens passíveis de penhora que garantissem o valor atualizado do débito. Não o fez, devendo ser rejeitada a impugnação apresentada.

Os Autores requerem que a penhora recaia sobre os seguintes imóveis:
Lote nº. 16, quadra D, Matrícula nº 49.628, CRI DE MIRASSOL/SP e,
Lote nº. 11, quadra E, Matrícula nº. 49.657, CRI DE MIRASSOL/SP.

Termos em que,
p.deferimento.

São José do Rio Preto, 26 de julho de 2023

Suzana H. Quintana
OAB/SP 87.024

SUZANA
HELENA
QUINTANA

Assinado de forma
digital por SUZANA
HELENA QUINTANA
Dados: 2023.07.26
14:34:35 -03'00'

Correção Monetária		
Valores atualizados até 26/07/2023		
Indexador utilizado: TJ/SP: Débitos Judiciais		
Multa do Art. 523 NCPC incluída no cálculo		
15/02/2020	R\$ 1.227,53 : 73,147099 x 92,252543	R\$ 1.548,15
	Juros moratórios [de 09/02/2023 a 26/07/2023: 1,00% simples] = 5,000000%	R\$ 77,41
	Subtotal	R\$ 1.625,56
15/03/2020	R\$ 1.230,13 : 73,271449 x 92,252543	R\$ 1.548,80
	Juros moratórios [de 09/02/2023 a 26/07/2023: 1,00% simples] = 5,000000%	R\$ 77,44
	Subtotal	R\$ 1.626,24
15/04/2020	R\$ 1.237,48 : 73,403337 x 92,252543	R\$ 1.555,25
	Juros moratórios [de 09/02/2023 a 26/07/2023: 1,00% simples] = 5,000000%	R\$ 77,76
	Subtotal	R\$ 1.633,01
15/05/2020	R\$ 1.249,94 : 73,234509 x 92,252543	R\$ 1.574,53
	Juros moratórios [de 09/02/2023 a 26/07/2023: 1,00% simples] = 5,000000%	R\$ 78,73
	Subtotal	R\$ 1.653,26
15/06/2020	R\$ 1.256,85 : 73,051422 x 92,252543	R\$ 1.587,21
	Juros moratórios [de 09/02/2023 a 26/07/2023: 1,00% simples] = 5,000000%	R\$ 79,36
	Subtotal	R\$ 1.666,57
15/07/2020	R\$ 1.268,07 : 73,270576 x 92,252543	R\$ 1.596,58
	Juros moratórios [de 09/02/2023 a 26/07/2023: 1,00% simples] = 5,000000%	R\$ 79,83
	Subtotal	R\$ 1.676,41
15/08/2020	R\$ 1.291,95 : 73,592966 x 92,252543	R\$ 1.619,53
	Juros moratórios [de 09/02/2023 a 26/07/2023: 1,00% simples] = 5,000000%	R\$ 80,98
	Subtotal	R\$ 1.700,50
15/09/2020	R\$ 1.324,53 : 73,857900 x 92,252543	R\$ 1.654,41
	Juros moratórios [de 09/02/2023 a 26/07/2023: 1,00% simples] = 5,000000%	R\$ 82,72
	Subtotal	R\$ 1.737,13
10/10/2020	R\$ 1.370,43 : 74,500463 x 92,252543	R\$ 1.696,98

	Juros moratórios [de 09/02/2023 a 26/07/2023: 1,00% simples] = 5,000000%	R\$ 84,85
	Subtotal	R\$ 1.781,83
15/11/2020	R\$ 1.423,27 : 75,163517 x 92,252543	R\$ 1.746,86
	Juros moratórios [de 09/02/2023 a 26/07/2023: 1,00% simples] = 5,000000%	R\$ 87,34
	Subtotal	R\$ 1.834,20
15/12/2020	R\$ 1.468,82 : 75,877570 x 92,252543	R\$ 1.785,80
	Juros moratórios [de 09/02/2023 a 26/07/2023: 1,00% simples] = 5,000000%	R\$ 89,29
	Subtotal	R\$ 1.875,09
15/01/2021	R\$ 1.500,41 : 76,985382 x 92,252543	R\$ 1.797,96
	Juros moratórios [de 09/02/2023 a 26/07/2023: 1,00% simples] = 5,000000%	R\$ 89,90
	Subtotal	R\$ 1.887,86
15/02/2021	R\$ 1.528,55 : 77,193242 x 92,252543	R\$ 1.826,75
	Juros moratórios [de 09/02/2023 a 26/07/2023: 1,00% simples] = 5,000000%	R\$ 91,34
	Subtotal	R\$ 1.918,09
15/03/2021	R\$ 1.565,55 : 77,826226 x 92,252543	R\$ 1.855,75
	Juros moratórios [de 09/02/2023 a 26/07/2023: 1,00% simples] = 5,000000%	R\$ 92,79
	Subtotal	R\$ 1.948,54
25/01/2020	R\$ 11.600,00 : 73,008384 x 92,252543	R\$ 14.657,62
	Juros moratórios [de 09/02/2023 a 26/07/2023: 1,00% simples] = 5,000000%	R\$ 732,88
	Subtotal	R\$ 15.390,51
25/01/2020	R\$ 6.400,00 : 73,008384 x 92,252543	R\$ 8.086,97
	Juros moratórios [de 09/02/2023 a 26/07/2023: 1,00% simples] = 5,000000%	R\$ 404,35
	Subtotal	R\$ 8.491,31
10/04/2023	R\$ -15.244,65 : 91,528538 x 92,252543	R\$ -15.365,24
	Juros moratórios [de 09/02/2023 a 26/07/2023: 1,00% simples] = 5,000000%	R\$ -768,26
	Subtotal	R\$ -16.133,50

Resumo			
	Valores	Custas	Total
Valores atualizados	30.773,91	0,00	30.773,91
Juros Moratórios	1.538,70	0,00	1.538,70
Multas 523 NCPC	3.231,26	0,00	3.231,26
Honorários Sucumbenciais (10,00%)	0,00	0,00	3.231,26
TOTAL	35.543,87	0,00	38.775,13



Nº 2 - REGISTRO GERAL -

MATRÍCULA

49.628

FICHA

001

Valide aqui a certidão.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Mirassol - S. P.

Bel. Sebastião Wilson de Pontes

Oficial Delegado

Mirassol, 20 de dezembro de 2013

fls. 160

IMÓVEL: Lote nº 16 da quadra D do Loteamento Residencial Village Damha Mirassol IV, de uso residencial, situado no perímetro urbano desta cidade, município e comarca de Mirassol - SP, que mede onze metros (11,00) de frente para a Rua 11, igual dimensão nos fundos dividindo com o lote 19; vinte e cinco metros (25,00) de cada lado, da frente aos fundos, dividindo do lado direito visto de frente com o lote 15 e do outro lado com o lote 17, encerrando uma área de 275,00 metros quadrados. Cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº20.33.03.0432.01.000

PROPRIETÁRIA: EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - MIRASSOL II - SPE LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF.12.218.189/0001-72, com sede à Avenida Jornalista Roberto Marinho nº111, sala 93, Jardim Primavera, em São José do Rio Preto-SP.

REGISTROS ANTERIORES: registro nº001, de 19/09/2013 e registro do loteamento nº002, de 20/12/2013, ambos da matrícula nº48.827, deste registro imobiliário Nada mais. O referido é verdade e dou fé. A Oficiala Substª (Renata Elisa de Pontes Demore).

Protocolizado sob nº113634 - rep.

Av.001/ 49.628 . Procede-se a presente averbação, para ficar constando que, nos termos do artigo 5º do Decreto Municipal nº4929 de 30/10/2013, em nenhuma hipótese será permitido o desdobro do lote e que existem restrições/condições a serem observadas quanto à construção e utilização do imóvel desta, inseridas no memorial e no contrato padrão do loteamento, arquivados junto ao respectivo processo. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Mirassol, 20 de dezembro de 2013. A Oficiala Substª (Renata Elisa de Pontes Demore).

Protocolizado sob nº113634 - rep.

R.002/49.628. Conforme contrato particular de abertura de crédito para execução de obra de infra estrutura de loteamento, com garantia hipotecária de primeiro grau e outras avenças nº300.237-1, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº4.380, de 21/08/1964 e alterações introduzidas pela Lei nº5.049, de 29/06/1966 e Decreto-Lei nº70, de 21/11/1966, passado na cidade de São Paulo-SP., aos 27/03/2015, assinado pelas partes e duas testemunhas, arquivado em microfilme, a proprietária **EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - MIRASSOL II - SPE LTDA**, já qualificada, devidamente representada na forma da Lei, **DEU EM PRIMEIRA, ÚNICA E ESPECIAL HIPOTECA**, o imóvel objeto da presente matrícula, à favor do **HSBC BANK BRASIL S/A - BANCO MÚLTIPLO**, inscrito no CNPJ nº01.701.201/0001-89, com sede na cidade de Curitiba/PA., na Travessa Oliveira, nº34, 4º andar, devidamente representado na forma da Lei, pelo valor de R\$16.200.000,00 (dezesesseis milhões e duzentos mil reais), inclusive outros imóveis, com prazo de carência para o pagamento do saldo devedor apurado na fase de liberação do capital financiado de seis (6) meses - data de início: 20/01/2016 e data de término: 20/07/2016, para o pagamento do saldo devedor apurado na fase de liberação do capital financiado o prazo é de nove (9) meses - data de início: 20/07/2016, data do primeiro pagamento: 20/08/2016 e data do término: 20/04/2017, aos juros taxa nominal de 13,1746%+TR, juros taxa efetiva de 14,0000%+TR e taxa FEE de 0,2% sobre o valor financiado, sendo a data do vencimento do financiamento: 20/04/2017. **CONDIÇÕES:** Além destas, as demais constantes do título, que fica fazendo parte integrante deste registro, para todos os fins de direito. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Mirassol, 27 de abril de 2015. A Oficiala Substª (Renata E. de Pontes Demore).

Protocolo nº121420 de 22/04/15 - rep.

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2UZSS-HY3F7-Q5F9C>

Documento assinado digitalmente

Página 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELENA QUINTANA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/07/2023 às 14:42, sob o número WMRS23700391803. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/passei?decl=0000862288202308260358> e código hb8JnyKG.



MATRÍCULA

49.628

FICHA

001

VERSO

AV.003/49.628. Conforme o Instrumento Particular de **CISÃO PARCIAL DO HSBC BANK BRASIL S/A - BANCO MULTIPLO** e das atas das assembleias gerais extraordinárias realizadas em 07 de outubro de 2016, registradas, a do HSBC BANK BRASIL S/A - BANCO MULTIPLO, em 29/11/2016, sob nº 20167762605, na Junta Comercial do Estado do Paraná e a do BANCO BRADESCO S/A., em 01/12/2016, sob nº 516.747/16-2, na Junta Comercial do Estado de São Paulo, já arquivadas junto ao protocolo nº 132.052 e requerimento de 31/07/2017, que fica arquivado em microfilme, **O CRÉDITO HIPOTECÁRIO ADVINDO DO CONTRATO DE FINANCIAMENTO, tratado no R.002, desta matrícula, FOI VERTIDO AO PATRIMÔNIO do BANCO BRADESCO S/A.**, inscrito no CNPJ/MF. nº 60.746.948/0001-12, com sede no núcleo administrativo denominado "Cidade de Deus", sem número, Vila Yara, em Osasco-SP., pelo valor de R\$16.200.000,00 (dezesseis milhões e duzentos mil reais). Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Mirassol, 16 de agosto de 2017.- O Oficial Substituto, José A. F. Navarrete Fº (Protocolo nº 132.290, de 08/08/2017).abs

AV.004/49.628. Conforme instrumento particular de aditamento, modificação e ratificação a instrumento particular com garantia hipotecária e outras avenças, emitido aos 10 de março de 2017, em Osasco-SP., que fica arquivado em microfilme, o credor **BANCO BRADESCO S/A.**, por sua agência de Osasco-SP., já qualificada, devidamente representada na forma da Lei, a devedora **EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - MIRASSOL II - SPE LTDA.** já qualificada, **aditaram o contrato registrado sob nº.002**, na presente matrícula, para ficar constando: Em função das tratativas entre as partes, a devedora solicitou e o credor concordou em aditar o referido contrato para constar a(s) alteração(ões) a seguir: **Alteração da data de conclusão da obra para 20/06/2017**, não importando neste período a suspensão dos juros, comissões, seguros e reajustes monetários estabelecidos neste contrato, os quais continuarão sendo devidos e deverão ser pagos na forma e prazo ora contratados. **Alteração da data de vencimento da dívida para 20/12/2017**, entendendo este como o lapso de tempo que vai entre a data prevista para o término da obra e a data de vencimento da dívida, mas que não importarão na suspensão dos juros, comissões, seguros e reajustes monetários estabelecidos neste contrato, os quais continuarão sendo devidos e deverão ser pagos na forma e prazo ora contratados. **Alteração do vencimento da primeira prestação para 20/01/2018** e as demais em igual dia dos meses subsequente sendo a **última prestação com vencimento em 20/09/2018**, todas acrescidas de todos os encargos previstos nos termos do contrato original e aditivos, além da taxa mensal de administração de contratos e dos seguros de DFI - Danos Físicos no Imóvel. As partes contratantes ratificam em todos os seus termos, as cláusulas, itens e demais condições estabelecidas no contrato inicial acima referido e aditivos posteriores, que não tenham sido modificadas pelo presente instrumento, inclusive a(s) garantia(s) nele constituída(s) ficando claro que tudo o que ora se avençou integra-o para todos os fins e efeitos de direito. **CONDIÇÕES:** Além destas as demais constantes do aditivo, que fica fazendo parte integrante desta averbação para todos os fins de direito. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Mirassol-SP., 23 de agosto de 2017.- O Oficial Substituto, Gilberto Singolani.(Protocolo nº 132.462, de 17/08/2017).abs

AV.005/49.628. Conforme instrumento particular de aditamento, modificação e ratificação a instrumento particular com garantia hipotecária e outras avenças, emitido aos 22 de novembro de 2017, em Osasco-SP., que fica arquivado em microfilme, o credor **BANCO BRADESCO S/A.**, por sua agência de Osasco-SP., e a devedora **EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - MIRASSOL II - SPE LTDA.**, ambos já qualificados, representados na forma da Lei, **aditaram o contrato registrado sob nº.002 e objeto da AV.004**, desta presente matrícula, para ficar constando: Em função das tratativas entre as partes, o devedor solicitou e o credor concordou em aditar o referido contrato para constar a(s) alteração(ões) a seguir: **Alteração da data de conclusão da obra para 20/12/2017**, não importando neste período a suspensão dos juros, comissões, seguros e reajustes monetários estabelecidos neste contrato, os quais continuarão sendo devidos e deverão ser pagos na forma e prazo ora contratados. **Alteração da data de vencimento da dívida para 20/06/2018**, entendendo este como o lapso de tempo que vai entre a data prevista para o término da obra e a

segue na ficha nº.002...

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2UZSS-HY3E7-Q5F9C>

Documento assinado digitalmente

Página 2/2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SUZANA HELENA QUINTANA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/07/2023 às 14:42, sob o número WMRS23700391803. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pesquisa/verificacao.asp> ou o código hb8JnykG.



Nº 2 - REGISTRO GERAL

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS - CNS nº 11.989-1

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

49.628

002

Mirassol - S. P.

Bel. Sebastião Wilson de Pontes

Oficial Delegado

Mirassol, 21 de março de 2018

data de vencimento da dívida, mas que não importarão na suspensão dos juros, comissões, seguros e reajustes monetários estabelecidos neste contrato, os quais continuarão sendo devidos e deverão ser pagos na forma e prazo ora contratados. **Alteração do vencimento da primeira prestação para 20/07/2018** e as demais em igual dia dos meses subsequente sendo a **última prestação com vencimento em 20/06/2021 (36 meses)**, todas acrescidas de todos os encargos previstos nos termos do contrato original e aditivos, além da taxa mensal de administração de contratos e dos seguros de DFI - Danos Físicos no Imóvel. As partes contratantes ratificam em todos os seus termos, as cláusulas, itens e demais condições estabelecidas no contrato inicial acima referido e aditivos posteriores, que não tenham sido modificadas pelo presente instrumento, inclusive a(s) garantia(s) nele constituída(s) ficando claro que tudo o que ora se avençou integra-o para todos os fins e efeitos de direito. **CONDIÇÕES:** Além destas as demais constantes do aditivo, que ficam fazendo parte integrante desta averbação, para todos os fins de direito. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Mirassol-SP., 21 de março de 2018. O Oficial Substituto, Marcelo M. Zanovello. (Protocolo nº.135.494, de 14/03/2018).

AV.006/49.628 Conforme instrumento particular de aditamento, modificação e ratificação a instrumento particular com garantia hipotecária e outras avenças, emitido aos 19 de julho de 2018, em Osasco-SP., que fica arquivado em microfilme, o credor **BANCO BRADESCO S/A.**, por sua agência de Osasco-SP., e a devedora **EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - MIRASSOL II - SPE LTDA.**, ambos já qualificados, representados na forma da Lei, **aditaram** o contrato registrado sob nº.002 e objeto da AV.004 e AV.005, da presente matrícula, para ficar constando: Em função das tratativas entre as partes, o devedor solicitou e o credor concordou em aditar o referido contrato para constar a(s) alteração(ões) a seguir: **Em 19/06/2018 foi alterado a data de vencimento da dívida 20/06/2018 para 20/07/2018. Em 19/06/2018 foi alterado a data de vencimento da primeira prestação 20/07/2018 para 20/08/2018.** As partes contratantes ratificam em todos os seus termos, as cláusulas, itens e demais condições estabelecidas no contrato inicial acima referido e aditivos posteriores, que não tenham sido modificadas pelo presente instrumento, inclusive a(s) garantia(s) nele constituída(s) ficando claro que tudo o que ora se avençou integra-o para todos os fins e efeitos de direito. **CONDIÇÕES:** Além destas as demais constantes do aditivo, que ficam fazendo parte integrante desta averbação, para todos os fins de direito. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Mirassol-SP., 27 de março de 2019. O Oficial Substituto, Marcelo M. Zanovello. (Protocolo nº.141.414, de 13/03/2019).LTB.-Selo Digital: 19891331000L2M49628A619W

AV.007/49.628 Conforme instrumento particular de aditamento, modificação e ratificação a instrumento particular com garantia hipotecária e outras avenças, emitido aos 19 de julho de 2018, em Osasco-SP., que fica arquivado em microfilme, o credor **BANCO BRADESCO S/A.**, por sua agência de Osasco-SP., e a devedora **EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - MIRASSOL II - SPE LTDA.**, ambos já qualificados, representados na forma da Lei, **aditaram** o contrato registrado sob nº.002 e objeto da AV.004, AV.005 e AV.006, da presente matrícula, para ficar constando: Em função das tratativas entre as partes, o devedor solicitou e o credor concordou em aditar o referido contrato para constar a(s) alteração(ões) a seguir: **Alteração da data de vencimento da dívida do contrato de 20/07/2018 para 20/09/2018. Alteração da data de vencimento da primeira prestação 20/08/2018 para 20/10/2018.** Para constar que a prorrogação mencionada no primeiro e segundo quadro da cláusula quinta é formalizada pelo presente aditivo, no qual as partes ratificam plenamente todas ocorrências acima mencionadas, caracterizando assim suas implantações neste aditivo, datado de 19/07/2018. Para constar a obrigação do devedor em liquidar, junto ao credor, o valor de R\$4.456.467,07 (quatro milhões e quatrocentos e cinquenta e seis mil quatrocentos e sessenta e sete reais e sete centavos), referente a soma dos VMDS (valor mínimo de desligamento) dos lotes hipotecados de nºs. **Quadra segue no verso...**

fls. 162

Documento assinado digitalmente

L.2M.49628

Página

33

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELENA QUINTANA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/07/2023 às 14:42, sob o número WMRS23700391803. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pasta/... e código hb8JnykG.

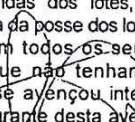


49.628

FICHA

002

- VERSO

1 – Lotes: 5, 6, 7, 11, 12, 21, 22 e 32, **Quadra 02** – Lotes: 13, 19, 20, 24, 26, 27, 31, 32 e 38, **Quadra 03** – Lotes: 10 e 16, **Quadra 04** – Lotes: 4, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 23, 26, 27, 28 e 29, **Quadra 05** – Lotes: 2, 7, 14, 15, 16, 20 e 25, **Quadra 6** – Lotes: 2, 5, 6, 11, 13, 16, 19, 24, 25, 33, 34 e 36, **Quadra 7** – Lotes: 6, 9, 12, 20, 23, 25, 26 e 34, **Quadra 8** – Lotes: 2, 6, 8, 9, 10, 14, 15, 16, 21, 25 e 27, **Quadra 9** – Lotes: 1, 7, 12, 18, 20, 26, 29, 31 e 32, **Quadra 10** – Lotes: 3, 4, 12, 14, 16, 17, 20, 21, 24, 25, 26, 27, 28, 29 e 30, **Quadra 11** – Lotes: 5, 8 e 9, **Quadra 12** – Lotes: 1, 2, 3, 4, 5 e 12 que foram vendidas a vistas ou quitadas dentro do prazo de carência, devendo a obrigação deste pagamento ocorrer em 6 (seis) parcelas, iguais, mensais e sucessivas, sendo a primeira na data deste aditivo e as demais no mesmo dia do meses subsequentes. Fica ajustado ainda que o não cumprimento desta obrigação poderá ensejar o vencimento antecipado da dívida. Na data da inclusão do evento, será debitada da conta corrente do (a,s) devedor (a,e,s,s) a taxa de aditamento no valor mencionado no quadro tarifas. Fica estabelecido que se o (a, s), devedor(a, es) deixar(em) de promover o(a) registro/averbação do presente aditamento no prazo máximo de 30 dias, poderá o credor, a seu exclusivo critério, e em nome e por conta do (a,s) devedor (a,es), promovê-lo, ou contratar escritório(s) especializado(s) para isso, independentemente de prévio aviso, notificação ou interpelação, caso em que o (a,s) devedor (a, es) deverá (ão) reembolsá-la das respectivas despesas, mediante simples apresentação dos comprovantes, para débito na conta corrente indicada no contrato supracitado ou com a utilização dos recursos não liberados pelo credor ou ainda, por meio de débito no saldo devedor do (a, s) devedor (a,es). Fica mantida a obrigação do devedor quanto ao pagamento de seguro de danos físicos do imóvel (DFI), onde os prêmios mensais são cobrados pelo credor, juntamente com as prestações mensais na fase de carência e na durante a fase de retorno da operação, vigorando assim a apólice estipulada pelo credor (extra sfh), sendo que o valor segurado devesse ter como base mínima o valor da avaliação da garantia/hipoteca de cada lote hipotecado, devendo tal obrigação perdurar até liquidação da dívida. Na hipótese de que o credor seja demandado ou solicitado, judicial ou extrajudicialmente, para liberação da hipoteca dos lotes, quer pelo próprio devedor, quer pelos compradores ou por terceiros, inclusive em caso de cumprimento de determinação judicial, o devedor se obriga da liquidar o respectivo VMD junto ao credor, no prazo máximo e improrrogável de até 6 (seis) meses, da data de solicitação feita pelo credor. O devedor desde já autoriza o credor a debitar o valor dos VMD'S diretamente na conta vinculada a esta operação, sem que o credor constatar a ocorrência das condições acima indicadas, quer pela verificação de total pagamento, pelos compradores do preço de vendas dos lotes, pela permuta dos lotes por serviços ou obra, ou ainda pela outorga de escritura definitiva aos compradores/terceiros e ou pela entrega da posse dos lotes aos compradores/terceiros, comprometendo-se o devedor a manter o valor necessário na referida conta. As partes contratantes ratificam em todos os seus termos, as cláusulas, itens e demais condições estabelecidas no contrato inicial acima referido e aditivos posteriores, que não tenham sido modificadas pelo presente instrumento, inclusive a(s) garantia(s) nele constituída(s) ficando claro que tudo o que ora se avençou integra o para todos os fins e efeitos de direito. **CONDIÇÕES:** Além destas as demais constantes do aditivo, que ficam fazendo parte integrante desta averbação, para todos os fins de direito. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Mirassol-SP., 27 de março de 2019. O Oficial Substituto,  Marcelo M. Zanovello. (Protocolo nº.141.414, de 13/03/2019).LTB.-

AV.003/49.628. Conforme instrumento particular de aditamento, modificação e ratificação a instrumento particular com garantia hipotecária e outras avenças, emitido aos 24 de outubro de 2018, em Osasco-SP., que fica arquivado em microfilme, o credor BANCO BRADESCO S/A., por sua agência de Osasco-SP., e a devedora EMPREENDIMENTOS MOBILIÁRIOS DAMHA – MIRASSOL II – SPE LTDA., ambos já qualificados, representados na forma da Lei, aditarão o contrato registrado sob nº.002 e objeto da AV.004, AV.005, AV.006 e AV.007, da presente matrícula, para ficar constando: Em função das tratativas entre as partes, o devedor solicitou e o credor concordou em aditar o referido contrato para constar a(s) alteração(ões) a seguir: Em 19/09/2018 foi alterado a data de vencimento da dívida 20/09/2018 para 20/10/2018. Em 19/09/2018 foi alterado a data de vencimento da primeira prestação 20/10/2018 para 20/11/2018. As partes contratantes ratificam em todos os seus termos, as cláusulas, itens e demais condições estabelecidas no contrato inicial acima referido e aditivos posteriores, que não tenham sido modificadas pelo presente instrumento, inclusive a(s) garantia(s) nele constituída(s) ficando claro que tudo o que ora se avençou integra-o para todos os fins e efeitos de direito. segue na ficha 003.

segue na ficha 003

L.2M.4962

Página

41
5



Nº 2 - REGISTRO GERAL

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS - CNS nº 11.989-1

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Mirassol - S. P.

Bel. Sebastião Wilson de Pontes

Oficial Delegado

Mirassol, 29 de março de 2019

MATRÍCULA

49.628

FICHA

003

CONDIÇÕES: Além destas as demais constantes do aditivo, que ficam fazendo parte integrante desta averbação, para todos os fins de direito. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Mirassol-SP., 29 de março de 2019. O Oficial Substituto, Marcelo M. Zanovello. (Protocolo nº.141.415, de 13/03/2019).LTB.-Selo Digital: 119891331000L2M49628A819S

AV.009/49.628. Conforme instrumento particular de aditamento, modificação e ratificação a instrumento particular com garantia hipotecária e outras avenças, emitido aos 24 de outubro de 2018, em Osasco-SP., que fica arquivado em microfilme, o credor **BANCO BRADESCO S/A**, por sua agência de Osasco-SP., e a devedora **EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - MIRASSOL II - SPE LTDA.**, ambos já qualificados, representados na forma da Lei, aditaram o contrato registrado sob nº.002 e objeto da AV.004, AV.005, AV.006, AV.007 e AV.008, da presente matrícula, para ficar constando: Em função das tratativas entre as partes, o devedor solicitou e o credor concordou em aditar o referido contrato para constar a(s) alteração(ões) a seguir: **Em 19/10/2018 foi alterado a data de vencimento da dívida 20/10/2018 para 20/12/2018. Em 19/10/2018 foi alterado a data de vencimento da primeira prestação 20/11/2018 para 20/01/2019.** Incorporar os encargos vencidos no seguinte período: **Período Incorporado:** 20/06/2018 à 20/10/2018. **Valor Incorporado:** R\$817.082,72. Incorporação de encargos futuros de 20/11/2018 até 20/12/2018. No período acima serão incorporados, mês a mês, ao saldo devedor todos os encargos incidentes nas referidas parcelas como: Juros, encargos moratórios, atualização monetária e taxa mensal de administração de contratos, sendo que na data de 20/01/2019 se reiniciará o pagamento mensal da parcela integral acrescida de todos os encargos, juros e atualização e taxa mensal de administração de contrato, na forma de contrato aditado. Para constar que as prorrogações mencionadas nos itens 1,2,3 e 4 da cláusula quinta, são formalizados pelo presente aditivo, no qual as partes ratificam plenamente todas as ocorrências acima mencionadas, caracterizando assim suas implantações neste aditivo, datado de 24/10/2018. Na data da inclusão do evento, será debitada na conta corrente do (a,s) devedor (a,es,s) a taxa de aditamento no valor mencionado no quadro de tarifas. Fica estabelecido que se o (a, s), devedor(a, es) deixar(em) de promover o(a) registro/averbação do presente aditamento no prazo máximo de 30 dias, poderá o credor, a seu exclusivo critério, e em nome e por conta do (a,s) devedor (a,es), promovê-lo, ou contratar escritório(s) especializado(s) para isso, independentemente de prévio aviso, notificação ou interpelação, caso em que o (a,s) devedor (a, es) devesse (ão) reembolsá-lo das respectivas despesas, mediante simples apresentação dos comprovantes, para débito na conta corrente indicada no contrato supracitado ou com a utilização dos recursos não liberados pelo credor ou ainda, por meio de débito no saldo devedor do (a, s) devedor (a,es). Fica mantida a obrigação do devedor quanto ao pagamento de seguro de danos físicos do imóvel (DFI), onde os prêmios mensais são cobrados pelo credor, juntamente com as prestações mensais na fase de carência e na durante a fase de retorno da operação, vigorando assim a apólice estipulada pelo credor (extra sfh), sendo que o valor segurado devesse ter como base mínima o valor de avaliação da garantia/hipoteca de cada unidade hipotecada, devendo tal obrigação perdurar até liquidação da dívida. Para fins previstos neste contrato, devedor ratifica expressamente, a autorização dada ao o credor, Banco Bradesco S.A., a fazer todos os débitos mencionados neste contrato em sua conta-corrente mencionada no número 11 do quadro resumo do contrato ora aditado, autorização esta que é irrevogável e irretroatável até a efetiva liquidação desde contrato, comprometendo-se para tanto a manter provisão suficiente e disponível de fundos para acolher os respectivos débitos frente a todas as suas obrigações aqui estipuladas. O devedor, obriga se a manter a citada conta-corrente, saldo disponível para acatar os débitos ora autorizados, na hipótese de não haver saldo suficiente na conta correte citada para quitar os débitos referidos, fica o credor, conforme previsto no artigo 386 e seguintes do Código Civil Brasileiro, instruído e autorizado, tanto pelo devedor, como pelo (s) fiador (es), em caráter irrevogável e irretroatável, a debitar os respectivos valores em qualquer outra conta correte de depósito ou aplicação, mantidas junto ao credor, tanto pelo devedor como pelo(s) fiador(es), em face do caráter solidário da fiança outorgada pelo (s) fiador (es) nesta operação. As partes contratantes ratificam em todos os seus termos, as cláusulas, itens e demais condições estabelecidas no contrato inicial acima referido e aditivos posteriores, que não tenham sido modificadas pelo presente instrumento, inclusive a(s) garantia(s) nele constituída(s) ficando claro que tudo o que ora se avençou integra-o para todos os fins e efeitos de direito. **CONDIÇÕES:** Além destas as demais constantes do aditivo, que ficam fazendo parte integrante desta averbação, para todos os fins de direito. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Mirassol-SP., 29 de março de 2019. O Oficial Substituto, Marcelo M. Zanovello. (Protocolo nº.141.415, de 13/03/2019).LTB.-Selo Digital: 119891331000L2M49628A919Q

Segue no verso...

fls. 164

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web-onf.org.br/docs/2UZSS-HY3F7-Q5F9C-XU/C>

Documento assinado digitalmente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELENA QUINTANA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/07/2023 às 14:42, sob o número WMRS23700391803. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/passeiadaquitacao.do>, informe o código 8882238-26 e código hb8JnykG.



Matrícula

49.628

Ficha

003

verso

AV.010/49.628. Conforme o instrumento particular de aditamento, modificação e ratificação a instrumento particular com garantia hipotecária e outras avenças, emitido aos 17 de janeiro de 2019, em Osasco-SP., que fica arquivado em microfilme, o credor **BANCO BRADESCO S/A.**, por sua agência de Osasco-SP., e a devedora **EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA – MIRASSOL II – SPE LTDA.**, ambos já qualificados, representados na forma da Lei, **aditaram o contrato registrado sob nº.002 e objeto da AV.004, AV.005, AV.006, AV.007, AV.008 e AV.009**, da presente matrícula, para ficar constando: Em função das tratativas entre as partes, o devedor solicitou e o credor concordou em aditar o referido contrato para constar a(s) alteração(ões) a seguir: Em 18/12/2018 foi alterado a data de vencimento da dívida 20/12/2018 para 20/01/2019. Em 18/12/2018 foi alterado a data de vencimento primeira prestação 20/01/2019 para 20/02/2019. As partes contratantes ratificam em todos os seus termos, as cláusulas, itens e demais condições estabelecidas no contrato inicial acima referido e aditivos posteriores, que não tenham sido modificadas pelo presente instrumento, inclusive a(s) garantia(s) nele constituída(s) ficando claro que tudo o que ora se avençou integra-o para todos os fins e efeitos de direito. **CONDIÇÕES:** Além destas as demais constantes do aditivo, que ficam fazendo parte integrante desta averbação, para todos os fins de direito. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Mirassol-SP., 31 de julho de 2019. O Oficial Substituto, Marcelo M. Zanovello. (Protocolo nº.143.246, de 11/07/2019).-Selo Digital: 11989133100L2M49514A10194

AV.011/49.628. Conforme o instrumento particular de aditamento, modificação e ratificação a instrumento particular com garantia hipotecária e outras avenças, emitido aos 17 de janeiro de 2019, em Osasco-SP., que fica arquivado em microfilme, o credor **BANCO BRADESCO S/A.**, por sua agência de Osasco-SP., e a devedora **EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA – MIRASSOL II – SPE LTDA.**, ambos já qualificados, representados na forma da Lei, **aditaram o contrato registrado sob nº.002 e objeto da AV.004, AV.005, AV.006, AV.007, AV.008, AV.009 e AV.010**, da presente matrícula, para ficar constando: Em função das tratativas entre as partes, o devedor solicitou e o credor concordou em aditar o referido contrato para constar a(s) alteração(ões) a seguir: **Alterar a data de vencimento da dívida 20/01/2019 para 20/03/2019. Alterar a data de vencimento da primeira prestação 20/02/2019 para 20/04/2019. Incorporação de encargos futuros de 20/01/2019 até 20/03/2019.** No período acima serão incorporados, mês a mês, ao saldo devedor, todos os encargos incidentes nas referidas parcelas como: juros, **encargos moratórios**, atualização monetária e taxa mensal de administração de contratos, sendo que na data de 20/04/2019 se reiniciará o pagamento mensal da parcela integral acrescida de todos os encargos, juros e atualização e taxa mensal de administração de contrato, na forma do contrato aditado. Para constar que as prorrogações mencionadas nos itens 1, 2, 3 e 4 da cláusula quinta, são formalizados pelo presente aditivo, no qual as partes ratificam plenamente todas as ocorrências acima mencionadas, caracterizando assim suas implantações neste aditivo, datado de 17/01/2019. Para constar que o valor remanescente não liberado, serão liberados além das condições já previstas no contrato ora aditado, após a confirmação que não há valor devido de pagamento de VMD (valores mínimos de desligamento das unidades) referentes as unidades vendidas à vista ou já quitadas pelos compradores. Na data da inclusão do evento, será debitada da conta corrente do (a,s) devedor (a,es,s) a taxa de aditamento no valor mencionado no quadro de tarifas. Fica estabelecido que se o (a, s), devedor(a, es) deixar(em) de promover o(a) registro/averbação do presente aditamento no prazo máximo de 30 dias, poderá o credor, a seu exclusivo critério, e em nome e por conta do (a,s) devedor (a,es), promovê-lo, ou contratar escritório(s) especializado(s) para isso, independentemente de prévio aviso, notificação ou interpelação, caso em que o (a,s) devedor (a,es) devera (ão) reembolsá-lo das respectivas despesas, mediante simples apresentação dos comprovantes, para débito na conta corrente indicada no contrato supracitado ou com a utilização dos recursos não liberados pelo credor ou ainda, por meio de débito no saldo devedor do (a,s) devedor (a,es). Fica mantida a obrigação do devedor quanto ao pagamento de seguro de danos físicos do imóvel (DFI), onde os prêmios mensais são cobrados pelo credor, juntamente com as prestações mensais na fase de carência e na durante a fase de retorno da operação, vigorando assim a apólice **estipulada pelo credor (extra sfm)**, sendo que o valor segurado devera ter como base mínima o valor de avaliação da garantia/hipoteca de cada unidade hipotecada, devendo tal obrigação perdurar até liquidação da dívida. Para fins previstos neste contrato, devedor ratifica expressamente, a autorização dada ao o credor, Banco Bradesco S.A., a fazer todos os débitos mencionados neste contrato em sua conta-corrente mencionada no número 11 do quadro resumo do contrato ora aditado, autorização esta que é irrevogável e

Segue na ficha 004...

fls. 164

Documento assinado digitalmente

L.2M.49628
Página 6

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELENA QUINTANA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/07/2023 às 14:42, sob o número WMRS23700391803. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pasadigital/cpf do processo 0000890-23.8.00000000 e código hb8JnykG.



EICHA

004

Valide aqui
a certidão.

