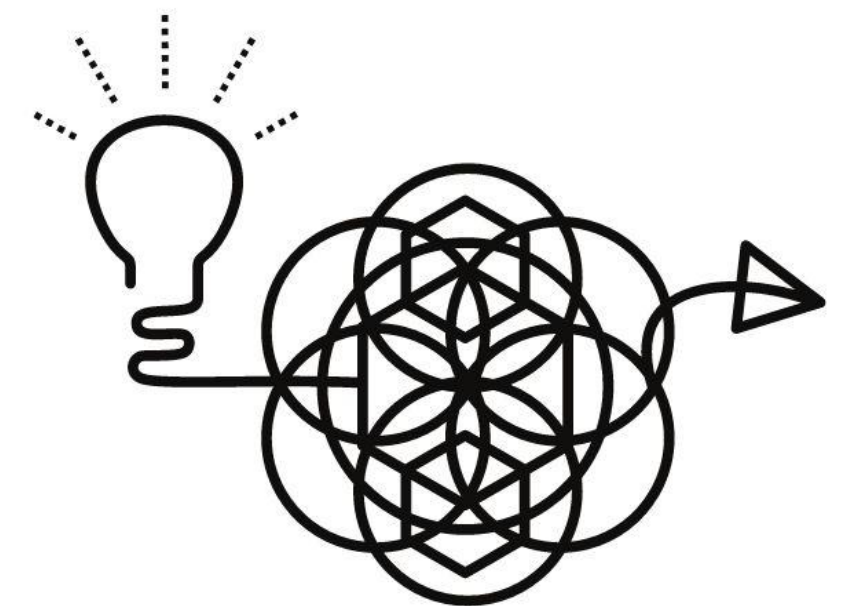


**XXIV
CONGRESSO
PAULISTA
DE DIREITO NOTARIAL**

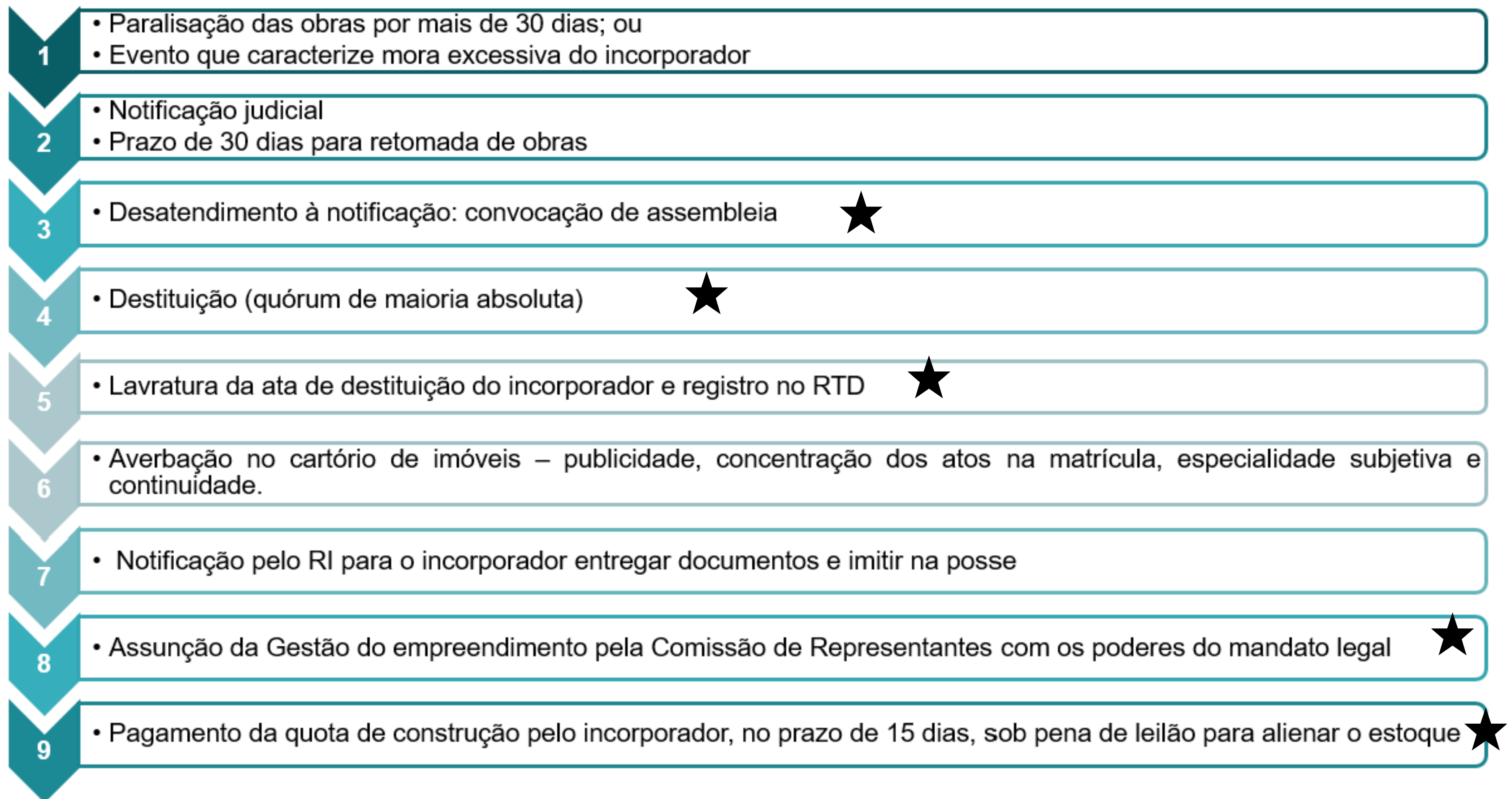
DESTITUIÇÃO DO INCORPORADOR

Viviane Zacharias do Amaral

- Adquirente descobre que sua obra foi paralisada.
- O que fazer? (Arts 31-F, 43, 50, 63 da Lei 4.591/64)



Processo de destituição



Ata notarial

Atestar o abandono da obra;

Há corregedorias que exigem a apresentação da ata notarial, como condição para averbação da destituição.

Ex: Bahia

IV - Apresentar ata notarial certificando que a obra encontra-se paralisada, anexando fotos e outros documentos que comprovem que o incorporador desatendeu a notificação judicial/extrajudicial.

ATA NOTARIAL.

SAIBAM quantos a presente ATA NOTARIAL virem que, aos **treze (13)** dias do mês de **abril (04)** do ano **dois mil e vinte e três (2023)**, nesta cidade e comarca de Campinas, Estado de São Paulo, na sede da Serventia, perante mim Ricardo Luís da Silva, Escrevente Autorizado e o Tabelião de Notas Interino, Joilton Ribeiro Pereira que esta subscreve, compareceu [REDACTED] brasileiro, casado, oficial de registro, portador da Cédula de Identidade RG nº [REDACTED] P e CPF [REDACTED] que se identificou com a CNH 02391981155 Detran-SP, endereço eletrônico rluiovieira@uol.com.br e telefone (19) 98176-1276, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Doutor Sampaio Ferraz, nº 135, apto. 12, Cambuí - CEP 13024-430; e, pelo comparecente, nos foi solicitada uma diligência para a constatação de fatos para servirem de prova em eventual demanda judicial, extrajudicial ou administrativa, dando sequência as Atas Notariais lavradas nestas