

**NOTIFICAÇÃO VALOR INADIMPLIDO, VINCENDO E OBRIGAÇÕES
ACESSÓRIAS DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, PRAZO
PARA PURGAÇÃO DA MORA, SOB PENA DE RESCISÃO**

Notificante: SERGIO PIOLI, brasileiro, em união estável, do comércio, portador do RG nº 5.773.344 – SSP/SC, inscrito no CPF nº 088.397.108-92, residente à Rua 951, n.259 apt 02, nesta cidade de Balneário Camboriú/SC, fone/whatsapp: n.(47) 99911-0909- email: spioli@gmail.com;

Notificado: ALLAN DE LIMA LOPES, Brasileiro, empresário, portador da C.I. 6.522.859 SSP/PR, inscrito no CPF sob nº 028.431.119-78, residente e domiciliado à Rua 951, 259, Sala 1 - Centro, Balneário Camboriú – SC. Fone (47) 99286-1201 - (47) 2125-6869 - Email: allandelimalopes@hotmail.com

1) No dia 18.12.2014, foi assinado instrumento particular de compromisso de contrato de compra e venda entre VENDEDOR (notificante) e COMPRADOR (notificado), envolvendo o imóvel prédio localizado à rua 951, 259, Centro, Balneário Camboriú - SC, matriculado junto ao Primeiro Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Camboriú, sob o número: 10147, com área de 301,88 m² (cláusula primeira), cujo valor total foi de R\$ 1.400.000,00 (um milhão e quatrocentos mil reais), com entrada mais parcelas, conforme disposto na cláusula segunda;

2) Diante da dificuldade do COMPRADOR no pagamento do valor contratado, as partes convencionaram aditivos contratuais, o primeiro realizado em 29.04.2016, repactuado o valor contratado em parcelas dentro da capacidade financeira informada pelo COMPRADOR; o segundo em 05.04.2018, dada a persistência da inadimplência, reduzindo o objeto do contrato e, por consequência, o valor a ser pago;

3) Ocorre que, como é de conhecimento do notificado, em decisão emanada do processo de Cumprimento de sentença nº 0003136-27.2018.8.26.0405, que tramita na 3ª Vara Cível da Comarca de Osasco/SP, restou declarada fraude à execução e determinada a penhora da totalidade do bem objeto de direitos aquisitivos;

4) Na defesa de seus interesses, o notificante propôs o competente incidente de embargos de terceiro, autuado sob o nº 1015183-45.2020.8.26.0405, o qual, após embargos de declaração, apelação, recurso especial e agravo em recurso especial, em decisão com trânsito em julgado, restou decidido que os aditivos informados no item dois desta, restaram invalidados por suposta fraude à execução, **havendo, em consequência, sido determinada hasta pública da totalidade do bem imóvel/matricula**, inclusive com inclusão do apartamento edificado de boa fé pelo notificante (após segundo aditivo) sobre a laje (espaço aéreo) do imóvel, não havendo sequer avaliação da situação e valor atual do imóvel, mas apenas simples atualização pela inflação do valor do contrato datado de 18.12.2014.;

5) Diante dos fatos, apesar de todos os esforços do notificante para manter o que foi idoneamente contratado com o notificado nos aditivos invalidados, restou vigente na integralidade o contrato datado de 18.12.2014 (item 1), de modo que, em consequência, o notificado figura como inadimplente das seguintes importâncias:

a) R\$ 957.037,78 (novecentos e cinquenta e sete mil, trinta e sete reais e setenta oito centavos), referente a parcelas vencidas na aquisição do imóvel, atualizado até 31.12.2022;

b) R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) aproximadamente, entre valores pagos pelo notificante, além de valor vencido e ainda devido à municipalidade até esta data (em dívida ativa);

c) R\$ 568.063,11 (quinhentos e sessenta e oito mil, sessenta e três reais e onze centavos), referente a parcelas vincendas na aquisição do imóvel, atualizado até 10.12.2022;

Ante o exposto, serve a presente para notificar o Sr. Allan de Lima Lopes, **para que proceda o pagamento do débito vencido descrito nos itens "a" e "b" no prazo máximo improrrogável de 15 (quinze) dias**, a contar do recebimento desta, sob pena de rescisão contratual de pleno direito - Cláusula terceira e seu parágrafo único.

No caso de rescisão contratual, ressalta-se a incidência de multa rescisória de 20% do valor atualizado do contrato, além de indenização pelo uso do imóvel no período, tudo conforme previsto na cláusula oitava e seu parágrafo único, sem prejuízo da exigência de outros ressarcimentos/danos.

Após, com o cálculo do crédito (direitos aquisitivos) do notificado, haverá o ajuste com o crédito do notificante decorrente da rescisão, de modo que havendo crédito/débito a uma das partes, esta deverá ser adimplido pela parte devedora.

Finalmente, esgotado o prazo para purgação da mora e consequente rescisão, como consectário lógico, terá o notificado o prazo de 30 dias para desocupar o imóvel, sob pena de serem tomadas as medidas cabíveis.

Balneário Camboriú, 05 de janeiro de 2.023

Sergio Pioli - Notificante