Mirassol - S. P.
Bel. Sebastião Wilson de Pontes
Oficial Delegado
Mirassol, 31 de julho de 2019

retratável até a efetiva liquidação desde contrato, comprometendo-se para tanto a manter provisão suficiente e disponível de fundos para acolher os respectivos débitos frente a todas as suas obrigações aqui estipuladas. O devedor, obriga-se a manter a citada conta-corrente, saldo disponível para acatar os débitos ora autorizados, na hipótese de não haver saldo suficiente na conta corrente citada para quitar os débitos referidos, fica o credor, conforme previsto no artigo 386 e seguintes do Código Civil Brasileiro, instruído e autorizado, tanto pelo devedor, como pelo (s) fiador (es), em caráter irrevogável e irratratável, a debitar os respectivos valores em qualquer outra conta corrente de depósito ou aplicação, mantidas junto ao credor, tanto pelo devedor como pelo(s) fiador(es), em face do caráter solidário da fiança outorgada pelo (s) fiador (es) nesta operação. As partes contratantes ratificam em todos os seus termos, as cláusulas, itens e demais condições estabelecidas no contrato inicial acima referido e aditivos posteriores, que não tenham sido modificadas pelo presente instrumento, inclusive a(s) garantia(s) nele constituída(s) ficando claro que tudo o que ora se avençou integra-o para todos os fins e efeitos de direito. **CONDIÇÕES:** Além destas as demais constantes do aditivo, que ficam fazendo parte integrante desta averbação, para todos os fins de direito. Dou mais. O referido é verdade e dou fé. Mirassol-SP., 31 de julho de 2019. O Oficial Substituto, Marcelo M. Zanovello. (Protocolo nº.143.246, de 11/07/2019).-Selo Digital:11989133100L2M49514A11192

AV.012/49.628. Ficam cancelados o registro nº.002 e as averbações nºs.004 à 011, todos da presente matrícula, em razão da quitação dada pelo credor **BANCO BRADESCO S/A**, por sua agência de São Paulo-SP., conforme comprova o Termo de Quitação e Liberação de Garantia, datado de 22/10/2019, assinado com firma reconhecida, que fica arquivado em microfilme. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Mirassol-SP., 31 de outubro de 2019. O Oficial Substituto,  Marcelo M. Zanovello. Protocolo nº 145025, de 24/10/2019. Irb: Selo Digital: 11989133100L2M49628A1219T

AV.013/49.628.- Conforme a certidão por meio eletrônico-PH000424765, nos moldes do artigo 837 do CPC., expedida pelo Serviço Anexo das Fazendas desta Comarca de Mirassol-SP., aos 08/07/2022, nos autos de Execução Fiscal (Processo Nº1500477-10.2021.8.26.0358), movida contra Empreendimentos Imobiliários Damha – Mirassol II – SPE Ltda., inscrita no CNPJ.12.218.189/0001-72, que fica arquivada em microfilme, o imóvel objeto da presente matrícula, de propriedade de Empreendimentos Imobiliários Damha – Mirassol II – SPE Ltda., já antes qualificada, foi **PENHORADO** a favor do exequente **MUNICÍPIO DE MIRASSOL**, inscrito no CNPJ.46.612.032/0001-49, pelo valor de R\$2.536,07 (dois mil e quinhentos e trinta e seis reais e sete centavos). Nome do Depositário: Luiz Carlos Bordinassi. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Mirassol-SP., 14 de julho de 2022. O Escrevente Autorizado, André B. Silveira. O Oficial Substituto, José A. F. Navarrete Filho. (Protocolo nº162.528, de 08/07/2022).abs – Selo Digital:11989133100L2M49628A13224

AV.014/49.628. Por requerimento do representante legal dos credores/exequentes, para os fins do Art. 828 do CPC., procede-se à presente, para constar a distribuição em data de 04/08/2016, da Ação de Cumprimento de Sentença – Rescisão de Contrato e Devolução do Dinheiro (Processo nº.0002130-24.2021.8.26.0358), à 1ª Vara do Foro desta Comarca de Mirassol-SP., em que são partes: **Exequentes:** Gustavo Santoro, CPF.338.839.318-45 e Melina da Silva Miguel Santoro, CPF.312.965.348-12, e **Executados:** Empreendimentos Imobiliários Damha Mirassol II – SPE Ltda., no valor de R\$107.947,35 (cento e sete mil, novecentos e quarenta e sete reais e trinta e cinco centavos), conforme notícia a certidão, datada de 15/12/2022, assinada digitalmente pelo Escrivão Judicial II do Cartório da respectiva Vara Judicial, que ficam arquivados em microfilme. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Mirassol-SP., 21 de dezembro de 2022. O Oficial Substituto, Marcelo M. Zanovello. Protocolo nº.165.872, de 19/12/2022. Selo Digital: 11989133100L2M49628A14222

segue no verso...

- 1 2M 198

Páni



MATRÍCULA

49.628

FICHA

004

VERSO

IV.015/49.628. Conforme o Mandado de Cancelamento de Penhora, expedido aos 19 de janeiro de 2023, assinado digitalmente pelo MM. Juiz de Direito do SAF – Serviço de Anexo Fiscal, do Foro e Comarca de Mirassol-SP., Dr. Marcos Takaoka, nos autos de Execução Fiscal – IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano (Processo Digital nº 1500477-10.2021.8.26.0358), em que são partes: Exequente: Município de Mirassol, executado: Empreendimentos imobiliários Damha Mirassol II Spe Ltda., apresentado por meio eletrônico – Código de Remessa na Central: AC002410167, de 24.04.2023, que fica arquivado em microfilme, foi **DETERMINADO o cancelamento da penhora averbada sob nº.013**, na presente matrícula. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Mirassol-SP., 28 de abril de 2023. O Oficial Substº., (José A. F. Navarrete Fº). (Protocolo nº168298 de 24/04/2023). ftb – Selo Digital: 11989133100L2M49628A1523Y

CERTIDÃO

Certifico e dou fé, nos termos do Art.19, § 1º da Lei 6.015 dos Registros Públicos, de 31.12.1973, que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, e que, além dos registros/averbações nela contidos, **NÃO CONSTA** nenhum outro ônus, citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias, ou alienação por qualquer título ou forma.- Certifica mais que, sobre o imóvel objeto desta, existe na ordem de prioridade, a **PRENOTAÇÃO PROTOCOLIZADA SOB Nº.168619** de 10 de maio de 2023, refere-se a um(a) **MANDADO DE CANCELAMENTO DE PENHORA.- Nada mais.- O referido é verdade e dou fé.**

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Mirassol-SP

Oficial...: R\$ 40,91
Estado...: R\$ 11,63
SEFAZ...: R\$ 7,96
Sinoreg...: R\$ 2,15
Tribunal...: R\$ 2,81
ISS...: R\$ 1,26
M.Publ...: R\$ 1,96
Total...: R\$ 68,68

OFICIAL

SELO PAGO POR VERBA



Para conferir a procedência e validade deste documento, acesse o site: <https://esaj.tjsp.jus.br/pesquisa> ou o aplicativo: **esaj** ou **esaj mobile** e digite o código de verificação: 11989133000000147253230

11989133000000147253230

CERTIDÃO VÁLIDA POR 30 DIAS PARA ATOS NOTARIAIS.

Mirassol-SP, 29 de maio de 2023.
OFICIAL - BEL. SEBASTIÃO WILSON DE PONTES

ADVERTÊNCIA: Este documento contém dados pessoais que constituem "arquivo público", passível de conhecimento através da presente certidão, ficando o **solicitante/requerente responsável civil e criminalmente por eventual uso indevido da informação**, nos termos da Lei 13708/18 (LGPD) e Provimento CGJ.23/2020.

Assinado digitalmente por Tarcísio Antônio Cónsulo - Oficial Substituto

L.2M.49628

Página 8

Documento assinado digitalmente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUIZANA HELENA QUINTANA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/07/2023 às 14:42, sob o número WMRS23700391803. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pesquisa> ou o aplicativo **esaj** ou **esaj mobile** e digite o código hb8JnyKG.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE MIRASSOL****FORO DE MIRASSOL****3ª VARA****Rua Floriano Peixoto, 1750 - Mirassol-SP - CEP 15130-007****Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****DECISÃO**

Processo Digital nº: **0000802-88.2023.8.26.0358**
Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Defeito, nulidade ou anulação**
Exequente: **Tadeu Cezar Muniz Fachine e outro**
Executado: **Empreendimentos Imobiliários Damha – Mirassol II – Spe Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Marcos Takaoka**

Vistos.

Fls. 148/150: REJEITO a impugnação à indisponibilidade de ativos financeiros, uma vez que o valor de R\$ 55,12, por se tratar de quantia irrisória, já foi desbloqueado, conforme consta à fls. 117.

Fls. 154/155: Para apreciação do pedido de penhora, deverá a parte exequente providenciar a juntada das certidões de matrícula atualizadas de ambos os imóveis, com prazo não superior a 30 dias.

Na mesma oportunidade, se o caso, deverá qualificar eventual cônjuge, credor hipotecário, e coproprietários, trazendo o endereço e comprovação do recolhimento das despesas para intimação.

Em caso de inércia por prazo superior a 30 dias, independentemente de nova conclusão, arquivem-se os autos na forma do art. 921, III, do CPC.

Int.

Mirassol, 01 de setembro de 2023.

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

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0740/2023, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Suzana Helena Quintana (OAB 87024/SP)	D.J.E
Antonio de Moraes Dourado Neto (OAB 354990/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Fls. 148/150: REJEITO a impugnação à indisponibilidade de ativos financeiros, uma vez que o valor de R\$ 55,12, por se tratar de quantia irrisória, já foi desbloqueado, conforme consta à fls. 117. Fls. 154/155: Para apreciação do pedido de penhora, deverá a parte exequente providenciar a juntada das certidões de matrícula atualizadas de ambos os imóveis, com prazo não superior a 30 dias. Na mesma oportunidade, se o caso, deverá qualificar eventual cônjuge, credor hipotecário, e coproprietários, trazendo o endereço e comprovação do recolhimento das despesas para intimação. Em caso de inércia por prazo superior a 30 dias, independentemente de nova conclusão, arquivem-se os autos na forma do art. 921, III, do CPC. Int."

Mirassol, 4 de setembro de 2023.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0740/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 05/09/2023. Considera-se a data de publicação em 06/09/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Certifico, ainda, que para efeito de contagem do prazo foram consideradas as seguintes datas.
07/09/2023 - Independência do Brasil - Prorrogação
08/09/2023 à 08/09/2023 - Suspensão do expediente - Provimento CSM nº 2678/2022 - Suspensão

Advogado
Suzana Helena Quintana (OAB 87024/SP)
Antonio de Moraes Dourado Neto (OAB 354990/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls. 148/150: REJEITO a impugnação à indisponibilidade de ativos financeiros, uma vez que o valor de R\$ 55,12, por se tratar de quantia irrisória, já foi desbloqueado, conforme consta à fls. 117. Fls. 154/155: Para apreciação do pedido de penhora, deverá a parte exequente providenciar a juntada das certidões de matrícula atualizadas de ambos os imóveis, com prazo não superior a 30 dias. Na mesma oportunidade, se o caso, deverá qualificar eventual cônjuge, credor hipotecário, e coproprietários, trazendo o endereço e comprovação do recolhimento das despesas para intimação. Em caso de inércia por prazo superior a 30 dias, independentemente de nova conclusão, arquivem-se os autos na forma do art. 921, III, do CPC. Int."

Mirassol, 5 de setembro de 2023.

SUZANA H. QUINTANA
OAB/SP 87.024

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE MIRASSOL-SP

Proc. n.º 0000802-88.2023.8.26.0358

TADEU CEZAR MUNIZ FECHINE e
AMINA RAVENA DE SOUSA, por sua advogada que esta subscreve
nos autos de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** que movem em face de
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA – MIRASSOL II –
SPE LTDA, vem respeitosamente a presença de Vossa Excelência em
atendimento ao R. despacho de fls. requerer certidão de matrículas de
imóveis a serem penhorados para quitação do débito, ressaltando que
não há credor hipotecário nos referidos bens.

Termos em que,
p.deferimento.

São José do Rio Preto, 26 de setembro de 2023

Shquintana

Suzana H. Quintana
OAB/SP 87.024



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

49.628

FICHA

001

CNM: 119891.2.0049628-90

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
MIRASSOL - S. P.
Bel. SEBASTIÃO WILSON DE PONTES
Oficial Delegado
Bel. RENATA ELISA DE PONTES DEMORE
Oficial Substituta
Bel. JOSÉ A. F. NAVARRETE FILHO
Oficial Substituto

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Mirassol - S. P.

Bel. Sebastião Wilson de Pontes

Oficial Delegado

Mirassol, 20 de dezembro de 2013

IMÓVEL: Lote nº 16 da quadra D do Loteamento Residencial Village Damha Mirassol IV, de uso residencial, situado no perímetro urbano desta cidade, município e comarca de **Mirassol - SP**, que mede onze metros (11,00) de frente para a **Rua 11**, igual dimensão nos fundos dividindo com o lote 19; vinte e cinco metros (25,00) de cada lado, da frente aos fundos, dividindo do lado direito visto de frente com o lote 15 e do outro lado com o lote 17, encerrando uma área de **275,00 metros quadrados**. Cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº **20.33.03.0432.01.000**

PROPRIETÁRIA: **EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - MIRASSOL II - SPE LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF.12.218.189/0001-72, com sede à Avenida Jornalista Roberto Marinho nº 111, sala 03, Jardim Primavera, em São José do Rio Preto-SP.

REGISTROS ANTERIORES: registro nº001, de 19/09/2013 e registro do loteamento nº002, de 20/12/2013, ambos da matrícula nº48.827, deste registro imobiliário Nada mais. O referido é verdade e dou fé. A Oficiala Substª (Renata Elisa de Pontes Demore).

Protocolizado sob nº113634 - rep.

Av.001/ 49.628 . Proceda-se a presente averbação, para ficar constando que, nos termos do artigo 5º do Decreto Municipal nº4929 de 30/10/2013, em nenhuma hipótese será permitido o desdobro do lote e que existem restrições/condições a serem observadas quanto à construção e utilização do imóvel desta, inseridas no memorial e no contrato padrão do loteamento, arquivados junto ao respectivo processo. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Mirassol, 20 de dezembro de 2013. A Oficiala Substª (Renata Elisa de Pontes Demore).

Protocolizado sob nº113634 - rep.

R.002/49.628. Conforme contrato particular de abertura de crédito para execução de obra de infra estrutura de loteamento, com garantia hipotecária de primeiro grau e outras avenças nº300.237-1, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº4.380, de 21/08/1964 e alterações introduzidas pela Lei nº5.049, de 29/06/1966 e Decreto-Lei nº70, de 21/11/1966, passado na cidade de São Paulo-SP., aos 27/03/2015, assinado pelas partes e duas testemunhas, arquivado em microfilme, a proprietária **EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - MIRASSOL II - SPE LTDA**, já qualificada, devidamente representada na forma da Lei, **DEU EM PRIMEIRA, ÚNICA E ESPECIAL HIPOTECA**, o imóvel objeto da presente matrícula, à favor do **HSBC BANK BRASIL S/A - BANCO MÚLTIPLO**, inscrito no CNPJ.nº01.701.201/0001-89, com sede na cidade de Curitiba/PA., na Travessa Oliveira, nº34, 4º andar, devidamente representado na forma da Lei, pelo valor de R\$16.200.000,00 (dezesesseis milhões e duzentos mil reais), inclusive outros imóveis, com prazo de carência para o pagamento do saldo devedor apurado na fase de liberação do capital financiado de seis (6) meses - data de início: 20/01/2016 e data de término: 20/07/2016, para o pagamento do saldo devedor apurado na fase de liberação do capital financiado o prazo é de nove (9) meses - data de início: 20/07/2016, data do primeiro pagamento: 20/08/2016 e data do término: 20/04/2017, aos juros taxa nominal de 13,1746%+TR, juros taxa efetiva de 14,0000%+TR e taxa FEE de 0,2% sobre o valor financiado, sendo a data do vencimento do financiamento: 20/04/2017.

CONDIÇÕES: Além destas, as demais constantes do título, que fica fazendo parte integrante deste registro, para todos os fins de direito. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Mirassol, 27 de abril de 2015. A Oficiala Substª (Renata E. de Pontes Demore).

Protocolo nº121420 de 22/04/15 - rep.

L.2M.49628

Página:

1/8

11989-1-300001-305000-0523



11989-1-AA 303884

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

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

MATRÍCULA

49.628

FICHA

001

VERSO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
E ANEXOS DE MIRASSOL/SP
BAL. SEGASTIANO WILSON DE PONTES
OFICIAL DELEGADO
BAL. RENATA ELISA DE PONTES DEMORE
OFICIAL SUBSTITUTA
BAL. JOSÉ A. F. NAVARRETE FILHO
OFICIAL SUBSTITUTO

CNM: 119891.2.0049628-90

AV.003/49.628. Conforme o Instrumento Particular de CISA O PARCIAL DO HSBC BANK BRASIL S/A - BANCO MULTIPLO e das atas das assembleias gerais extraordinárias realizadas em 07 de outubro de 2016, registradas, a do HSBC BANK BRASIL S/A - BANCO MULTIPLO, em 29/11/2016, sob nº20167762605, na Junta Comercial do Estado do Paraná e a do BANCO BRADESCO S/A, em 01/12/2016, sob nº516.747/16-2, na Junta Comercial do Estado de São Paulo, já arquivadas junto ao protocolo nº132.052 e requerimento de 31/07/2017, que fica arquivado em microfilme, O CRÉDITO HIPOTECÁRIO ADVINDO DO CONTRATO DE FINANCIAMENTO, tratado no R.002, desta matrícula, FOI VERTIDO AO PATRIMÔNIO DO BANCO BRADESCO S/A, inscrito no CNPJ/MF. nº60.746.948/0001-12, com sede no núcleo administrativo denominado "Cidade de Deus", sem número, Vila Yara, em Osasco-SP, pelo valor de R\$16.200.000,00 (dezesseis milhões e duzentos mil reais). Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Mirassol, 16 de agosto de 2017 - O Oficial Substituto,

José A. F. Navarrete Fº.(Protocolo nº132.290, de 08/08/2017) abs

AV.004/49.628. Conforme instrumento particular de aditamento, modificação e ratificação a instrumento particular com garantia hipotecária e outras avenças, emitido aos 10 de março de 2017, em Osasco-SP, que fica arquivado em microfilme, o credor BANCO BRADESCO S/A., por sua agência de Osasco-SP, já qualificada, devidamente representada na forma da Lei, a devedora EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - MIRASSOL II - SPE LTDA, já qualificada, aditaram o contrato registrado sob nº.002, na presente matrícula, para ficar constando: Em função das tratativas entre as partes, a devedora solicitou e o credor concordou em aditar o referido contrato para constar a(s) alteração(ões) a seguir: Alteração da data de conclusão da obra para 20/06/2017, não importando neste período a suspensão dos juros, comissões, seguros e reajustes monetários estabelecidos neste contrato, os quais continuarão sendo devidos e deverão ser pagos na forma e prazo ora contratados. Alteração da data de vencimento da dívida para 20/12/2017, entendendo este como o lapso de tempo que vai entre a data prevista para o término da obra e a data de vencimento da dívida, mas que não importará na suspensão dos juros, comissões, seguros e reajustes monetários estabelecidos neste contrato, os quais continuarão sendo devidos e deverão ser pagos na forma e prazo ora contratados. Alteração do vencimento da primeira prestação para 20/01/2018 e as demais em igual dia dos meses subsequentes sendo a última prestação com vencimento em 20/09/2018, todas acrescidas de todos os encargos previstos nos termos do contrato original e aditivos, além da taxa mensal de administração de contratos e dos seguros de DFI - Danos Físicos no Imóvel. As partes contratantes ratificam em todos os seus termos, as cláusulas, itens e demais condições estabelecidas no contrato inicial acima referido e aditivos posteriores, que não tenham sido modificadas pelo presente instrumento, inclusive a(s) garantia(s) nele constituída(s) ficando claro que tudo o que ora se avençou integra-o para todos os fins e efeitos de direito. CONDIÇÕES: Além destas as demais constantes do aditivo, que fica fazendo parte integrante desta averbação para todos os fins de direito. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Mirassol-SP, 23 de agosto de 2017 - O Oficial Substituto,

Gilberto Singolani.(Protocolo nº132.462, de 17/08/2017) abs

AV.005/49.628. Conforme instrumento particular de aditamento, modificação e ratificação a instrumento particular com garantia hipotecária e outras avenças, emitido aos 22 de novembro de 2017, em Osasco-SP, que fica arquivado em microfilme, o credor BANCO BRADESCO S/A., por sua agência de Osasco-SP, e a devedora EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - MIRASSOL II - SPE LTDA, ambos já qualificados, representados na forma da Lei, aditaram o contrato registrado sob nº.002 e objeto da AV.004, desta presente matrícula, para ficar constando: Em função das tratativas entre as partes, o devedor concordou em aditar o referido contrato para constar a(s) alteração(ões) a seguir: Alteração da data de conclusão da obra para 20/12/2017, não importando neste período a suspensão dos juros, comissões, seguros e reajustes monetários estabelecidos neste contrato, os quais continuarão sendo devidos e deverão ser pagos na forma e prazo ora contratados. Alteração da data de vencimento da dívida para 20/06/2018, entendendo este como o lapso de tempo que vai entre a data prevista para o término da obra e a

segue na ficha nº.002...

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

49.628

FICHA

002

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS - CNS nº 11.989-1

CNM: 119891.2.0049628-90

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Mirassol - S. P.

Bel. Sebastião Wilson de Pontes

Oficial Delegado

Mirassol, 21 de março de 2018

data de vencimento da dívida, mas que não importarão na suspensão dos juros, comissões, seguros e reajustes monetários estabelecidos neste contrato, os quais continuarão sendo devidos e deverão ser pagos na forma e prazo ora contratados. **Alteração do vencimento da primeira prestação para 20/07/2018** e as demais em igual dia dos meses subsequente sendo a **última prestação com vencimento em 20/06/2021 (36 meses)**, todas acrescidas de todos os encargos previstos nos termos do contrato original e aditivos, além da taxa mensal de administração de contratos e dos seguros de DFI – Danos Físicos no Imóvel. As partes contratantes ratificam em todos os seus termos, as cláusulas, itens e demais condições estabelecidas no contrato inicial acima referido e aditivos posteriores, que não tenham sido modificadas pelo presente instrumento, inclusive a(s) garantia(s) nele constituída(s) ficando claro que tudo o que ora se avençou integra-o para todos os fins e efeitos de direito. **CONDIÇÕES:** Além destas as demais constantes do aditivo, que ficam fazendo parte integrante desta averbação, para todos os fins de direito. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Mirassol-SP., 21 de março de 2018. O Oficial Substituto, Marcelo M. Zanovello. (Protocolo nº. 135.494, de 14/03/2018).

AV.006/49.628 Conforme instrumento particular de aditamento, modificação e ratificação a instrumento particular com garantia hipotecária e outras avenças, emitido aos 19 de julho de 2018, em Osasco-SP., que fica arquivado em microfilme, o credor **BANCO BRADESCO S/A.**, por sua agência de Osasco-SP., e a devedora **EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA – MIRASSOL II – SPE LTDA.**, ambos já qualificados, representados na forma da Lei, **aditaram o contrato registrado sob nº.002 e objeto da AV.004 e AV.005**, da presente matrícula, para ficar constando: Em função das tratativas entre as partes, o devedor solicitou e o credor concordou em aditar o referido contrato para constar a(s) alteração(ões) a seguir: **Em 19/06/2018 foi alterado a da data de vencimento da dívida 20/06/2018 para 20/07/2018. Em 19/06/2018 foi alterado a da data de vencimento da primeira prestação 20/07/2018 para 20/08/2018.** As partes contratantes ratificam em todos os seus termos, as cláusulas, itens e demais condições estabelecidas no contrato inicial acima referido e aditivos posteriores, que não tenham sido modificadas pelo presente instrumento, inclusive a(s) garantia(s) nele constituída(s) ficando claro que tudo o que ora se avençou integra-o para todos os fins e efeitos de direito. **CONDIÇÕES:** Além destas as demais constantes do aditivo, que ficam fazendo parte integrante desta averbação, para todos os fins de direito. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Mirassol-SP., 27 de março de 2019. O Oficial Substituto, Marcelo M. Zanovello. (Protocolo nº. 141.414, de 13/03/2019).LTB.-Selo Digital: 119891331000L2M49628A619W

AV.007/49.628 Conforme instrumento particular de aditamento, modificação e ratificação a instrumento particular com garantia hipotecária e outras avenças, emitido aos 19 de julho de 2018, em Osasco-SP., que fica arquivado em microfilme, o credor **BANCO BRADESCO S/A.**, por sua agência de Osasco-SP., e a devedora **EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA – MIRASSOL II – SPE LTDA.**, ambos já qualificados, representados na forma da Lei, **aditaram o contrato registrado sob nº.002 e objeto da AV.004, AV.005 e AV.006**, da presente matrícula, para ficar constando: Em função das tratativas entre as partes, o devedor solicitou e o credor concordou em aditar o referido contrato para constar a(s) alteração(ões) a seguir: **Alteração da data de vencimento da dívida do contrato de 20/07/2018 para 20/09/2018. Alteração da data de vencimento da primeira prestação 20/08/2018 para 20/10/2018.** Para constar que a prorrogação mencionada no primeiro e segundo quadro da clausula quinta é formalizada pelo presente aditivo, no qual as partes ratificam plenamente todas ocorrências acima mencionadas, caracterizando assim suas implantações neste aditivo, datado de 19/07/2018. Para constar a obrigação do devedor em liquidar, junto ao credor, o valor de R\$4.456.467,07 (quatro milhões e quatrocentos e cinquenta e seis mil quatrocentos e sessenta e sete reais e sete centavos), referente a soma dos VMDS (valor mínimo de desligamento) dos lotes hipotecados de nºs. **Quadra** segue no verso...

L.2M.49628

Página:

3/8

11989-1-300001-305000-0523

11989-1-AA 303883

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

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS
E ANEXOS DE MIRASSOL/SP
BRL SEBASTIAO WILSON DE PONTES
Oficial Delegado
BRL RENATA ELISA DE PONTES DEMORE
Oficial Substituto
BRL JOSE A. F. MAAVARETE FILHO
Oficial Substituto

FICHA

002

VERSO

49.628

MATRÍCULA

CNM: 119891.2.0049628-90

1 - Lotes: 5, 6, 7, 11, 12, 21, 22 e 32, Quadra 02 - Lotes: 13, 19, 20, 24, 26, 27, 31, 32 e 38, Quadra 03 - Lotes: 10 e 16, Quadra 04 - Lotes: 4, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 23, 26, 27, 28 e 29, Quadra 05 - Lotes: 2, 7, 14, 15, 16, 20 e 25, Quadra 6 - Lotes: 2, 5, 6, 11, 13, 16, 19, 24, 25, 33, 34 e 36, Quadra 7 - Lotes: 6, 9, 12, 20, 23, 25, 26 e 34, Quadra 8 - Lotes: 2, 6, 8, 9, 10, 14, 15, 16, 21, 25 e 27, Quadra 9 - Lotes: 1, 7, 12, 18, 20, 26, 29, 31 e 32, Quadra 10 - Lotes: 3, 4, 12, 14, 16, 17, 20, 21, 24, 25, 26, 27, 28, 29 e 30, Quadra 11 - Lotes: 5, 8 e 9, Quadra 12 - Lotes: 1, 2, 3, 4, 5 e 12 que foram vendidas a vistas ou quitadas dentro do prazo de carência, devendo a obrigação deste pagamento ocorrer em 6 (seis) parcelas, iguais, mensais e sucessivas, sendo a primeira na data deste aditivo e as demais no mesmo dia do meses subsequentes. Fica ajustado ainda que o não cumprimento desta obrigação poderá ensejar o vencimento antecipado da dívida. Na data da inclusão do evento, será debitada da conta corrente do (a/s) devedor (a/s) a taxa de aditamento no valor mencionado no quadro tarifas. Fica estabelecido que se o (a/s), devedor(a, es) deixar(em) de promover o(a) registro/averbação do presente aditamento no prazo máximo de 30 dias, poderá o credor, a seu exclusivo critério, e em nome e por conta do (a/s) devedor (a,es), promover o (a) registro/averbação do presente aditamento no prazo máximo de 30 dias, independentemente de prévio aviso, notificação ou interposição, caso em que o (a/s) devedor (a, es) devera (ão) reembolsar o credor das respectivas despesas, mediante simples apresentação dos comprovantes, para débito na conta corrente indicada no contrato supracitado ou com a utilização dos recursos não liberados pelo credor ou ainda, por meio de débito no saldo devedor do (a, s) devedor (a,es). Fica mantida a obrigação do devedor quanto ao pagamento de seguro de danos físicos do imóvel (DFI), onde os prêmios mensais são cobrados pelo credor, juntamente com as prestações mensais na fase de carência e na durante a fase de retorno da operação, vigorando assim a apólice estipulada pelo credor (extra s/n), sendo que o valor Na hipótese de que o credor seja demandado ou solicitado, judicial ou extrajudicialmente, para liberação da hipoteca de cada lote hipotecado, devendo tal obrigação perdurar até a liquidação da dívida. segurado devera ter como base mínima o valor da avaliação da garantia/hipoteca de cada lote hipotecado, devendo tal obrigação perdurar até a liquidação da dívida. comprador ou por terceiros, inclusive em caso de cumprimento de determinação judicial, o devedor se obriga a liquidar o respectivo VMD junto ao credor, quer pelos prazos máximo e improrrogável de até 6 (seis) meses, da data de solicitação feita pelo credor. O devedor desde já autoriza o credor a debitar o valor dos VMD'S diretamente na conta vinculada a esta operação, sem que o credor constatar a ocorrência das condições acima indicadas, quer pela verificação de total pagamento, pelos compradores do preço de vendas dos lotes, pela permuta dos lotes por serviços ou obra, ou ainda pela outorga de escritura definitiva aos compradores/terceiros e ou pela entrega da posse dos lotes aos compradores/terceiros, comprometendo-se o devedor a manter o valor necessário na referida conta. As partes contratantes ratificam em todos os seus termos, as cláusulas, itens e demais condições estabelecidas no contrato inicial acima referido e aditivos posteriores, que não tenham sido modificadas pelo presente instrumento, inclusive a(s) garantia(s) nele constituída(s) ficando claro que tudo o que ora se avençou integra-o para todos os fins e efeitos de direito. **CONDIÇÕES:** Além destas as demais constantes do aditivo, que ficam fazendo parte integrante desta averbação, para todos os fins de direito. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Mirassol-SP, 27 de março de 2019. O Oficial Substituto,

Selo Digital: 119891331000L2M49628A7190

Marcelo M. Zanovello. (Protocolo nº. 141.414, de 13/03/2019).LTB.-

AV.008/49.628. Conforme instrumento particular de aditamento, modificação e ratificação a instrumento particular com garantia hipotecária e outras avenças, emitido aos 24 de outubro de 2018, em Osasco-SP, que fica arquivado em microfilme, o credor BANCO BRADESCO S/A, por sua agência de Osasco-SP, e a devedora EMPREENDIMIENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - MIRASSOL II - SPE LTDA., ambas já qualificadas, representados na forma da Lei, aditaram o contrato registrado sob nº.002 e objeto da AV.004, AV.005, AV.006 e AV.007, da presente matrícula, para ficar constante: Em função das tratativas entre as partes, o devedor solicitou e o credor concordou em aditar o referido contrato para constar a(s) alteração(ões) a seguir. Em 19/09/2018 foi alterado a data de vencimento da dívida 20/09/2018 para 20/10/2018. Em 19/09/2018 foi alterado a data de vencimento da primeira prestação 20/10/2018 para 20/11/2018. As partes contratantes ratificam em todos os seus termos, as cláusulas, itens e demais condições estabelecidas no contrato inicial acima referido e aditivos posteriores, que não tenham sido modificadas pelo presente instrumento, inclusive a(s) garantia(s) nele constituída(s) ficando claro que tudo o que ora se avençou integra-o para todos os fins e efeitos de direito. segue na ficha 003

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS - CNS nº 11.989-1

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRICULA

FICHA

49.628

003

CNM: 119891.2.0049628-90

Mirassol - S. P.

Bel. Sebastião Wilson de Pontes

Oficial Delegado

Mirassol, 29 de março de 2019

CONDIÇÕES: Além destas as demais constantes do aditivo, que ficam fazendo parte integrante desta averbação, para todos os fins de direito. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Mirassol-SP., 29 de março de 2019. O Oficial Substituto, Marcelo M. Zanovello. (Protocolo nº.141.415, de 13/03/2019).LTB.-Selo Digital: 119891331000L2M49628A819S

AV.009/49.628. Conforme instrumento particular de aditamento, modificação e ratificação a instrumento particular com garantia hipotecária e outras avenças, emitido aos 24 de outubro de 2018, em Osasco-SP., que fica arquivado em microfilme, o credor **BANCO BRADESCO S/A.**, por sua agência de Osasco-SP., e a devedora **EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - MIRASSOL II - SPE LTDA.**, ambos já qualificados, representados na forma da Lei, aditaram o contrato registrado sob nº.002 e objeto da AV.004, AV.005, AV.006, AV.007 e AV.008, da presente matrícula, para ficar constando: Em função das tratativas entre as partes, o devedor solicitou e o credor concordou em aditar o referido contrato para constar a(s) alteração(ões) a seguir: **Em 19/10/2018 foi alterado a data de vencimento da dívida 20/10/2018 para 20/12/2018. Em 19/10/2018 foi alterado a data de vencimento da primeira prestação 20/11/2018 para 20/01/2019.** Incorporar os encargos vencidos no seguinte período: **Período Incorporado: 20/06/2018 à 20/10/2018. Valor Incorporado: R\$817.082,72.** Incorporação de encargos futuros de 20/11/2018 até 20/12/2018. No período acima serão incorporados, mês a mês, ao saldo devedor todos os encargos incidentes nas referidas parcelas como: Juros, encargos moratórios, atualização monetária e taxa mensal de administração de contratos, sendo que na data de 20/01/2019 se reiniciará o pagamento mensal da parcela integral acrescida de todos os encargos, juros e atualização e taxa mensal de administração de contrato, na forma de contrato aditado. Para constar que as prorrogações mencionadas nos itens 1,2,3 e 4 da cláusula quinta, são formalizados pelo presente aditivo, no qual as partes ratificam plenamente todas as ocorrências acima mencionadas, caracterizando assim suas implantações neste aditivo, datado de 24/10/2018. Na data da inclusão do evento, será debitada na conta corrente do (a,s) devedor (a,es,s) a taxa de aditamento no valor mencionado no quadro de tarifas. Fica estabelecido que se o (a, s), devedor(a, es) deixar(em) de promover o(a) registro/averbação do presente aditamento no prazo máximo de 30 dias, poderá o credor, a seu exclusivo critério, e em nome e por conta do (a,s) devedor (a,es), promovê-lo, ou contratar escritório(s) especializado(s) para isso, independentemente de prévio aviso, notificação ou interpelação, caso em que o (a,s) devedor (a, es) devesse (ão) reembolsá-lo das respectivas despesas, mediante simples apresentação dos comprovantes, para débito na conta corrente indicada no contrato supracitado ou com a utilização dos recursos não liberados pelo credor ou ainda, por meio de débito no saldo devedor do (a, s) devedor (a,es). Fica mantida a obrigação do devedor quanto ao pagamento de seguro de danos físicos do imóvel (DFI), onde os prêmios mensais são cobrados pelo credor, juntamente com as prestações mensais na fase de carência e na durante a fase de retorno da operação, vigorando assim a apólice estipulada pelo credor (extra sfh), sendo que o valor segurado devesse ter como base mínima o valor de avaliação da garantia/hipoteca de cada unidade hipotecada, devendo tal obrigação perdurar até liquidação da dívida. Para fins previstos neste contrato, devedor ratifica expressamente, a autorização dada ao o credor, Banco Bradesco S.A., a fazer todos os débitos mencionados neste contrato em sua conta-corrente mencionada no número 11 do quadro resumo do contrato ora aditado, autorização esta que é irrevogável e irretratável até a efetiva liquidação desde contrato, comprometendo-se para tanto a manter provisão suficiente e disponível de fundos para acolher os respectivos débitos frente a todas as suas obrigações aqui estipuladas. O devedor, obriga se a manter a citada conta-corrente, saldo disponível para acatar os débitos ora autorizados, na hipótese de não haver saldo suficiente na conta correte citada para quitar os débitos referidos, fica o credor, conforme previsto no artigo 386 e seguintes do Código Civil Brasileiro, instruído e autorizado, tanto pelo devedor, como pelo (s) fiador (es), em caráter irrevogável e irretratável, a debitar os respectivos valores em qualquer outra conta correte de depósito ou aplicação, mantidas junto ao credor, tanto pelo devedor como pelo(s) fiador(es), em face do caráter solidário da fiança outorgada pelo (s) fiador (es) nesta operação. As partes contratantes ratificam em todos os seus termos, as cláusulas, itens e demais condições estabelecidas no contrato inicial acima referido e aditivos posteriores, que não tenham sido modificadas pelo presente instrumento, inclusive a(s) garantia(s) nele constituída(s) ficando claro que tudo o que ora se avençou integra-o para todos os fins e efeitos de direito. **CONDIÇÕES:** Além destas as demais constantes do aditivo, que ficam fazendo parte integrante desta averbação, para todos os fins de direito. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Mirassol-SP., 29 de março de 2019. O Oficial Substituto, Marcelo M. Zanovello. (Protocolo nº.141.415, de 13/03/2019).LTB.-Selo Digital: 119891331000L2M49628A819Q

Segue no verso...

L 2M.49628

Página:

5/8

11989-1-300001-305000-0523

11989-1-AA 303882

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

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS
E ANEXOS DE MIRASSOL/SP
BAL. SCARLETO WILSON DE PONTES
- Oficial Designado
BAL. RENATA CRISA DE PONTES DEMORE
- Oficial Substituto
BAL. JOSE A. F. NAVARETE FILHO
- Oficial Substituto

MATRICULA
49.628

FICHA
003

VERSO

CNM: 119891.2.0049628-90

AV.010/49.628. Conforme o instrumento particular de aditamento, modificação e ratificação a instituição com garantia hipotecária e outras avenças, emitido aos 17 de janeiro de 2019, em Osasco-SP, que fica arquivado em microfilme, o credor BANCO BRADESCO S/A, por sua agência de Osasco-SP, e a devedora EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - MIRASSOL II - SPE LTDA, ambos já qualificados, representados na forma da Lei, aditaram o contrato registrado sob nº.002 e objeto da AV.004, AV.005, AV.006, AV.007, AV.008 e AV.009, da presente matrícula, para ficar constando: Em função das tratativas entre as partes, o devedor concordou em aditar o referido contrato para constar a(s) alteração(ões) a seguir: Em 18/12/2018 foi alterado a data de vencimento da dívida 20/12/2018 para 20/01/2019. Em 18/12/2018 foi alterado a data de vencimento primeira prestação 20/01/2019 para 20/02/2019. As partes contratantes ratificam em todos os seus termos, as cláusulas, itens e demais condições estabelecidas no contrato inicial acima referido e aditivos posteriores, que não tenham sido modificadas pelo presente instrumento, inclusive a(s) garantia(s) nele constituída(s) ficando claro que tudo o que ora se avença integra-o para todos os fins e efeitos de direito. **CONDIÇÕES:** Além destas as demais constantes do aditivo, que ficam fazendo parte integrante desta averbação, para todos os fins de direito. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Mirassol-SP, 31 de julho de 2019. O Oficial Substituto,

nº.143.246, de 11/07/2019).-Selo Digital:11989133100L2M49514A10194

AV.011/49.628. Conforme o instrumento particular de aditamento, modificação e ratificação a instituição com garantia hipotecária e outras avenças, emitido aos 17 de janeiro de 2019, em Osasco-SP, que fica arquivado em microfilme, o credor BANCO BRADESCO S/A, por sua agência de Osasco-SP, e a devedora EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - MIRASSOL II - SPE LTDA, ambos já qualificados, representados na forma da Lei, aditaram o contrato registrado sob nº.002 e objeto da AV.004, AV.005, AV.006, AV.007, AV.008, AV.009 e AV.010, da presente matrícula, para ficar constando: Em função das tratativas entre as partes, o devedor concordou em aditar o referido contrato para constar a(s) alteração(ões) a seguir: Alterar a data de vencimento da dívida 20/01/2019 para 20/03/2019. Alterar a data de vencimento da primeira prestação 20/02/2019 para 20/04/2019. Incorporação de encargos futuros de 20/01/2019 até 20/03/2019. No período acima serão incorporados, mês a mês, ao saldo devedor, todos os encargos incidentes nas referidas parcelas como: juros, encargos moratórios, atualização monetária e taxa mensal de administração de contratos, sendo que na data de 20/04/2019 se reiniciará o pagamento mensal da parcela integral acrescida de todos os encargos, juros e atualização e taxa mensal de administração de contrato, na forma do contrato aditado. Para constar que as prorrogações mencionadas nos itens 1, 2, 3 e 4 da cláusula quinta, são formalizados pelo presente aditivo, no qual as partes ratificam plenamente todas as ocorrências acima mencionadas, caracterizando assim suas implantações neste aditivo, datado de 17/01/2019. Para constar que o valor remanescente não liberado, serão liberados além das condições já previstas no contrato ora aditado, após a confirmação que não há valor devido de pagamento de VMD (valores mínimos de desligamento das unidades) referentes as unidades vendidas à vista ou já quitadas pelos compradores. Na data da inclusão do evento, será debitada da conta corrente do (a,s) devedor (a,s,e,s) a taxa de aditamento no valor mencionado no quadro de tarifas. Fica estabelecido que se o (a, s), devedor(a, es) deixar(em) de promover (a,s) registro/averbação do presente aditamento no prazo máximo de 30 dias, poderá o credor, a seu exclusivo critério, e em nome e por conta do (a,s) devedor (a,s,e,s), promover-lo, ou contratar escrito(s) especializado(s) para isso, independentemente de prévio aviso, notificação ou intimação, caso em que o (a,s) devedor (a,s,e,s) deverá (ão) reembolsá-lo das respectivas despesas, mediante simples apresentação dos comprovantes, para débito na conta corrente indicada no contrato supracitado ou com a utilização dos recursos não liberados pelo credor ou ainda, por meio de débito no saldo devedor do (a,s) devedor (a,s,e,s). Fica mantida a obrigação do devedor quanto ao pagamento de seguro de danos físicos do imóvel (DIFI), onde os prêmios mensais são cobrados pelo credor, juntamente com as prestações mensais na fase de carência e na duração da operação, vigorando assim a apólice estipulada pelo credor (extra stñ), sendo que o valor segurado devesse ter como base mínima o valor de avaliação da garantia/hipoteca de cada unidade hipotecada, devendo tal obrigação perdurar até liquidação da dívida. Para fins previstos neste contrato, devedor ratifica expressamente, a autorização dada ao o credor, Banco Bradesco S.A., a fazer todos os débitos mencionados neste contrato em sua conta-corrente mencionada no número 11 do quadro resumo do contrato ora aditado, autorização esta que é irrevogável e

Segue na ficha 004...