mesmas Notas, junto ao Livro 989, Página 395, na data de 14 de outubro de 2022 e Livro 991, Página 263, na data de 04 de novembro de 2022, as quais constataram, respectivamente, a reunião entre a construtora e a incorporadora com a comissão de compradores das unidades e a visitação no local onde deveria estar em andamento a obra do empreendimento denominado CONDOMINIO EDIFÍCIO FIGUEIRA CAMBUI, em construção na Rua Coronel Quirino, nº 602 (seiscentos e dois), nesta cidade e comarca de Campinas, deste Estado, cuja incorporação está registrada sob R.2 da Matrícula nº 141.574, do 1º Oficial de Registro de Imóveis local. Assim, no dia treze de abril de dois mil e vinte e três (13/04/2023), estivemos pessoalmente no local, lá chegando às 9 horas e 12 minutos, onde novamente percorremos toda a extensão da frente e fundos do empreendimento, com face para a Rua Maria Monteiro, constatando que, visualmente, não houve nenhuma mudança ou alteração do que fora por nós constatado nas visitas dos dias 20 e 26 de outubro e 03 de novembro de 2022, qual seja: "o terreno está todo cercado por tapumes, com diversos logotipos da empresa CRB Construtora e Incorporadora Ltda, bem como o nome e logotipo do empreendimento EDIFÍCIO FIGUEIRA CAMBUI; notamos que os portões de acesso, tanto o de materiais (portão grande) como o de acesso de pedestre (portão menor) estavam fechados e trancados com cadeados; através das pequenas frestas existentes nos tapumes pudemos observar o interior do terreno (local da obra) e constatamos a inexistência de pessoas e total ausência de movimentação.", conforme pode ser verificado nas fotos adiante impressas:

