

NOTIFICAÇÃO

Notificante: Plinio de Almeida Tecchio

Notificado: Sergio Pioli

Referente Obrigações Contrato compra e venda datado de 22.10.2020, imóvel apto 01, Rua 951 n.259, Centro, Balneário Camboriú/SC, e outras

- 1) Nos termos da cláusula 5ª. do contrato de compra e venda, em consonância com os termos da notificação de demonstração de créditos de honorários (fundado no disposto na alínea C da Clausula 3ª), datada de 25.06.2024, efetivada na forma da clausula 11ª, o qual contempla o pagamento integral do preço (clausula 3ª, alíneas A, B e C), faz jus o notificante comprador o direito a outorgada da escritura pública definitiva de compra e venda do imóvel objeto do contrato, apartamento n.01 da Rua 951,259, matriculado no CRI sob o n.10.147, representado na fração de 64,55%, nos exatos termos do objeto do contrato, datado de 22.10.2020, bem como o previsto no art. 1418 do Código Civil;
- 2) Deverá o notificado imediatamente, independentemente da outorga definitiva requerida no item 1, individualizar as unidades autônomas (sala comercial e apartamentos) edificadas na matrícula n.10.147, afim de possibilitar a administração e exercício da posse/propriedade individual de cada unidade perante órgãos públicos e terceiros de forma geral, tudo conforme previsto nas clausulas 5ª, 2ª e parágrafo único, e parágrafo segundo da cláusula 10ª, do contrato de compra e venda;
- 3) Deverá o notificado proceder o imediato pagamento dos débitos fiscais anteriores a 18.01.2021, obrigação contida na clausula 4ª do contrato de compra e venda, em especial débitos com IPTU, inscritos em dívida ativa contra o nome do adquirente/notificante, que se encontram em execução fiscal nos autos n.s 5050930-82.2024.8.24.0023 e 51102430820238240023, ambos 1º Juízo da Unidade Regional de Execuções Fiscais Municipais da Comarca da Capital. Por presunção lógica, tais fatos vêm causando transtornos ao notificante, pelo que de forma derradeira reitera seja solucionado **urgentemente**, eis que obrigação contratual do notificado;

- 4) Deverá o notificado proceder os reparos decorrentes das infiltrações que ocorreram em 2 quartos, cozinha, área de serviço e área de churrasqueira, danificando o apartamento do notificante, como pintura, gesso e mobiliário, bem como aquelas nas tubulações externas que afetaram o dry wall (fotos e vídeos em anexo);
- 5) Conforme obrigação contida na **cláusula 1ª, parágrafo sexto, do contrato de compra e venda**, deverá o notificado proceder a instalação do elevador no prédio, arcando com o custo total aos custos relacionado. O mesmo deverá ser instalado local combinado previamente, no canto do imóvel de frente à rua 961, na divisa com o prédio confinante aos fundos, onde há o vão próprio para tal fim. O equipamento deve ser de boa qualidade, atendendo as expectativas, contar com medidas de 1,5 x 1,5, com fachada panorâmica para a rua
- 6) O pagamento do saldo dos honorários advocatícios descritos na notificação datada de 25.06.2024, no valor de R\$ 212.540,21 (duzentos e doze mil, quinhentos e quarenta reais e vinte um centavos), já descontado o saldo de quitação do apto;

Cálculo: valor total devido pelo vendedor a título de honorários - R\$ 249.838,59 (valor proposto para fins de acordo extrajudicial) – saldo de pagamento da compra e venda, na forma da alínea C da cláusula 3ª – valor de R\$ 37.298,38;

Conquanto desconhecido o incompreensível e injustificado comportamento do notificado no descaso com o cumprimento de suas obrigações, **serve a presente para notificar o prazo derradeiro de 30 (trinta) dias para cumprimento dos 06 (seis) itens supracitados**, sob pena de serem tomadas as medidas cabíveis.

Balneário Camboriú, 05 de agosto de 2024.

Plinio de Almeida Tecchio
Notificante