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRICULA

49.628

FICHA

004

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS - CNS nº 11.989-1

CNM: 119891.2.0049628-90

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Mirassol - S. P.

Bel. Sebastião Wilson de Pontes

Oficial Delegado

Mirassol, 31 de julho de 2019

irretratável até a efetiva liquidação desde contrato, comprometendo-se para tanto a manter provisão suficiente e disponível de fundos para acolher os respectivos débitos frente a todas as suas obrigações aqui estipuladas. O devedor, obriga-se a manter a citada conta-corrente, saldo disponível para acatar os débitos ora autorizados, na hipótese de não haver saldo suficiente na conta corrente citada para quitar os débitos referidos, fica o credor, conforme previsto no artigo 386 e seguintes do Código Civil Brasileiro, instruído e autorizado, tanto pelo devedor, como pelo (s) fiador (es), em caráter irrevogável e irretratável, a debitar os respectivos valores em qualquer outra conta corrente de depósito ou aplicação, mantidas junto ao credor, tanto pelo devedor como pelo(s) fiador(es), em face do caráter solidário da fiança outorgada pelo (s) fiador (es) nesta operação. As partes contratantes ratificam em todos os seus termos, as cláusulas, itens e demais condições estabelecidas no contrato inicial acima referido e aditivos posteriores, que não tenham sido modificadas pelo presente instrumento, inclusive a(s) garantia(s) nele constituída(s) ficando claro que tudo o que ora se avencou integra-o para todos os fins e efeitos de direito. **CONDIÇÕES:** Além destas as demais constantes do aditivo, que ficam fazendo parte integrante desta averbação, para todos os fins de direito. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Mirassol-SP., 31 de julho de 2019. O Oficial Substituto, Marcelo M. Zanovello. (Protocolo nº.143.246, de 11/07/2019).-Selo Digital:11989133100L2M49514A11192

AV.012/49.628. Ficam cancelados o registro nº.002 e as averbações nºs.004 à 011, todos da presente matrícula, em razão da quitação dada pelo credor **BANCO BRADESCO S/A**, por sua agência de São Paulo-SP., conforme comprova o Termo de Quitação e Liberação de Garantia, datado de 22/10/2019, assinado com firma reconhecida, que fica arquivado em microfilme. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Mirassol-SP., 31 de outubro de 2019. O Oficial Substituto, Marcelo M. Zanovello. Protocolo nº.145025, de 24/10/2019. Ib: Selo Digital:11989133100L2M49628A1219T

AV.013/49.628.- Conforme a certidão por meio eletrônico-PH000424765, nos moldes do artigo 837 do CPC., expedida pelo Serviço Anexo das Fazendas desta Comarca de Mirassol-SP., aos 08/07/2022, nos autos de Execução Fiscal (Processo Nº1500477-10.2021.8.26.0358), movida contra Empreendimentos Imobiliários Damha – Mirassol II – SPE Ltda., inscrita no CNPJ.12.218.189/0001-72, que fica arquivada em microfilme, o imóvel objeto da presente matrícula, de propriedade de Empreendimentos Imobiliários Damha – Mirassol II – SPE Ltda., já antes qualificada, foi **PENHORADO** à favor do exequente **MUNICÍPIO DE MIRASSOL**, inscrito no CNPJ.46.612.032/0001-49, pelo valor de R\$2.536,07 (dois mil e quinhentos e trinta e seis reais e sete centavos). Nome do Depositário: Luiz Carlos Bordinassi. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Mirassol-SP., 14 de julho de 2022. O Escrevente Autorizado, André B. Silveira. O Oficial Substituto, José A. F. Navarrete Filho. (Protocolo nº162.528, de 08/07/2022). abs – Selo Digital:11989133100L2M49628A13224

AV.014/49.628. Por requerimento do representante legal dos credores/exequentes, para os fins do Art. 828 do CPC., procede-se à presente, para constar a distribuição em data de 04/08/2016, da Ação de Cumprimento de Sentença – Rescisão de Contrato e Devolução do Dinheiro (Processo nº.0002130-24.2021.8.26.0358), à 1ª Vara do Foro desta Comarca de Mirassol-SP., em que são partes: **Exequentes:** Gustavo Santoro, CPF.338.839.318-45 e Melina da Silva Miguel Santoro, CPF.312.965.348-12, e **Executada:** Empreendimentos Imobiliários Damha Mirassol II – SPE Ltda., no valor de R\$107.947,35 (cento e sete mil, novecentos e quarenta e sete reais e trinta e cinco centavos), conforme notícia a certidão, datada de 15/12/2022, assinada digitalmente pelo Escrivão Judicial II do Cartório da respectiva Vara Judicial, que ficam arquivados em microfilme. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Mirassol-SP., 21 de dezembro de 2022. O Oficial Substituto, Marcelo M. Zanovello. Protocolo nº.165.872, de 19/12/2022. Selo Digital: 11989133100L2M49628A14222

segue no verso...

L.2M.49628

Página:

7/8

11989-1-300001-305000-0523

11989-1-AA 303881

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

MATRÍCULA 49.628 FICHA 004 VERSO

CNM: 119891.2.0049628-90

AV.015/49.628. Conforme o Mandado de Cancelamento de Penhora, expedido aos 19 de janeiro de 2023, assinado digitalmente pelo MM. Juiz de Direito do SAF – Serviço de Anexo Fiscal, do Foro e Comarca de Mirassol-SP, Dr. Marcos Takaoka, nos autos de Execução Fiscal – IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano (Processo Digital nº. 1500477-10.2021.8.26.0358), em que são partes: Exequente: Município de Mirassol, executado: Empreendimentos Imobiliários Damha Mirassol II Spe Ltda., apresentado por meio eletrônico – Código de Remessa na Central: AC002410167, de 24.04.2023, que fica arquivado em microfilme, **foi DETERMINADO o cancelamento da penhora averbada sob nº.013**, na presente matrícula. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Mirassol-SP., 28 de abril de 2023. O Oficial Substº.

(José A. F. Navarrete Fº.). (Protocolo nº168298 de 24/04/2023). Itb – Selo Digital:11989133100L2M49628A1523Y

OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS
E ANEXOS DE MIRASSOL/SP
BEL. SEBASTIAO WILSON DE PONTES
OFICIAL DELEGADO
BEL. RENATA ELISA DE PONTES DEMORE
OFICIAL SUBSTITUTA
BEL. JOSE A. F. NAVARRETE FILHO
OFICIAL SUBSTITUTO

CERTIDÃO

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Mirassol-SP

Oficial: R\$ 40,91

Estado.: R\$ 11,63

SEPAZ.: R\$ 7,96

Sinateg.: R\$ 2,15

Tribunal: R\$ 2,81

TSS.: R\$ 1,26

M. Pub): R\$ 1,96

Ref. al.: R\$ 68,68

SELO PAGO POR VERBA OFICIAL

11989133C30000000152090239

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do código impresso ou acesse o endereço eletrônico: [https://selooficial.jsp](https://esaj.tjsp.jus.br/tips://selooficial.jsp)

CERTIDÃO PROTOCOLIZADA SOB Nº.171366

de15/09/2023, refere-se a um(a) CERTIDÃO DE PENHORA.- Nada mais.-

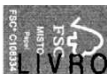
O referido é verdade e dou fé.

Mirassol-SP, 25 de setembro de 2023.

OFICIAL - BEL. SEBASTIAO WILSON DE PONTES

CERTIDÃO VÁLIDA POR 30 DIAS PARA ATOS NOTARIAIS.

ADVERTÊNCIA: Este documento contém dados pessoais que constituem "arquivo público", passível de conhecimento através da presente certidão, ficando o solicitante/requerente responsável civil e criminalmente por eventual uso indevido da informação, nos termos da Lei 13708/18 (LGPD) e Provimento CGJ.23/2020.



Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

49.657

FICHA

001

CNM: 119891.2.0049657-03

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
E ANEXOS DE MIRASSOL/SP
Bel. SEBASTIÃO WILSON DE PONTES
Bel. RENATA ELISA DE PONTES DEMORE
Bel. JOSÉ A. F. NAVARRETE FILHO
Oficial Substituto

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Mirassol - S. P.

Bel. Sebastião Wilson de Pontes

Oficial Delegado

Mirassol, 20 de dezembro de 2013

IMÓVEL: Lote nº 11 da quadra E do Loteamento Residencial Village Damha Mirassol IV, de uso residencial, situado no perímetro urbano desta cidade, município e comarca de Mirassol - SP, que mede onze metros (11,00) de frente para a Rua 17, igual dimensão nos fundos dividindo com o lote 16; vinte e cinco metros (25,00) de cada lado, da frente aos fundos, dividindo do lado direito visto de frente com o lote 10 e do outro lado com o lote 12, encerrando uma área de 275,00 metros quadrados. Cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº20.33.05.0337.01.000

PROPRIETÁRIA: EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - MIRASSOL II - SPE LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF.12.218.189/0001-72, com sede à Avenida Jornalista Roberto Marinho nº1111, sala 03, Jardim Primavera, em São José do Rio Preto-SP.

REGISTROS ANTERIORES: registro nº001, de 19/09/2013 e registro do loteamento nº002, de 20/12/2013, ambos da matrícula nº48.827, deste registro imobiliário Nada mais. O referido é verdade e dou fé. A Oficiala Substª, (Renata Elisa de Pontes Demore).
Protocolizado sob nº113634 - rep.

Av.001/ 49.657 . Proceda-se a presente averbação, para ficar constando que, nos termos do artigo 5º do Decreto Municipal nº4929 de 30/10/2013, em nenhuma hipótese será permitido o desdobro do lote e que existem restrições/condições a serem observadas quanto à construção e utilização do imóvel desta, inseridas no memorial e no contrato padrão do loteamento, arquivados junto ao respectivo processo. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Mirassol, 20 de dezembro de 2013. A Oficiala Substª, (Renata Elisa de Pontes Demore).

Protocolizado sob nº113634 - rep.

R.002/49.657. Conforme contrato particular de abertura de crédito para execução de obra de infra estrutura de loteamento, com garantia hipotecária de primeiro grau e outras avenças nº300.237-1, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº4.380, de 21/08/1964 e alterações introduzidas pela Lei nº5.049, de 29/06/1966 e Decreto-Lei nº70, de 21/11/1966, passado na cidade de São Paulo-SP., aos 27/03/2015, assinado pelas partes e duas testemunhas, arquivado em microfilme, a proprietária **EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - MIRASSOL II - SPE LTDA.**, já qualificada, devidamente representada na forma da Lei, **DEU EM PRIMEIRA, ÚNICA E ESPECIAL HIPOTECA**, o imóvel objeto da presente matrícula, à favor do **HSBC BANK BRASIL S/A - BANCO MÚLTIPLO**, inscrito no CNPJ.nº01.701.201/0001-89, com sede na cidade de Curitiba/PA., na Travessa Oliveira, nº34, 4º andar, devidamente representado na forma da Lei, pelo valor de R\$16.200.000,00 (dezesesseis milhões e duzentos mil reais), inclusive outros imóveis, com prazo de carência para o pagamento do saldo devedor apurado na fase de liberação do capital financiado de seis (6) meses - data de início: 20/01/2016 e data de término: 20/07/2016, para o pagamento do saldo devedor apurado na fase de liberação do capital financiado o prazo é de nove (9) meses - data de início: 20/07/2016, data do primeiro pagamento: 20/08/2016 e data do término: 20/04/2017, aos juros taxa nominal de 13,1746%+TR, juros taxa efetiva de 14,0000%+TR e taxa FEE de 0,2% sobre o valor financiado, sendo a data do vencimento do financiamento: 20/04/2017.
CONDIÇÕES: Além destas, as demais constantes do título, que fica fazendo parte integrante deste registro, para todos os fins de direito. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Mirassol, 27 de abril de 2015. A Oficiala Substª, (Renata E. de Pontes Demore).
Protocolo nº121420 de 22/04/15 - rep.

L.2M.49657
Página:

1/8

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SUZANA HELENA QUINTANA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/09/2023 às 15:20, sob o número WMR523700510659. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000802-88.2023.8.26.0358 e código oFhoFpel.



11989-1-AA 303878

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

OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS
E ANEXOS DE MIRASSOL/SP
Bel. SEBASTIAO WILSON DE PONTES
Oficial Delegado
Bel. RENATA ELISA DE PONTES DEMORE
Oficial Substituto
Bel. JOSE A. F. NAVARRETE FILHO
Oficial Substituto

MATRÍCULA
49.657

FICHA
001
VERSO

CNM: 119891.2.0049657-03

AV.003/49.657. Conforme o Instrumento Particular de CISA PARCIAL DO HSBC BANK BRASIL S/A - BANCO MULTIPLO e das atas das assembleias gerais extraordinárias realizadas em 07 de outubro de 2016, registradas, a do HSBC BANK BRASIL S/A - BANCO MULTIPLO, em 29/11/2016, sob nº 20167762605, na Junta Comercial do Estado do Paraná e a do BANCO BRADESCO S/A, em 01/12/2016, sob nº 516.747/16-2, na Junta Comercial do Estado de São Paulo, já arquivadas junto ao protocolo nº 132.052 e requerimento de 31/07/2017, que fica arquivado em microfilme, **O CRÉDITO HIPOTECÁRIO ADVINDO DO CONTRATO DE FINANCIAMENTO, tratado no R.002, desta matrícula, FOI VERTIDO AO PATRIMÔNIO DO BANCO BRADESCO S/A**, inscrito no CNPJ/MF. nº 60.746.948/0001-12, com sede no núcleo administrativo denominado "Cidade de Deus", sem número, Vila Yara, em Osasco-SP, pelo valor de R\$16.200.000,00 (dezesseis milhões e duzentos mil reais). Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Mirassol, 16 de agosto de 2017.- O Oficial Substituto,

AV.004/49.657. Conforme instrumento particular de aditamento, modificação e ratificação a instrumento particular com garantia hipotecária e outras avengas, emitido aos 10 de março de 2017, em Osasco-SP, que fica arquivado em microfilme, o credor **BANCO BRADESCO S/A**, por sua agência de Osasco-SP, já qualificada, devidamente representada na forma da Lei, a devedora **EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - MIRASSOL II - SPE** **LTDA**, já qualificada, **aditaram o contrato registrado sob nº.002**, na presente matrícula, para ficar constando: Em função das tratativas entre as partes, a devedora solicitou e o credor concordou em aditar o referido contrato para constar a(s) alteração(ões) a seguir: **Alteração da data de conclusão da obra para 20/06/2017**, não importando neste período a suspensão dos juros, comissões, seguros e reajustes monetários estabelecidos neste contrato, os quais continuarão sendo devidos e deverão ser pagos na forma e prazo ora contratados. **Alteração da data de vencimento da dívida para 20/12/2017**, entendendo este como o lapso de tempo que vai entre a data prevista para o término da obra e a data de vencimento da dívida, mas que não importará na suspensão dos juros, comissões, seguros e reajustes monetários estabelecidos neste contrato, os quais continuarão sendo devidos e deverão ser pagos na forma e prazo ora contratados. **Alteração do vencimento da primeira prestação para 20/01/2018 e as demais em igual dia dos meses subsequentes sendo a última prestação com vencimento em 20/09/2018**, todas acrescidas de todos os encargos previstos nos termos do contrato original e **aditivos**, além da taxa mensal de administração de contratos e dos seguros de DFI - Danos Físicos no imóvel. As partes contratantes ratificam em todos os seus termos, as cláusulas, itens e demais condições estabelecidas no contrato inicial acima referido e aditivos posteriores, que não tenham sido modificadas pelo presente instrumento, inclusive a(s) garantia(s) nele constituída(s) ficando claro que tudo o que ora se avenga integra-o para todos os fins e efeitos de direito. **CONDIÇÕES:** Além destas as demais constantes do aditivo, que fica fazendo parte integrante desta averbação para todos os fins de direito. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Mirassol-SP, 23 de agosto de 2017.- O Oficial Substituto,

AV.005/49.657. Conforme instrumento particular de aditamento, modificação e ratificação a instrumento particular com garantia hipotecária e outras avengas, emitido aos 22 de novembro de 2017, em Osasco-SP, que fica arquivado em microfilme, o credor **BANCO BRADESCO S/A**, por sua agência de Osasco-SP, e a devedora **EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - MIRASSOL II - SPE LTDA**, ambos já qualificados, representados na forma da Lei, **aditaram o contrato registrado sob nº.002 e objeto da AV.004**, desta presente matrícula, para ficar constando: Em função das tratativas entre as partes, o devedor solicitou e o credor concordou em aditar o referido contrato para constar a(s) alteração(ões) a seguir: **Alteração da data de conclusão da obra para 20/12/2017**, não importando neste período a suspensão dos juros, comissões, seguros e reajustes monetários estabelecidos neste contrato, os quais continuarão sendo devidos e deverão ser pagos na forma e prazo ora contratados. **Alteração da data de vencimento da dívida para 20/06/2018**, entendendo este como o lapso de tempo que vai entre a data prevista para o término da obra e a

segue na ficha nº.002...

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS - CNS nº 11.989-1

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

49.657

002

CNM: 119891.2.0049657-03

Bel. RENATA GUSMÃO DE LIMA
Oficial Substituto
Bel. JOSÉ A. F. NAVARRETE FILHO
Oficial Substituto

Mirassol - S. P.

Bel. Sebastião Wilson de Pontes

Oficial Delegado

Mirassol, 21 de março de 2018

data de vencimento da dívida, mas que não importarão na suspensão dos juros, comissões, seguros e reajustes monetários estabelecidos neste contrato, os quais continuarão sendo devidos e deverão ser pagos na forma e prazo ora contratados. **Alteração do vencimento da primeira prestação para 20/07/2018** e as demais em igual dia dos meses subsequente sendo a **última prestação com vencimento em 20/06/2021 (36 meses)**, todas acrescidas de todos os encargos previstos nos termos do contrato original e aditivos, além da taxa mensal de administração de contratos e dos seguros de DFI - Danos Físicos no Imóvel. As partes contratantes ratificam em todos os seus termos, as cláusulas, itens e demais condições estabelecidas no contrato inicial acima referido e aditivos posteriores, que não tenham sido modificadas pelo presente instrumento, inclusive a(s) garantia(s) nele constituída(s) ficando claro que tudo o que ora se avençou integra-o para todos os fins e efeitos de direito. **CONDIÇÕES:** Além destas as demais constantes do aditivo, que ficam fazendo parte integrante desta averbação, para todos os fins de direito. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Mirassol-SP., 21 de março de 2018. O Oficial Substituto, Marcelo M. Zanovello.

AV.006/49.657 Conforme instrumento particular de aditamento, modificação e ratificação a instrumento particular com garantia hipotecária e outras avenças, emitido aos 19 de julho de 2018, em Osasco-SP., que fica arquivado em microfilme, o credor **BANCO BRADESCO S/A.**, por sua agência de Osasco-SP., e a devedora **EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - MIRASSOL II - SPE LTDA.**, ambos já qualificados, representados na forma da Lei, **aditaram o contrato registrado sob nº.002 e objeto da AV.004 e AV.005**, da presente matrícula, para ficar constando: Em função das tratativas entre as partes, o devedor solicitou e o credor concordou em aditar o referido contrato para constar a(s) alteração(ões) a seguir: **Em 19/06/2018 foi alterado a da data de vencimento da dívida 20/06/2018 para 20/07/2018. Em 19/06/2018 foi alterado a da data de vencimento da primeira prestação 20/07/2018 para 20/08/2018.** As partes contratantes ratificam em todos os seus termos, as cláusulas, itens e demais condições estabelecidas no contrato inicial acima referido e aditivos posteriores, que não tenham sido modificadas pelo presente instrumento, inclusive a(s) garantia(s) nele constituída(s) ficando claro que tudo o que ora se avençou integra-o para todos os fins e efeitos de direito. **CONDIÇÕES:** Além destas as demais constantes do aditivo, que ficam fazendo parte integrante desta averbação, para todos os fins de direito. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Mirassol-SP., 27 de março de 2019. O Oficial Substituto, Marcelo M. Zanovello. (Protocolo nº.141.414, de 13/03/2019). LTB.-Selo Digital: 119891331000L2M49657A619V

AV.007/49.657 Conforme instrumento particular de aditamento, modificação e ratificação a instrumento particular com garantia hipotecária e outras avenças, emitido aos 19 de julho de 2018, em Osasco-SP., que fica arquivado em microfilme, o credor **BANCO BRADESCO S/A.**, por sua agência de Osasco-SP., e a devedora **EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - MIRASSOL II - SPE LTDA.**, ambos já qualificados, representados na forma da Lei, **aditaram o contrato registrado sob nº.002 e objeto da AV.004, AV.005 e AV.006**, da presente matrícula, para ficar constando: Em função das tratativas entre as partes, o devedor solicitou e o credor concordou em aditar o referido contrato para constar a(s) alteração(ões) a seguir: **Alteração da data de vencimento da dívida do contrato de 20/07/2018 para 20/09/2018. Alteração da data de vencimento da primeira prestação 20/08/2018 para 20/10/2018.** Para constar que a prorrogação mencionada no primeiro e segundo quadro da cláusula quinta é formalizada pelo presente aditivo, no qual as partes ratificam plenamente todas ocorrências acima mencionadas, caracterizando assim suas implantações neste aditivo, datado de 19/07/2018. Para constar a obrigação do devedor em liquidar, junto ao credor, o valor de R\$4.456.467,07 (quatro milhões e quatrocentos e cinquenta e seis mil quatrocentos e sessenta e sete reais e sete centavos), referente a soma dos VMDS (valor mínimo de desligamento) dos lotes hipotecados de nºs. **Quadra**

segue no verso...

L2M.49657

Página:

3/8

11989-1-300001-305000-0523



11989-1-AA 303877

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

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS
E ANEXOS DE MIRASSOL/SP
BAL. SEBASTIAO WILSON DE PONTES
BAL. RENATA ELISA DE PONTES DEMORE
OFICIAL SUBSTITUTO
BAL. JOSE A. F. NAVARRETE FILHO
MIRASSOL - SP

FICHA
002
VERSO

MATRICULA
49.657

CNM: 119891.2.0049657-03

1 - Lotes: 5, 6, 7, 11, 12, 21, 22 e 32, Quadra 02 - Lotes: 13, 19, 20, 24, 26, 27, 31, 32 e 38, Quadra 03 - Lotes: 10 e 16, Quadra 04 - Lotes: 4, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 23, 26, 27, 28 e 29, Quadra 05 - Lotes: 2, 7, 14, 15, 16, 20 e 25, Quadra 6 - Lotes: 2, 5, 6, 11, 13, 16, 19, 24, 25, 33, 34 e 36, Quadra 7 - Lotes: 6, 9, 12, 20, 23, 25, 26 e 34, Quadra 8 - Lotes: 2, 6, 8, 9, 10, 14, 15, 16, 21, 25 e 27, Quadra 9 - Lotes: 1, 7, 12, 18, 20, 26, 29, 31 e 32, Quadra 10 - Lotes: 3, 4, 12, 14, 16, 17, 20, 21, 24, 25, 26, 27, 28, 29 e 30, Quadra 11 - Lotes: 5, 8 e 9, Quadra 12 - Lotes: 1, 2, 3, 4, 5 e 12 que foram vendidas a vistas ou quitadas dentro do prazo de carência, devendo a obrigação deste pagamento ocorrer em 6 (seis) parcelas, iguais, mensais e sucessivas, sendo a primeira na data deste aditivo e as demais no mesmo dia do meses subsequentes. Fica ajustado ainda que o não cumprimento desta obrigação poderá ensejar o vencimento antecipado da dívida. Na data da inclusão do evento, será debitada da conta corrente do (a,s) devedor (a,s) a taxa de aditamento no valor mencionado no quadro tarifas. Fica estabelecido que se o (a, s), devedor(a, es) deixar(em) de promover o(a) registro/averbação do presente aditamento no prazo máximo de 30 dias, poderá o credor, a seu exclusivo critério, e em nome e por conta do (a,s) devedor (a,s), promover o, ou contratar escritório(s) especializado(s) para isso, independentemente de prévio aviso, notificação ou interposição, caso em que o (a,s) devedor (a, es) devera (ão) reembolsar das respectivas despesas, mediante simples apresentação dos comprovantes, para débito na conta corrente indicada no contrato supracitado ou com a utilização dos recursos não liberados pelo credor ou ainda, por meio de débito no saldo devedor do (a, s) devedor (a,es). Fica mantida a obrigação do devedor quanto ao pagamento de seguro de danos físicos do imóvel (DPI), onde os prêmios mensais são cobrados pelo credor, juntamente com as prestações mensais na fase de carência e na durante a fase de retorno da operação, vigorando assim a aplicação estipulada pelo credor (extra stff), sendo que o valor segurado devera ter como base mínima o valor da avaliação da garantia/hipoteca de cada lote hipotecado, devendo tal obrigação perdurar até liquidação da dívida. Na hipótese de que o credor seja demandado ou solicitado, judicial ou extrajudicialmente, para liberação da hipoteca dos lotes, quer pelo próprio devedor, quer pelos compradores ou por terceiros, inclusive em caso de cumprimento de determinação judicial, o devedor se obriga da liquidar o respectivo VMD junto ao credor, no prazo máximo e improrrogável de até 6 (seis) meses, da data de solicitação feita pelo credor. O devedor desde já autoriza o credor a debitar o valor dos VMD'S diretamente na conta vinculada a esta operação, sem que o credor constatar a ocorrência das condições acima indicadas, quer pela verificação de total pagamento, pelos compradores do preço de vendas dos lotes, pela permuta dos lotes por serviços ou obra, ou ainda pela outorga de escritura definitiva aos compradores/terceiros e ou pela entrega da posse dos lotes aos compradores/terceiros, comprometendo-se o devedor a manter o valor necessário na referida conta. As partes contratantes ratificam em todos os seus termos, as cláusulas, itens e demais condições estabelecidas no contrato inicial acima referido e aditivos posteriores, que não tenham sido modificadas pelo presente instrumento, inclusive a(s) garantia(s) nele constituída(s) aditivo, que ficam fazendo parte integrante desta averbação, para todos os fins de direito. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Mirassol-SP, 27 de março de 2019. O Oficial Substituto, Marcelo M. Zanovello. (Protocolo nº.141.414, de 13/03/2019).LTB.-

Selo Digital: 119891331000L2M49657A7191

AV.008/49.657. Conforme instrumento particular de aditamento, modificação e ratificação a instrumento particular com garantia hipotecária e outras avenças, emitido aos 24 de outubro de 2018, em Osasco-SP, que fica arquivado em microfilme, o credor BANCO BRADESCO S/A, por sua agência de Osasco-SP, e a devedora EMPREENDIMIENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - MIRASSOL II - SPE LTDA., ambos já qualificados, representados na forma da Lei, aditam o contrato registrado sob nº.002 e objeto da AV.004, AV.005, AV.006 e AV.007, da presente matrícula, para ficar constante. Em função das tratativas entre as partes, o devedor solicitou e o credor concordou em aditar o referido contrato para constar a(s) alterações a seguir. Em 19/09/2018 foi alterado a data de vencimento da dívida 20/09/2018 para 20/10/2018. Em 19/09/2018 foi alterado a data de vencimento da primeira prestação 20/10/2018 para 20/11/2018. As partes contratantes ratificam em todos os seus termos, as cláusulas, itens e demais condições estabelecidas no contrato inicial acima referido e aditivos posteriores, que não tenham sido modificadas pelo presente instrumento, inclusive a(s) garantia(s) nele constituída(s) ficando claro que tudo o que ora se avençou integra o para todos os fins e efeitos de direito. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Mirassol-SP, 27 de março de 2019. O Oficial Substituto, Marcelo M. Zanovello. (Protocolo nº.141.414, de 13/03/2019).LTB.-



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

49.657

FICHA

003

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS - CNS nº 11.989-1

CNM: 119891.2.0049657-03

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Mirassol - S. P.

Bel. Sebastião Wilson de Pontes

Oficial Delegado

Mirassol, 29 de março de 2019

CONDIÇÕES: Além destas as demais constantes do aditivo, que ficam fazendo parte integrante desta averbação, para todos os fins de direito. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Mirassol-SP., 29 de março de 2019. O Oficial Substituto, Marcelo M. Zanovello. (Protocolo nº.141.415, de 13/03/2019). LTB.-Selo Digital: 119891331000L2M49657A819R

AV.009/49.657. Conforme instrumento particular de aditamento, modificação e ratificação a instrumento particular com garantia hipotecária e outras avenças, emitido aos 24 de outubro de 2018, em Osasco-SP., que fica arquivado em microfilme, o credor **BANCO BRADESCO S/A.**, por sua agência de Osasco-SP., e a devedora **EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - MIRASSOL II - SPE LTDA.**, ambos já qualificados, representados na forma da Lei, aditaram o contrato registrado sob nº.002 e objeto da AV.004, AV.005, AV.006, AV.007 e AV.008, da presente matrícula, para ficar constando: Em função das tratativas entre as partes, o devedor solicitou e o credor concordou em aditar o referido contrato para constar a(s) alteração(ões) a seguir: **Em 19/10/2018 foi alterado a data de vencimento da dívida 20/10/2018 para 20/12/2018. Em 19/10/2018 foi alterado a data de vencimento da primeira prestação 20/11/2018 para 20/01/2019.** Incorporar os encargos vencidos no seguinte período: **Período incorporado: 20/06/2018 à 20/10/2018. Valor Incorporado: R\$817.082,72.** Incorporação de encargos futuros de 20/11/2018 até 20/12/2018. No período acima serão incorporados, mês a mês, ao saldo devedor todos os encargos incidentes nas referidas parcelas como: Juros, encargos moratórios, atualização monetária e taxa mensal de administração de contratos, sendo que na data de 20/01/2019 se reiniciará o pagamento mensal da parcela integral acrescida de todos os encargos, juros e atualização e taxa mensal de administração de contrato, na forma de contrato aditado. Para constar que as prorrogações mencionadas nos itens 1,2,3 e 4 da cláusula quinta, são formalizados pelo presente aditivo, no qual as partes ratificam plenamente todas as ocorrências acima mencionadas, caracterizando assim suas implantações neste aditivo, datado de 24/10/2018. Na data da inclusão do evento, será debitada na conta corrente do (a,s) devedor (a,es,s) a taxa de aditamento no valor mencionado no quadro de tarifas. Fica estabelecido que se o (a, s), devedor(a, es) deixar(em) de promover o(a) registro/averbação do presente aditamento no prazo máximo de 30 dias, poderá o credor, a seu exclusivo critério, e em nome e por conta do (a,s) devedor (a,es), promovê-lo, ou contratar escritório(s) especializado(s) para isso, independentemente de prévio aviso, notificação ou interpelação, caso em que o (a,s) devedor (a, es) deverá (ão) reembolsá-lo das respectivas despesas, mediante simples apresentação dos comprovantes, para débito na conta corrente indicada no contrato supracitado ou com a utilização dos recursos não liberados pelo credor ou ainda, por meio de débito no saldo devedor do (a, s) devedor (a,es). Fica mantida a obrigação do devedor quanto ao pagamento de seguro de danos físicos do imóvel (DFI), onde os prêmios mensais são cobrados pelo credor, juntamente com as prestações mensais na fase de carência e na durante a fase de retorno da operação, vigorando assim a apólice estipulada pelo credor (extra sfh), sendo que o valor segurado deverá ter como base mínima o valor de avaliação da garantia/hipoteca de cada unidade hipotecada, devendo tal obrigação perdurar até liquidação da dívida. Para fins previstos neste contrato, devedor ratifica expressamente, a autorização dada ao o credor, Banco Bradesco S.A., a fazer todos os débitos mencionados neste contrato em sua conta-corrente mencionada no número 11 do quadro resumo do contrato ora aditado, autorização esta que é irrevogável e irretirável até a efetiva liquidação desde contrato, comprometendo-se para tanto a manter provisão suficiente e disponível de fundos para acolher os respectivos débitos frente a todas as suas obrigações aqui estipuladas. O devedor, obriga-se a manter a citada conta-corrente, saldo disponível para acatar os débitos ora autorizados, na hipótese de não haver saldo suficiente na conta correte citada para quitar os débitos referidos, fica o credor, conforme previsto no artigo 386 e seguintes do Código Civil Brasileiro, instruído e autorizado, tanto pelo devedor, como pelo (s) fiador (es), em caráter irrevogável e irretirável, a debitar os respectivos valores em qualquer outra conta correte de depósito ou aplicação, mantidas junto ao credor, tanto pelo devedor como pelo(s) fiador(es), em face do caráter solidário da fiança outorgada pelo (s) fiador (es) nesta operação. As partes contratantes ratificam em todos os seus termos, as cláusulas, itens e demais condições estabelecidas no contrato inicial acima referido e aditivos posteriores, que não tenham sido modificadas pelo presente instrumento, inclusive a(s) garantia(s) nele constituída(s) ficando claro que tudo o que ora se avençou integra-o para todos os fins e efeitos de direito. **CONDIÇÕES:** Além destas as demais constantes do aditivo, que ficam fazendo parte integrante desta averbação, para todos os fins de direito. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Mirassol-SP., 29 de março de 2019. O Oficial Substituto, Marcelo M. Zanovello. (Protocolo nº.141.415, de 13/03/2019). LTB.-Selo Digital: 119891331000L2M49657A919P

Segue no verso...

L2M.49657

Página:

5/8

11989-1-300001-300000-0523

11989-1-AA 303876

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

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

MATRÍCULA

49.657

FICHA

003

VERSO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
E ANEXOS DE MIRASSOL/SP
DR. SEBASTIÃO VILSON DE PONTES
Oficial Delegado
DR. RENATA BASSA DE PONTES DEMORE
Oficial Substituto
DR. JOSÉ A.F. MAAVARRTE FILHO
Oficial Substituto

CNM: 119891.2.0049657-03

AV.010/49.657. Conforme o instrumento particular de aditamento, modificação e ratificação a instituição de garantia hipotecária e outras avenças, emitido aos 17 de janeiro de 2019, em Osasco-SP, que fica arquivado em microfilme, o credor BANCO BRADESCO S/A, por sua agência de Osasco-SP, e a devedora EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA – MIRASSOL II – SPE LTDA, ambos já qualificados, representados na forma da Lei, aditaram o contrato registrado sob nº.002 e objeto da AV.004, AV.005, AV.006, AV.007, AV.008 e AV.009, da presente matrícula, para ficar constando: Em função das tratativas entre as partes, o devedor concordou em aditar o referido contrato para constar a(s) alteração(ões) a seguir: Em 18/12/2018 foi alterado a data de vencimento da dívida 20/12/2018 para 20/01/2019. Em 18/12/2018 foi alterado a data de vencimento primeira prestação 20/01/2019 para 20/02/2019. As partes contratantes ratificam em todos os seus termos, as cláusulas, itens e demais condições estabelecidas no contrato inicial acima referido e aditivos posteriores, que não tenham sido modificadas-pelo presente instrumento, inclusive a(s) garantia(s) nele constituída(s) ficando claro que tudo o que ora se avença integra-o para todos os fins e efeitos de direito. **CONDIÇÕES:** Além destas as demais constantes do aditivo, que ficam fazendo parte integrante desta averbação, para todos os fins de direito. Nada mais. O referido é verdade e dou fe. Mirassol-SP, 31 de julho de 2019. O Oficial Substituto,

nº.143.246, de 11/07/2019).-Selo Digital:11989133100L2M49514A10194

AV.011/49.657. Conforme o instrumento particular de aditamento, modificação e ratificação a instituição de garantia hipotecária e outras avenças, emitido aos 17 de janeiro de 2019, em Osasco-SP, que fica arquivado em microfilme, o credor BANCO BRADESCO S/A, por sua agência de Osasco-SP, e a devedora EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA – MIRASSOL II – SPE LTDA, ambos já qualificados, representados na forma da Lei, aditaram o contrato registrado sob nº.002 e objeto da AV.004, AV.005, AV.006, AV.007, AV.008, AV.009 e AV.010, da presente matrícula, para ficar constando: Em função das tratativas entre as partes, o devedor concordou em aditar o referido contrato para constar a(s) alteração(ões) a seguir: Alterar a data de vencimento da dívida 20/01/2019 para 20/03/2019. Alterar a data de vencimento da primeira prestação 20/02/2019 para 20/04/2019. Incorporação de encargos futuros de 20/01/2019 até 20/03/2019. No período acima serão incorporados, mês a mês, ao saldo devedor, todos os encargos incidentes nas referidas parcelas como: juros, encargos moratórios, atualização monetária e taxa mensal de administração de contratos, sendo que na data de 20/04/2019 se reiniciará o pagamento mensal da parcela integral acrescida de todos os encargos, juros e atualização e taxa mensal de administração de contrato, na forma do contrato aditado. Para constar que as prorrogações mencionadas nos itens 1, 2, 3 e 4 da cláusula quinta, são formalizados pelo presente aditivo, no qual as partes ratificam plenamente todas as ocorrências acima mencionadas, caracterizando assim suas implantações neste aditivo, datado de 17/01/2019. Para constar que o valor remanescente não liberado, serão liberados além das condições já previstas no contrato ora aditado, após a confirmação que não há valor devido de pagamento de VMD (valores mínimos de desligamento das unidades) referentes as unidades vendidas à vista ou já quitadas pelos compradores. Na data da inclusão do evento, será debitada da conta corrente do (a,s) devedor (a,s,s) a taxa de aditamento no valor mencionado no quadro de tarifas. Fica estabelecido que se o (a, s), devedor(a, es) deixar(em) de promover o(a) registro/averbação do presente aditamento no prazo máximo de 30 dias, poderá o credor, a seu exclusivo critério, e em nome e por conta do (a,s) devedor (a,s), promover-lo, ou contratar escritório(s) especializado(s) para isso, independentemente de prévio aviso, notificação ou interpelação, caso em que o (a,s) devedor (a,s) deverá (ão) reembolsá-lo das respectivas despesas, mediante simples apresentação dos comprovantes, para débito na conta corrente indicada no contrato supracitado ou com a utilização dos recursos não liberados pelo credor ou ainda, por meio de débito no saldo devedor do (a,s) devedor (a,es). Fica mantida a obrigatoriedade do devedor quanto ao pagamento de seguro de danos físicos do imóvel (DPI), onde os prêmios mensais são cobrados pelo credor, juntamente com as prestações mensais na fase de carência e na durante a fase de retorno da operação, vigorando assim a apólice estipulada pelo credor (extra s/n), sendo que o valor segurado devesse ter como base mínima o valor de avaliação da garantia/hipoteca de cada unidade hipotecada, devendo tal obrigação perdurar até liquidação da dívida. Para fins previstos neste contrato, devedor ratifica expressamente, a autização dada ao o credor, Banco Bradesco S.A., a fazer todos os débitos mencionados neste contrato em sua conta-corrente mencionada no número 11 do quadro resumo do contrato ora aditado, autização esta que é irrevogável e

Segue na folha 004...