Fotos 1 / 2 – Faces das Ruas Maria Monteiro e Coronel Quirino:



Escritura de Compra e Venda

O art. 31-F prevê o mandato legal da comissão para outorga de escritura:

- (i) para dar cumprimento do contrato ao adquirente (§3º a §6º);
- (ii) na venda do terreno, no caso de liquidação do PA (§7º a §9º).

Art. 43, §3º, II, d, dispõe que a ata que deliberar pela destituição constitui título hábil para: quaisquer atos necessários ao prosseguimento da obra ou liquidação do patrimônio da incorporação.

Mandato da Comissão de Representantes - misto - poderes conferidos pela Lei e pela Assembleia Geral dos Adquirentes.

está registrado sob o n.º 137.846/20-4, em sessão de 16/03/2020, incorporadora da [REDACTED], inscrita no CNPJ/ME sob n.º [REDACTED], pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, [REDACTED], CEP 01414-003, com seu contrato social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob NIRE 35222046430, e última consolidação sob n.º 139.320/09-0, em sessão de 04/05/2009, cujos documentos de ambas são apresentados e arquivados nesta serventia; neste ato representada conforme determinam o artigos 31-F, 43 (incisos VI e VII) e 50 da Lei 4591/64 pela **COMISSÃO DE REPRESENTANTES DO CONDOMÍNIO DE CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO CHARME DA VILLA**, conforme AV-7, da Matrícula 208.270, do 6º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, em decorrência da destituição do incorporador, deliberada na Assembleia Geral realizada em 06.01.18, após procedimento prévio de notificação judicial da mesma, que

Vespucci, 487, Vila Prudente, São Paulo, SP, [REDACTED], arquivados nestas notas; de outro lado, como "**COMPRADORA**", **ASSOCIAÇÃO DE ADQUIRENTES DE UNIDADES DO CONDOMÍNIO DE CONSTRUÇÃO CHARME DA VILLA - AACCV**, pessoa jurídica sem fins lucrativos, com sede na Rua [REDACTED], n.º [REDACTED], CEP [REDACTED], CNPJ nº [REDACTED]

dito: **I- DO OBJETO- 1.1.** A VENDEDORA, a justo título, é senhora e legítima possuidora, titular de domínio do imóvel localizado na Rua Fabiano Alves, n.ºs 73, 93, 105, 133, 149 e 149 fundos, e 157, no 26º Subdistrito – Vila Prudente, e respectivo terreno constituídos pelos lotes 15, 16, 17, 18 e 19, e parte do lote 20, todos da quadra 15 do Parque Vila Prudente, que assim se descreve: inicia no ponto situado no alinhamento da Rua Fabiano

