

BASILIO

A D V O G A D O S

Ana Tereza Basilio	Marcella Faria de Mendonça	Gabriel de Souza Sampaio	Larissa Gabriele da Rocha Patrício
João Augusto Basilio	Luciana Ferretti de Souza	Rogério Marinho M. Alcântara Filho	Patrik Nastasity Monducci
Bruno Di Marino	Viviane Morgado Leite	Juliana Ballero dos Anjos Rodrigues	Raul Gonçalves Baptista
Márcio Henrique Notini	Maria Clara Coelho do Nascimento	Renata Zaira Motta Ferreira	Michelle Marcondes Caram
Fabio Cotecchia	Amanda Chaves Rodrigues	Rebecca Imenes Vieira	Alberto Parreira
Thiago Drummond de Paula Lins	Bianca Duff de Mello Serra	Cristine Redivo Grei	Rodrigo Morsch Milan
Jorge Corrêa do Lago	Andréia Barbosa Roriz	Yuri Antunes Moreira	Roberta Brasil Matte
Marcos de Campos Salgado	Maria Fernanda Matheus Pimentel	Mariana Lewin Haft	Fernanda Marques Ferreira
Marcelo B. Ludolf Gomes	Ana Luisa Fernandes Pereira	Patricia Barreiros Gravina	Ilan Roitman
Fernanda Carvalho de Miêres	Yasmin da Silveira Farias	Paulo Eduardo Sarmento de Toledo	Nicole Contardo Pereira Aló
Paula de Andrade Boechat	Tânia Aguida de Oliveira	Érica de Lima Siqueira	Mona Carolina S. Rodrigues Branco
Gabriela de Deus A. Ferreira Dias	Roberto Mauricio Atalla P.O. Vieira	Marcela Cavalcante Furrier	Luna Jurberg Salgado
Julia Mariana Silva Jácome	Aline Domingues Costa de Araujo	João Pedro de Oliveira Pinheiro	Paula Barros Larica e Borges
Ludmila P. Q. Telles de Menezes	Jéssica Wendler	Stephany Guedes R. Roubadel	Juliana Savvas Galindo Meira
Alvaro José do Amaral F. Rodrigues	André Paes Faciola	Vitor de Albuquerque Nogueira	Luis Filipe Rodrigues Ribeiro
Carlos Mario Villela Santos Ribeiro	Jéssica Leone Santos	Amanda Lopes Coelho	Carina Kac Balassiano
João Gabriel Maffei	Lawrence Augusto Sales	Paula do Amaral Ferraz Rodrigues	Jéssica Figueiredo Tavares
Flávia Ganem	Raphael Cesena Gutierrez	Pamela Guimarães Teixeira Lima	Luiz Claudio Gonçalves Freire
Maria Beatriz de Souza Moreira	Fernanda Barrouin Mello	Verônica de Sousa Carvalho Borda	Ana Carolina de A. e Freitas Santos
Daniela Gross	Maria Rafaela Bichara	Wellington Boaz Bezerra	
Luiza Santos Andrade	Caroline Souza Leal Salles	Fernando Almeida Alves Paulino	
Evie Nogueira e Malafaia	Ana Amélia Resende Cury	Gabriel Pina Ribeiro	Consultores
Denise C. Pinto Ferraz de Campos	Roberta Issa Maffei	Victor Geovanne Silva Barros	Frederico José Leite Gueiros
Talitha Regina de M.J.Badra	Bruna Maria Pinheiro Fernandes	Luiza Polatto Figueiredo	Carlos Roberto Barbosa Moreira
Hugo Pupak Lopes Saraiva	Thais Nóbrega Tavares de Souza	Daniel Dias Carneiro Guerra	Luiz Fernando Palhares
Naiara H. Gomes Jorge	Beatriz do Carmo Leandro Arandas	Diogo Pistono Vitalino	
Carla Penna Machado	Felipe de Oliveira Gonçalves	Maurício Sada Neto	
Patrícia dos Santos Castro	Rayssa França da Fonseca	Marcela de Castro Molinari	

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 31ª VARA CÍVEL - FORO
CENTRAL CÍVEL – SÃO PAULO

Processo nº. 0022920-95.2019.8.26.0100

CYRELA BRAZIL REALTY S/A EMPREENDIMENTOS., pessoa jurídica com sede na Rua do Rocio, nº. 109, 3º Andar, sala 01 – parte, Vila Olímpia, São Paulo/SP, CEP: 04552-000, representada neste ato, por seu advogados que a esta subscrevem, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar resposta ao ofício expedido e recebido pela empresa (doc. 1).