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS - CNS nº 11.989-1

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

49.657

004

CNM: 119891.2.0049657-03

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
F ANEXOS DE MIRASSOL/SP
Bel. SEBASTIÃO WILSON DE PONTES
Oficial Delegado
Bel. RENATA LUISA DE PONTES DEMORE
Oficial Substituto
Bel. JOSÉ A. F. NAVARRETE FILHO
Oficial Substituto

Mirassol - S. P.
Bel. Sebastião Wilson de Pontes
Oficial Delegado

Mirassol, 31 de julho de 2019

irretratável até a efetiva liquidação desde contrato, comprometendo-se para tanto a manter provisão suficiente e disponível de fundos para acolher os respectivos débitos frente a todas as suas obrigações aqui estipuladas. O devedor, obriga-se a manter a citada conta-corrente, saldo disponível para acatar os débitos ora autorizados, na hipótese de não haver saldo suficiente na conta corrente citada para quitar os débitos referidos, fica o credor, conforme previsto no artigo 386 e seguintes do Código Civil Brasileiro, instruído e autorizado, tanto pelo devedor, como pelo (s) fiador (es), em caráter irrevogável e irretratável, a debitar os respectivos valores em qualquer outra conta corrente de depósito ou aplicação, mantidas junto ao credor, tanto pelo devedor como pelo(s) fiador(es), em face do caráter solidário da fiança outorgada pelo (s) fiador (es) nesta operação. As partes contratantes ratificam em todos os seus termos, as cláusulas, itens e demais condições estabelecidas no contrato inicial acima referido e aditivos posteriores, que não tenham sido modificadas pelo presente instrumento, inclusive a(s) garantia(s) nele constituída(s) ficando claro que tudo o que ora se avençou integra-o para todos os fins e efeitos de direito. **CONDIÇÕES:** Além destas as demais constantes do aditivo, que ficam fazendo parte integrante desta averbação, para todos os fins de direito. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Mirassol-SP., 31 de julho de 2019. O Oficial Substituto, Marcelo M. Zanovello. (Protocolo nº.143.246, de 11/07/2019).-Selo Digital:11989133100L2M49514A11192

AV.012/49.657. Ficam cancelados o registro nº.002 e as averbações nºs.004 à 011, todos da presente matrícula, em razão da quitação dada pelo credor **BANCO BRADESCO S/A**, por sua agência de São Paulo-SP., conforme comprova o Termo de Quitação e Liberação de Garantia, datado de 22/10/2019, assinado com firma reconhecida, que fica arquivado em microfilme. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Mirassol-SP., 31 de outubro de 2019. O Oficial Substituto, Marcelo M. Zanovello. Protocolo nº.145025, de 24/10/2019. Itb. Selo Digital:11989133100L2M49657A12190

AV.013/49.657. Conforme a certidão por meio eletrônico - PH000413972, nos moldes do artigo 837 do CPC., expedida pelo 1º Ofício Judicial, Foro Central desta Comarca de Mirassol-SP., aos 03/05/2022, nos autos de Execução Civil (Processo nº.0001965-74.2021.8.26.0358), movida contra Empreendimentos Imobiliários Damha - Mirassol II - SPE Ltda., CNPJ: 12.218.189/0001-72, que fica arquivada em microfilme, o **imóvel objeto da presente matrícula**, de propriedade da executada **EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - MIRASSOL II - SPE LTDA.**, já qualificada, foi **PENHORADO** à favor do exequente **MARIA DAS GRAÇAS SILVA**, CPF.045.756.498-99, pelo valor de **R\$56.079,39** (cinquenta e seis mil e setenta e nove reais e trinta e nove centavos). Nome do depositário: Empreendimentos Imobiliários Damha - Mirassol II - SPE Ltda. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Mirassol-SP., 10 de maio de 2022. O Oficial Substº., (José A. F. Navarrete Fº.).Protocolo nº.161.140, de 03/05/2022. Selo Digital:11989133100L2M49657A1322Z

AV.014/49.657.- Conforme o Mandado de Levantamento do Registro de Penhora, expedido aos 19 de abril de 2023, assinado digitalmente pela MM. Juíza da 1ª Vara do Foro desta Comarca de Mirassol-SP., Exma. Sra. Dra. Natália Berti, nos autos de Cumprimento de Sentença - Liquidação - Cumprimento / Execução (Processo nº.0001965-74.2021.8.26.0358), movida por Maria das Graças Silva, contra Empreendimentos Imobiliários Damha - Mirassol II - SPE Ltda., apresentado por meio eletrônico - Código de Remessa AC002416393, de 26/04/2023, que fica arquivado em microfilme, foi **DETERMINADO o levantamento da penhora averbada sob nº.013**, na presente matrícula. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Mirassol-SP., 28 de abril de 2023. O Escrevente Autorizado, André B. Silveira. O Oficial Substituto, Gilberto Singolani. (Protocolo nº.168.356, de 26/04/2023).abs - Selo Digital:11989133100L2M49657A1423V

L.2M.49657

Página:

7/8

11989-1-300001-305000-0523

11989-1-AA 303875

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

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

ADVERTÊNCIA: Este documento contém dados pessoais que constuem "arquivo público", passível de conhecimento através da presente certidão, ficando o solicitante/requerente responsável civil e criminalmente por eventual uso indevido da informação, nos termos da Lei 13708/18 (LGPD) e Provimento CGJ.23/2020.

CERTIDÃO

Mirassol-SP, 25 de setembro de 2023.

OFICIAL - BEL. SEBASTIÃO WILSON DE PONTES

[Assinatura]

Nada mais.- O referido é verdade e dou fé.

Certifico e dou fé, nos termos do Art.19, § 1º da Lei 6.015 dos Registros Públicos, de 31.12.1973, que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, e que, além dos registros/averbações nela contidos, NÃO CONSTA nenhum outro ônus, citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias, ou alienação por qualquer título ou forma.

Oficial..	R\$ 40,91
Estado...	R\$ 11,63
SEFAZ...	R\$ 7,96
Simoreg..	R\$ 2,15
Tribunal:	R\$ 2,81
ISS.....	R\$ 1,26
M. Publ...	R\$ 1,96
Total....	R\$ 68,68

SELO PAGO POR VERBA OFICIAL

1198913C30000000152091237



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

OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS
E ANEXOS DE MIRASSOL/SP
BEL. SEBASTIÃO WILSON DE PONTES
Oficial Delegado
BEL. RENATA CLISA DE PONTES DEMORE
Oficial Substituto
BEL. JOSÉ A. F. MAAVARRETE FILHO
Oficial Substituto

SUZANA H. QUINTANA
OAB/SP 87.024

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE MIRASSOL-SP

Proc. n.º 0000802-88.2023.8.26.0358

TADEU CEZAR MUNIZ FECHINE e
AMINA RAVENA DE SOUSA, por sua advogada que esta subscreve
nos autos de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** que movem em face de
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA – MIRASSOL II –
SPE LTDA, vem respeitosamente a presença de Vossa Excelência em
atendimento ao R. despacho de fls. requerer a juntada de guia de
oficial de justiça relativa a intimação da penhora.

Termos em que,
p.deferimento.

São José do Rio Preto, 27 de setembro de 2023

Shquintana

Suzana H. Quintana
OAB/SP 87.024

Comprovante Bolet



Valor
R\$ 102,78

Data
27/09/23
08:51



Operação realizada com sucesso!

Informações gerais

Banco recebedor

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Representação numérica do código de barras

00190000090284466300100011150174394910000010278

Instituição emissora - nome do banco

BANCO DO BRASIL S/A

Código do banco

001

Código ISPB

00000000

Beneficiário original / Cedente

Nome fantasia

SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA

Nome / Razão social

SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA

CPF / CNPJ

51.174.001/0001-93

Pagador sacado

Nome / Razão social

Tadeu Cesar Muniz Fchine

CPF / CNPJ

219.126.858-76**Pagador final - Correntista**

Nome / Razão social

TADEU CEZAR MUNIZ FECHINE

CPF / CNPJ

219.126.858-76

Data de vencimento

02/10/2023

Data da Efetivação / Agendamento

27/09/2023

Valor nominal do boleto

102,78

Juros (R\$)

0,00

Desconto (R\$)

0,00

IOF (R\$)

0,00

Abatimento (R\$)

0,00

Multa (R\$)

0,00

Valor calculado (R\$)

102,78

Identificação do pagamento

DILIGENCIA DO OFICIAL DE

Código da operação

070057792

Chave de segurança

010SFRHSN1ZLC7V0

Você poderá consultar futuramente essa e outras transações no item Minhas Transações, opção "Consultas - Comprovantes".

Em caso de dúvidas entre em contato através dos nossos canais de atendimento, e informe o ID da transação presente neste comprovante.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Mirassol

FORO DE MIRASSOL

3ª VARA

Rua Floriano Peixoto, 1750, . - Nossa Senhora Aparecida

CEP: 15130-007 - Mirassol - SP

Telefone: (17) 3242-3001 - E-mail: mirassol3@tjsp.jus.br

CONCLUSÃO

Em 21 de novembro de 2023, faço estes autos conclusos ao MM.(a). Juiz(a) de Direito Dr(a). Marcos Takaoka. Eu, Anna Paula Sabbag Volpi, Chefe de Seção Judiciário, subscrevi.

DECISÃO

Processo nº:	0000802-88.2023.8.26.0358
Classe - Assunto	Cumprimento de sentença - Defeito, nulidade ou anulação
Exequente:	Tadeu Cezar Muniz Fechine e outro
Executado:	Empreendimentos Imobiliários Damha – Mirassol II – Spe Ltda

Vistos.

Defiro a penhora do imóvel descrito na matrícula nº 49.628 do Cartório de Registro de Imóveis de mirassol (fls. 171/178), em nome de Empreendimentos Imobiliários Damha – Mirassol II – SPE Ltda.

Defiro a penhora do imóvel descrito na matrícula nº 49.657 do Cartório de Registro de Imóveis de mirassol (fls. 179/186), em nome de Empreendimentos Imobiliários Damha – Mirassol II – SPE Ltda.

Fica nomeado o atual possuidor do bem como depositário, independentemente de outra formalidade.

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

Providencie-se a averbação da penhora, pelo sistema ARISP, se possível, cabendo ao patrono da parte exequente informar nos autos o e-mail para envio do respectivo boleto bancário para pagamento, comprovando nos autos em seguida.

Não sendo possível a penhora eletrônica, fica, desde já, determinada a expedição de certidão de inteiro teor do ato, mediante o recolhimento das custas, cabendo à parte exequente providenciar a averbação no respectivo ofício imobiliário.

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

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

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

COMARCA de Mirassol

FORO DE MIRASSOL

3ª VARA

Rua Floriano Peixoto, 1750, . - Nossa Senhora Aparecida

CEP: 15130-007 - Mirassol - SP

Telefone: (17) 3242-3001 - E-mail: mirassol3@tjsp.jus.br

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

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

Caberá à parte exequente indicar o endereço e recolher as respectivas despesas, sob pena de nulidade.

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

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

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

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

Em caso de inércia por prazo superior a 30 dias, arquivem-se os autos.

Int.

Mirassol, 21 de novembro de 2023.

Marcos Takaoka
Juiz de Direito

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

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0964/2023, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Suzana Helena Quintana (OAB 87024/SP)	D.J.E
Antonio de Moraes Dourado Neto (OAB 354990/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Defiro a penhora do imóvel descrito na matrícula nº 49.628 do Cartório de Registro de Imóveis de mirassol (fls. 171/178), em nome de Empreendimentos Imobiliários Damha Mirassol II SPE Ltda. Defiro a penhora do imóvel descrito na matrícula nº 49.657 do Cartório de Registro de Imóveis de mirassol (fls. 179/186), em nome de Empreendimentos Imobiliários Damha Mirassol II SPE Ltda. Fica nomeado o atual possuidor do bem como depositário, independentemente de outra formalidade. Servirá a presente decisão, assinada digitalmente, como termo de constrição. Providencie-se a averbação da penhora, pelo sistema ARISP, se possível, cabendo ao patrono da parte exequente informar nos autos o e-mail para envio do respectivo boleto bancário para pagamento, comprovando nos autos em seguida. Não sendo possível a penhora eletrônica, fica, desde já, determinada a expedição de certidão de inteiro teor do ato, mediante o recolhimento das custas, cabendo à parte exequente providenciar a averbação no respectivo ofício imobiliário. Registre-se que a utilização do sistema online não exime o interessado do acompanhamento direto, perante o Registro de Imóveis, do desfecho da qualificação, para ciência das exigências acaso formuladas. Intime(m)-se o(s) executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência, pessoalmente, por mandado ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos, acerca da penhora. Providencie-se, ainda, a intimação, pessoal ou na pessoa do representante(s) legal, de eventual(is) cônjuge, de credor(es) hipotecário(s) e coproprietário(s), e demais pessoas previstas no art.799, do Código de Processo Civil. Havendo qualquer registro ou averbação de arrolamento, garantia ou penhora em favor da Fazenda Pública, deverá providenciar o necessário para a ciência inequívoca, mediante a intimação pessoal, sob pena de nulidade. Caberá à parte exequente indicar o endereço e recolher as respectivas despesas, sob pena de nulidade. Após a efetivação da medida, intime-se a parte exequente para que no prazo de 20 dias se manifeste em termos de prosseguimento. Para fins de avaliação, deverá comprovar a cotação do bem no mercado, trazendo aos autos a declaração de pelo menos três corretores imobiliários, além de outros anúncios publicitários, servindo a média como referência. Deverá, ainda, pesquisar junto aos órgãos administrativos e perante o síndico a respeito da existência de débitos ou restrições de natureza fiscal e condominial, comprovando nos autos. Por fim, deverá manifestar se deseja a adjudicação e/ou alienação, requerendo e providenciando o necessário para sua efetivação. Em caso de inércia por prazo superior a 30 dias, arquivem-se os autos. Int."

Mirassol, 22 de novembro de 2023.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0964/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 23/11/2023. Considera-se a data de publicação em 24/11/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Suzana Helena Quintana (OAB 87024/SP)

Antonio de Moraes Dourado Neto (OAB 354990/SP)

Teor do ato: "Vistos. Defiro a penhora do imóvel descrito na matrícula nº 49.628 do Cartório de Registro de Imóveis de mirassol (fls. 171/178), em nome de Empreendimentos Imobiliários Damha Mirassol II SPE Ltda. Defiro a penhora do imóvel descrito na matrícula nº 49.657 do Cartório de Registro de Imóveis de mirassol (fls. 179/186), em nome de Empreendimentos Imobiliários Damha Mirassol II SPE Ltda. Fica nomeado o atual possuidor do bem como depositário, independentemente de outra formalidade. Servirá a presente decisão, assinada digitalmente, como termo de constrição. Providencie-se a averbação da penhora, pelo sistema ARISP, se possível, cabendo ao patrono da parte exequente informar nos autos o e-mail para envio do respectivo boleto bancário para pagamento, comprovando nos autos em seguida. Não sendo possível a penhora eletrônica, fica, desde já, determinada a expedição de certidão de inteiro teor do ato, mediante o recolhimento das custas, cabendo à parte exequente providenciar a averbação no respectivo ofício imobiliário. Registre-se que a utilização do sistema online não exige o interessado do acompanhamento direto, perante o Registro de Imóveis, do desfecho da qualificação, para ciência das exigências acaso formuladas. Intime(m)-se o(s) executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência, pessoalmente, por mandado ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos, acerca da penhora. Providencie-se, ainda, a intimação, pessoal ou na pessoa do representante(s) legal, de eventual(is) cônjuge, de credor(es) hipotecário(s) e coproprietário(s), e demais pessoas previstas no art.799, do Código de Processo Civil. Havendo qualquer registro ou averbação de arrolamento, garantia ou penhora em favor da Fazenda Pública, deverá providenciar o necessário para a ciência inequívoca, mediante a intimação pessoal, sob pena de nulidade. Caberá à parte exequente indicar o endereço e recolher as respectivas despesas, sob pena de nulidade. Após a efetivação da medida, intime-se a parte exequente para que no prazo de 20 dias se manifeste em termos de prosseguimento. Para fins de avaliação, deverá comprovar a cotação do bem no mercado, trazendo aos autos a declaração de pelo menos três corretores imobiliários, além de outros anúncios publicitários, servindo a média como referência. Deverá, ainda, pesquisar junto aos órgãos administrativos e perante o síndico a respeito da existência de débitos ou restrições de natureza fiscal e condominial, comprovando nos autos. Por fim, deverá manifestar se deseja a adjudicação e/ou alienação, requerendo e providenciando o necessário para sua efetivação. Em caso de inércia por prazo superior a 30 dias, arquivem-se os autos. Int."

Mirassol, 23 de novembro de 2023.

SUZANA H. QUINTANA
OAB/SP 87.024

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE MIRASSOL-SP

Proc. n.º 0000802-88.2023.8.26.0358

TADEU CEZAR MUNIZ FECHINE e
AMINA RAVENA DE SOUSA, por sua advogada que esta subscreve
nos autos de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** que movem em face de
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA – MIRASSOL II –
SPE LTDA, vem respeitosamente a presença de Vossa Excelência em
atendimento ao R. despacho de fls. informar que o boleto para
pagamento da averbação da penhora deverá ser enviado para
aminaravena21@gmail.com.

Termos em que,
p.deferimento.

São José do Rio Preto, 23 de novembro de 2023

Shquintana

Suzana H. Quintana
OAB/SP 87.024

SUZANA H. QUINTANA
OAB/SP 87.024

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE MIRASSOL-SP

Proc. n.º 0000802-88.2023.8.26.0358

TADEU CEZAR MUNIZ FECHINE e
AMINA RAVENA DE SOUSA, por sua advogada que esta subscreve
nos autos de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** que movem em face de
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA – MIRASSOL II –
SPE LTDA, vem respeitosamente a presença de Vossa Excelência
expor e ao final requerer o quanto segue:

As fls.191 foi determinado:

“ Providencie-se a averbação da penhora, pelo sistema ARISP, se possível, cabendo ao patrono da parte exequente informar nos autos o e-mail para envio do respectivo boleto bancário para pagamento, comprovando nos autos em seguida....”

Em razão do não recebimento do boleto para pagamento os Autores diligenciaram junto a Arisp, obtendo informação de que a plataforma de Registradores, Ofício Eletrônico, Penhora Online e Central de Indisponibilidade de bens não são mais gerenciadas pela Arisp.

Em contato com o Operador Nacional do Sistema de Registro de Imóveis-ONR obtiveram a informação de que a averbação da penhora deverá ser realizado pela vara judicial sendo restrito o Portal Penhora Online restrito ao Poder Judiciário.

Dessa forma requer a Vossa Excelência seja inserido o pedido de penhora no Portal do ONR para efetivação da penhora.

Termos em que,
p.deferimento.

São José do Rio Preto, 19 de janeiro de 2024

Suzana Quintana
Suzana H. Quintana
OAB/SP 87.024



RES: Arisp "Boleto pagamento penhora"

De: Arisp
Para: suzanaquintana@uol.com.br
Cópia:
Cópia oculta:
Assunto: RES: Arisp "Boleto pagamento penhora"
Enviada em: 20/12/2023 | 15:44
Recebida em: 20/12/2023 | 15:44

Prezada senhora Suzana H Quintana, boa tarde.

Informamos que as plataformas dos Registradores, Ofício Eletrônico, Penhora Online e Central de Indisponibilidade de bens não são mais gerenciadas pela Arisp.

Como consequência, por força das leis que regem a matéria, o ONR assumiu, automaticamente, todos os direitos, obrigações e responsabilidades decorrentes dos serviços disponíveis nas plataformas.

Caso haja qualquer dúvida, o ONR está disponível no telefone (11) 3195-2290 e no e-mail: servicedesk@onr.org.br

Sendo o que havíamos de informar, permanecemos à disposição.

Atenciosamente,

Equipe Arisp

-----Mensagem original-----

De: Arisp <Arisp@arisp.com.br>
Enviada em: segunda-feira, 18 de dezembro de 2023 10:45
Para: Arisp <Arisp@arisp.com.br>
Assunto: Arisp "Boleto pagamento penhora"

De: Suzana H Quintana <suzanaquintana@uol.com.br>

Assunto: Boleto pagamento penhora

Corpo da mensagem:

Ainda não foi enviado boleto para pagamento de averbação de penhora do Proc. n.º 0000802-88.2023.8.26.0358 a ser enviado para aminaravena21@gmail.com. Tem como passar posicionamento sobre isso?

--

Este e-mail foi enviado de um formulário de contato em Arisp (<https://arisp.com.br>)



Resolvido: RE: Resolvido: averbação penhora

De: Central de Atendimento ONR
Para: suzanaquintana@uol.com.br
Cópia:
Cópia oculta:
Assunto: Resolvido: RE: Resolvido: averbação penhora
Enviada em: 19/01/2024 | 10:56
Recebida em: 19/01/2024 | 10:56

- Não escreva abaixo dessa linha -

Olá, Suzana Quintana.
O ticket Nº **802078 (RE: Resolvido: averbação penhora)** foi considerado como resolvido pelo agente.
Se você acredita que o ticket não foi resolvido, responda a este e-mail para reabri-lo automaticamente.

Sim

Não

ATENÇÃO: SOMENTE RESPONDA ESTE E-MAIL SE VOCÊ NÃO ESTIVER DE ACORDO COM A SOLUÇÃO APRESENTADA, POIS O TICKET SERÁ REABERTO COM A SUA RESPOSTA.

Vicente Tavares 19/01/2024 10:56 (UTC-03:00 Horário de Brasília (São Paulo))

Prezada Srta. Suzana,

Em atenção ao solicitado informamos que o cadastro da penhora deverá ser realizado pela vara judicial, o Portal Penhora Online é restrito ao Poder Judiciário, <https://penhoraonline.org.br/>.

Informamos ainda que, após a penhora ser inserida no sistema pelo Magistrado, o boleto para pagamento será enviado para o Advogado cadastrado no processo.

Cordialmente,

OPERADOR NACIONAL DO
SISTEMA DE REGISTRO
ELETRÔNICO DE IMÓVEIS

Vicente Ferreira de Moraes Tavares

Assistente de Suporte

saec

ofício eletrônico

penhora online

cnib

Suzana Quintana 19/01/2024 10:47 (UTC-03:00 Horário de Brasília (São Paulo))

E-mail de: suzanaquintana <suzanaquintana@uol.com.br> para: Central de Atendimento ONR <atendimento@onr.movidesk.com> em: 19/01/2024 10:47

Vicente vou anexar o despacho do juiz de Mirassol ok?

No processo informei o email de aminaravena21@gmail.com para envio do boleto e não foi recebido.

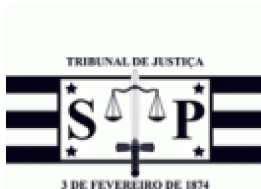
Como devo proceder?

De: "Central de Atendimento ONR" <atendimento@onr.movidesk.com>

Enviada: 2024/01/19 10:30:25

Para: suzanaquintana@uol.com.br

Assunto: Resolvido: RE: Resolvido: averbação penhora

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE MIRASSOL****FORO DE MIRASSOL****3ª VARA**

Rua Floriano Peixoto, 1750, ., Nossa Senhora Aparecida - CEP 15130-007,

Fone: (17) 3242-3001, Mirassol-SP - E-mail: mirassol3@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **0000802-88.2023.8.26.0358**
Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Defeito, nulidade ou anulação**
Exequente: **Tadeu Cezar Muniz Fechine e outro**
Executado: **Empreendimentos Imobiliários Damha – Mirassol II – Spe Ltda**

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

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

Ciência/vista ao interessado acerca do Comprovante de Remessa de Penhora juntado aos autos (fls. 198), sob as penas da lei. Nada Mais. Mirassol, 24 de janeiro de 2024. Eu, ____, Allan de Paula Ribeiro, Escrevente Técnico Judiciário.

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0025/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Suzana Helena Quintana (OAB 87024/SP)	D.J.E
Antonio de Moraes Dourado Neto (OAB 354990/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Ciência/vista ao interessado acerca do Comprovante de Remessa de Penhora juntado aos autos (fls. 198), sob as penas da lei."

Mirassol, 24 de janeiro de 2024.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0025/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 29/01/2024. Considera-se a data de publicação em 30/01/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Suzana Helena Quintana (OAB 87024/SP)
Antonio de Moraes Dourado Neto (OAB 354990/SP)

Teor do ato: "Ciência/vista ao interessado acerca do Comprovante de Remessa de Penhora juntado aos autos (fls. 198), sob as penas da lei."

Mirassol, 25 de janeiro de 2024.

ONR - Penhora Online - Prenotação

no-reply@onr.org.br <no-reply@onr.org.br>

qua, 24/01/2024 15:40

Para: ALLAN DE PAULA RIBEIRO <allanr@tjsp.jus.br>

CUIDADO: Este e-mail se originou fora do TJSP. Não clique em links ou abra anexos a menos que conheça o remetente e saiba que o conteúdo é seguro.

 SAEC - Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Prezado(a) Senhor(a) ALLAN DE PAULA RIBEIRO

O pedido de penhora **PH000498946** foi prenotado.
Dados da Prenotação:

Número: **173976**
Data: **24/01/2024**
Vencimento: **23/02/2024**

Acesse o sistema de Penhora Online clicando [aqui](#).

Atenciosamente,
Operador Nacional do Sistema de Registro de Imóveis - ONR

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

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

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE MIRASSOL****FORO DE MIRASSOL****3ª VARA**

Rua Floriano Peixoto, 1750, ., Nossa Senhora Aparecida - CEP 15130-007,

Fone: (17) 3242-3001, Mirassol-SP - E-mail: mirassol3@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **0000802-88.2023.8.26.0358**
Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Defeito, nulidade ou anulação**
Exequente: **Tadeu Cezar Muniz Fechine e outro**
Executado: **Empreendimentos Imobiliários Damha – Mirassol II – Spe Ltda**

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

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

Ciência/vista ao interessado acerca do e-mail juntado aos autos (fls. 202 – Prenotação/Penhora), sob as penas da lei. Nada Mais. Mirassol, 25 de janeiro de 2024. Eu, ____, Allan de Paula Ribeiro, Escrevente Técnico Judiciário.

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0028/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Suzana Helena Quintana (OAB 87024/SP)	D.J.E
Antonio de Moraes Dourado Neto (OAB 354990/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Ciência/vista ao interessado acerca do e-mail juntado aos autos (fls. 202
Prenotação/Penhora), sob as penas da lei."

Mirassol, 25 de janeiro de 2024.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0028/2024, foi disponibilizado na página 4882/4883 do Diário de Justiça Eletrônico em 01/02/2024. Considera-se a data de publicação em 02/02/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Suzana Helena Quintana (OAB 87024/SP)
Antonio de Moraes Dourado Neto (OAB 354990/SP)

Teor do ato: "Ciência/vista ao interessado acerca do e-mail juntado aos autos (fls. 202 Prenotação/Penhora), sob as penas da lei."

Mirassol, 1 de fevereiro de 2024.

Jonas Figueiredo Piovezan
Escrevente Técnico Judiciário

SUZANA H. QUINTANA
OAB/SP 87.024

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE MIRASSOL-SP

Proc. n.º 0000802-88.2023.8.26.0358

TADEU CEZAR MUNIZ FECHINE e
AMINA RAVENA DE SOUSA, por sua advogada que esta subscreve
nos autos de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** que movem em face de
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA – MIRASSOL II –
SPE LTDA, vem respeitosamente a presença de Vossa Excelência em
atendimento ao R. despacho de fls., informar que após contato com o
Operador Nacional do Sistema de Registro de Imóveis-ONR aguarda o
envio de boleto para pagamento conforme email em anexo.

Termos em que,
p.deferimento.

São José do Rio Preto, 05 de fevereiro de 2024

Suzana Quintana

Suzana H. Quintana
OAB/SP 87.024



Resolvido: averbação penhora

De: Central de Atendimento ONR
Para: suzanaquintana@uol.com.br
Cópia:
Cópia oculta:
Assunto: Resolvido: averbação penhora
Enviada em: 01/02/2024 | 14:11
Recebida em: 01/02/2024 | 14:11

- Não escreva abaixo dessa linha -

Olá, Suzana Quintana.
O ticket Nº **818287 (averbação penhora)** foi considerado como resolvido pelo agente.
Se você acredita que o ticket não foi resolvido, responda a este e-mail para reabri-lo automaticamente.



ATENÇÃO: SOMENTE RESPONDA ESTE E-MAIL SE VOCÊ NÃO ESTIVER DE ACORDO COM A SOLUÇÃO APRESENTADA, POIS O TICKET SERÁ REABERTO COM A SUA RESPOSTA.



Iveline Infante

01/02/2024 14:11 (UTC-03:00 Horário de Brasília (São Paulo))

2

Prezada Senhora,

Boa tarde.

Agradecemos o vosso contato e em atenção ao solicitado informo que o Cartório de Registro de Imóveis, após o recebimento da penhora, realiza a prenotação do registro. O Cartório de Registro de Imóveis irá analisar a certidão da penhora e verificar se está apta para registro, caso positivo, informará o valor das custas no Sistema e será enviado o boleto ao advogado para seu devido recolhimento. Tão logo identificarmos o pagamento, o Cartório de Registro de Imóveis é notificado e este, por sua vez, irá efetuar a averbação e anexar a certidão no Sistema da Penhora Online para comprovação do ato, até a data do vencimento da respectiva prenotação.

Cordialmente,



iveline guanaes meira infante

Analista de Suporte Pleno Atendimento CNIB

saec

ofício eletrônico

penhora online

cnib



Suzana Quintana

01/02/2024 12:00 (UTC-03:00 Horário de Brasília (São Paulo))

1

E-mail de: suzanaquintana <suzanaquintana@uol.com.br> para: Central de Atendimento ONR <atendimento@onr.movidesk.com> em: 01/02/2024 11:59

Boa tarde. Preciso do boleto de pagamento relativo a averbação de penhora do PH000498946. Há informação no processo de que foi protocolizado mas não houve envio de boleto para esse email ou para amineravena21@gmail.com. Poderia me auxiliar para efetivação do pagamento? Obrigada

De: "Central de Atendimento ONR" <atendimento@onr.movidesk.com>

Enviada: 2024/01/19 11:08:47

Para: suzanaquintana@uol.com.br

https://mail.uol.com.br/?xc=b9b999adbb5485a9ae2789588b466a4f#/webmail/0//INBOX/page:2/MjM1OTc

1/2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SUZANA HELENA QUINTANA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/02/2024 às 14:49 , sob o número WMRS24700046988 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000802-88.2023.8.26.0358 e código cX1P2WfL-.



CARTÓRIO

SEBASTIÃO PONTES

Valide aqui este documento

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos

fls. 208

Endereço: Rua Rui Barbosa, 2452 Mirassol-SP

Telefone: 3243-8960 / 3242-1331

E-mail: sebastiaoowpontes@terra.com.br

NOTA DE DEVOLUÇÃO - Referente à prenotação nº 0000173976 de 24/01/2024

A(o)

Ilustríssimo(a) Sr.(a)

TADEU CEZAR MUNIZ FECHINE

RUA . . .

MIRASSOL-SÃO PAULO

Título: CERTIDÃO DE PENHORA

Origem: 3 OFICIO JUDICIAL

Liv/Fls.: . . . PH000498946

Nesta data faço devolução do presente título a vossa Senhoria. para que sejam atendidas as exigências abaixo:

1-) Deixamos de proceder a penhora, em razão do imóvel da matrícula nº49.657, encontra-se registrado em nome de terceiros, conforme escritura pública de dação em pagamento, lavrada nas notas do Tabelionato do distrito de Ruilândia-SP., deste município e comarca de Mirassol-SP., aos 17 de outubro de 2023, no livro nº95, páginas nºs.121/122, registrada sob nº015, na respectiva matrícula;

Mirassol-SP , 26 de janeiro de 2024.

Obs.: Horário para esclarecimentos referentes à esta nota de devolução, das 10:00hs às 11:00hs.

RECIBO: Declaro haver recebido o presente título e a quantia constante da autenticação abaixo, em devolução.

Mirassol-sp., ____/____/____

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7Z9SP-VA55M-VR3S6-FSTUJ>

Documento assinado digitalmente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TARCISIO ANTONIO CONSOLO, liberado nos autos em 15/02/2024 às 12:32. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000802-88.2023.8.26.0358 e código sW4cbw4d.



CARTÓRIO

SEBASTIÃO PONTES

Valide aqui
este documento

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos

fls. 209

Endereço: Rua Rui Barbosa, 2452 Mirassol-SP

Telefone: 3243-8960 / 3242-1331

E-mail: sebastiaoowpontes@terra.com.br

NOTA DE DEVOLUÇÃO - Referente à prenotação nº 0000173976 de 24/01/2024

A(o)

Ilustríssimo(a) Sr.(a)

TADEU CEZAR MUNIZ FECHINE

RUA ., .

MIRASSOL-SÃO PAULO

Título: CERTIDÃO DE PENHORA

Origem: 3 OFICIO JUDICIAL

Liv/Fls.: . . PH000498946

Nesta data faço devolução do presente título a vossa Senhoria. para que sejam atendidas as exigências abaixo:

1-) Deixamos de proceder a penhora, em razão do imóvel da matrícula nº49.657, encontra-se registrado em nome de terceiros, conforme escritura pública de dação em pagamento, lavrada nas notas do Tabelionato do distrito de Ruilândia-SP., deste município e comarca de Mirassol-SP., aos 17 de outubro de 2023, no livro nº95, páginas nºs.121/122, registrada sob nº015, na respectiva matrícula;

Mirassol-SP , 26 de janeiro de 2024.

Obs.: Horário para esclarecimentos referentes à esta nota de devolução, das 10:00hs às 11:00hs.

RECIBO: Declaro haver recebido o presente título e a quantia constante da autenticação abaixo, em devolução.

Mirassol-sp., ____/____/____

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7Z9SP-VA55M-VR3S6-FSTUJ>

Documento assinado digitalmente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TARCISIO ANTONIO CONSOLO, liberado nos autos em 15/02/2024 às 12:32. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000802-88.2023.8.26.0358 e código sW4cbw4d.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE MIRASSOL****FORO DE MIRASSOL****3ª VARA**

Rua Floriano Peixoto, 1750, ., Nossa Senhora Aparecida - CEP 15130-007,

Fone: (17) 3242-3001, Mirassol-SP - E-mail: mirassol3@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **0000802-88.2023.8.26.0358**
Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Defeito, nulidade ou anulação**
Exequente: **Tadeu Cezar Muniz Fechine e outro**
Executado: **Empreendimentos Imobiliários Damha – Mirassol II – Spe Ltda**

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

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

Ciência/vista, no prazo legal, ao interessado acerca da Nota de Devolução juntada aos autos (fls. 208/209), sob as penas da lei. Conforme r. decisão, manifeste-se em termos de prosseguimento. Nada Mais. Mirassol, 15 de fevereiro de 2024. Eu, ____, Allan de Paula Ribeiro, Escrevente Técnico Judiciário.

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0070/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Suzana Helena Quintana (OAB 87024/SP)	D.J.E
Antonio de Moraes Dourado Neto (OAB 354990/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Ciência/vista, no prazo legal, ao interessado acerca da Nota de Devolução juntada aos autos (fls. 208/209), sob as penas da lei. Conforme r. decisão, manifeste-se em termos de prosseguimento."

Mirassol, 15 de fevereiro de 2024.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0070/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 16/02/2024. Considera-se a data de publicação em 19/02/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Suzana Helena Quintana (OAB 87024/SP)
Antonio de Moraes Dourado Neto (OAB 354990/SP)

Teor do ato: "Ciência/vista, no prazo legal, ao interessado acerca da Nota de Devolução juntada aos autos (fls. 208/209), sob as penas da lei. Conforme r. decisão, manifeste-se em termos de prosseguimento."

Mirassol, 19 de fevereiro de 2024.

SUZANA H. QUINTANA
OAB/SP 87.024

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE MIRASSOL-SP

Proc. n.º 0000802-88.2023.8.26.0358

TADEU CEZAR MUNIZ FECHINE e
AMINA RAVENA DE SOUSA, por sua advogada que esta subscreve
nos autos de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** que movem em face de
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA – MIRASSOL II –
SPE LTDA, vem respeitosamente a presença de Vossa Excelência em
atendimento ao R. Despacho de fls., seja realizada pesquisa e bloqueio
de valores através do sistema Bacenjud.

cálculos em anexo

Termos em que, com a planilha de
p.deferimento.