Registro escrituras – transferência terreno

Daniel Ribas Gelsomini - Substituto do Oficial

R.11/208.270 - VENDA E COMPRA - Registrado em 09 de outubro de 2020 - Protocolo nº 717.560 de 27/08/2020 - Pela Escritura Pública de 28 de abril de 2020, lavrada no livro nº 4.369, às fls. 265/272, do 19º Tabelião de Notas desta Capital, a proprietária **TRIUNPH EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, transmitiu por VENDA feita a **ASSOCIAÇÃO DE ADQUIRENTES DE UNIDADES DE CONDOMÍNIO DE CONSTRUÇÃO CHARMÉ DA SILVA LACOM**, inscrita no CNPJ nº 06.550.095/0001-76, com Estatuto Social registrado sob nº 688.233 em 20/02/2020 no 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos desta Capital, com sede nesta Capital, na Rua Cincinato Braga nº 321, Cj. 121 pelo preço de R\$6.043.903,00, o imóvel objeto desta matrícula. Consta do título que a vendedora explora exclusivamente a atividade de comercialização de imóveis, estando o imóvel objeto da presente transação lançado contabilmente no seu ativo circulante, não constando e nem nunca tendo constado de seu ativo permanente.

(Selo Digital:1429353211F2FC00717560200)

R.9/141.574: A proprietária **EMPREENHIMENTO SÃO JOSÉ DE JACUARA SP E LTDA**, já qualificada, de acordo com escritura pública lavrada nas notas do 3º. Tabelionato local, datada de 01 de novembro de 2.023 (livro 1.020 e fls. 18), acompanhada de ata retificativa lavrada nas mesmas notas, datada de 09 de novembro de 2.023 (livro 1.020 e fls. 70), prenotadas sob nº. 509.364 em 01/11/2023, **TRANSMITEM A PROPRIEDADE DA PARTE IDEAL DE 72,89977%**, que corresponde ao todo do empreendimento, excetuados os apartamentos nºs. 11, 12, 21, 22, 31, 61, 81, 121 e 141, a título de VENDA E COMPRA, a **ASSOCIAÇÃO DOS COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES DO EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL FIGUEIRA CAMBUÍ**, inscrita no CNPJ nº 40.261.220/0001-68, com sede nesta cidade, na Rua Luiz Otávio, nº. 2.565, Sala E.V 79, Parque Rural Fazenda Santa Cândida, pelo preço de R\$7.235.257,41. Campinas, 12 de dezembro de 2023. (PCES). A escrevente habilitada: Paula Camargo, (Paula Camargo do Espirito Santo). O escrevente autorizado: Flávio Antonio Fiochi, (Flávio Antonio Fiochi) – selo digital nº 122309321000000282432023X

Ata notarial

Atestar convocação regular;

COMISSÃO DE REPRESENTANTES DO EMPREENDIMENTO CONDOMÍNIO LE MONDE, apresentou-me, em formato original: (i) A planilha, por ela assinada, datada de 10/10/2023, constando os nomes de cada um dos adquirentes das 403 unidades autônomas do empreendimento “CONDOMÍNIO LE MONDE”, conforme informações obtidas junto ao incorporador destituído e declarado pelos solicitantes; (ii) Os avisos de recebimento (ARs) retornados dos Correios, bem o relatório dos Correios contendo o número de identificação das cartas registradas, os quais comprovam o envio de 339 (trezentas e trinta e nove) cartas registradas com aviso de recebimento, na data de 10/10/2023, para a totalidade dos adquirentes das 403 (quatrocentas e três) unidades do empreendimento “CONDOMÍNIO LE MONDE”, listados na planilha indicada acima no “item(i)”, referentes à convocação da Assembleia Geral Extraordinária dos Adquirentes