1. **A peticionante informa que não se opõe à penhora do bem imóvel em questão, tendo em vista que a unidade 1912 – bloco: “Itaim Square” se encontra quitada,** devendo ser resguardado o direito da peticionante de acompanhar o deslinde a presente demanda e prestar as informações que se façam necessárias, tendo em vista que houve a quitação total do imóvel, com a imissão na posse dos executados.
2. Informa, ainda, que o imóvel em questão não possui qualquer gravame **resta apenas pendente de registro posto que é de responsabilidade dos promissários compradores CARLOS ALBERTO BOTTINI e sua mulher IVONETE SILVA BOTTINI, conforme escritura (doc. 1), confira-se:**

BASILIO
ADVOGADOS

notas sob n.º 91, pasta 112, e, de outro lado, como outorgado(a,s), promissário(a,s) comprador(a,es,s), doravante denominado(a,s) apenas **PROMISSÁRIO(A,S), CARLOS ALBERTO BOTTINI** e sua mulher, **IVONETE SILVA BOTTINI**, brasileiros, empresários, casados no regime da comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da Lei 6.515/77, portadores das cédulas de identidade RG n.ºs. 3.466.499-SSP/SP e 5.260.063-SSP/SP, inscritos no CPF/MF sob n.ºs. 065.108.098-34 e 059.538.488-97, domiciliados nesta Capital, onde residem na Rua República do Togo n.º 355 - CEP: 05537-110 - Jardim Rolinópolis - TELs: 842.7762 (res.) e 5506.1018 (com.) e com endereço comercial e para correspondência à Avenida Padre Antonio José dos Santos, 1187 - CEP: 04563-013 - Brooklyn - TEL: 5506.1018. Os presentes, reconhecidos como os próprios por mim Tabelaio, através dos documentos acima referidos e ora exibidos, do que dou fé.- E, falando cada um por sua vez, me foi dito que:- **I.- DO TERRENO E SUA ORIGEM - I-1.-** O imóvel objeto da incorporação a seguir mencionada, sobre o qual será edificado, é assim descrito e caracterizado:- "um imóvel situado na Rua João Cachoeira n.ºs 107 e 109, 115, 123 e 131, 135 e 139, e Rua Marinho Augusto Rodrigues n.ºs 73, 55, 49, 33, 37 e 39, 25, 11 e 13, 28.º Subdistrito, Jardim Paulista, do distrito, município, comarca e 4.ª

3. Verifica-se ainda que cabe aos compradores providenciarem o mais rápido possível a documentação para transferência da matrícula definitiva para o seu nome. Outrossim, todas as despesas e providências a serem tomadas são de total responsabilidade da compradora.
4. Ressalte-se a previsão do Artigo 490 do Código Civil que não deixa dúvidas, as despesas de escritura e registro são inerentes ao comprador, abaixo uma das decisões atuais dos Tribunais segue o mesmo entendimento sobre tal dever:

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONTRATO PRELIMINAR. CELEBRAÇÃO DE CONTRATO DEFINITIVO. EXIGIBILIDADE. BENEFÍCIO DA PRÓPRIA TORPEZA. VEDAÇÃO. DESPESAS DE ESCRITURA E REGISTRO. ENCARGO DO COMPRADOR. 1. Por meio da celebração de contrato preliminar, os contratantes se comprometem a encetar uma avença definitiva em momento ulterior, sendo assegurado a qualquer das partes o direito de exigir judicialmente da outra o cumprimento forçado da obrigação, nos termos do art. 475 do Código Civil. 2. O fato de a promissária compradora não ter cumprido com suas obrigações constantes do contrato preliminar não pode ser invocado para isentá-la do dever de firmar o negócio principal, a ser materializado por escritura pública de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária, sob pena de beneficiar-se ela da própria torpeza. 3. Não é genérico o pedido voltado à condenação da apelada para que seja providenciado o registro da escritura pública de compra e venda do imóvel adquirido. Trata-se de pleito que decorre da expressa dicção do art. 490 do Código Civil, que impõe ao comprador o encargo de arcar com as despesas de escritura e registro. 4. Apelação provida. Data de Publicação 18/06/2015. Grifamos e negritamos.

5. Conclui-se, portanto, que o imóvel não pertence mais à Cyrela, sendo seu atual

BASILIO
ADVOGADOS

proprietário o espólio de **CARLOS ALBERTO BOTTINI e sua mulher IVONETE SILVA BOTTINI**, tendo assim todos os direitos sobre o imóvel, faltando-lhe apenas a transferência da escritura definitiva da matrícula do imóvel ao seu nome, resguardado seus direitos e deveres em relação ao imóvel.

6. Desta forma, o imóvel em questão resta apenas pendente de registro, posto que é de responsabilidade da promissária compradora e não desta peticionante.

Que todas as intimações referentes a este processo sejam feitas, **exclusivamente**, no nome da advogada **Ana Tereza Basílio (OAB/RJ nº 74.802)** e do advogado **Bruno Di Marino (OAB/SP nº 291.596)**, com escritório na Avenida Presidente Wilson, nº 210, 12º andar, Centro, Rio de Janeiro, RJ e na Rua Leôncio de Carvalho, 234, 4º andar, Paraíso, São Paulo, SP, sob pena de nulidade, conforme consolidado na jurisprudência da Corte Especial do e. Superior Tribunal de Justiça¹.

Nestes termos,
Pede deferimento.
São Paulo, 24 de junho de 2020

Ana Tereza Basílio
OAB/RJ nº 74.802

Bruno Di Marino
OAB/RJ nº 93.384

Raphael Cesena Gutierrez
OAB/SP nº 311.419

Wellington Boaz Bezerra
OAB/SP nº 396.175

¹ “Na esteira da jurisprudência desta Corte, ‘constando expressamente de petição de juntada de substabelecimento que as intimações sejam feitas no nome dos advogados substabelecidos, o seu desatendimento implica ofensa ao disposto no art. 236, § 1º, do CPC” (STJ, Corte Especial, EREsp. nº 900.818/RS, Rel. Laurita Vaz, D.J. de 12.6.2008).