São José do Rio Preto, 16 de fevereiro de 2024

Suzana Quintana
Suzana H. Quintana
OAB/SP 87.024

Correção Monetária
Valores atualizados até 16/02/2024
Indexador utilizado: TJ/SP: Débitos Judiciais
Multa do Art. 523 NCPC incluída no cálculo

19/04/2023	R\$ 31.143,04 : 91,528538 x 93,699639	R\$ 31.881,77
Juros moratórios [de 19/04/2023 a 16/02/2024: 1,00% simples] = 9,000000%		R\$ 2.869,36
Subtotal		R\$ 34.751,13

Resumo			
	Valores	Custas	Total
Valores atualizados	R\$ 31.881,77	R\$ 0,00	R\$ 31.881,77
Juros moratórios	R\$ 2.869,36	R\$ 0,00	R\$ 2.869,36
Multa art. 523 NCPC	R\$ 3.475,11	R\$ 0,00	R\$ 3.475,11
Honorários Sucumbenciais (10,00%)	-	-	R\$ 3.475,11
Total	R\$ 34.751,13	R\$ 0,00	R\$ 41.701,35


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Mirassol

FORO DE MIRASSOL

3ª VARA

Rua Floriano Peixoto, 1750, . - Nossa Senhora Aparecida

CEP: 15130-007 - Mirassol - SP

Telefone: (17) 3242-3001 - E-mail: mirassol3@tjsp.jus.br

C O N C L U S ã O

Em 26 de fevereiro de 2024, faço estes autos conclusos ao(à) MM. Juiz(íza) de Direito Dr(a). Marcos Takaoka. Eu, Daniel Oriente Santana, Escrevente Técnico Judiciário, subscrevi.

DECISÃO

Processo nº: **0000802-88.2023.8.26.0358**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Defeito, nulidade ou anulação**
 Exequente: **Tadeu Cezar Muniz Fechine e outro**
 Exeqüente: **Empreendimentos Imobiliários Damha – Mirassol II – Spe Ltda**

Autos nº. 2021/000535

Vistos.

Indefiro a realização de nova penhora *on line*. A medida já foi tomada e, o credor não trouxe aos autos nenhum indicativo de mudança da situação já constatada.

Advirto desde logo que, ante o princípio utilitarista do processo, nova tentativa de bloqueio não se efetuará antes do decurso do prazo de um ano.

Requeira o exequente o que de direito, no prazo de 30 (trinta) dias.

Em caso de inércia da parte autora superior a 30 (trinta) dias, independentemente de nova determinação, certifique-se, publique-se a certidão e simultaneamente intime(m)-se o(a)(s) autor(a)(es), por carta (diligência do juízo), no endereço constante nos autos, na forma do art. 485, § 1º do CPC, para promover o efetivo andamento ao feito, no prazo de cinco (5) dias, sob pena de extinção.

Int.

Mirassol, 26 de fevereiro de 2024.

Marcos Takaoka

Juiz de Direito

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

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0091/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Suzana Helena Quintana (OAB 87024/SP)	D.J.E
Antonio de Moraes Dourado Neto (OAB 354990/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Indefiro a realização de nova penhora on line. A medida já foitomada e, o credor não trouxe aos autos nenhum indicativo de mudança da situação já constatada. Advirto desde logo que, ante o princípio utilitarista do processo, nova tentativa de bloqueio não se efetuará antes do decurso do prazo de um ano. Requeira o exequente o que de direito, no prazo de 30 (trinta) dias. Em caso de inércia da parte autora superior a 30 (trinta) dias, independentemente de nova determinação, certifique-se, publique-se a certidão e simultaneamente intime(m)-se o(a)s autor(a)(es), por carta (diligência do juízo), no endereço constante nos autos, na forma do art. 485, § 1º do CPC, para promover o efetivo andamento ao feito, no prazo de cinco (5) dias, sob pena de extinção. Int."

Mirassol, 26 de fevereiro de 2024.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0091/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 27/02/2024. Considera-se a data de publicação em 28/02/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Suzana Helena Quintana (OAB 87024/SP)
Antonio de Moraes Dourado Neto (OAB 354990/SP)

Teor do ato: "Vistos. Indefiro a realização de nova penhora on line. A medida já foitomada e, o credor não trouxe aos autos nenhum indicativo de mudança da situação já constatada. Advirto desde logo que, ante o princípio utilitarista do processo, nova tentativa de bloqueio não se efetuará antes do decurso do prazo de um ano. Requeira o exequente o que de direito, no prazo de 30 (trinta) dias. Em caso de inércia da parte autora superior a 30 (trinta) dias, independentemente de nova determinação, certifique-se, publique-se a certidão e simultaneamente intime(m)-se o(a)s autor(a)(es), por carta (diligência do juízo), no endereço constante nos autos, na forma do art. 485, § 1º do CPC, para promover o efetivo andamento ao feito, no prazo de cinco (5) dias, sob pena de extinção. Int."

Mirassol, 26 de fevereiro de 2024.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE MIRASSOL****FORO DE MIRASSOL****3ª VARA**

Rua Floriano Peixoto, 1750, ., Nossa Senhora Aparecida - CEP 15130-007, Fone: (17) 3242-3001, Mirassol-SP - E-mail:

mirassol3@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**CERTIDÃO**

Processo Digital nº: **0000802-88.2023.8.26.0358**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Defeito, nulidade ou anulação**
 Exequente: **Tadeu Cezar Muniz Fechine e outro**
 Executado: **Empreendimentos Imobiliários Damha – Mirassol II – Spe Ltda**

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que, por uma falha no sistema de editoração do Diário da Justiça Eletrônico - DJE, constaram na certidão de publicação da relação 0070/2024 datas incorretas de disponibilização e publicação do(s) ato(s) remetidos à publicação. Sendo assim, em retificação, onde se lê "Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0070/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 16/02/2024. Considera-se a data de publicação em 19/02/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.", leia-se, para os devidos fins e contagem de prazo, **"Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0069/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 19/02/2024. Considera-se a data de publicação em 20/02/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização."** Por fim, certifico e dou fé que esta relação de publicação se encontra às fls. 5097 da edição nº 3908 do DJE. Nada Mais. Mirassol, 27 de fevereiro de 2024. Eu, Jonas Figueiredo Piovezan, Escrevente Técnico Judiciário.

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

SUZANA H. QUINTANA
OAB/SP 87.024

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE MIRASSOL-SP

Proc. n.º 0000802-88.2023.8.26.0358

TADEU CEZAR MUNIZ FECHINE e
AMINA RAVENA DE SOUSA, por sua advogada que esta subscreve
nos autos de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** que movem em face de
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA – MIRASSOL II –
SPE LTDA, vem respeitosamente a presença de Vossa Excelência em
atendimento ao R. Despacho de fls., expor e ao final requerer o quanto
segue:

Às fls. 190/191 foi deferida a realização
de penhora sobre os imóveis de matrículas 49.628 e 49.657 do
Cartório de Registro de Imóveis dessa comarca.

Às fls. 198 há comprovante de remessa
de penhora sob n.º PH000498946.

Às fls. 208/209 há nota de devolução do
Cartório de Registro de Imóveis informando a impossibilidade da
penhora sobre o imóvel de matrícula 49.657 em razão de transferência
a terceiros realizada em 17/10/2023. Entretanto não há qualquer
menção sobre a penhora do imóvel de matrícula 49.628.

Dessa forma requer a Vossa Excelência
seja oficiado ao Cartório de Registro de Imóveis dessa comarca para

Rua XV de Novembro n.º 3171, 6º andar, conjunto 65, CEP- 15.015-110 –
Telefone (17) 991479394, e-mail: suzanaquintana@uol.com.br.

SUZANA H. QUINTANA
OAB/SP 87.024

que informe sobre o cumprimento de determinação judicial com a efetivação da penhora sobre o imóvel de matrícula 49.628.

Termos em que,
p.deferimento.

São José do Rio Preto, 28 de fevereiro de 2024

Suzana Quintana

Suzana H. Quintana
OAB/SP 87.024

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE MIRASSOL****FORO DE MIRASSOL****3ª VARA****Rua Floriano Peixoto, 1750, ., Nossa Senhora Aparecida - CEP 15130-007,
Fone: (17) 3242-3001, Mirassol-SP - E-mail: mirassol3@tjsp.jus.br****Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****DECISÃO**

Processo Digital nº: **0000802-88.2023.8.26.0358**
Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Defeito, nulidade ou anulação**
Exequente: **Tadeu Cezar Muniz Fachine e outro**
Executado: **Empreendimentos Imobiliários Damha – Mirassol II – Spe Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Marcos Takaoka**

Vistos.

Tendo em vista a nota de devolução de fls. 208/209, que informou que o imóvel de matrícula 49.657 encontra-se registrado em nome de terceiro, providencie-se a averbação da penhora do imóvel de matrícula 49.628, deferida às fls. 190/191, pelo sistema ARISP.

Int.

Mirassol, 13/03/2024.

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

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0150/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Suzana Helena Quintana (OAB 87024/SP)	D.J.E
Antonio de Moraes Dourado Neto (OAB 354990/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Tendo em vista a nota de devolução de fls. 208/209, que informou que o imóvel de matrícula 49.657 encontra-se registrado em nome de terceiro, providencie-se a averbação da penhora do imóvel de matrícula 49.628, deferida às fls. 190/191, pelo sistema ARISP. Int."

Mirassol, 14 de março de 2024.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0150/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 15/03/2024. Considera-se a data de publicação em 18/03/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Suzana Helena Quintana (OAB 87024/SP)
Antonio de Moraes Dourado Neto (OAB 354990/SP)

Teor do ato: "Vistos. Tendo em vista a nota de devolução de fls. 208/209, que informou que o imóvel de matrícula 49.657 encontra-se registrado em nome de terceiro, providencie-se a averbação da penhora do imóvel de matrícula 49.628, deferida às fls. 190/191, pelo sistema ARISP. Int."

Mirassol, 14 de março de 2024.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE MIRASSOL****FORO DE MIRASSOL****3ª VARA**

Rua Floriano Peixoto, 1750, ., Nossa Senhora Aparecida - CEP 15130-007,

Fone: (17) 3242-3001, Mirassol-SP - E-mail: mirassol3@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **0000802-88.2023.8.26.0358**
Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Defeito, nulidade ou anulação**
Exequente: **Tadeu Cezar Muniz Fechine e outro**
Executado: **Empreendimentos Imobiliários Damha – Mirassol II – Spe Ltda**

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

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

Ciência/vista ao interessado acerca do Comprovante de Remessa de Penhora juntado aos autos (fls. 224), sob as penas da lei. Nada Mais. Mirassol, 22 de março de 2024. Eu, ____, Allan de Paula Ribeiro, Escrevente Técnico Judiciário.

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0180/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Suzana Helena Quintana (OAB 87024/SP)	D.J.E
Antonio de Moraes Dourado Neto (OAB 354990/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Ciência/vista ao interessado acerca do Comprovante de Remessa de Penhora juntado aos autos (fls. 224), sob as penas da lei."

Mirassol, 22 de março de 2024.

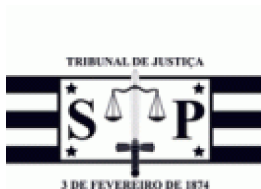
CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0180/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 25/03/2024. Considera-se a data de publicação em 26/03/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Suzana Helena Quintana (OAB 87024/SP)
Antonio de Moraes Dourado Neto (OAB 354990/SP)

Teor do ato: "Ciência/vista ao interessado acerca do Comprovante de Remessa de Penhora juntado aos autos (fls. 224), sob as penas da lei."

Mirassol, 22 de março de 2024.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE MIRASSOL****FORO DE MIRASSOL****3ª VARA**

Rua Floriano Peixoto, 1750, ., Nossa Senhora Aparecida - CEP 15130-007,

Fone: (17) 3242-3001, Mirassol-SP - E-mail: mirassol3@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **0000802-88.2023.8.26.0358**
Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Defeito, nulidade ou anulação**
Exequente: **Tadeu Cezar Muniz Fechine e outro**
Executado: **Empreendimentos Imobiliários Damha – Mirassol II – Spe Ltda**

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

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

Ciência/vista ao interessado acerca do e-mail juntado aos autos (fls. 228 – Penhora/Prenotação), sob as penas da lei. Nada Mais. Mirassol, 25 de março de 2024. Eu, ____, Allan de Paula Ribeiro, Escrevente Técnico Judiciário.

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0183/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Suzana Helena Quintana (OAB 87024/SP)	D.J.E
Antonio de Moraes Dourado Neto (OAB 354990/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Ciência/vista ao interessado acerca do e-mail juntado aos autos (fls. 228 - Penhora/Prenotação), sob as penas da lei."

Mirassol, 25 de março de 2024.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0183/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 26/03/2024. Considera-se a data de publicação em 27/03/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Certifico, ainda, que para efeito de contagem do prazo foram consideradas as seguintes datas.
28/03/2024 - Endoenças (Provimento CSM nº 2.728/2023) - Prorrogação
29/03/2024 - Sexta-Feira Santa - Prorrogação

Advogado
Suzana Helena Quintana (OAB 87024/SP)
Antonio de Moraes Dourado Neto (OAB 354990/SP)

Teor do ato: "Ciência/vista ao interessado acerca do e-mail juntado aos autos (fls. 228 - Penhora/Prenotação), sob as penas da lei."

Mirassol, 25 de março de 2024.

SUZANA H. QUINTANA
OAB/SP 87.024

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE MIRASSOL-SP

Proc. n.º 0000802-88.2023.8.26.0358

TADEU CEZAR MUNIZ FECHINE e
AMINA RAVENA DE SOUSA, por sua advogada que esta subscreve
nos autos de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** que movem em face de
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA – MIRASSOL II –
SPE LTDA, vem respeitosamente a presença de Vossa Excelência em
atendimento ao R. Despacho de fls., requerer a juntada de
comprovante de pagamento referente a penhora do imóvel de
matrícula 49.628.

Termos em que,
p.deferimento.

São José do Rio Preto, 01 de abril de 2024

Suzana Quintana
Suzana H. Quintana
OAB/SP 87.024

Ganhe mais facilidade pagando com o PIX!
Use seu app de pagamento favorito, escolha "Pagar com PIX" e leia o código abaixo.



Recibo do Pagador

001-9

00190.00009 03426.185009 10201.410171 8 96880000035021

Beneficiário		Agência / Código do Beneficiário		Espécie	Quantidade	Carteira / Nosso número
Operador Nacional do Registro		6998-1 / 00010382-9		R\$		34261850010201410
Endereço do Beneficiário						
ST SRTVS, QUADRA 701 Conj. D Bloco A Sala 221 - ASAL SUL - BRASILIA/DF - CEP: 70340-907						
Número do documento		CPF/CNPJ		Vencimento		Valor documento
10201410		37.318.313/0001-00		16/04/2024		R\$ 350,21
(-) Desconto / Abatimentos		(-) Outras deduções		(+/-) Mora / Multa		(=) Valor cobrado
Pagador						
TADEU CEZAR MUNIZ FECHINE - CPF: 219.126.858-76						
ST SRTVS, QUADRA 701 Conj. D Bloco A Sala 221						
ASA SUL - BRASILIA/BRASILIA - CEP: 70340-907						
Instruções						
-NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO DO BOLETO.						
-AGILIZE A COMPENSAÇÃO BANCÁRIA PAGANDO COM PIX, ATRAVÉS DO QR CODE LOCALIZADO NO TOPO DA PÁGINA.						
Protocolo: PH000507478 -						

Autenticação mecânica

Corte na linha pontilhada

001-9

00190.00009 03426.185009 10201.410171 8 96880000035021

Local de pagamento					Vencimento	
PAGÁVEL EM QUALQUER BANCO.					16/04/2024	
Beneficiário					Agência / Código Beneficiário	
Operador Nacional do Registro - 37.318.313/0001-00 - ST SRTVS, QUADRA 701 Conj - CEP: 70340-907					6998-1 / 00010382-9	
Data do documento		Nº documento		Espécie doc.	Aceite	Data processamento
01/04/2024		10201410		DS	A	01/04/2024
Uso do banco	CIP	Carteira	Espécie	Quantidade	(x) Valor	(=) Valor documento
	17		R\$			R\$ 350,21
Instruções (Texto de responsabilidade do beneficiário)						(-) Desconto / Abatimentos
-NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO DO BOLETO. -AGILIZE A COMPENSAÇÃO BANCÁRIA PAGANDO COM PIX, ATRAVÉS DO QR CODE LOCALIZADO NO TOPO DA PÁGINA. Protocolo: PH000507478 -						(-) Outras deduções
						(+) Mora / Multa
						(+) Outros acréscimos
						(=) Valor cobrado
Pagador						
TADEU CEZAR MUNIZ FECHINE - CPF: 219.126.858-76						
ST SRTVS, QUADRA 701 Conj. D Bloco A Sala 221						
ASA SUL - BRASILIA/BRASILIA - CEP: 70340-907						
Beneficiário Final						Código de Baixa
						Autenticação mecânica - Ficha de Compensação



Corte na linha pontilhada

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SUZANA HELENA QUINTANA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/04/2024 às 14:15, sob o número WMRS24700157461. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000802-88.2023.8.26.0358 e código 6jNPfHEq.



Valor

R\$ 350,21

Data

01/04/24

13:43



Operação realizada com sucesso!

Informações gerais

Banco recebedor

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Representação numérica do código de barras

00190000090342618500910201410171896880000035021

Instituição emissora - nome do banco

BANCO DO BRASIL S/A

Código do banco

1

Código ISPB

0

Beneficiário original / Cedente

Nome fantasia

OPERADOR NACIONAL DO SISTEMA DE REGISTRO ELET

Nome / Razão social

OPERADOR NACIONAL DO SISTEMA DE REGISTRO ELETRONIC

CPF / CNPJ

37.318.313/0001-00

Pagador sacado

Nome / Razão social

TADEU CEZAR MUNIZ FECHINE

CPF / CNPJ

219.126.858-76

Nome / Razão social

AMINA RAVENA DE SOUSA

CPF / CNPJ

313.358.468-59

Data de vencimento

16/04/2024

Data da Efetivação / Agendamento

01/04/2024

Valor nominal do boleto

350,21

Juros (R\$)

0,00

Desconto (R\$)

0,00

IOF (R\$)

Abatimento (R\$)

0,00

Multa (R\$)

0,00

Valor calculado (R\$)

350,21

Identificação do pagamento

PAGAMENTO PENHORA TERRENO

Código da operação

28495400160

Chave de segurança

5ET3SPFVHT0J7L8U



Você poderá consultar futuramente essa e outras transações no item Minhas Transações, opção "Consultas - Comprovantes".

Em caso de dúvidas entre em contato através dos nossos canais de atendimento, e informe o ID da transação presente neste comprovante.

Alô CAIXA: 4004 0104 (Capitais e reg. metropolitanas)

Alô CAIXA: 0800 104 0 104 (Demais regiões)

Pessoas com deficiência auditiva: 0800 726 2492

SAC CAIXA: 0800 726 0101

Ouvidoria: 0800 725 7474



fls

Nº 2 - REGISTRO GERAL -

MATRÍCULA

49.628

CNM: 119891.2.0049628-90

este documento

001

Mirassol

20 de

de dezembro

2013

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Mirassol - S. P.

Bel. Sebastião Wilson de Pontes

Official Delegado

de dezembro

2013

IMÓVEL: Lote nº 16 da quadra D do Loteamento Residencial Village Damha Mirassol IV, de uso residencial, situado no perímetro urbano desta cidade, município e comarca de Mirassol - SP, que mede onze metros (11,00) de frente para a Rua 11, igual dimensão nos fundos, dividindo com o lote 19; vinte e cinco metros (25,00) de cada lado, da frente aos fundos, dividindo do lado direito visto de frente com o lote 15 e do outro lado com o lote 17, encerrando uma área de 275,00 metros quadrados. Cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº20.33.03.0432.01.000

PROPRIETARIA: EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA – MIRASSOL II – SPE LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF. 12.218.189/0001-72, com sede à Avenida Jornalista Roberto Marinho nº 1111 sala 03, Jardim Primavera, em São José do Rio Preto-SP.

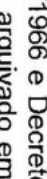
REGISTROS ANTERIORES: registro nº001, de 19/09/2013 e registro do loteamento nº002, de 20/12/2013, ambos da matrícula nº48.827, deste registro imobiliário Nada mais. O referido é verdade e dou fé. A Oficiala Substª, *(Assinatura)* (Renata Elisa de Pontes Demore).

Protocolizado sob nº 113634 – rep.

Av.001/ 49.628 . Procede-se a presente averbação, para ficar constando que, nos termos do artigo 5º do Decreto Municipal nº4929 de 30/10/2013, em nenhuma hipótese será permitido o desdobro do lote e que existem restrições/condições a serem observadas quanto à construção e utilização do imóvel desta, inseridas no memorial e no contrato padrão do loteamento, arquivados junto ao respectivo processo. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Mirassol, 20 de dezembro de 2013. A Oficial Substª  (Renata Elisa de Pontes Demore).

Protocolizado sob nº 113634 – rep

R.002/49.628. Conforme contrato particular de abertura de crédito para execução de obra de infra estrutura de loteamento, com garantia hipotecária de primeiro grau e outras avenças nº300.237-1, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº4.380, de 21/08/1964 e alterações introduzidas pela Lei nº5.049, de 29/06/1966 e Decreto-Lei nº70, de 21/11/1966, passado na cidade de São Paulo-SP., aos 27/03/2015, assinado pelas partes e duas testemunhas, arquivado em microfilme, a proprietária **EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA – MIRASSOL II – SPE LTDA**, já qualificada, devidamente representada na forma da Lei, **DEU EM PRIMEIRA, ÚNICA E ESPECIAL HIPOTECA**, o imóvel objeto da presente matrícula, à favor do **HSBC BANK BRASIL S/A – BANCO MÚLTIPLO**, inscrito no CNPJ nº01.701.201/0001-89, com sede na cidade de Curitiba/PA., na Travessa Oliveira, nº34, 4º andar, devidamente representado na forma da Lei, pelo valor de **R\$16.200.000,00** (dezesesseis milhões e duzentos mil reais), inclusive outros imóveis, com prazo de carência para o pagamento do saldo devedor apurado na fase de liberação do capital financiado de seis (6) meses, – data de início: 20/01/2016 e data de término: 20/07/2016, para o pagamento do saldo devedor apurado na fase de liberação do capital financiado o prazo é de nove (9) meses – data de início: 20/07/2016, data do primeiro pagamento: 20/08/2016 e data do término: 20/04/2017, aos juros taxa nominal de 13,1746%+TR, juros taxa efetiva de 14,0000%+TR e taxa FEE de 0,2% sobre o valor financiado, sendo a data do vencimento do financiamento: 20/04/2017.

CONDIÇÕES: Além destas, as demais constantes do título, que fica fazendo parte integrante deste registro, para todos os fins de direito. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Mirassol, 27 de abril de 2015. A Oficial Substª,  (Renata E. de Pontes Demore).

Protocolo nº121420 de 22/04/15 – rep.

100

(continued)



Valida equi

este documento

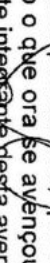
49.628

FICHA —
001
— VER

CNM: 119891.2.0049628-90

AV.003/49.628. Conforme o instrumento Particular de CISAÇÃO PARCIAL DO HSBC BANK BRASIL S/A - BANCO MULTIPLO e das atas das assembleias gerais extraordinárias realizadas em 07 de outubro de 2016, registradas, a do HSBC BANK BRASIL S/A - BANCO MULTIPLO, em 29/11/2016, sob nº 20167762605, na Junta Comercial do Estado do Paraná e a do BANCO BRADESCO S/A., em 01/12/2016, sob nº 516.747/16-2, na Junta Comercial do Estado de São Paulo, já arquivadas junto ao protocolo nº 132.052 e requerimento de 31/07/2017, que fica arquivado em microfilme, O **CREDITO HIPOTECÁRIO ADVINDO DO CONTRATO DE FINANCIAMENTO, tratado no R.002, desta matrícula, FOI VERTIDO AO PATRIMÔNIO do BANCO BRADESCO S/A.**, inscrito no CNPJ/MF. nº 60.746.948/0001-12, com sede no núcleo administrativo denominado "Cidade de Deus", sem número, Vila Araçá, em Osasco-SP, pelo valor de R\$16.200.000,00 (dezesseis milhões e duzentos mil reais). Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Mitrassol, 16 de agosto de 2017 - O Oficial Substituto.

José A. F. Navarrete Fº (Protocolo nº 132.290, de 08/08/2017).abs

AV.004/49.628. Conforme instrumento particular de aditamento, modificação e ratificação a instrumento particular com garantia hipotecária e outras vantagens, emitido aos 10 de março de 2017, em Osasco-SP., que fica arquivado em microfilme, o credor **BANCO BRADESCO S/A.**, por sua agência de Osasco-SP., já qualificada, devidamente representada na forma da Lei, a devedora **EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA – MIRASSOL II - SPE S.A.**, já qualificada, aditaram o contrato registrado sob nº.002, na presente matrícula, para ficar constando: Em função das tratativas entre as Partes, a devedora solicitou e o credor concordou em aditar o referido contrato para constar a(s) alteração(ões) a seguir: **Alteração da data de conclusão da obra para 20/06/2017**, não importando neste período a suspensão dos juros, comissões, seguros e reajustes monetários estabelecidos neste contrato, os quais continuarão sendo devidos e deverão ser pagos na forma e prazo ora contratados. **Alteração da data de vencimento da dívida para 20/12/2017**, entendendo este como o lapso de tempo que vai entre a data prevista para o término da obra e a data de vencimento da dívida, mas que não importarão na suspensão dos juros, comissões, seguros e reajustes monetários estabelecidos neste contrato, os quais continuarão sendo devidos e deverão ser pagos na forma e prazo ora contratados. **Alteração do vencimento da primeira prestação para 20/01/2018** e as demais em igual dia dos meses subsequente sendo a **última prestação com vencimento em 20/09/2018**, todas as prestações de todos os encargos previstos nos termos do contrato **original e aditivos**, além da taxa mensal de administração de contratos e dos seguros de DFI - Danos Físicos no Imóvel. As partes contratantes ratificam em todos os seus termos, as cláusulas, itens e demais condições estabelecidas no contrato inicial acima referido e aditivos posteriores, que não tenham sido modificadas pelo presente instrumento, inclusive a(s) garantia(s) nele constituída(s) ficando claro que tudo o que ora se avençou integra-o para todos os fins e efeitos de direito. **CONDIÇÕES:** Além destas as demais constantes do aditivo, que fica fazendo parte integrante desta averbação para todos os fins de direito. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Mirassol-SP., 23 de agosto de 2017.- O Oficial Substituto,  Gilberto Singolani, (Protocolo nº132.462, de 17/08/2017), abs

AV.005/49.628. Conforme instrumento particular de aditamento, modificação e ratificação a instrumento particular com garantia hipotecária e outras vantagens, emitido aos 22 de novembro de 2017, em Osasco-SP., que fica arquivado em microfilme, o credor **BANCO BRADESCO S/A.**, por sua agência de Osasco-SP., e a devedora **EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA – MIRASSOL II – SPE LTDA.**, ambos já qualificados, representados na forma da Lei, **aditaram o contrato registrado sob nº.002 e objeto da AV.004**, desta presente matrícula, para ficar constando: Em função das tratativas entre as partes, o devedor solicitou e o credor concordou em aditar o referido contrato para constar a(s) alteração(ões) a seguir: **Alteração da data de conclusão da obra para 20/12/2017**, não importando neste período a suspensão dos juros, comissões, seguros e reajustes monetários estabelecidos neste contrato, os quais continuarão sendo devidos e deverão ser pagos na forma e prazo ora contratados. **Alteração da data de vencimento da dívida para 20/06/2018**, entendendo este como o lapso de tempo que vai entre a data prevista para o término da obra e a segue na ficha nº.002...

segue na ficha nº.002...



fls. 239

MATRÍCULA 49.628 FICHA 002

CNM: 119891.2.0049628-90

1 - Lotes: 5, 6, 7, 11, 12, 21, 22 e 32, Quadra 02 - Lotes: 13, 19, 20, 24, 26, 27, 31, 32 e 38, Quadra 03 - Lotes: 10 e 16, Quadra 04 - Lotes: 4, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 23, 26, 27, 28 e 29, Quadra 05 - Lotes: 2, 7, 14, 15, 16, 20 e 25, Quadra 6 - Lotes: 2, 5, 6, 11, 13, 16, 19, 24, 25, 33, 34 e 36, Quadra 7 - Lotes: 6, 9, 12, 20, 23, 25, 26 e 34, Quadra 8 - Lotes: 2, 6, 8, 9, 10, 14, 15, 16, 21, 25 e 27, Quadra 9 - Lotes: 1, 7, 12, 18, 20, 26, 29, 31 e 32, Quadra 10 - Lotes: 3, 4, 12, 14, 16, 17, 20, 21, 24, 25, 26, 27, 28, 29 e 30, Quadra 11 - Lotes: 5, 8 e 9, Quadra 12 - Lotes: 1, 2, 3, 4, 5 e 12 que foram vendidas a vistas ou quitadas dentro do prazo de carência, devendo a obrigação deste pagamento ocorrer em 6 (seis) parcelas, iguais, mensais e sucessivas, sendo a primeira na data deste aditivo e as demais no mesmo dia do meses subsequentes. Fica ajustado ainda que o não cumprimento desta obrigação poderá ensejar o vencimento antecipado da dívida. Na data da inclusão do evento, será debitada da conta corrente do (a.s) devedor (a.es,s) a taxa de adiantamento no valor mencionado no quadro tarifas. Fica estabelecido que se o (a, s), devedor(a, es) deixar(em) de promover o(a) registro/averbação do presente aditamento no prazo máximo de 30 dias, poderá o credor, a seu exclusivo critério, e em nome e por conta do (a.s) devedor (a.es), promovê-lo, ou contratar escritô(s) especializado(s) para isso, independentemente de prévio aviso, notificação ou interposição, caso em que o (a.s) devedor (a, es) devera (ão) reembolsá-lo das respectivas despesas, mediante simples apresentação dos comprovantes, para débito na conta corrente indicada no contrato supracitado ou com a utilização dos recursos não liberados pelo credor ou ainda, por meio de débito no saldo devedor do (a, s) devedor (a.es). Fica mantida a obrigação do devedor quanto ao pagamento de seguro de danos físicos do imóvel (DFI), onde os prêmios mensais são cobrados pelo credor, juntamente com as prestações mensais na fase de carência e na durante a fase de retorno da operação, vigorando assim a apólice estipulada pelo credor (extra s/n), sendo que o valor segurado devera ter como base mínima o valor da avaliação da garantia/hipoteca de cada lote hipotecado, devendo tal obrigação perdurar até liquidação da dívida. Na hipótese de que o credor seja demandado ou solicitado, judicial ou extrajudicialmente, para liberação da hipoteca dos lotes, quer pelo próprio devedor, quer pelos compradores ou por terceiros, inclusive em caso de cumprimento de determinação judicial, o devedor se obriga da liquidar o respectivo VMD junto ao credor, no prazo máximo e improrrogável de até 6 (seis) meses, da data de solicitação feita pelo credor. O devedor desde já autoriza o credor a debitar o valor dos VMD'S diretamente na conta vinculada a esta operação, sem que o credor constatar a ocorrência das condições acima indicadas, quer pela verificação de total pagamento, pelos compradores do preço de vendas dos lotes, pela permuta dos lotes por serviços ou obra, ou ainda pela outorga de escritura definitiva aos compradores/terceiros e ou pela entrega da posse dos lotes aos compradores/terceiros, comprometendo-se o devedor a manter o valor necessário na referida conta. As partes contratantes ratificam em todos os seus termos, as cláusulas, itens e demais condições estabelecidas no contrato inicial acima referido e aditivos posteriores, que não tenham sido modificadas pelo presente instrumento, inclusive a(s) garantia(s) nele constituída(s) ficando claro que tudo o que ora se avençou integra-o para todos os fins e efeitos de direito. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Mirassol-SP, 27 de março de 2019. O Oficial Substituto, Marcelo M. Zanovello. (Protocolo nº 141.414, de 13/03/2019).LTD.- Selo Digital: 119891331000L2M49628A1190

V.008/49.628. Conforme instrumento particular de aditamento, modificação e ratificação a instrumento particular com garantia hipotecária e outras avenças, emitido aos 24 de julho de 2018, em Osasco-SP, que fica arquivado em microfilme, o credor BANCO BRADESCO S/A., por sua agência de Osasco-SP, e a devedora EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - MIRASSOL II - SPE LTDA., ambos já qualificados, representados na forma da Lei, aditaram o contrato registrado sob nº 002 e objeto da AV.004, V.005, AV.006 e AV.007, da presente matrícula, para ficar constando: Em função das tratativas entre as partes, o devedor solicitou e o credor concordou em aditar o referido contrato para constar a(s) alteração(ões) a seguir: Em 19/09/2018 foi alterado a data do vencimento da dívida 20/09/2018 para 20/10/2018. Em 30/09/2018 foi alterado a data de vencimento da primeira prestação 20/10/2018 para 20/11/2018. As partes contratantes ratificam em todos os seus termos, as cláusulas, itens e demais condições estabelecidas no contrato inicial acima referido e aditivos posteriores, que não tenham sido modificadas pelo presente instrumento, inclusive a(s) garantia(s) nele constituída(s) ficando claro que tudo o que ora se avençou integra-o para todos os fins e efeitos de direito. segue na ficha 003.



Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 49.628 FICHA 003

Valide aqui este documento

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS - CNS nº 11.989-1

CNM: 119891.2.0049628-90

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Mirassol - S. P.
Bel. Sebastião Wilson de Pontes
Oficial Delegado
março 29 de 2019

CONDIÇÕES: Além destas as demais constantes do aditivo, que ficam fazendo parte integrante desta averbação, para todos os fins de direito. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Mirassol-SP, 29 de março de 2019. O Oficial Substituto, Marcelo M. Zanovello. (Protocolo nº 141.415, de 13/03/2019). LTB.-Selo Digital: 119891331000L2M49628A819S

AV.009/49.628. Conforme instrumento particular de aditamento, modificação e ratificação a instrumento particular com garantia hipotecária e outras avenças, emitido aos 24 de outubro de 2018, em Osasco-SP, que fica arquivado em microfilme, o credor **BANCO BRADESCO S/A**, por sua agência de Osasco-SP, e a devedora **EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - MIRASSOL II - SPE LTDA**, ambos já qualificados, representados na forma da Lei, aditaram o contrato registrado sob nº.002 e objeto da AV.004, AV.005, AV.006, AV.007 e AV.008, da presente matrícula, para ficar consoante a(s) alteração(ões) a seguir. Em 19/10/2018 foi alterado a data de vencimento da dívida 20/10/2018 para 20/12/2018. Em 19/10/2018 foi alterado a data de vencimento da primeira prestação 20/11/2018 para 20/01/2019. Incorporar os encargos vencidos no seguinte período: Período Incorporado: 20/06/2018 à 20/10/2018. Valor Incorporado: R\$817.082,72. Incorporação de encargos futuros de 20/11/2018 até 20/12/2018. No período acima serão incorporados, mês a mês, ao saldo devedor todos os encargos incidentes nas referidas parcelas como: Juros, encargos moratórios, atualização monetária e taxa mensal de administração de contratos, sendo que na data de 20/01/2019 se reiniciará o pagamento mensal da parcela integral acrescida de todos os encargos, juros e atualização e taxa mensal de administração de contratos, na forma de contrato aditado. Para constar que as prorrogações mencionadas nos itens 1.2.3 e 4 da cláusula quinta, são formalizadas pelo presente aditivo, no qual as partes ratificam plenamente todas as ocorrências acima mencionadas, caracterizando assim suas implantações neste aditivo, datado de 24/10/2018. Na data da inclusão do evento, será debitada na conta corrente do (a,s) devedor (a,es,s) a taxa de aditamento no valor mencionado no quadro de tarifas. Fica estabelecido que se o (a, s), devedor(a, es) deixar(em) de promover o(a) registro/averbação do presente aditamento no prazo máximo de 30 dias, poderá o credor, a seu exclusivo critério, e em nome e por conta do (a,s) devedor (a,es), promover o(a) registro/averbação do presente aditamento no prazo máximo de 30 dias, poderá o credor, a seu exclusivo critério, e em nome e por conta do (a,s) devedor (a,es) deverá (ão) reembolsar das respectivas despesas, mediante simples apresentação dos comprovantes, para débito na conta corrente indicada no contrato supracitado ou com a utilização dos recursos não liberados pelo credor ou ainda, por meio de débito no saldo devedor do (a, s) devedor (a,es). Fica mantida a obrigação do devedor quanto ao pagamento de danos físicos do imóvel (DFI), onde os prêmios mensais são cobrados pelo credor, juntamente com as prestações mensais na fase de carência e na durante a fase de retorno da operação, vigorando assim a apólice estipulada pelo credor (extra sft), sendo que o valor segurado deverá ter como base mínima o valor de avaliação da garantia/hipoteca de cada unidade hipotecada, devendo tal obrigação perdurar até liquidação da dívida. Para fins previstos neste contrato, devedor ratifica expressamente, a autorização dada ao o credor, Banco Bradesco S.A., a fazer todos os débitos mencionados neste contrato em sua conta-corrente mencionada no número 11 do quadro resumo do contrato ora aditado, autorização esta que é irrevogável e inretirável até a efetiva liquidação desde contrato, comprometendo-se para tanto a manter provisão suficiente e disponível de fundos para acolher os respectivos débitos frente a todas as suas obrigações aqui estipuladas. O devedor, obriga se a manter a citada conta-corrente, saldo disponível para acatar os débitos ora autorizados, na hipótese de não haver saldo suficiente na conta corrente citada para quitar os débitos referidos, fica o credor, conforme previsto no artigo 386 e seguintes do Código Civil Brasileiro, instituído e autorizado, tanto pelo devedor, como pelo (s) fiador (es), em caráter irrevogável e inretirável, a debitar os respectivos valores em qualquer outra conta corrente de depósito ou aplicação, mantidas junto ao credor, tanto pelo devedor como pelo(s) fiador(es), em face do caráter solidário da fiança outorgada pelo (s) fiador (es) nesta operação. As partes contratantes ratificam em todos os seus termos, as cláusulas, itens e demais condições estabelecidas no contrato inicial acima referido e aditivos posteriores, que não tenham sido modificadas pelo presente instrumento, inclusive a(s) garantia(s) nele constituída(s) ficando claro que tudo o que ora se averbou integra-o para todos os fins e efeitos de direito. **CONDIÇÕES:** Além destas as demais constantes do aditivo, que ficam fazendo parte integrante desta averbação, para todos os fins de direito. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Mirassol-SP, 29 de março de 2019. O Oficial Substituto, Marcelo M. Zanovello. (Protocolo nº 141.415, de 13/03/2019). LTB.-Selo Digital: 119891331000L2M49628A919Q

Segue no verso...



Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

49.628

FICHA

004

Código Nacional de Matrícula - CNM - 119891.2.0046928-42

Mirassol

31

de julho

de 2019

Valide aqui este documento

49.628

FICHA

004

Código Nacional de Matrícula - CNM - 119891.2.0046928-42

Mirassol

31

de julho

de 2019

de 2019

de 2019

de 2019

trratável até a efetiva liquidação desde contrato, comprometendo-se para tanto a manter provisão suficiente e disponível de fundos para acolher os respectivos débitos frente a todas as suas obrigações aqui estipuladas. O devedor, obriga-se a manter a citada conta-corrente, saldo disponível para acatar os débitos ora autorizados, na hipótese de não haver saldo suficiente na conta corrente citada para quitar os débitos referidos, fica o credor, conforme previsto no artigo 386 e seguintes do Código Civil Brasileiro, instruído e autorizado, tanto pelo devedor, como pelo (s) fiador (es), em caráter irrevogável e irratável, a debitar os respectivos débitos em qualquer outra conta corrente de depósito ou aplicação, mantidas junto ao credor, tanto pelo devedor como pelo(s) fiador(es), em face do caráter solidário a fiança outorgada pelo (s) fiador (es) nesta operação. As partes contratantes ratificam em todos os seus termos, as cláusulas, itens e demais condições estabelecidas no contrato inicial acima referido e aditivos posteriores, que não tenham sido modificadas pelo presente instrumento, inclusive a(s) garantia(s) nele constituída(s) ficando claro que tudo o que ora se avençou integra-q para todos os fins e efeitos de direito. **CONDIÇÕES:** Além destas as demais constantes do aditivo, que ficam fazendo parte integrante desta averbação para todos os fins de direito. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Mirassol-SP, 31 de julho de 2019. O Oficial Substituto, Marcelo M. Zanovello. (Protocolo nº.143.246, de 11/07/2019).-Selo Digital:11989133100L2M49514A11192

AV.012/49.628. Ficam cancelados o registro nº.002 e as averbações nºs.004 à 011, todos da presente matrícula, em razão da quitação dada pelo credor BANCO BRADESCO S/A, por sua agência de São Paulo-SP., conforme comprova o Termo de Quitação e Liberação de Garantia, datado de 22/10/2019, assinado com firma reconhecida, que fica arquivado em microfilme. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Mirassol-SP, 31 de outubro de 2019. O Oficial Substituto, Marcelo M. Zanovello. Protocolo nº. 145025, de 24/10/2019. Ib. Selo Digital:11989133100L2M49628A1219T

AV.013/49.628. - Conforme a certidão por meio eletrônico-PH000424765, nos moldes do artigo 837 do CPC., expedida pelo Serviço Anexo das Fazendas desta Comarca de Mirassol-SP., aos 08/07/2022, nos autos de Execução Fiscal (Processo Nº1500477-10.2021.8.26.0358), movida contra Empreendimentos Imobiliários Damha - Mirassol II - SPE Ltda., inscrita no CNPJ.12.218.189/0001-72, que fica arquivada em microfilme, o imóvel objeto da presente matrícula, de propriedade de Empreendimentos Imobiliários Damha - Mirassol II - SPE Ltda., já antes qualificada, foi **PENHORADO** à favor do exequente **MUNICÍPIO DE MIRASSOL**, inscrito no CNPJ.46-612.032/0001-49, pelo valor de R\$2.536.07 (dois mil e quinhentos e trinta e seis reais e sete centavos). Nome do Depositário/Luiz Carlos Bordinassi. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Mirassol-SP, 14 de julho de 2022. O Escrevente Autorizado, André B. Silveira. O Oficial Substituto, José A. F. Navarrete Filho. (Protocolo nº162.528, de 08/07/2022) abs - Selo Digital:11989133100L2M49628A13224

AV.014/49.628. Por requerimento do representante legal dos credores/exequentes, para os fins do Art. 828 do CPC., procede-se à presente, para constar a distribuição em data de 04/08/2016, da Ação de Cumprimento de Sentença - Rescisão de Contrato e Devolução do Dinheiro (Processo nº.0002130-24.2021.8.26.0358), à 1ª Vara do Foro desta Comarca de Mirassol-SP., em que são partes: **Exequentes:** Gustavo Santoro, CPF.338.839.318-45 e Melina da Silva Miguel Santoro, CPF.312.965.348-12, e **Executada:** Empreendimentos Imobiliários Damha Mirassol II - SPE Ltda., no valor de R\$107.947,35 (cento e sete mil, novecentos e quarenta e sete reais e trinta e cinco centavos), conforme notícia a certidão, datada de 15/12/2022, assinada digitalmente pelo Escrivão Judicial II do Cartório da respectiva Vara Judicial, que ficam arquivados em microfilme. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Mirassol-SP, 21 de dezembro de 2022. O Oficial Substituto, Marcelo M. Zanovello. Protocolo nº.165.872, de 19/12/2022. Selo Digital:11989133100L2M49628A14222

segue no verso...

L.2M.49628

Página:

7/9



49.628

004

-VERSO-

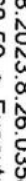
Código Nacional de Matrícula – CNM - 119891.2.0046928-42

estado documento 49.628. Conforme o Mandado de Cancelamento de Penhora, expedido aos 19 de janeiro de 2023, assinado digitalmente pelo MM. Juiz de Direito do SAF – Serviço de Anexo Fiscal, do Foro e Comarca de Mirassol-SP., Dr. Marcos Takaoka, nos autos de Execução Fiscal – IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano (Processo Digital nº.1500477-10.2021.8.26.0358), em que são partes: Exequente: Município de Mirassol, executado: Empreendimentos imobiliários Danha Mirassol II Spe Ltda., apresentado por meio eletrônico – Código de Remessa na Central: AC002410167, de 24.04.2023, que fica arquivado em microfilme, foi **DETERMINADO o cancelamento da penhora averbada sob nº.013**, na presente matrícula. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Mirassol-SP., 28 de abril de 2023. O Oficial Subst^o. (José A. F. Navarrete F^o.), (Protocolo nº168298 de 24/04/2023). ltb – Selo digital: 11989133100L2M49628A1523Y

AV.016/49.628. Conforme a certidão por meio eletrônico – PH000483762, nos moldes do artigo 837 do CPC., expedida pelo 1º Ofício Judicial, Foro Central, Comarca de Mirassol-SP., aos 15/09/2023, nos autos de Execução Civil (Processo nº.0002130-24.2021.8.26.0358, em que são partes: Executantes: Melina da Silva Miguel Santoro e Gustavo Santoro; e Executada: Empreendimentos Imobiliários Damha – Mirassol II – SPE Ltda., CNPJ: 12.218.189/0001-72, que fica arquivada em microfilme, o imóvel objeto da presente matrícula, de propriedade da executada **EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA – MIRASSOL II – SPE LTDA.**, já qualificada, foi **PENHORADO** à favor dos exequentes **1-) MELINA DA SILVA MIGUEL SANTORO**, CPF.312.965.348-12, e **2-) GUSTAVO SANTORO**, CPF.338.839.318-45, pelo valor de **R\$146.312,24** (cento e quarenta e seis mil, trezentos e doze reais e vinte e quatro centavos). Nome do depositário: Empreendimentos Imobiliários Damha – Mirassol II – SPE Ltda. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Mirassol-SP., 28 de setembro de 2023. O Oficial Substituto,

15.09.2023. Selo Digital: 11989133100L2M49628A1623W

Marcelo M. Zanovello. Protocolo nº.171.366, de

o link seguir: <https://asiv.017/49.628>. Conforme a certidão de penhora por meio eletrônico – PH000507478, nos moldes do artigo 837 do CPC., expedida pelo 3º Ofício Judicial, 1º Ofício Central, Comarca de Mirassol-SP., aos 22/03/2024, nos autos de Execução Civil (Processo nº0000802-88.2023.8.26.0358, em que são partes: executantes: Tadeu Cezar Muniz Fechine, CPF. 219.126.858-76 e Amina Ravana de Sousa, CPF. 313.358.468-59 e Executada: Empreendimentos imobiliários Damha – Mirassol II – SPE Ltda., CNPJ. 12.218.189/0001-72, que fica arquivada em microfilme, o imóvel objeto da presente matrícula de propriedade da executada **EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA – MIRASSOL II – SPE LTDA.**, já qualificada, foi **PENHORADO** à favor dos executados seguintes: 1-) **TADEU CEZAR MUNIZ FECHINE**, CPF. 219.126.858-76 e 2-) **AMINA RAVENA DE SOUSA**, CPF. 313.358.468-59, pelo valor de R\$41.701,35 (quarenta e um mil, setecentos e um reais e trinta e cinco centavos). Nome do depositário: Empreendimentos Imobiliários Damha – Mirassol II – SPE Ltda., executada, já qualificada. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Mirassol-SP., 04 de abril de 2024. O Oficial Substituto,  Silbertio Singolani. (Protocolo nº175.179, de 22/03/2024).GS - Selo Digital: 11989133100L2M49628A172AS



fls. 244
Valide aqui
este documento

CERTIDÃO
Certifico e dou fé, nos termos do Art.19, § 1º da Lei 6.015 dos Registros Públicos, de 31.12.1973, que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, e que, além dos registros/averbações nela contidos, NÃO CONSTA nenhum outro ônus, citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias, ou alienação por qualquer título ou forma. Certifica mais que, sobre o imóvel objeto desta, existe na ordem de prioridade, a PRENOTAÇÃO PROTOCOLIZADA SOB Nº.175296 de 27/03/2024, refere-se a um(a) CERTIDÃO DE PENHORA.- Nada mais.- O referido é verdade e dou fé.

Anexos de Mirassol-SP

Oficial.:	R\$ 42,22
Estado.:	R\$ 12,00
SEFAL.:	R\$ 8,21
Sinoreg.:	R\$ 2,22
Tribunal:	R\$ 2,90
ISS.:	R\$ 1,31
M. Publ.:	R\$ 2,03
Total.:	R\$ 70,89



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

SELO PAGO POR VERBA

1198913C30175179M4962824L

Mirassol-SP, 04 de abril de 2024.
OFICIAL - BEL. SEBASTIÃO WILSON DE PONTES

ADVERTÊNCIA: Este documento contém dados pessoais que constituem "arquivo público", passível de conhecimento através da presente certidão, ficando o **solicitante/requerente responsável civil e criminalmente por eventual uso indevido da informação**, nos termos da Lei 13708/18 (LGPD) e Provimento CGJ.23/2020.

Assinado digitalmente por Tarcísio Antônio Cónsoli - Oficial Substituto

CERTIDÃO VÁLIDA POR 30 DIAS PARA ATOS NOTARIAIS.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE MIRASSOL****FORO DE MIRASSOL****3ª VARA**

Rua Floriano Peixoto, 1750, ., Nossa Senhora Aparecida - CEP 15130-007,

Fone: (17) 3242-3001, Mirassol-SP - E-mail: mirassol3@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **0000802-88.2023.8.26.0358**
Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Defeito, nulidade ou anulação**
Exequente: **Tadeu Cezar Muniz Fechine e outro**
Executado: **Empreendimentos Imobiliários Damha – Mirassol II – Spe Ltda**

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

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

Ciência/vista, no prazo legal, ao interessado acerca da Matrícula do Registro de Imóvel juntada aos autos (fls. 236/244), sob as penas da lei. Conforme r. decisão, manifeste-se em termos de prosseguimento. Nada Mais. Mirassol, 12 de abril de 2024. Eu, _____, Allan de Paula Ribeiro, Escrevente Técnico Judiciário.

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0240/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Suzana Helena Quintana (OAB 87024/SP)	D.J.E
Antonio de Moraes Dourado Neto (OAB 354990/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Ciência/vista, no prazo legal, ao interessado acerca da Matrícula do Registro de Imóvel juntada aos autos (fls. 236/244), sob as penas da lei. Conforme r. decisão, manifeste-se em termos de prosseguimento."

Mirassol, 15 de abril de 2024.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0240/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 16/04/2024. Considera-se a data de publicação em 17/04/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Suzana Helena Quintana (OAB 87024/SP)
Antonio de Moraes Dourado Neto (OAB 354990/SP)

Teor do ato: "Ciência/vista, no prazo legal, ao interessado acerca da Matrícula do Registro de Imóvel juntada aos autos (fls. 236/244), sob as penas da lei. Conforme r. decisão, manifeste-se em termos de prosseguimento."

Mirassol, 15 de abril de 2024.

SUZANA H. QUINTANA
OAB/SP 87.024

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE MIRASSOL-SP

Proc. n.º 0000802-88.2023.8.26.0358

TADEU CEZAR MUNIZ FECHINE e
AMINA RAVENA DE SOUSA, por sua advogada que esta subscreve
nos autos de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** que movem em face de
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA – MIRASSOL II –
SPE LTDA, vem respeitosamente a presença de Vossa Excelência em
atendimento ao R. Despacho de fls., expor e ao final requerer o quanto
segue:

Embora conste na matrícula do imóvel
às fls. 243 a existência de penhora anterior referente ao Proc. n.º
000213024.2021.8.26.0358 foi homologado acordo com sentença
transitada em julgado, conforme documentos que ora junta.

Assim, requer seja realizada avaliação
do terreno através de oficial de Justiça, procedendo a juntada de guia
de diligência.

Termos em que,
p.deferimento.

São José do Rio Preto, 18 de abril de 2024

Suzana Quintana
Suzana H. Quintana
OAB/SP 87.024

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DE
MIRASSOL/SP

Processo n.º 0002130-24.2021.8.26.0358

EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA – MIRASSOL II – SPE LTDA (“Devedora”), já qualificada nos autos do processo em epígrafe, por intermédio de seus advogados que ao final subscrevem (**DOC. 01 e 02**); **MELINA DA SILVA MIGUEL SANTORO** e **GUSTAVO SANTORO** (“Credores”), também qualificados nos autos do processo em epígrafe, vêm, em conjunto (“Partes”), com fundamento no art. 840 e seguintes do CC e nos art. 487, inc. III, alínea “b”; e art. 999 do CPC, informar que as partes transacionaram, nos termos abaixo pactuados.

1. Por meio desta petição, visando à suficiente, definitiva e irrevogável solução de todos os aspectos desta lide, as *Partes*, nos termos dos artigos 840 e 841 do Código Civil, informam a esse D. Juízo que chegaram a um acordo por meio do qual os *Credores* aceitam, em quitação ao *quantum* perseguido nestes autos:

(i) Pagamento em dinheiro, do valor de R\$ 95.000,00 (noventa e cinco mil reais), em uma única parcela com o vencimento para 17.04.2024;

2. Fica ajustado que o pagamento acima será realizado mediante transferência bancária, a ser realizada em conta do patrono dos *Credores*, Fábio Caetano de Assis, banco do brasil (001), ag. 5598-0, conta corrente 5846-7, CPF/PIX 295.933.718-26, valendo o comprovante de transferência como prova de quitação.

3. As partes pactuam que o inadimplemento do pagamento fica estabelecida uma multa de 10% (dez por cento) sobre o valor e voltando a dívida ao seu valor original que na data de hoje é de R\$ 105.781,28 (cento e cinco mil setecentos e oitenta e reais e vinte e oito centavos).

4. As *Partes* declaram que as informações e dados bancários indicados estão corretos, razão pela qual, caso exista alguma impropriedade desses dados por ocasião do pagamento, o vencimento será fixado no 5º dia útil posterior à data em que forem informados os dados bancários corretos.

5. Em razão do presente acordo as partes requerem a suspensão do leilão sob o imóvel de matrícula n. 49.628 até o pagamento integral da dívida, caso não ocorrendo voltando o imóvel a leilão.

6. Acordam as *Partes* que o Item 1 contempla a totalidade do valor perseguido nestes autos pelos *Credores Gustavo e Melina*, nada mais lhes sendo devido, os honorários sucumbências devidos ao patrono Fábio Caetano de Assis OAB/SP 320.660 será negociado a parte, ou seja, com o total adimplemento dos valores avençados no Item 1, as *Partes Gustavo e Melina* automaticamente e independentemente de qualquer solenidade ou da prática de qualquer outro ato, conferem-se, reciprocamente, a mais ampla, rasa, plena, geral, irrestrita, irrevogável e irretratável quitação relativamente aos fatos que deram ensejo à presente demanda, para nada mais reclamarem, judicial ou extrajudicialmente, seja a que título for.

7. No mais, as *Partes* renunciam, desde já, ao direito e prazo para interposição de qualquer recurso contra a sentença que homologar a presente transação (art. 999 do CPC), exceto oposição de embargos de declaração.

8. Diante do exposto, as partes requerem a homologação do presente acordo (art. 487, inc. III, alíneas “b” e “c”, do CPC) com a suspensão do processo (art. 922 do CPC) até que comuniquem as partes sobre o integral cumprimento do avençado, caso tenha custas judiciais essas correrem por conta da executada.

Nesses termos pede e espera deferimento.
São José do Rio Preto – SP, 15 de abril de 2024.



MELINA DA SILVA MIGUEL SANTORO



GUSTAVO SANTORO



FÁBIO CAETANO DE ASSIS
OAB/SP – nº 320.660

EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA – MIRASSOL II – SPE LTDA
ANTONIO DE MORAES DOURADO NETO
OAB/PE nº 23.255

Página de assinaturas



Melina Santoro
312.965.348-12
Signatário



Gustavo Santoro
338.839.318-45
Signatário



Fabio Assis
295.933.718-26
Signatário

HISTÓRICO

15 abr 2024 14:19:51		Fabio Caetano De Assis criou este documento. (E-mail: contato@assise Gomes.adv.br, CPF: 295.933.718-26)
15 abr 2024 14:21:04		Melina da Silva Miguel Santoro (E-mail: mel_nutri@hotmail.com, CPF: 312.965.348-12) visualizou este documento por meio do IP 177.26.241.94 localizado em São Paulo - São Paulo - Brazil
15 abr 2024 14:29:15		Melina da Silva Miguel Santoro (E-mail: mel_nutri@hotmail.com, CPF: 312.965.348-12) assinou este documento por meio do IP 177.26.225.93 localizado em São Paulo - São Paulo - Brazil
15 abr 2024 14:35:22		Gustavo Santoro (E-mail: gustavo_santoro@hotmail.com, CPF: 338.839.318-45) visualizou este documento por meio do IP 172.225.82.144 localizado em São Paulo - São Paulo - Brazil
15 abr 2024 14:36:26		Gustavo Santoro (E-mail: gustavo_santoro@hotmail.com, CPF: 338.839.318-45) assinou este documento por meio do IP 104.28.63.102 localizado em São Paulo - São Paulo - Brazil
15 abr 2024 14:19:51		Fabio Caetano De Assis (E-mail: contato@assise Gomes.adv.br, CPF: 295.933.718-26) visualizou este documento por meio do IP 179.167.45.131 localizado em Sao Jose do Rio Preto - São Paulo - Brazil
15 abr 2024 14:38:45		Fabio Caetano De Assis (E-mail: contato@assise Gomes.adv.br, CPF: 295.933.718-26) assinou este documento por meio do IP 179.167.45.131 localizado em Sao Jose do Rio Preto - São Paulo - Brazil





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MIRASSOL
FORO DE MIRASSOL
1ª VARA
Rua Floriano Peixoto, 1750, Mirassol-SP - cep 15130-000

SENTENÇA

Processo nº: 0002130-24.2021.8.26.0358
Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro
Exequente: Melina da Silva Miguel Santoro e outro
Executado: Empreendimentos Imobiliários Damha Mirassol Ii - Spe Ltda

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Natália Berti**

Vistos.

Trata-se de ação ajuizada por **GUSTAVO SANTORO E MELINA DA SILVA MIGUEL SANTORO** em face de **EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA MIRASSOL II - SPE LTDA**, todos com qualificações nos autos, em que houve a formulação de acordo/transação entre as partes.

É o breve relatório.

FUNDAMENTO E DECIDO.

No caso dos autos, não há qualquer impedimento para a homologação do acordo.

Isto porque, nos termos em que a transação foi apresentada, verifica-se que as partes estão devidamente representadas e se encontram preenchidos os requisitos essenciais à homologação, como a legalidade e a voluntariedade, bem como a inexistência de qualquer vício processual.

Desta forma, **HOMOLOGO** o acordo efetivado entre as partes (fls. 363/367), para que produza os seus jurídicos e legais efeitos, e, em consequência, **JULGO EXTINTA** a presente ação, com fundamento no Art. 487, III, *b*, do Código de Processo Civil.

Determino o imediato **CANCELAMENTO** do leilão designado. Intime-se o Leiloeiro oficial, **com urgência**.

Considerando que a transação foi homologada nos termos apresentados, anoto o trânsito em julgado da Sentença nesta data, dispensando a z. serventia de expedir a respectiva Certidão. Observe-se.

Ficarão as partes dispensadas do pagamento de eventuais custas processuais remanescentes, nos termos do Art. 90, §3º, do CPC. Observe-se.

Consigno ao interessado que, em caso de descumprimento do acordo, deverá ser apresentado incidente de Cumprimento de Sentença em apartado, com numeração própria (Art.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MIRASSOL
FORO DE MIRASSOL
1ª VARA
 Rua Floriano Peixoto, 1750, Mirassol-SP - cep 15130-000

917, NSCGJ), ficando vedado o peticionamento nestes autos.

Oportunamente, providencie a serventia o **LEVANTAMENTO** de eventuais penhoras e/ou restrições em nome da parte executada e, não havendo qualquer pendência, **ARQUIVEM-SE** os autos.

Intime-se. Publique-se. Cumpra-se.

Mirassol, 15 de abril de 2024.

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

Correção Monetária		
Valores atualizados até 31/03/2024		
Indexador utilizado: TJ/SP: Débitos Judiciais		
Multa do Art. 523 NCPC incluída no cálculo		
15/02/2020	R\$ 1.227,53 : 73,147099 x 94,458606	R\$ 1.585,17
	Juros moratórios [de 09/02/2023 a 31/03/2024: 1,00% simples] = 13,000000%	R\$ 206,07
	Subtotal	R\$ 1.791,24
15/03/2020	R\$ 1.230,13 : 73,271449 x 94,458606	R\$ 1.585,83
	Juros moratórios [de 09/02/2023 a 31/03/2024: 1,00% simples] = 13,000000%	R\$ 206,16
	Subtotal	R\$ 1.791,99
15/04/2020	R\$ 1.237,48 : 73,403337 x 94,458606	R\$ 1.592,44
	Juros moratórios [de 09/02/2023 a 31/03/2024: 1,00% simples] = 13,000000%	R\$ 207,02
	Subtotal	R\$ 1.799,46
15/05/2020	R\$ 1.249,94 : 73,234509 x 94,458606	R\$ 1.612,19
	Juros moratórios [de 09/02/2023 a 31/03/2024: 1,00% simples] = 13,000000%	R\$ 209,58
	Subtotal	R\$ 1.821,77
15/06/2020	R\$ 1.256,85 : 73,051422 x 94,458606	R\$ 1.625,16
	Juros moratórios [de 09/02/2023 a 31/03/2024: 1,00% simples] = 13,000000%	R\$ 211,27
	Subtotal	R\$ 1.836,43
15/07/2020	R\$ 1.268,07 : 73,270576 x 94,458606	R\$ 1.634,76
	Juros moratórios [de 09/02/2023 a 31/03/2024: 1,00% simples] = 13,000000%	R\$ 212,52
	Subtotal	R\$ 1.847,28
15/08/2020	R\$ 1.291,95 : 73,592966 x 94,458606	R\$ 1.658,25
	Juros moratórios [de 09/02/2023 a 31/03/2024: 1,00% simples] = 13,000000%	R\$ 215,57
	Subtotal	R\$ 1.873,83
15/09/2020	R\$ 1.324,53 : 73,857900 x 94,458606	R\$ 1.693,97
	Juros moratórios [de 09/02/2023 a 31/03/2024: 1,00% simples] = 13,000000%	R\$ 220,22
	Subtotal	R\$ 1.914,19
10/10/2020	R\$ 1.370,43 : 74,500463 x 94,458606	R\$ 1.737,56

		fls. 255
	Juros moratórios [de 09/02/2023 a 31/03/2024: 1,00% simples] = 13,00000%	R\$ 225,88
	Subtotal	R\$ 1.963,44
15/11/2020	R\$ 1.423,27 : 75,163517 x 94,458606	R\$ 1.788,64
	Juros moratórios [de 09/02/2023 a 31/03/2024: 1,00% simples] = 13,00000%	R\$ 232,52
	Subtotal	R\$ 2.021,16
15/12/2020	R\$ 1.468,82 : 75,877570 x 94,458606	R\$ 1.828,51
	Juros moratórios [de 09/02/2023 a 31/03/2024: 1,00% simples] = 13,00000%	R\$ 237,71
	Subtotal	R\$ 2.066,21
15/01/2021	R\$ 1.500,41 : 76,985382 x 94,458606	R\$ 1.840,96
	Juros moratórios [de 09/02/2023 a 31/03/2024: 1,00% simples] = 13,00000%	R\$ 239,32
	Subtotal	R\$ 2.080,28
15/02/2021	R\$ 1.528,55 : 77,193242 x 94,458606	R\$ 1.870,43
	Juros moratórios [de 09/02/2023 a 31/03/2024: 1,00% simples] = 13,00000%	R\$ 243,16
	Subtotal	R\$ 2.113,59
15/03/2021	R\$ 1.565,55 : 77,826226 x 94,458606	R\$ 1.900,13
	Juros moratórios [de 09/02/2023 a 31/03/2024: 1,00% simples] = 13,00000%	R\$ 247,02
	Subtotal	R\$ 2.147,14
25/01/2020	R\$ 11.600,00 : 73,008384 x 94,458606	R\$ 15.008,14
	Juros moratórios [de 09/02/2023 a 31/03/2024: 1,00% simples] = 13,00000%	R\$ 1.951,06
	Subtotal	R\$ 16.959,19
25/01/2020	R\$ 6.400,00 : 73,008384 x 94,458606	R\$ 8.280,35
	Juros moratórios [de 09/02/2023 a 31/03/2024: 1,00% simples] = 13,00000%	R\$ 1.076,45
	Subtotal	R\$ 9.356,80
10/04/2023	R\$ -15.244,65 : 91,528538 x 94,458606	R\$ -15.732,67
	Juros moratórios [de 09/02/2023 a 31/03/2024: 1,00% simples] = 13,00000%	R\$ -2.045,25
	Subtotal	R\$ -17.777,92
fls.113		
29/05/2023	R\$ 62,52 : 92,013639 x 94,458606	R\$ 64,18
	Juros moratórios [de 09/02/2023 a 31/03/2024: 1,00% simples] = 13,00000%	R\$ 8,34
	Subtotal	R\$ 72,52
fls178		

		fls. 256
25/09/2023	R\$ 68,68 : 92,353854 x 94,458606	R\$ 70,25
	Juros moratórios [de 09/02/2023 a 31/03/2024: 1,00% simples] = 13,000000%	R\$ 9,13
	Subtotal	R\$ 79,38
fls 186		
25/09/2023	R\$ 68,68 : 92,353854 x 94,458606	R\$ 70,25
	Juros moratórios [de 09/02/2023 a 31/03/2024: 1,00% simples] = 13,000000%	R\$ 9,13
	Subtotal	R\$ 79,38
fls.189		
27/09/2023	R\$ 102,78 : 92,353854 x 94,458606	R\$ 105,12
	Juros moratórios [de 09/02/2023 a 31/03/2024: 1,00% simples] = 13,000000%	R\$ 13,67
	Subtotal	R\$ 118,79
fls.234		
01/04/2024	R\$ 350,21 : 94,458606 x 94,458606	R\$ 350,21
	Juros moratórios [de 09/02/2023 a 31/03/2024: 1,00% simples] = 13,000000%	R\$ 45,53
	Subtotal	R\$ 395,74

Resumo			
	Valores	Custas	Total
Valores atualizados	32.169,82	0,00	32.169,82
Juros Moratórios	4.182,08	0,00	4.182,08
Multas 523 NCPC	3.635,19	0,00	3.635,19
Honorários Sucumbenciais (10,00%)	0,00	0,00	3.635,19
TOTAL	39.987,09	0,00	43.622,28

BANCO DO BRASIL

001-9

00190.00009 02844.663001 00012.697173 2 96950000010608

Beneficiário

SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA

Agência/Cód. Cedente

111-2 / 950001-4

Data Emissão

18/04/2024

Vencimento

23/04/2024

Endereço do Beneficiário

RUA DA CONSOLACAO 1483 4 ANDAR - CONSOLACAO - SAO PAULO - SP - 1301100

CPF/CNPJ

CPF/CNPJ: 51174001/0001-93

Pagador

TADEU CEZAR MUNIZ FECHINE

Nosso Número

28446630000012697

Número Documento

12697

Valor do documento

106,08

Instruções

Referência: **Depósito Oficiais de Justiça**
Depositante/Remetente: **TADEU CEZAR MUNIZ FECHINE**
Nome do Autor: **TADEU CEZAR MUNIZ FEC**
Nome do Réu: **EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA à MIRASSOL**
Este documento serve como Comprovante de Depósito de Despesas de Condução de Oficiais de Justiça nos termos do Provimento CG 08/85. O depositante deverá apresentar 03 vias desse comprovante junto ao Cartório (Ofício Judicial), sendo: 02 vias à guarda pelo escrivão e 01 via ao entranhamento dos autos. Se o pagamento for efetuado através de Internet Banking, anexar a cada uma das vias citadas acima, o comprovante de pagamento do boleto fornecido pelo banco receptor.

Autenticação mecânica

Número do Depósito: **12697**
Vara Judicial: **3 - VARA CIVEL**
Número do Processo: **0000802-88.2023.8.26.0358**
Ano Processo: **2023**
1ª via - PROCESSO

BANCO DO BRASIL

001-9

00190.00009 02844.663001 00012.697173 2 96950000010608

Beneficiário

SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA

Agência/Cód. Cedente

111-2 / 950001-4

Data Emissão

18/04/2024

Vencimento

23/04/2024

Endereço do Beneficiário

RUA DA CONSOLACAO 1483 4 ANDAR - CONSOLACAO - SAO PAULO - SP - 1301100

CPF/CNPJ

CPF/CNPJ: 51174001/0001-93

Pagador

TADEU CEZAR MUNIZ FECHINE

Nosso Número

28446630000012697

Número Documento

12697

Valor do documento

106,08

Instruções

Referência: **Depósito Oficiais de Justiça**
Depositante/Remetente: **TADEU CEZAR MUNIZ FECHINE**
Nome do Autor: **TADEU CEZAR MUNIZ FEC**
Nome do Réu: **EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA à MIRASSOL**
Este documento serve como Comprovante de Depósito de Despesas de Condução de Oficiais de Justiça nos termos do Provimento CG 08/85. O depositante deverá apresentar 03 vias desse comprovante junto ao Cartório (Ofício Judicial), sendo: 02 vias à guarda pelo escrivão e 01 via ao entranhamento dos autos. Se o pagamento for efetuado através de Internet Banking, anexar a cada uma das vias citadas acima, o comprovante de pagamento do boleto fornecido pelo banco receptor.

Autenticação mecânica

Número do Depósito: **12697**
Vara Judicial: **3 - VARA CIVEL**
Número do Processo: **0000802-88.2023.8.26.0358**
Ano Processo: **2023**
2ª via - ESCRIVÃO

BANCO DO BRASIL

001-9

00190.00009 02844.663001 00012.697173 2 96950000010608

Beneficiário

SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA

Agência/Cód. Cedente

111-2 / 950001-4

Data Emissão

18/04/2024

Vencimento

23/04/2024

Endereço do Beneficiário

RUA DA CONSOLACAO 1483 4 ANDAR - CONSOLACAO - SAO PAULO - SP - 1301100

CPF/CNPJ

CPF/CNPJ: 51174001/0001-93

Pagador

TADEU CEZAR MUNIZ FECHINE

Nosso Número

28446630000012697

Número Documento

12697

Valor do documento

106,08

Instruções

Referência: **Depósito Oficiais de Justiça**
Depositante/Remetente: **TADEU CEZAR MUNIZ FECHINE**
Nome do Autor: **TADEU CEZAR MUNIZ FEC**
Nome do Réu: **EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA à MIRASSOL**
Este documento serve como Comprovante de Depósito de Despesas de Condução de Oficiais de Justiça nos termos do Provimento CG 08/85. O depositante deverá apresentar 03 vias desse comprovante junto ao Cartório (Ofício Judicial), sendo: 02 vias à guarda pelo escrivão e 01 via ao entranhamento dos autos. Se o pagamento for efetuado através de Internet Banking, anexar a cada uma das vias citadas acima, o comprovante de pagamento do boleto fornecido pelo banco receptor.

Autenticação mecânica

Número do Depósito: **12697**
Vara Judicial: **3 - VARA CIVEL**
Número do Processo: **0000802-88.2023.8.26.0358**
Ano Processo: **2023**
3ª via - ESCRIVÃO

BANCO DO BRASIL

001-9

00190.00009 02844.663001 00012.697173 2 96950000010608

Local de pagamento

PAGAVEL EM QUAQUER BANCO ATÉ O VENCIMENTO

Vencimento

23/04/2024

Beneficiário

SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA

Agência / Código do beneficiário

111-2 / 950001-4

Data do Documento

18/04/2024

Nº do documento

12697

Espécie Doc

Aceite

Data de Processamento

18/04/2024

Nosso número

28446630000012697

Carteira

17/35

Espécie

Quantidade

Valor

(=) Valor do documento

106,08

Instruções (texto de responsabilidade do beneficiário)

Até a data de vencimento: O pagamento poderá ser efetuado em qualquer agência bancária do País. Após a data de vencimento: Somente nas agências do Banco d o Brasil.

(-) Desconto / Abatimento

(-) Outras deduções

(+) Mora / Multa

(+) Outros acréscimos

(=) Valor cobrado

106,08

Pagador

TADEU CEZAR MUNIZ FECHINE CPF/CNPJ: 219.126.858-76
RUA RUA ANA BRAGA MARCHIOTTO 359, CONJUNTO HABITACIONAL SAO DEOC
SAO JOSE DO RIO PRETO -SP CEP:15057-360

Sacador/Avalista

Código de baixa

Autenticação mecânica

-

Ficha de Compensação

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SUZANA HELENA QUINTANA, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/04/2024 às 12:54, sob o número WMRS24700208694. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000802-88.2023.8.26.0358 e código 909090.



Valor

R\$ 106,08

Data

22/04/24

15:06



Operação realizada com sucesso!

Informações gerais

Banco recebedor

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Representação numérica do código de barras

00190000090284466300100012697173296950000010608

Instituição emissora - nome do banco

BANCO DO BRASIL S/A

Código do banco

1

Código ISPB

0

Beneficiário original / Cedente

Nome fantasia

SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA

Nome / Razão social

SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA

CPF / CNPJ

51.174.001/0001-93

Pagador sacado

Nome / Razão social

TADEU CEZAR MUNIZ FECHINE

CPF / CNPJ

219.126.858-76

Nome / Razão social
AMINA RAVENA DE SOUSA

CPF / CNPJ
313.358.468-59

Data de vencimento
23/04/2024

Data da Efetivação / Agendamento
22/04/2024

Valor nominal do boleto
106,08

Juros (R\$)
0,00

IOF (R\$)

Multa (R\$)
0,00

Identificação do pagamento
OFICIAL DE JUSTICA

Código da operação
29372552249

Chave de segurança
S176Y0LHJ6JJYSSM

Desconto (R\$)
0,00

Abatimento (R\$)
0,00

Valor calculado (R\$)
106,08

 Você poderá consultar futuramente essa e outras transações no item Minhas Transações, opção "Consultas - Comprovantes".

Em caso de dúvidas entre em contato através dos nossos canais de atendimento, e informe o ID da transação presente neste comprovante.

Alô CAIXA: 4004 0104 (Capitais e reg. metropolitanas)
Alô CAIXA: 0800 104 0 104 (Demais regiões)
Pessoas com deficiência auditiva: 0800 726 2492
SAC CAIXA: 0800 726 0101
Ouvidoria: 0800 725 7474

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE MIRASSOL****FORO DE MIRASSOL****3ª VARA****Rua Floriano Peixoto, 1750 - Mirassol-SP - CEP 15130-007****Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****DECISÃO**

Processo Digital nº: **0000802-88.2023.8.26.0358**
Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Defeito, nulidade ou anulação**
Exequente: **Tadeu Cezar Muniz Fachine e outro**
Executado: **Empreendimentos Imobiliários Damha – Mirassol II – Spe Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Marcos Takaoka**

Vistos,

A teor do disposto no art. 870, do Código de Processo Civil, não havendo necessidade de conhecimentos especializados, determino que a avaliação seja feita por simples estimativa do Oficial de Justiça.

Expeça-se o mandado com ordem de avaliação, cabendo ao Oficial de Justiça estimar o valor de mercado do bem, podendo, para tanto, efetuar pesquisas nos cadastros, nas revistas e na internet.

Servirá a presente decisão, por cópia assinada, como mandado.

Efetivada a medida, manifeste-se a parte exequente, no prazo de 10 dias, em termos de prosseguimento.

Int.

Mirassol, 26 de abril de 2024.

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

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0286/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Suzana Helena Quintana (OAB 87024/SP)	D.J.E
Antonio de Moraes Dourado Neto (OAB 354990/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos, A teor do disposto no art. 870, do Código de Processo Civil, não havendo necessidade de conhecimentos especializados, determino que a avaliação seja feita por simples estimativa do Oficial de Justiça. Expeça-se o mandado com ordem de avaliação, cabendo ao Oficial de Justiça estimar o valor de mercado do bem, podendo, para tanto, efetuar pesquisas nos cadastros, nas revistas e na internet. Servirá a presente decisão, por cópia assinada, como mandado. Efetivada a medida, manifeste-se a parte exequente, no prazo de 10 dias, em termos de prosseguimento. Int."

Mirassol, 29 de abril de 2024.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0286/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 30/04/2024. Considera-se a data de publicação em 02/05/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Suzana Helena Quintana (OAB 87024/SP)
Antonio de Moraes Dourado Neto (OAB 354990/SP)

Teor do ato: "Vistos, A teor do disposto no art. 870, do Código de Processo Civil, não havendo necessidade de conhecimentos especializados, determino que a avaliação seja feita por simples estimativa do Oficial de Justiça. Expeça-se o mandado com ordem de avaliação, cabendo ao Oficial de Justiça estimar o valor de mercado do bem, podendo, para tanto, efetuar pesquisas nos cadastros, nas revistas e na internet. Servirá a presente decisão, por cópia assinada, como mandado. Efetivada a medida, manifeste-se a parte exequente, no prazo de 10 dias, em termos de prosseguimento. Int."

Mirassol, 30 de abril de 2024.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE MIRASSOL****FORO DE MIRASSOL****3ª VARA****RUA FLORIANO PEIXOTO, 1750, Mirassol-SP - CEP 15130-007****Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****MANDADO – FOLHA DE ROSTO- Processo Digital**

Processo Digital nº: **0000802-88.2023.8.26.0358**
Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Defeito, nulidade ou anulação**
Exequente **Tadeu Cezar Muniz Fachine e outro**
Executado **Empreendimentos Imobiliários Damha – Mirassol II – Spe Ltda**
Valor da Causa: **Valor da Ação << Informação indisponível >>**
Nº do Mandado: **358.2024/005606-6**

Mandado expedido em relação ao (a):

Executado: EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA – MIRASSOL II – SPE LTDA, CNPJ 12.218.189/0001-72 , com endereço à Rua 11, SN, Lote 16 quadra D, Residencial Village Damha IV, CEP 15130-000, Mirassol - SP

DILIGÊNCIA: Guia nº 12697**- R\$ 106,08**

Nome do(a) Juiz(a) de Direito: Marcos Takaoka

ADVERTÊNCIA: 1. PROCESSO DIGITAL: 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 **Senha de acesso da pessoa selecionada**. Petições, procurações, defesas etc, devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico. **2. PROCESSO FÍSICO:** A senha do processo possibilita a visualização das peças produzidas na Unidade Judicial.