de Unidades do Empreendimento “CONDOMÍNIO LE MONDE” realizada no dia 25/10/2023, registrada sob n.º 210751, aos 11/01/2024, e n.º 211769, aos 18/03/2024, pelo 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos de Sorocaba/SP. Foi esclarecido que alguns adquirentes possuem mais de uma unidade autônoma. **TERCEIRO:** Dessa forma, mediante a apresentação dos documentos supracitados, constatei que a convocação da Assembleia Geral Extraordinária dos Adquirentes de Unidades do Empreendimento “CONDOMÍNIO LE MONDE”, realizada no dia 25/10/2023, registrada sob n.º 210751, aos 11/01/2024, e n.º 211769, aos 18/03/2024, pelo 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos de Sorocaba/SP, que, em seu 3º item de pauta, aprovou, pela unanimidade dos presentes, a outorga de poderes para a **COMISSÃO DE REPRESENTANTES DO EMPREENDIMENTO CONDOMÍNIO LE MONDE**, acima qualificada, promover a transferência da propriedade do imóvel objeto da matrícula n.º 25.522 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP, em favor de **ASSOCIAÇÃO DOS ADQUIRENTES DO CONDOMÍNIO DE CONSTRUÇÃO LE MONDE – AACCLM**, acima qualificada, foi enviada para a totalidades dos adquirentes das 403 (quatrocentas e três) unidades autônomas do empreendimento “CONDOMÍNIO LE MONDE”, contidos na planilha indicada acima no “item(i). **QUARTO:** Por fim, foi-me

Escritura leilão estoque

Art. 31-F, §14º

Art. 43, § 5º;

Art. 63.

verifica-se que houve a destituição da Incorporadora EMPREENDIMENTO BARAO DE JAGUARA SPE LTDA, fundamentada no parágrafo 3º, inciso I, do artigo 43 da Lei nº 4.591/1964, homologada pela Ata da Assembleia Geral Extraordinária dos Adquirentes realizada aos 13 de abril de 2023, registrada aos 26 de abril de 2023, sob nº 1268936, no 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Pessoa Jurídica desta comarca de Campinas – SP, determinando, de modo definitivo, o direito de retomar as obras e todos os atos necessários ao andamento do Condomínio, por meios próprios, para a Comissão de Representantes do Condomínio de Construção Figueira Cambuí, nos termos legais. Tendo a Comissão de Representantes, conforme previsão legal, constituído o inadimplente em mora (Incorporador destituído), através da realização de notificações judiciais para este fim e tendo transcorrido o prazo legal sem que este purgasse a mora, o Leiloeiro Público Oficial Sami Raicher, matriculado na Junta

Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob nº 930, foi contratado pela Comissão de Representantes e realizou os Leilões Extrajudiciais para a venda em hasta pública das frações ideais correspondentes as futuras unidades na presente mencionadas, conforme Editais de Leilão publicados aos 07 de setembro de 2023, no Jornal Folha de São Paulo e aos 15 e 19 de setembro de 2023, no Jornal Gazeta de São Paulo; cumpridas as formalidades legais, não houve licitantes em primeiro e segundo leilão, tendo sido expedido o Auto de Primeiro e Segundo Público Leilão Extrajudicial e Carta de Adjudicação, aos 19 de setembro de 2023, de onde se obtém a informação dos resultados negativos, tendo sido comunicado então a Comissão de Representantes a fim de que se manifestasse quanto ao resultado, tendo ela se manifestado a favor de exercer seu direito de preferência para adjudicar os direitos e obrigações sobre as citadas unidades, pelos valores estipulados na 2ª hasta, quais sejam: R\$ 214.025,84

sessenta e cinco centavos) para a unidade descrita no item 9, tendo sido informado que na referida Assembleia Geral Extraordinária foram outorgados poderes específicos, nos termos do artigo 50 da Lei 4.591/1964, à Comissão de Representantes, para que ela transferisse os direitos ora adjudicados incidentes sobre as futuras unidades citadas na presente, em favor da Associação dos Compromissários Compradores do Empreendimento Residencial Figueira Cambuí, para composição de seu patrimônio, nos termos do artigo 31, letra “b” de seu Federal do Brasil; possuindo assim a vendedora as frações ideais correspondentes as futuras unidades autônomas aqui mencionadas, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, à exceção da hipoteca anteriormente mencionada, está justa e contratada para vendê-las à compradora, como por bem desta escritura e na melhor forma de direito efetivamente vendidas as têm, pelo preço certo e previamente convencionado de R\$

XXIV
CONGRESSO
PAULISTA
DE DIREITO NOTARIAL



OBRIGADO!



vivianeamaral.com.br



[@vivianeamaraladv](https://www.instagram.com/@vivianeamaraladv)



viviane@vivianeamaral.com.br