Mirassol, 09 de maio de 2024.

35820240056066



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MIRASSOL
SEÇÃO ADMINISTRATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE MANDADOS
 Rua Floriano Peixoto, 1750, Nossa Senhora Aparecida - CEP 15130-000,
 Fone: (17) 3242-3001, Mirassol-SP - E-mail: mirassols@tjsp.jus.br

AUTO DE AVALIAÇÃO

Processo Digital nº: **0000802-88.2023.8.26.0358**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de Sentença – Defeito, Nulidade ou anulação**
 Exequente: **TADEU CEZAR MUNIZ FECHINE E OUTRO**
 Executado: **EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA – MIRASSOL II – SPE LTDA**
 Oficial de Justiça **Jose David Gonçalves**

Aos 13 dias do mês de maio de 2024, nesta cidade de Mirassol SP, onde em diligência me encontrava, eu, Oficial de Justiça infra-assinado, a fim de dar cumprimento ao respeitável mandado, expedido sob a carga 358.2024/005606-6 ação Cumprimento de Sentença, que **TADEU CESAR MUNIZ FECHINE E OUTRO** movem a **EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA -MIRASSOL II – SPE LTDA**, procedi a **AVALIAÇÃO**, a saber:

1) Identificação: Imóvel Matrícula nº 49.628 do C.R.I. Mirassol. Lote 16 da Quadra D do loteamento Village Damha Mirassol IV. Dimensões de área, confrontações e demais dados cadastrais já constantes e certidão de matrícula anexada ao processo. Trata-se de um terreno com topografia em aclave, sem benfeitorias, situado na parte central de um condomínio fechado de padrão médio-alto. Melhor visualização do bem em foto que segue abaixo:



Imagem 1: Fotografia do terreno



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MIRASSOL
SEÇÃO ADMINISTRATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE MANDADOS
Rua Floriano Peixoto, 1750, Nossa Senhora Aparecida - CEP 15130-000,
Fone: (17) 3242-3001, Mirassol-SP - E-mail: mirassols@tjsp.jus.br

2) Avaliação: Avalio o Imóvel em **R\$ 184.700,00 (cento e oitenta e quatro mil e setecentos reais)**. Valores estimados considerando a localização do bem, as benfeitorias existentes, a infraestrutura do bairro e, ainda, informações obtidas em sites de comercialização de imóveis e também a profissionais do ramo imobiliário.

Em seguida, lavrei o presente auto, que segue assinado digitalmente. Nada mais.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MIRASSOL
FORO DE MIRASSOL
3ª VARA

Rua Floriano Peixoto, 1750, ., Nossa Senhora Aparecida - CEP
15130-007, Fone: (17) 3242-3001, Mirassol-SP - E-mail:
mirassol3@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

CERTIDÃO

Processo Digital nº: **0000802-88.2023.8.26.0358**
Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Defeito, nulidade ou anulação**
Exequente: **Tadeu Cezar Muniz Fachine e outro**
Executado: **Empreendimentos Imobiliários Damha – Mirassol II – Spe Ltda**
Situação do Mandado: **Cumprido - Ato positivo**
Oficial de Justiça: **Jose David Gonçalves (27496)**

CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 358.2024/005606-6 dirigi-me ao endereço: Avenida Miguel Damha, S/N, Village Mirassol IV, Mirassol SP, na data de 13 de maio de 2024, por volta de 10H30M, e aí sendo **procedi à AVALIAÇÃO DO IMÓVEL MATRÍCULA 49.628 C.R.I. MIRASSOL**, tudo conforme consta em auto anexo. Cumpridas as diligências, devolvo o presente mandado.

O referido é verdade e dou fé.

Mirassol, 13 de maio de 2024.

Número de Cotas: R\$ 106,08 (guia 12697)
Total recolhido: R\$ 106,08
Utilizado: R\$ 106,08
Remanescente: R\$ 0,00



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MIRASSOL – ESTADO DE SÃO PAULO.

PROCESSO Nº 0000802-88.2023.8.26.0358

FERNANDO ROGÉRIO DE OLIVEIRA, brasileiro, divorciado, contador, portador da Cédula de Identidade RG nº. 27.222.370-OSSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº. 247.900.618-25, residente e domiciliado na Avenida da Luz, nº. 430, Apto. 12, Bloco 03, Villa Nossa Senhora de Fátima, São José do Rio Preto/SP, CEP.: 15015-70, postulando por intermédio de seus advogados subscritores, nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, movido por **TADEU CEZAR MUNIZ FECHINE E OUTRA** em face de **EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA MIRASSOL II - SPE LTDA**, em trâmite perante este r. Juízo e Cartório respectivo, vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, expor e requerer o quanto segue.

Em cumprimento ao disposto no Art. 889 inc. V do CPC, cumpre informar que a executada Empreendimentos Imobiliários Damha Mirassol II - SPE LTDA figura como devedora da quantia de R\$ 213.595,77 (duzentos e treze mil, quinhentos e noventa e cinco reais e setenta e sete centavos) perseguida nos autos do Cumprimento de sentença Nº. 0002258-78.2020.8.26.0358.

Em atenção à ordem de credores com penhora averbada na **MATRÍCULA Nº. 49.628** pertencente ao Oficial de Registro de Imóveis, ao ser realizado a alienação do imóvel, **REQUER** seja eventual saldo residual transferido à conta judicial do processo nº. 0002258-78.2020.8.26.0358.

Por fim, **REQUER** seja o exequente Fernando Rogério de Oliveira cadastrado como Terceiro Interessado para acompanhamento dos atos expropriatórios.

R.A.D.S.L. Página 1 de 2



No mais, **REQUER** que todas as intimações e publicações oficiais relativas ao presente feito, sejam remetidas exclusivamente em nome do procurador **SÉRGIO HENRIQUE FERREIRA VICENTE (OAB/SP nº.101.599)**, via DJE/DJEN, sob pena de arguição de nulidades¹.

Nestes termos pede o deferimento.

São José do Rio Preto/SP, 24 de maio de 2024

SÉRGIO HENRIQUE F. VICENTE
OAB/SP.101.599

RAFAEL RODRIGUES DE OLIVEIRA
OAB/SP. 400.070

¹ **CPC**, Art. 272, §5º Constando dos autos pedido expresse para que as comunicações dos atos processuais sejam feitas em nome dos advogados indicados, o seu desatendimento implicará nulidade.



P R O C U R A Ç Ã O

OUTORGANTE: FERNADO ROGÉRIO DE OLIVEIRA, brasileiro, divorciado, contador, portador do RG nº.27.222.370-0 SSP/SP e CPF.247.900.618-25, residente e domiciliado na Av. Da Luz, nº.430, Apto 12, Bloco 03, Vila Nossa Senhora de Fátima, CEP.15.015-705, São José do Rio Preto/SP

OUTORGADOS: SÉRGIO HENRIQUE FERREIRA VICENTE, brasileiro, casado, OAB/SP 101.599, EDMILSON ALBERTO GONÇALVES, brasileiro, casado, OAB/SP 159.119 e FERNANDO LUIZ GOUVEIA, brasileiro, casado, OAB/SP 237.537, todos com escritório na cidade de São José do Rio Preto - SP, Rua Adir Attab, nº 320, Jardim Redentor, CEP15085-320, Telefone (17) 3201-9988.

PODERES: os mais amplos e ilimitados poderes, para o foro em geral, inclusive os da cláusula “*ad judícia*”, podendo: defender os interesses do (a) outorgante perante qualquer Juízo, Instância ou Tribunal, no foro cível, fiscal, comercial, trabalhista ou criminal, assim como os poderes da cláusula “*extra-judícia*”, em qualquer esfera administrativa, órgãos, ministérios, desdobramentos e repartições de qualquer natureza, além de outras pessoas jurídicas de direito privado, sociedades de economia mista ou pessoas físicas em geral, quer propondo contra quem de direito, as ações competentes que forem julgadas necessárias, quer defendendo-o(a) nas contrárias, acompanhando sempre umas e outras em todos os seus atos e termos, até final decisão e sua respectiva execução, intervindas, inclusive, nos incidentes dela decorrentes, usando de todos os recursos legais, requerendo medidas preventivas preparatórias ou assecuratórias de seus direitos, oferecendo articulados e contestando pretensões diversas, opondo exceções de qualquer natureza, intervindo como assistente, oponente, nomeando ou chamando à autoria, produzindo qualquer gênero de prova, dando como suspeito quem lhe(s) parecer, podendo assinar todos os atos e todos os termos judiciais, recorrer, embargar, agravar ou apelar de decisões e sentenças, seguindo os recursos em superior instância, firmar compromissos, desistir, receber e dar quitação, transigir, confessar e substabelecer o presente se convier, e tudo podendo praticar, enfim, para o bom e fiel cumprimento deste mandato, e especialmente para propor a competente **AÇÃO de RESCISÃO CONTRATUAL** em face da **EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - MIRASSOL II SPE LTDA**, CNPJ Nº.12.218.189/0001-72, a ser distribuída perante uma das **VARAS CÍVEIS** da comarca de **MIRASSOL/SP**, acompanhando-a até o final.

São José do Rio Preto/SP, 4 de dezembro de 2017.


FERNADO ROGÉRIO DE OLIVEIRA
CPF.247.900.618-25



P R O C U R A Ç Ã O

OUTORGANTE: **PAULA PADOVAN DE OLIVEIRA**, brasileira, divorciada, auxiliar administrativa, portadora do RG nº.33.955.948 SSP/SP e CPF.326.188.908-09, residente e domiciliada na Rua Gualter de Carvalho, nº.4.615, Apto 24, Bairro Jardim Santa Lúcia, CEP.15.040-180, São José do Rio Preto/SP

OUTORGADOS: **SÉRGIO HENRIQUE FERREIRA VICENTE**, brasileiro, casado, OAB/SP 101.599, **EDMILSON ALBERTO GONÇALVES**, brasileiro, casado, OAB/SP 159.119 e **FERNANDO LUIZ GOUVEIA**, brasileiro, casado, OAB/SP 237.537, todos com escritório na cidade de São José do Rio Preto - SP, Rua Adir Attab, nº 320, Jardim Redentor, CEP15085-320, Telefone (17) 3201-9988.

PODERES: os mais amplos e ilimitados poderes, para o foro em geral, inclusive os da cláusula “*ad judicium*”, podendo: defender os interesses do (a) outorgante perante qualquer Juízo, Instância ou Tribunal, no foro cível, fiscal, comercial, trabalhista ou criminal, assim como os poderes da cláusula “*extra-judicium*”, em qualquer esfera administrativa, órgãos, ministérios, desdobramentos e repartições de qualquer natureza, além de outras pessoas jurídicas de direito privado, sociedades de economia mista ou pessoas físicas em geral, quer propondo contra quem de direito, as ações competentes que forem julgadas necessárias, quer defendendo-o(a) nas contrárias, acompanhando sempre umas e outras em todos os seus atos e termos, até final decisão e sua respectiva execução, intervindas, inclusive, nos incidentes dela decorrentes, usando de todos os recursos legais, requerendo medidas preventivas preparatórias ou assecuratórias de seus direitos, oferecendo articulados e contestando pretensões diversas, opondo exceções de qualquer natureza, intervindo como assistente, oponente, nomeando ou chamando à autoria, produzindo qualquer gênero de prova, dando como suspeito quem lhe(s) parecer, podendo assinar todos os atos e todos os termos judiciais, recorrer, embargar, agravar ou apelar de decisões e sentenças, seguindo os recursos em superior instância, firmar compromissos, desistir, receber e dar quitação, transigir, confessar e substabelecer o presente se convier, e tudo podendo praticar, enfim, para o bom e fiel cumprimento deste mandato, e especialmente para propor a competente **AÇÃO de RESCISÃO CONTRATUAL** em face da **EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - MIRASSOL II SPE LTDA**, CNPJ Nº.12.218.189/0001-72, a ser distribuída perante uma das **VARAS CÍVEIS** da comarca de **MIRASSOL/SP**, acompanhando-a até o final.

São José do Rio Preto/SP, 4 de dezembro de 2017.

PAULA PADOVAN DE OLIVEIRA
CPF. 326.188.908-09

SUBSTABELECIMENTO

REQUERENTE: FERNANDO ROGÉRIO DE OLIVEIRA e PAULA PADOVAN DE OLIVEIRA

REQUERIDA: EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA MIRASSOL II SPE LTDA

PROCEDIMENTO COMUM (Rescisão do Contrato e Devolução do Dinheiro)

COMARCA DE MIRASSOL – SP.

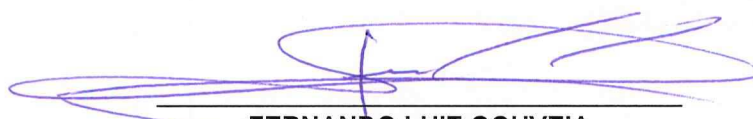
FERNANDO LUIZ GOUVEIA, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/SP nº.237.537, com escritório profissional situado na cidade de São José do Rio Preto/SP, na Rua Adir Attab, nº.320, Bairro Jardim Redentor, **SUBSTABELECE COM RESERVA DE IGUAIS**, todos os poderes que lhe foram conferidos por **FERNANDO ROGÉRIO DE OLIVEIRA e PAULA PADOVAN DE OLIVEIRA**, para:

DIEGO CESAR GODOI DOS SANTOS, brasileiro, solteiro, inscrito na **OAB/SP.325.825**; **KELSON DOS SANTOS ARAGÃO**, brasileiro, solteiro, inscrito na **OAB/SP.351.591**, **RAFAEL RODRIGUES DE OLIVEIRA**, brasileiro, solteiro, inscrito na **OAB/SP.400.070** e **VICTOR MONTEIRO MATARAGIA**, brasileiro, solteiro, inscrito na **OAB/SP.392.193**, todos com escritório sito no mesmo do outorgante.

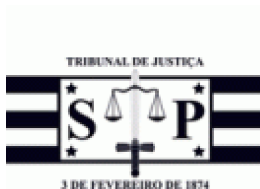
Este substabelecimento terá vigência até o trânsito em julgado de decisão em última instância do processo e respectiva baixa e arquivamento dos autos.

Os **SUBSTABELECIDOS** terão seus mandatos automaticamente revogados em caso de encerramento de vínculo com a sociedade Oliveira Vicente e Advogados Associados.

São José do Rio Preto, SP, 04 de dezembro de 2017.



FERNANDO LUIZ GOUVEIA
OAB/SP nº.237.537



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de Mirassol
FORO DE MIRASSOL
2ª VARA
Rua Floriano Peixoto, 1750, . - Nossa Senhora Aparecida
CEP: 15130-000 - Mirassol - SP
Telefone: (17) 3242-3001 - E-mail: mirassol2@tjsp.jus.br

DESPACHO

Processo nº: 0002258-78.2020.8.26.0358
Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Rescisão / Resolução**
Exequente: Fernando Rogério de Oliveira
Executado: Empreendimentos Imobiliários Damha Mirassol Ii - Spe Ltda

Juiz(a) de Direito: Dr(a). ANDRE DA FONSECA TAVARES

Vistos.

Após o recolhimento da despesa de diligência correspondente ao ato da penhora (1 despesa), avaliação e intimação (1 despesa), expeça-se o respectivo mandado, observando-se a indicação à penhora dos imóveis listados às fls. 157, cujas matrículas encontram-se às fls. 160/167 e 168/175.

Int.

Mirassol, 18 de agosto de 2023.

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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MIRASSOL
FORO DE MIRASSOL
2ª VARA

Rua Floriano Peixoto, 1750, ., Nossa Senhora Aparecida - CEP
15130-000, Fone: (17) 3242-3001, Mirassol-SP - E-mail:
mirassol2@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

CERTIDÃO

Processo Digital nº: **0002258-78.2020.8.26.0358**
Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Rescisão / Resolução**
Exequente: **Fernando Rogério de Oliveira**
Executado: **Empreendimentos Imobiliários Damha Mirassol Ii - Spe Ltda**
Situação do Mandado: **Cumprido parcialmente**
Oficial de Justiça: **Jose David Gonçalves (27496)**

CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO PARCIALMENTE

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 358.2024/000089-3 dirigi-me, na data de 12 de janeiro de 2024, por volta de 13H00M, até o loteamento Residencial Village Damha Mirassol IV, Mirassol SP, e aí sendo **procedi à PENHORA E AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS MATRICULA 49.628 CRI MIRASSOL E MATRÍCULA 49657 CRI MIRASSOL**, tudo conforme consta em auto anexo. Efetivada a medida, dirigi-me até a administração do condomínio e aí sendo fui informado que ali funcionava apenas a **ASSOCIAÇÃO VILLAGE DAMHA MIRASSOL IV**, que a SPE executada tinha sede em São Jose do Rio Preto e que somente eles poderiam receber a intimação e assumir o encargo de depositário. Assim sendo, **deixo de nomear depositário para o bem e, por conseguinte, deixo de intimar EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA MIRASSOL II SPE LTDA** e devolvo o presente mandado, solicitando orientações de como proceder.

O referido é verdade e dou fé.

Mirassol, 15 de janeiro de 2024.

Número de Cotas: R\$ 102,78 (guia 10920)
Total recolhido: R\$ 102,78
Utilizado: R\$ 102,78
Remanescente: R\$ 0,00

Observação: Ainda existe o saldo na guia 11547, que não fora utilizada na diligência.

DEMONSTRATIVO DE CÁLCULOS – MAIO DE 2024

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA Nº. 0002258-78.2020.8.26.0358

ORIGEM: 2ª VARA DE MIRASSOL

EXEQUENTE: FERNANDO ROGERIO DE OLIVEIRA

EXECUTADA: EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA – MIRASSOL II – SPE LTDA

➤ ATUALIZAÇÃO DOS VALORES PAGOS:

PLANILHA DE DÉBITOS JUDICIAIS

CALCULO DEVOUÇÃO - FERNANDO ROGÉRIO OLIVEIRA x EMPREEND. IMOB DAMHA MIRASSOL II

Data de atualização dos valores: maio/2024

Indexador utilizado: TJSP (Tabela Tribunal Just SP-INPC)

Juros moratórios simples de 1,00% ao mês - a partir de 22/07/2020

Acréscimo de 0,00% referente a multa.

Honorários advocatícios de 0,00% - (não aplicável sobre a multa).

ITEM	DESCRIÇÃO	DATA	VALOR SINGELO	VALOR ATUALIZADO	JUROS MORATÓRIOS 1,00% a.m.	TOTAL
1	1	20/01/2014	14.731,71	26.635,19	12.252,19	38.887,38
2	2	10/03/2014	1.416,62	2.529,05	1.163,36	3.692,41
3	3	20/03/2014	1.421,55	2.537,85	1.167,41	3.705,26
4	4	20/05/2014	1.491,50	2.620,64	1.205,49	3.826,13
5	5	20/05/2014	1.482,08	2.604,08	1.197,88	3.801,96
6	6	16/06/2014	1.498,91	2.617,95	1.204,26	3.822,21
7	7	18/07/2014	1.504,61	2.621,09	1.205,70	3.826,79
8	8	18/08/2014	1.508,61	2.624,65	1.207,34	3.831,99
9	9	19/09/2014	1.516,44	2.633,53	1.211,42	3.844,95
10	10	20/10/2014	1.530,40	2.644,81	1.216,61	3.861,42
11	11	19/11/2014	1.548,20	2.665,44	1.226,10	3.891,54
12	12	19/12/2014	1.572,93	2.693,74	1.239,12	3.932,86
13	13	19/01/2015	1.598,76	2.721,11	1.251,71	3.972,82
14	14	18/02/2015	1.625,11	2.725,62	1.253,79	3.979,41
15	15	06/05/2015	1.725,71	2.798,72	1.287,41	4.086,13
16	16	06/05/2015	1.722,92	2.794,20	1.285,33	4.079,53
17	17	03/07/2015	1.778,29	2.833,90	1.303,59	4.137,49
18	18	07/07/2015	1.777,86	2.833,22	1.303,28	4.136,50
19	19	20/07/2015	1.753,38	2.794,21	1.285,34	4.079,55
20	20	28/09/2015	1.848,63	2.921,70	1.343,98	4.265,68
21	21	04/11/2015	1.890,45	2.949,92	1.356,96	4.306,88
22	22	08/12/2015	1.946,79	3.004,49	1.382,07	4.386,56
23	23	23/11/2015	1.874,19	2.924,55	1.345,29	4.269,84
24	24	24/12/2015	1.919,28	2.962,03	1.362,53	4.324,56
25	25	20/01/2016	1.951,23	2.984,48	1.372,86	4.357,34
26	26	19/02/2016	1.985,65	2.991,95	1.376,30	4.368,25
27	27	18/03/2016	2.024,06	3.021,13	1.389,72	4.410,85
28	28	20/04/2016	2.056,21	3.055,67	1.405,61	4.461,28
29	29	20/05/2016	2.079,64	3.070,83	1.412,58	4.483,41
30	30	20/06/2016	2.109,61	3.084,86	1.419,04	4.503,90
31	31	20/07/2016	2.154,23	3.135,37	1.442,27	4.577,64
32	32	19/08/2016	2.186,11	3.161,53	1.454,30	4.615,83
33	33	20/09/2016	2.206,24	3.180,78	1.463,16	4.643,94
34	34	20/10/2016	2.226,23	3.207,04	1.475,24	4.682,28
35	35	18/11/2016	2.246,79	3.231,16	1.486,33	4.717,49
36	36	20/12/2016	2.263,63	3.253,10	1.496,43	4.749,53
37	37	20/01/2017	2.287,92	3.283,42	1.510,37	4.793,79
38	38	20/02/2017	2.319,54	3.314,87	1.524,84	4.839,71
39	39	20/02/2017	2.319,54	3.314,87	1.524,84	4.839,71
40	40	20/04/2017	2.357,80	3.350,76	1.541,35	4.892,11
41	41	19/05/2017	2.357,28	3.347,34	1.539,78	4.887,12
42	42	20/06/2017	2.349,98	3.325,01	1.529,50	4.854,51
43	43	20/07/2017	2.348,42	3.332,80	1.533,09	4.865,89
44	44	18/08/2017	3.348,22	4.743,61	2.182,06	6.925,67
45	45	20/09/2017	2.360,03	3.344,59	1.538,51	4.883,10
46	46	20/10/2017	2.360,03	3.345,26	1.538,82	4.884,08
47	47	20/11/2017	2.383,76	3.366,44	1.548,56	4.915,00
TOTAIS			104.967,08	165.138,56	75.963,72	241.102,28
Subtotal						R\$ 241.102,28
TOTAL GERAL						R\$ 241.102,28

CONDENAÇÃO: 75% (setenta e cinco por cento) da quantia paga: R\$ 180.826,71 (cento e oitenta mil, oitocentos e vinte e seis reais e setenta e um centavos);

➤ **ATUALIZAÇÃO DO VALOR CONTRATADO:**

PLANILHA DE DÉBITOS JUDICIAIS				
VALOR ATUALIZADO CONTRATADO				
Data de atualização dos valores: maio/2024				
Indexador utilizado: TJSP (Tabela Tribunal Just SP-INPC)				
Acréscimo de 0,00% referente a multa.				
Honorários advocatícios de 0,00% - (não aplicável sobre a multa).				
ITEM	DESCRIÇÃO	DATA	VALOR SINGELO	VALOR ATUALIZADO
1	VALOR CONTRATADO	18/01/2014	147.317,10	266.351,90
	TOTAIS		147.317,10	266.351,90
	Subtotal			R\$ 266.351,90
	TOTAL GERAL			R\$ 266.351,90

COMPENSAÇÃO DA TAXA DE OCUPAÇÃO: 0,5% (meio por cento), ao mês (20/11/2017 a 06/09/2018), do valor atualizado do preço atualizado contratado (R\$ 266.351,90): R\$ 1.331,75 x 10 meses = R\$ 13.317,50 (treze mil, trezentos e dezessete reais e cinquenta centavos)

➤ **ATUALIZAÇÃO DAS CUSTAS E DESPESAS:**

PLANILHA DE DÉBITOS JUDICIAIS				
CUSTAS				
Data de atualização dos valores: maio/2024				
Indexador utilizado: TJSP (Tabela Tribunal Just SP-INPC)				
Acréscimo de 0,00% referente a multa.				
Honorários advocatícios de 0,00% - (não aplicável sobre a multa).				
ITEM	DESCRIÇÃO	DATA	VALOR SINGELO	VALOR ATUALIZADO
	TOTAIS		0,00	0,00
	Subtotal			R\$ 0,00
	custa judicial - 06/12/2017 - 50% custas iniciais (fls. 13) -		R\$ 519,83 (+)	R\$ 732,81
	custa judicial - 06/12/2017 - 50% taxa de mandato (fls. 15) -		R\$ 20,00 (+)	R\$ 28,19
	custa judicial - 07/12/2017 - 50% taxa de citação (fls. 17) -		R\$ 10,00 (+)	R\$ 14,10
	custa judicial - 14/04/2021 - taxa de pesquisa (fls. 74) -		R\$ 32,00 (+)	R\$ 38,72
	custa judicial - 31/10/2022 - Agravo de Instrumento -		R\$ 319,70 (+)	R\$ 343,26
	custa judicial - 22/03/2023 - Oficial de Justiça -		R\$ 102,78 (+)	R\$ 107,35
	custa judicial - 20/03/2023 - Intimação via correios (fls. 135) -		R\$ 29,70 (+)	R\$ 31,02
	custa judicial - 30/08/2023 - Oficial de Justiça (fls. 181) -		R\$ 102,78 (+)	R\$ 105,92
	custa judicial - 23/11/2023 - Oficial de Justiça (fls. 187) -		R\$ 102,78 (+)	R\$ 105,47
	* custa judicial - 23/05/2024 - Averbação ARISP -		R\$ 504,42 (+)	R\$ 504,42
	Subtotal (custa judicial)			R\$ 2.011,26
	TOTAL GERAL			R\$ 2.011,26

CUSTAS: R\$ 2.011,26 (dois mil, onze reais e vinte e seis centavos)

➤ **HONORÁRIOS: 05% (cinco por cento) do valor atualizado da condenação: R\$ 8.476,02 (oito mil, quatrocentos e setenta e seis reais e dois centavos)**

QUADRO GERAL – VALOR EXECUTADO	
CONDENAÇÃO (75% DA QUANTIA PAGA)	(+) R\$ 180.826,71
CUSTAS	(+) R\$ 2.011,26
SUBTOTAL	(+) R\$ 182.837,97
ABATIMENTO (TAXA DE OCUPAÇÃO)	(-) R\$ 13.317,50
SUBTOTAL	(+) R\$ 169.520,47
HONORÁRIOS (05% DO VALOR DA CONDENAÇÃO)	(+) R\$ 8.476,02
SUBTOTAL	(+) R\$ 177.996,49
MULTA DE 10% - ART. 523 §1º DO CPC	(+) R\$ 17.799,64
HONORÁRIOS DE 10% - ART. 523 §1º DO CPC	(+) R\$ 17.799,64
TOTAL GERAL	(+) R\$ 213.595,77

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE MIRASSOL****FORO DE MIRASSOL****3ª VARA**

Rua Floriano Peixoto, 1750, ., Nossa Senhora Aparecida - CEP 15130-007, Fone: (17) 3242-3001, Mirassol-SP - E-mail:

mirassol3@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **0000802-88.2023.8.26.0358**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Defeito, nulidade ou anulação**
 Exequente: **Tadeu Cezar Muniz Fachine e outro**
 Executado: **Empreendimentos Imobiliários Damha – Mirassol II – Spe Ltda**

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

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

Ciência à parte contrária sobre a petição retro juntada.

Nada Mais. Mirassol, 27 de maio de 2024. Eu, ____, YASMIN COMMAR CURIA, Escrevente Técnico Judiciário.

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0374/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Suzana Helena Quintana (OAB 87024/SP)	D.J.E
Antonio de Moraes Dourado Neto (OAB 354990/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Ciência à parte contrária sobre a petição retro juntada."

Mirassol, 27 de maio de 2024.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0374/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 28/05/2024. Considera-se a data de publicação em 29/05/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Certifico, ainda, que para efeito de contagem do prazo foram consideradas as seguintes datas.

30/05/2024 - "Corpus-Christi" - Prorrogação

31/05/2024 - Suspensão do expediente (Provimento CSM nº 2.728/2023) - Prorrogação

Advogado

Suzana Helena Quintana (OAB 87024/SP)

Antonio de Moraes Dourado Neto (OAB 354990/SP)

Teor do ato: "Ciência à parte contrária sobre a petição retro juntada."

Mirassol, 27 de maio de 2024.

SUZANA H. QUINTANA
OAB/SP 87.024

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE MIRASSOL-SP

Proc. n.º 0000802-88.2023.8.26.0358

TADEU CEZAR MUNIZ FECHINE e
AMINA RAVENA DE SOUSA, por sua advogada que esta subscreve
nos autos de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** que movem em face de
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA – MIRASSOL II –
SPE LTDA, vem respeitosamente a presença de Vossa Excelência em
atendimento ao R. Despacho de fls., informar que não se opõe que
eventual saldo residual seja transferido para os autos do Proc. n.º
0002258-78.2020.8.26.0358, após cumprido o disposto no artigo 797
do Código de Processo Civil.

Requer seja homologada a avaliação de
fls. 264/265 com designação de hasta pública.

Termos em que,
p.deferimento.

São José do Rio Preto, 28 de maio de 2024

Suzana Quintana

Suzana H. Quintana
OAB/SP 87.024

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE MIRASSOL****FORO DE MIRASSOL****3ª VARA****Rua Floriano Peixoto, 1750, ., Nossa Senhora Aparecida - CEP 15130-007,
Fone: (17) 3242-3001, Mirassol-SP - E-mail: mirassol3@tjsp.jus.br****Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****DECISÃO**

Processo Digital nº: **0000802-88.2023.8.26.0358**
Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Defeito, nulidade ou anulação**
Exequente: **Tadeu Cezar Muniz Fachine e outro**
Executado: **Empreendimentos Imobiliários Damha – Mirassol II – Spe Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Marcos Takaoka**

Vistos.

1- Fls. 263/266: Ciência às partes da avaliação do imóvel apresentada pelo sr. Oficial de Justiça para eventual manifestação no prazo de 15 dias.

Após, tornem conclusos.

2- Fls. 267/268: Em relação ao cumprimento do artigo 889, V do CPC ainda é cedo para discussão, tendo em vista que ainda não foi determinada a alienação judicial.

Contudo, conforme aduz o artigo 797 § único e o artigo 908 § 2º ambos do CPC em concurso de credores a aquisição do direito de preferência sobre os imóveis constritos se dá por meio da anterioridade da penhora. Assim, o levantamento dos valores decorrentes da arrematação judicial do bem levado a priceamento deverá seguir a ordem de preferência.

Int.

Mirassol, 07/06/2024.

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

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0408/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Suzana Helena Quintana (OAB 87024/SP)	D.J.E
Antonio de Moraes Dourado Neto (OAB 354990/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. 1- Fls. 263/266: Ciência às partes da avaliação do imóvel apresentada pelo sr. Oficial de Justiça para eventual manifestação no prazo de 15 dias. Após, tornem conclusos. 2- Fls. 267/268: Em relação ao cumprimento do artigo 889, V do CPC ainda é cedo para discussão, tendo em vista que ainda não foi determinada a alienação judicial. Contudo, conforme aduz o artigo 797 § único e o artigo 908 § 2º ambos do CPC em concurso de credores a aquisição do direito de preferência sobre os imóveis constritos se dá por meio da anterioridade da penhora. Assim, o levantamento dos valores decorrentes da arrematação judicial do bem levado a praxeamento deverá seguir a ordem de preferência. Int."

Mirassol, 10 de junho de 2024.

SUZANA H. QUINTANA
OAB/SP 87.024

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE MIRASSOL-SP

Proc. n.º 0000802-88.2023.8.26.0358

TADEU CEZAR MUNIZ FECHINE e
AMINA RAVENA DE SOUSA, por sua advogada que esta subscreve
nos autos de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** que movem em face de
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA – MIRASSOL II –
SPE LTDA, vem respeitosamente a presença de Vossa Excelência
concordar com a avaliação do Sr. Oficial de Justiça, requerendo a
homologação e indicação de leiloeiro para que se promova a hasta
pública.

Termos em que, com a juntada de
demonstrativo atualizado de débito,
p.deferimento.

São José do Rio Preto, 10 de junho de 2024

Suzana Quintana
Suzana H. Quintana
OAB/SP 87.024

Correção Monetária		
Valores atualizados até 31/05/2024		
Indexador utilizado: TJ/SP: Débitos Judiciais		
Multa do Art. 523 NCPC incluída no cálculo		
15/02/2020	R\$ 1.227,53 : 73,147099 x 94,988237	R\$ 1.594,06
	Juros moratórios [de 09/02/2023 a 31/05/2024: 1,00% simples] = 15,000000%	R\$ 239,11
	Subtotal	R\$ 1.833,17
15/03/2020	R\$ 1.230,13 : 73,271449 x 94,988237	R\$ 1.594,73
	Juros moratórios [de 09/02/2023 a 31/05/2024: 1,00% simples] = 15,000000%	R\$ 239,21
	Subtotal	R\$ 1.833,93
15/04/2020	R\$ 1.237,48 : 73,403337 x 94,988237	R\$ 1.601,37
	Juros moratórios [de 09/02/2023 a 31/05/2024: 1,00% simples] = 15,000000%	R\$ 240,21
	Subtotal	R\$ 1.841,58
15/05/2020	R\$ 1.249,94 : 73,234509 x 94,988237	R\$ 1.621,22
	Juros moratórios [de 09/02/2023 a 31/05/2024: 1,00% simples] = 15,000000%	R\$ 243,18
	Subtotal	R\$ 1.864,41
15/06/2020	R\$ 1.256,85 : 73,051422 x 94,988237	R\$ 1.634,27
	Juros moratórios [de 09/02/2023 a 31/05/2024: 1,00% simples] = 15,000000%	R\$ 245,14
	Subtotal	R\$ 1.879,41
15/07/2020	R\$ 1.268,07 : 73,270576 x 94,988237	R\$ 1.643,93
	Juros moratórios [de 09/02/2023 a 31/05/2024: 1,00% simples] = 15,000000%	R\$ 246,59
	Subtotal	R\$ 1.890,52
15/08/2020	R\$ 1.291,95 : 73,592966 x 94,988237	R\$ 1.667,55
	Juros moratórios [de 09/02/2023 a 31/05/2024: 1,00% simples] = 15,000000%	R\$ 250,13
	Subtotal	R\$ 1.917,68
15/09/2020	R\$ 1.324,53 : 73,857900 x 94,988237	R\$ 1.703,47
	Juros moratórios [de 09/02/2023 a 31/05/2024: 1,00% simples] = 15,000000%	R\$ 255,52
	Subtotal	R\$ 1.958,99
10/10/2020	R\$ 1.370,43 : 74,500463 x 94,988237	R\$ 1.747,30

		fls. 285
	Juros moratórios [de 09/02/2023 a 31/05/2024: 1,00% simples] = 15,00000%	R\$ 262,10
	Subtotal	R\$ 2.009,40
15/11/2020	R\$ 1.423,27 : 75,163517 x 94,988237	R\$ 1.798,66
	Juros moratórios [de 09/02/2023 a 31/05/2024: 1,00% simples] = 15,00000%	R\$ 269,80
	Subtotal	R\$ 2.068,46
15/12/2020	R\$ 1.468,82 : 75,877570 x 94,988237	R\$ 1.838,76
	Juros moratórios [de 09/02/2023 a 31/05/2024: 1,00% simples] = 15,00000%	R\$ 275,81
	Subtotal	R\$ 2.114,57
15/01/2021	R\$ 1.500,41 : 76,985382 x 94,988237	R\$ 1.851,28
	Juros moratórios [de 09/02/2023 a 31/05/2024: 1,00% simples] = 15,00000%	R\$ 277,69
	Subtotal	R\$ 2.128,97
15/02/2021	R\$ 1.528,55 : 77,193242 x 94,988237	R\$ 1.880,92
	Juros moratórios [de 09/02/2023 a 31/05/2024: 1,00% simples] = 15,00000%	R\$ 282,14
	Subtotal	R\$ 2.163,06
15/03/2021	R\$ 1.565,55 : 77,826226 x 94,988237	R\$ 1.910,78
	Juros moratórios [de 09/02/2023 a 31/05/2024: 1,00% simples] = 15,00000%	R\$ 286,62
	Subtotal	R\$ 2.197,40
25/01/2020	R\$ 11.600,00 : 73,008384 x 94,988237	R\$ 15.092,29
	Juros moratórios [de 09/02/2023 a 31/05/2024: 1,00% simples] = 15,00000%	R\$ 2.263,84
	Subtotal	R\$ 17.356,13
25/01/2020	R\$ 6.400,00 : 73,008384 x 94,988237	R\$ 8.326,78
	Juros moratórios [de 09/02/2023 a 31/05/2024: 1,00% simples] = 15,00000%	R\$ 1.249,02
	Subtotal	R\$ 9.575,80
10/04/2023	R\$ -15.244,65 : 91,528538 x 94,988237	R\$ -15.820,88
	Juros moratórios [de 09/02/2023 a 31/05/2024: 1,00% simples] = 15,00000%	R\$ -2.373,13
	Subtotal	R\$ -18.194,02
fls.113		
29/05/2023	R\$ 62,52 : 92,013639 x 94,988237	R\$ 64,54
	Juros moratórios [de 09/02/2023 a 31/05/2024: 1,00% simples] = 15,00000%	R\$ 9,68
	Subtotal	R\$ 74,22
fls178		

		fls. 286
25/09/2023	R\$ 68,68 : 92,353854 x 94,988237	R\$ 70,64
	Juros moratórios [de 09/02/2023 a 31/05/2024: 1,00% simples] = 15,000000%	R\$ 10,60
	Subtotal	R\$ 81,23
fls 186		
25/09/2023	R\$ 68,68 : 92,353854 x 94,988237	R\$ 70,64
	Juros moratórios [de 09/02/2023 a 31/05/2024: 1,00% simples] = 15,000000%	R\$ 10,60
	Subtotal	R\$ 81,23
fls.189		
27/09/2023	R\$ 102,78 : 92,353854 x 94,988237	R\$ 105,71
	Juros moratórios [de 09/02/2023 a 31/05/2024: 1,00% simples] = 15,000000%	R\$ 15,86
	Subtotal	R\$ 121,57
fls.234		
01/04/2024	R\$ 350,21 : 94,638077 x 94,988237	R\$ 351,51
	Juros moratórios [de 09/02/2023 a 31/05/2024: 1,00% simples] = 15,000000%	R\$ 52,73
	Subtotal	R\$ 404,23
fls. 258		
22/04/2024	R\$ 106,80 : 94,638077 x 94,988237	R\$ 107,20
	Juros moratórios [de 09/02/2023 a 31/05/2024: 1,00% simples] = 15,000000%	R\$ 16,08
	Subtotal	R\$ 123,27

Resumo			
	Valores	Custas	Total
Valores atualizados	32.456,73	0,00	32.456,73
Juros Moratórios	4.868,51	0,00	4.868,51
Multas 523 NCPC	3.732,52	0,00	3.732,52
Honorários Sucumbenciais (10,00%)	0,00	0,00	3.732,52
TOTAL	41.057,76	0,00	44.790,28

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SUZANA HELENA QUINTANA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/06/2024 às 12:52, sob o número WMRS24700294310. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000802-88.2023.8.26.0358 e código XNYEYLMO.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0408/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 11/06/2024. Considera-se a data de publicação em 12/06/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Suzana Helena Quintana (OAB 87024/SP)

Antonio de Moraes Dourado Neto (OAB 354990/SP)

Teor do ato: "Vistos. 1- Fls. 263/266: Ciência às partes da avaliação do imóvel apresentada pelo sr. Oficial de Justiça para eventual manifestação no prazo de 15 dias. Após, tornem conclusos. 2- Fls. 267/268: Em relação ao cumprimento do artigo 889, V do CPC ainda é cedo para discussão, tendo em vista que ainda não foi determinada a alienação judicial. Contudo, conforme aduz o artigo 797 § único e o artigo 908 § 2º ambos do CPC em concurso de credores a aquisição do direito de preferência sobre os imóveis constritos se dá por meio da anterioridade da penhora. Assim, o levantamento dos valores decorrentes da arrematação judicial do bem levado a praxeamento deverá seguir a ordem de preferência. Int."

Mirassol, 10 de junho de 2024.

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro de Mirassol
– SP.

- Cumprimento de Sentença de nº 0000802-88.2023.8.26.0358

EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA – MIRASSOL II – SPE LTDA. (“Impugnante”) por seus advogados e procuradores bastantes, já qualificada nos autos do cumprimento de sentença em epígrafe, movido por **TADEU CEZAR MUNIZ FECHINE** e **AMINA RAVENA DE SOUSA (“Impugnados”)**, vem, respeitosa e tempestivamente, à presença de Vossa Excelência, em atenção à decisão às fls. 281 apresentar **IMPUGNAÇÃO À PENHORA**, pelas razões de fato e de direito a seguir expostas.

1. Trata-se de ação de cumprimento de sentença ajuizada por Tadeu Muniz Fechine e Amina Ravena de Sousa, aqui Impugnados, em face da Impugnante Empreendimentos Imobiliários Damha – Mirassol II – SPE Ltda, requerendo que a Impugnante pague o débito total de R\$ 31.143,04 (trinta e um mil, cento e quarenta e três reais e quatro centavos) em 12 (doze) parcelas mensais.

2. À vista disso, às fls. 107 foi requerido a pesquisa e bloqueio via Sisbajud em desfavor da Impugnante. Ato contínuo, às fls. 116/117, constou o bloqueio de R\$ 55,12 (cinquenta e cinco reais e doze centavos). Posteriormente, às fls. 147, foi requerido pesquisa Renajud pelos Impugnados.

3. Às fls. 148/150, os Impugnados apresentaram manifestação quanto aos valores bloqueados via Sisbajud. Por outro lado, os

Impugnados requereram a penhora dos imóveis: **i)** Lote 16, Quadra D, Matrícula nº 49.628, CRI de Mirassol – SP; e **ii)** Lote 11, Quadra E, Matrícula nº 49.657, CRI de Mirassol – SP, sendo estes penhorados conforme decisão às fls. 190/191. Todavia, quanto ao imóvel de matrícula 49.657, foi constatado que este estava em nome de terceiros, conforme disposto às fls. 208/209.

4. Não obstante, às fls. 213, os Impugnados requereram a pesquisa e bloqueio de valores através do sistema Bacenjud no valor de R\$ 41.701,35 (quarenta e um mil, setecentos e um reais e trinta e cinco centavos). Porém, referido pedido restou indeferido pelo MM. Juízo, dado que o credor não trouxe aos autos nenhum indicativo de mudança da situação já constatada da Executada, às fls. 215.

5. Às fls. 219/220, os Impugnados requereram que fosse oficiado ao Cartório de Registro de Imóveis a fim que informe sobre o cumprimento de determinação judicial com a efetivação da penhora sobre o imóvel de matrícula de nº 49.628, sendo assim deferido a penhora pelo MM. Juízo às fls. 221. Em face disso, foi requerida a avaliação do imóvel.

6. O Sr. Oficial de Justiça, às fls. 264/265, avaliou o Lote 16, Quadra D, Matrícula nº 49.628, CRI de Mirassol – SP, no valor de R\$ 184.700,00 (cento e oitenta e quatro mil e setecentos reais).

7. Assim, às fls. 281, o MM. Juízo deu ciência as partes quanto à avaliação do imóvel apresentada pelo Sr. Oficial de Justiça.

8. Todavia, o valor da avaliação superou o montante do débito, dado que a última planilha atualizada pelos Impugnados indica, como valor devido, o montante de R\$ 44.790,28 (quarenta e quatro mil, setecentos e noventa reais e vinte e oito centavos) atualizado até abr/2024, às fls. 284/286.

9. Nota-se que há excesso de execução no valor de R\$ 139.909,72 (cento e trinta e nove mil, novecentos e nove reais e setenta e

dois centavos). Em outras palavras, o valor da avaliação superou o montante do saldo devedor remanescente.

10. Nesse tocante, sendo o valor da avaliação do imóvel superior ao da dívida, isentar os Impugnados da obrigação de restituir à Impugnante o valor da diferença, significaria propiciar o seu enriquecimento sem causa, o que é vedado no ordenamento brasileiro, conforme art. 884 do CC/2002, eis que permitiria aos Impugnados obterem ganho patrimonial ilegítimo, locupletando-se em desfavor da Impugnante.

11. Não é lícito aos Impugnados incorporar patrimônio, cujo valor é demasiadamente superior ao da dívida executada. Nesse sentido, o entendimento do Colendo Superior Tribunal de Justiça:

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. LEILÕES NEGATIVOS POR AUSÊNCIA DE LICITANTES. ADJUDICAÇÃO DO BEM PELO CREDOR FIDUCIÁRIO. RESTITUIÇÃO DA DIFERENÇA ENTRE O VALOR DE AVALIAÇÃO DO BEM ADJUDICADO E O VALOR DO DÉBITO. CABIMENTO. VEDAÇÃO AO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. **A jurisprudência desta Corte é no sentido de que, na execução hipotecária, em caso de leilão infrutífero e posterior adjudicação do bem pela instituição financeira e o valor da avaliação do imóvel superou o montante do saldo devedor remanescente, é devido à instituição financeira adjudicante a restituição aos mutuários da diferença, sob pena de enriquecimento sem causa do agente financeiro. Precedentes.**

2. O entendimento adotado no acórdão recorrido coincide com a jurisprudência assente desta Corte Superior, circunstância que atrai a incidência da Súmula 83/STJ.

3. Agravo interno a que se nega provimento”.

(STJ – Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial n. 2.039.395/SP, Quarta Turma, Relator(a): Ministro Raul Araújo, Julgado em 15 de agosto de 2022, DJe de 26 de agosto de 2022) (grifos e negritos nossos)

12. À vista disso, é indispensável evitar o enriquecimento injustificado do credor e onerosidade excessiva para o devedor, razão pela qual a Impugnante requer a restituição dos valores remanescentes.

13. *Ex positis*, requer-se o acolhimento da presente impugnação ao cumprimento de sentença, em razão de existir manifestamente excesso de execução, dado que a avaliação do imóvel é superior ao débito perseguido nos presentes autos.

14. Por fim, requer-se a juntada do anexo substabelecimento, para fins de habilitação processual, para que todas as intimações sejam realizadas em nome da patrona subscrita, **SILVIA HELENA MARREY MENDONÇA**, **OAB/SP nº 174.450**, com escritório profissional situado à Rua Pequetita, nº 215, 12º andar, conjunto 121, em São Paulo/SP, e endereço eletrônico silvia@marreymendonca.com.br, **sob pena de nulidade**, nos termos do art. 272, §5º, e art. 280, do Código de Processo Civil.

São Paulo, 03 de julho de 2024.

SILVIA HELENA MARREY MENDONÇA
OAB/SP 175.450

THADEU MARTINS MATOS SILVA
OAB/SP nº 427.665

CHEN QIXUAN
OAB/SP nº 504.748

SUBSTABELECIMENTO

Por este instrumento particular de substabelecimento de procuração, **IASMIN CRISTIM DE ARAUJO FREITAS**, brasileira, solteira, advogada regularmente inscrita na OAB/SP sob nº 445.415 e inscrita no CPF/MF nº 004.680.901-50, com endereço comercial na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Luís Antônio nº 3.421, 8º andar, Jardim Paulista, CEP 01.401-001, **SUBSTABELECE**, com reserva de iguais poderes, sendo vedado o substabelecimento sem reserva de poderes, aos advogados **LUCAS DUARTE CURRALO**, brasileiro, solteiro, advogado, regularmente inscrito na OAB/SP sob o nº 448.273 e inscrito no CPF/MF nº 337.238.448-20; **CAROLINE DE SOUZA MEIRA**, brasileira, solteira, advogada, regularmente inscrita na OAB/RJ sob o nº 229.646 e inscrita no CPF/MF nº 154.624.777-75; **BEATRIZ VARANDAS CORDEIRO**, brasileira, solteira, advogada, regularmente inscrita na OAB/SP sob o nº 473.656 e inscrita no CPF/MF sob o nº 476.274.718-18; **BEATRIZ NOGUEIRA LIMA**, brasileira, solteira, advogada, regularmente inscrita na OAB/SP sob o nº 495.165 e inscrita no CPF/MF nº 471.733.958-44; e **JOÃO PEDRO BARBUIO QUEIROZ**, brasileiro, solteiro, advogado, regularmente inscrito na OAB/SP sob o nº 433.777 e CPF/MF sob o nº 036.623.525-75, todos com endereço comercial na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Luís Antônio nº 3.421, 7º andar, conjunto 714-B, Jardim Paulista, CEP 01.401-001, e, ainda, **SILVIA HELENA MARREY MENDONÇA**, brasileira, casada, inscrita na OAB, Seção São Paulo, sob o nº 174.450, **PAULO AUGUSTO FURTADO MENDONÇA**, brasileiro, casado, inscrito na OAB, Seção São Paulo, sob o nº 183.195, **RICARDO RIBEIRO VIANA DE QUEIROZ**, brasileiro, casado, inscrito na OAB, Seção São Paulo, sob o nº 285.803, **JAQUELINE BRIZANTE ORTENY**, brasileira, casada, inscrita na OAB, Seção São Paulo, sob o nº 308.512, **ADRIANA GANDOLFI DA SILVA**, brasileira, solteira, inscrita na OAB, Seção São Paulo, sob o nº 380.393, **THADEU MARTINS MATOS SILVA**, brasileiro, solteiro, inscrito na OAB, Seção São Paulo, sob o nº 427.665, **MAIKON OLIVEIRA PORTO**, brasileiro, solteiro, inscrito na OAB, Seção São Paulo, sob o nº 481.563, **GUSTAVO DIAS TSURUDA**, brasileiro, solteiro, inscrito na OAB, Seção São Paulo, sob o nº 491.056, **JANAINA BRANDÃO TEIXEIRA GONZAGA**, brasileira, solteira, inscrita na OAB, Seção São Paulo, sob o nº 500.352, e **GUILHERME GUIMARÃES ROCHA**, brasileiro, solteiro, inscrito na OAB, Seção São Paulo, sob o nº 512.489, todos integrantes de **MARREY MENDONÇA SOCIEDADE DE ADVOGADOS**, inscrita na OAB, Seção São Paulo, sob o nº 13.005, com escritório à Rua Pequetita, nº 215, 12º andar, conjunto 121, Vila Olímpia, CEP 04552-060, na cidade de São Paulo/SP, os poderes que lhe foram outorgados por **Empreendimentos Imobiliários Damha Mirassol II SPE Ltda.**, sociedade empresária limitada, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Luís Antônio, nº 3.421, 7º Andar, conj. 702, sala A, Jardim Paulista, CEP: 01401-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.218.189/0001-72, para o foro em geral contidos na procuração *ad judicium* podendo, para tanto, praticar todos e quaisquer atos necessários ao bom e fiel cumprimento do presente mandato, inclusive, substabelecer “com reserva” de poderes, desde que identificado o processo.

São Paulo/SP, 2 de maio de 2024.

IASMIN CRISTIM DE ARAUJO FREITAS
OAB/SP 445.415



Assinado Digitalmente

IASMIN CRISTIM DE ARAUJO FREITAS

damha

_Assinatura Digital

Solicitado em: 02/05/2024 18:03:25

Identificação: 12_empresendimentos_imobiliarios_damha_mirassol_ii_spe_ltda.pdf

Número de assinaturas: 1

Status: Assinado

_Solicitante

Encalso Construções Ltda.

_Hash do arquivo original

6364fcb5d76d470725ad65f6b8a92e4ef03fca55d5
bf3082baba865dc99163d0

_QR code



Assinaturas digitais:

damha: IASMIN CRISTIM DE ARAUJO FREITAS/

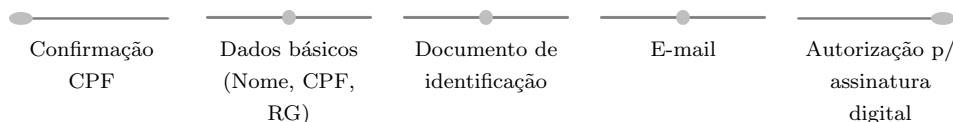
ID: 662b42c0-72e6-4db6-aaf1-3da129e7476a

Visualizado em: 02/05/2024 18:10:59

IP: 187.37.160.107

Assinado em: 02/05/2024 18:11:08

Etapas de segurança



Acesse a URL abaixo para autenticar o documento

Autenticação Digital: 5ce9bf00-b588-4292-8403-4a358c3ba061

<https://www.assinebem.com.br/validar>



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MIRASSOL
FORO DE MIRASSOL
3ª VARA

Rua Floriano Peixoto, 1750, ., Nossa Senhora Aparecida - CEP
 15130-007, Fone: (17) 3242-3001, Mirassol-SP - E-mail:
 mirassol3@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

ATO ORDINATÓRIO

Processo Digital nº: **0000802-88.2023.8.26.0358**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Defeito, nulidade ou anulação**
 Exequente: **Tadeu Cezar Muniz Fachine e outro**
 Executado: **Empreendimentos Imobiliários Damha – Mirassol II – Spe Ltda**

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

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

Manifeste-se a parte contrária, no prazo de 05 dias, sobre a petição retro juntada.

Nada Mais. Mirassol, 04 de julho de 2024. Eu, ____, YASMIN COMMAR CURIA, Escrevente Técnico Judiciário.

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0493/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Suzana Helena Quintana (OAB 87024/SP)	D.J.E
Antonio de Moraes Dourado Neto (OAB 354990/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Manifeste-se a parte contrária, no prazo de 05 dias, sobre a petição retro juntada."

Mirassol, 4 de julho de 2024.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0493/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 05/07/2024. Considera-se a data de publicação em 10/07/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Suzana Helena Quintana (OAB 87024/SP)
Antonio de Moraes Dourado Neto (OAB 354990/SP)

Teor do ato: "Manifeste-se a parte contrária, no prazo de 05 dias, sobre a petição retro juntada."

Mirassol, 5 de julho de 2024.

SUZANA H. QUINTANA
OAB/SP 87.024

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE MIRASSOL-SP

Proc. n.º 0000802-88.2023.8.26.0358

TADEU CEZAR MUNIZ FECHINE e
AMINA RAVENA DE SOUSA, por sua advogada que esta subscreve
nos autos de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** que movem em face de
EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA – MIRASSOL II –
SPE LTDA, vem respeitosamente a presença de Vossa Excelência em
atendimento ao R. despacho de fls. expor e ao final requerer o quanto
segue:

A Requerida apresentou Impugnação a
penhora alegando em síntese:

1-Que o valor da avaliação do imóvel penhorado superou o
montante do débito, havendo “excesso de execução no valor de R\$
139.909,72 (cento e trinta e nove mil, novecentos e nove reais e
setenta e dois centavos)”(sic fls.290)

2- Que “isentar os Impugnados da obrigação de restituir à
Impugnante o valor da diferença, significaria propiciar o seu
enriquecimento sem causa, o que é vedado no ordenamento brasileiro,
conforme art. 884 do CC/2002, eis que permitiria aos Impugnados
obterem ganho patrimonial ilegítimo, locupletando-se em desfavor da
Impugnante” e “razão pela qual a Impugnante requer a restituição dos
valores remanescentes” (sic)

3- Requereu “o acolhimento da presente impugnação ao
cumprimento de sentença, em razão de existir manifestamente
excesso de execução, dado que a avaliação do imóvel é superior ao
débito perseguido nos presentes autos.”

SUZANA H. QUINTANA
OAB/SP 87.024

No que tange a alegação de "excesso de execução no valor de R\$ 139.909,72", certamente equivocou-se a Requerida vez que não há divergência nos cálculos apresentados pelos Exequentes.

Estabelece o Código de Processo Civil no art. 525, § 4º e 5º que ao alegar excesso de execução deverá o executado apresentar demonstrativo atualizado do valor que entender ser devido e não o fazendo, deverá a impugnação ser liminarmente rejeitada, caso seja o único fundamento apresentado.

Quanto a alegação de que o valor da avaliação superou o montante do saldo devedor deve ser ressaltado que o embora o Código de Processo Civil no artigo 805 determine que "quando por vários meios o exequente puder promover a execução, o juiz mandará que se faça pelo modo menos gravoso para o executado" resta cristalino que ao alegar ser a penhora do imóvel medida executiva mais gravosa, deveria indicar outros meios mais eficazes e menos onerosos para quitação do débito, nos termos do parágrafo único do citado artigo.

Não o fez e diante da ausência de indicação de outros bens pela Executada, cabível a manutenção da penhora sobre o imóvel com posterior designação de hasta pública.

Quanto a alegação de que "*isentar os Impugnados da obrigação de restituir à Impugnante o valor da diferença, significaria propiciar o seu enriquecimento sem causa, o que é vedado no ordenamento brasileiro, conforme art. 884 do CC/2002, eis que permitiria aos Impugnados obterem ganho patrimonial ilegítimo, locupletando-se em desfavor da Impugnante*" e "*razão pela qual a Impugnante requer a restituição dos valores remanescentes*" (sic) novamente equivoca-se a Impugnante.

Isto porque não há nos autos qualquer pleito no sentido de que ficariam os Impugnados com o valor total obtido com a venda do imóvel e nem mesmo despacho determinando tal providência.

Ressalte-se a existência de penhora posterior sobre o referido imóvel, inclusive com requerimento para que eventual saldo devedor seja transferido para conta judicial nos autos do proc. n.º 0002258-78.2020.8.26.0358.(fls.267/268).

Ao Impugnante caberia apresentar argumentos sólidos e consistentes para contestar a legalidade, adequação e proporcionalidade da penhora, o que certamente não se verifica na impugnação apresentada.

Por derradeiro requereu a Impugnante "*o acolhimento da presente impugnação ao cumprimento de sentença, em razão de existir manifestamente excesso de execução, dado que a*"

2

SUZANA H. QUINTANA
OAB/SP 87.024

avalição do imóvel é superior ao débito perseguido nos presentes autos."

Se o objetivo da empresa Requerida era a "*impugnação ao cumprimento de sentença*" deve ser aplicado o disposto no caput do artigo 525 do Código de Processo Civil, estando preclusa tal matéria vez que foi intimada para pagamento em 28/04/2023(fls 99/100) tendo se mantido inerte.

Se pretendia alegar "*excesso de execução*" o § 4º e 5º do mencionado artigo estabelece que deveria ter apresentado demonstrativo atualizado do valor que entendesse devido. Não o fez devendo a impugnação ser rejeitada.

Se pretendia alegar excesso de penhora sob argumento de "*que a avaliação do imóvel é superior ao débito perseguido nos presentes autos*" deveria ter indicado meios mais eficazes e menos onerosos para cumprimento de sua obrigação, nos termos do parágrafo único do artigo 805 do Código de Processo Civil.

Dessa forma requer seja rejeitada a presente impugnação, determinando-se data para realização da hasta pública.

Termos em que,
p.deferimento.

São José do Rio Preto, 10 de julho de 2024

Suzana Quintana
Suzana H. Quintana
OAB/SP 87.024

O seu pedido de penhora foi registrado em nosso sistema.

Data da solicitação:	14/05/2024
Solicitante:	GILDA PRISCILA CAROLINA DOS SANTOS
Nº do Processo:	00022587820208260358
Natureza da Execução:	Execução Civil

Protocolo	Cartório
PH000515115	MIRASSOL - 01º Cartório

Este documento é uma cópia digital do original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00022868-88.2020.8.26.0358 e código 8177799Ds.

Estado: São Paulo
Tribunal: Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - TJSP
Comarca: MIRASSOL
Foro: Central
Vara: 2 OFICIO JUDICIAL
Escrivão/Diretor: LINEI APARECIDA FELIX

CERTIDÃO DE PENHORA

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

PROCESSO

NATUREZA DO PROCESSO: EXECUÇÃO CIVIL
Número de ordem: 00022587820208260358

Exequente(s)
FERNANDO ROGERIO DE OLIVEIRA
CPF: 247.900.618-25

Executado(a, os, as)
EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - MIRASSOL II - SPE LTDA
CNPJ: 12.218.189/0001-72

Terceiro(s)
Valor da dívida: R\$ 202.757,95

IMÓVEIS PENHORADOS

1.
Protocolo de Penhora Online: PH000515115
Comarca: MIRASSOL
Endereço do imóvel: LOTE Nº 16, QUADRA D
Bairro: LOTEAMENTO RESIDENCIAL VILLAGE DAMHA MIRASSOL IV
Município: MIRASSOL
Estado: São Paulo
Número da Matrícula: 49628
Cartório de Registro de Imóveis: OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MIRASSOL - SP

DADOS INFORMATIVOS:
TIPO DA CONSTRIÇÃO: PENHORA
Data do auto ou termo: 10/05/2024

Percentual penhorado (%): 100,00

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

Nome do proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel: EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - MIRASSOL II - SPE LTDA

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

Nome do depositário: EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS DAMHA - MIRASSOL II - SPE LTDA

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

EMOLUMENTOS

Depósito prévio

ADVOGADO/SOLICITANTE

Nome: SÉRGIO HENRIQUE FERREIRA VICENTE

Telefone para contato: (17)3201-9988

E-mail: rrodrigues@oliveiravicente.com.br , juridico1@oliveiravicente.com.br

Número OAB: 101.599

Estado OAB: SP

O referido é verdade e dou fé.

Data: 14/05/2024 14:18:58

Emitido por: GILDA PRISCILA CAROLINA DOS SANTOS

Cargo: Escrevente Técnico Judiciário

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

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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MIRASSOL
FORO DE MIRASSOL
3ª VARA

Rua Floriano Peixoto, 1750, ., Nossa Senhora Aparecida - CEP
15130-007, Fone: (17) 3242-3001, Mirassol-SP - E-mail:
mirassol3@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

ATO ORDINATÓRIO

Processo Digital nº: **0000802-88.2023.8.26.0358**
Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Defeito, nulidade ou anulação**
Exequente: **Tadeu Cezar Muniz Fachine e outro**
Executado: **Empreendimentos Imobiliários Damha – Mirassol II – Spe Ltda**

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

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

Manifeste-se a parte exequente, no prazo de 15 (quinze) dias, sobre a impugnação ao cumprimento de sentença apresentada.

Nada Mais. Mirassol, 11 de julho de 2024. Eu, ____, YASMIN COMMAR CURIA, Escrevente Técnico Judiciário.

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0507/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Suzana Helena Quintana (OAB 87024/SP)	D.J.E
Antonio de Moraes Dourado Neto (OAB 354990/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Manifeste-se a parte exequente, no prazo de 15 (quinze) dias, sobre a impugnação ao cumprimento de sentença apresentada."

Mirassol, 11 de julho de 2024.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0507/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 12/07/2024. Considera-se a data de publicação em 15/07/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Suzana Helena Quintana (OAB 87024/SP)
Antonio de Moraes Dourado Neto (OAB 354990/SP)

Teor do ato: "Manifeste-se a parte exequente, no prazo de 15 (quinze) dias, sobre a impugnação ao cumprimento de sentença apresentada."

Mirassol, 11 de julho de 2024.

SUZANA H. QUINTANA
OAB/SP 87.024

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE MIRASSOL-SP

Proc. n.º 0000802-88.2023.8.26.0358

TADEU CEZAR MUNIZ FECHINE e
AMINA RAVENA DE SOUSA, por sua advogada que esta subscreve
nos autos de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** que movem em face de
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA – MIRASSOL II –
SPE LTDA, vem respeitosamente a presença de Vossa Excelência
requerer que se proceda a alteração quanto ao procurador da
Impugnante, nos termos da petição de fls. 288/291, sob pena de
nulidade dos atos processuais, esclarecendo que a parte Exequente se
manifestou quanto a impugnação em cumprimento a determinação de
fls. 295.

Termos em que,
p.deferimento.

São José do Rio Preto, 12 de julho de 2024

Suzana Quintana

Suzana H. Quintana
OAB/SP 87.024

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

COMARCA DE MIRASSOL

FORO DE MIRASSOL

3ª VARA

Rua Floriano Peixoto, 1750 - Mirassol-SP - CEP 15130-007

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**DECISÃO-MANDADO**

Processo Digital nº:	0000802-88.2023.8.26.0358
Classe - Assunto	Cumprimento de sentença - Defeito, nulidade ou anulação
Exequente:	Tadeu Cezar Muniz Fachine e outro
Executado	Empreendimentos Imobiliários Damha – Mirassol II – Spe Ltda

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **GISLAINE DE BRITO FALEIROS VENDRAMINI**

Vistos.

Fls. 288/291: A penhora de bem com valor superior ao valor da dívida, por si só, não constitui excesso de penhora, visto que, na hipótese de alienação de bem penhorado, o exequente só ficará com o valor de seu crédito.

Ademais, a devedora tem a possibilidade de evitar a alienação do bem satisfazendo por outros meios o débito exequendo.

Como se sabe a execução se desenvolve sempre no interesse do credor, devendo se coadunar ao princípio da efetividade do processo executivo e da menor onerosidade à parte devedora, nos termos previstos no art. 797 do Código de Processo Civil.

Ressalte-se, “é em nome dos valores humanos e éticos alojados à base do sistema executivo que a lei busca o adequado equilíbrio entre os interesses das partes em conflito, para que a execução seja tão eficiente quanto possível, com o menor sacrifício possível ao patrimônio do devedor” (Cândido Rangel Dinamarco, “Execução civil”, 5ª edição, São Paulo, Malheiros, 1997, p. 307).

O princípio da menor onerosidade estabelece que os atos executivos devem ser menos gravosos ao executado. Todavia, deve ser aplicado tendo também em conta o princípio da máxima utilidade da execução, realizando-se tal equilíbrio com o princípio da proporcionalidade.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE MIRASSOL****FORO DE MIRASSOL****3ª VARA****Rua Floriano Peixoto, 1750 - Mirassol-SP - CEP 15130-007****Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

O parágrafo único do art. 805 do CPC estabelece que compete ao executado indicar outros meios mais eficazes e menos onerosos, sob pena de manutenção dos atos executivos já determinados.

No caso, a executada sequer indicou outros bens à penhora, razão pela qual rejeito a impugnação apresentada.

HOMOLOGO a avaliação de fls. 264/265.

Assim, defiro o pedido para alienação em leilão judicial eletrônico do imóvel penhorado nos autos (fls. 283).

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 leiloeiro oficial o(a) Sr(a)

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE MIRASSOL****FORO DE MIRASSOL****3ª VARA****Rua Floriano Peixoto, 1750 - Mirassol-SP - CEP 15130-007****Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO, JUCESP nº 550, representante da LANCE JUDICIAL, que, conforme consta, é autorizado(a) e credenciado(a) pela JUCESP e habilitado(a) perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

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

O leilão será presidido pelo leiloeiro oficial, em portal virtual que atenda à regulação específica, no qual serão captados lances, observados os patamares mínimos acima estabelecidos.

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

Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto.

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

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

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

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE MIRASSOL****FORO DE MIRASSOL****3ª VARA****Rua Floriano Peixoto, 1750 - Mirassol-SP - CEP 15130-007****Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

- 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, e 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.

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 hígidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE MIRASSOL****FORO DE MIRASSOL****3ª VARA****Rua Floriano Peixoto, 1750 - Mirassol-SP - CEP 15130-007****Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

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. Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei.

Int.

Mirassol, 09 de outubro de 2024.

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

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0800/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Suzana Helena Quintana (OAB 87024/SP)	D.J.E
Silvia Helena Marrey Mendonça (OAB 174450/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Fls. 288/291: A penhora de bem com valor superior ao valor da dívida, por si só, não constitui excesso de penhora, visto que, na hipótese de alienação de bem penhorado, o exequente só ficará com o valor de seu crédito. Ademais, a devedora tem a possibilidade de evitar a alienação do bem satisfazendo por outros meios o débito exequendo. Como se sabe a execução se desenvolve sempre no interesse do credor, devendo se coadunar ao princípio da efetividade do processo executivo e da menor onerosidade à parte devedora, nos termos previstos no art. 797 do Código de Processo Civil. Ressalte-se, é em nome dos valores humanos e éticos alojados à base do sistema executivo que a lei busca o adequado equilíbrio entre os interesses das partes em conflito, para que a execução seja tão eficiente quanto possível, com o menor sacrifício possível ao patrimônio do devedor (Cândido Rangel Dinamarco, Execução civil, 5ª edição, São Paulo, Malheiros, 1997, p. 307). O princípio da menor onerosidade estabelece que os atos executivos devem ser menos gravosos ao executado. Todavia, deve ser aplicado tendo também em conta o princípio da máxima utilidade da execução, realizando-se tal equilíbrio com o princípio da proporcionalidade. O parágrafo único do art. 805 do CPC estabelece que compete ao executado indicar outros meios mais eficazes e menos onerosos, sob pena de manutenção dos atos executivos já determinados. No caso, a executada sequer indicou outros bens à penhora, razão pela qual rejeito a impugnação apresentada. HOMOLOGO a avaliação de fls. 264/265. Assim, defiro o pedido para alienação em leilão judicial eletrônico do imóvel penhorado nos autos (fls. 283). 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 leiloeiro oficial o(a) Sr(a) GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO, JUCESP nº 550, representante da LANCE JUDICIAL, que, conforme consta, é autorizado(a) e credenciado(a) pela JUCESP e habilitado(a) perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados. O leilão será presidido pelo leiloeiro oficial, em portal virtual que atenda à regulação específica, no qual serão captados lances, observados os patamares mínimos acima estabelecidos. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto. O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM nº 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado por este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal. O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no art.887, do Código de Processo Civil. Deverá constar do edital, também, que: - os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. - 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, e 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. 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 leilado se encontra. Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei. Int."

Mirassol, 10 de outubro de 2024.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0800/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 11/10/2024. Considera-se a data de publicação em 14/10/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Suzana Helena Quintana (OAB 87024/SP)

Sílvia Helena Marrey Mendonça (OAB 174450/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls. 288/291: A penhora de bem com valor superior ao valor da dívida, por si só, não constitui excesso de penhora, visto que, na hipótese de alienação de bem penhorado, o exequente só ficará com o valor de seu crédito. Ademais, a devedora tem a possibilidade de evitar a alienação do bem satisfazendo por outros meios o débito exequendo. Como se sabe a execução se desenvolve sempre no interesse do credor, devendo se coadunar ao princípio da efetividade do processo executivo e da menor onerosidade à parte devedora, nos termos previstos no art. 797 do Código de Processo Civil. Ressalte-se, é em nome dos valores humanos e éticos alojados à base do sistema executivo que a lei busca o adequado equilíbrio entre os interesses das partes em conflito, para que a execução seja tão eficiente quanto possível, com o menor sacrifício possível ao patrimônio do devedor (Cândido Rangel Dinamarco, Execução civil, 5ª edição, São Paulo, Malheiros, 1997, p. 307). O princípio da menor onerosidade estabelece que os atos executivos devem ser menos gravosos ao executado. Todavia, deve ser aplicado tendo também em conta o princípio da máxima utilidade da execução, realizando-se tal equilíbrio com o princípio da proporcionalidade. O parágrafo único do art. 805 do CPC estabelece que compete ao executado indicar outros meios mais eficazes e menos onerosos, sob pena de manutenção dos atos executivos já determinados. No caso, a executada sequer indicou outros bens à penhora, razão pela qual rejeito a impugnação apresentada. HOMOLOGO a avaliação de fls. 264/265. Assim, defiro o pedido para alienação em leilão judicial eletrônico do imóvel penhorado nos autos (fls. 283). 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 leiloeiro oficial o(a) Sr(a) GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO, JUCESP nº 550, representante da LANCE JUDICIAL, que, conforme consta, é autorizado(a) e credenciado(a) pela JUCESP e habilitado(a) perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados. O leilão será presidido pelo leiloeiro oficial, em portal virtual que atenda à regulação específica, no qual serão captados lances, observados os patamares mínimos acima estabelecidos. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto. O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM nº 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado por este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal. O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no art. 887, do Código de Processo Civil. Deverá constar do edital, também, que: - os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. - 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, e 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. 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. Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei. Int."

Mirassol, 10 de outubro de 2024.

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE MIRASSOL – SP**

Processo nº: 0000802-88.2023.8.26.0358

Gilberto Fortes do Amaral Filho, JUCESP nº 550, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - devidamente habilitado por este E. Tribunal através do link www.grupolance.com.br, honrado com sua nomeação nestes autos, vem, a presença de Vossa Excelência, apresentar as datas para realização de leilão no processo, como segue:

1. Datas do primeiro leilão:

GRUPO
LANCE

Início do 1º Leilão: 04/11/2024 às 00:00

Encerramento do 1º Leilão: 07/11/2024 às 13:01

2. Não havendo lances no primeiro leilão, seguir-se-á sem interrupção ao segundo leilão, que se estenderá em aberto e se encerrará na data e horário marcado.

GRUPO
LANCE

Início do 2º Leilão: 07/11/2024 às 13:01

Encerramento do 2º Leilão: 27/11/2024 às 13:01

3. Informa que providenciará a juntada do edital de leilão e cientificações previstas no artigo 889 do Código De Processo Civil.

Diante disso requer:

1. Requer a aprovação das datas e intimação das partes;
2. Requer, que as futuras intimações relativas ao presente processo, sejam enviadas na pessoa do leiloeiro ou através do e-mail: contato@grupolance.com.br.

GRUPO LANCE: SEU LEILÃO DO COMEÇO AO FIM



Termos em que, pede deferimento.

ADRIANO PIOVEZAN FONTE
OAB/SP 306.683





PROCURAÇÃO AD JUDICIA ET EXTRA

OUTORGANTE: **Gilberto Fortes do Amaral Filho**, de nacionalidade brasileira, titular do **RG nº 4660325 SSP/SP**, inscrito sob o **CPF 205.573.028-20**;

OUTORGADO: **ADRIANO PIOVEZAN FONTE**, de nacionalidade brasileira, casado, portador da cédula de identidade **RG nº 32.152.427-5 SSP/SP** e inscrito no CPF/MF sob nº. 373.755.258-46, residente a Avenida Marechal Deodoro da Fonseca, 790, apto 81, CEP 11410-221, Guarujá-SP.

PODERES: Pelo presente instrumento o outorgante confere ao outorgado amplos poderes para o foro em geral, com cláusula "Ad Judicia" em qualquer juízo, Instancia ou Tribunal, podendo propor contra quem de direito, as ações competentes e defende-lo nas contrárias, seguindo umas e outras, até final decisão, usando os recursos legais e acompanhando-os, conferindo-lhe ainda, desistir, transigir, substituir leiloeiros e firmar compromissos ou acordo, receber e dar quitação, podendo agir em Juízo ou fora dele, assim como substabelecer está a outrem, com reservas de iguais poderes, para agir em conjunto ou separadamente com o substabelecido.

São Paulo, sexta-feira, 11 de outubro de 2024.

Gilberto Fortes do Amaral Filho
LEILOEIRO OFICIAL
JUCESP nº 550



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE MIRASSOL****FORO DE MIRASSOL****3ª VARA**

Rua Floriano Peixoto, 1750, ., Nossa Senhora Aparecida - CEP 15130-007,

Fone: (17) 3242-3001, Mirassol-SP - E-mail: mirassol3@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**ATO ORDINATÓRIO**Processo Digital nº: **0000802-88.2023.8.26.0358**Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Defeito, nulidade ou anulação**Exequente: **Tadeu Cezar Muniz Fechine e outro**Executado: **Empreendimentos Imobiliários Damha – Mirassol II – Spe Ltda****CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

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

Intimo as partes, através dos procuradores constituídos, para que tomem ciência acerca da designação das datas do leilão, conforme fl. 316: Início do 1º Leilão: 04/11/2024 às 00:00; Encerramento do 1º Leilão: 07/11/2024 às 13:01.

Início do 2º Leilão: 07/11/2024 às 13:01; Encerramento do 2º Leilão: 27/11/2024 às 13:01.

Nada Mais. Mirassol, 14 de outubro de 2024. Eu, ____, YASMIN COMMAR CURIA, Escrevente Técnico Judiciário.

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0811/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Suzana Helena Quintana (OAB 87024/SP)	D.J.E
Silvia Helena Marrey Mendonça (OAB 174450/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Intimo as partes, através dos procuradores constituídos, para que tomem ciência acerca da designação das datas do leilão, conforme fl. 316: Início do 1º Leilão: 04/11/2024 às 00:00; Encerramento do 1º Leilão: 07/11/2024 às 13:01. Início do 2º Leilão: 07/11/2024 às 13:01; Encerramento do 2º Leilão: 27/11/2024 às 13:01."

Mirassol, 14 de outubro de 2024.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0811/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 15/10/2024. Considera-se a data de publicação em 16/10/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Suzana Helena Quintana (OAB 87024/SP)

Silvia Helena Marrey Mendonça (OAB 174450/SP)

Teor do ato: "Intimo as partes, através dos procuradores constituídos, para que tomem ciência acerca da designação das datas do leilão, conforme fl. 316: Início do 1º Leilão: 04/11/2024 às 00:00; Encerramento do 1º Leilão: 07/11/2024 às 13:01. Início do 2º Leilão: 07/11/2024 às 13:01; Encerramento do 2º Leilão: 27/11/2024 às 13:01."

Mirassol, 14 de outubro de 2024.