

EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA 15ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL

Processo nº. 0808687-86.2019.8.15.2001

TAMBABA COUNTRY CLUB RESORT EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, MÁXIMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., ARANESSA IMOVEIS LTDA, MASTEL CONSTRUTORA LTDA, MILENA PARTICIPACOES LTDA, FURIO MASSIMO FIASCHI, ELISANGELA APARECIDA RESENDE, e STEFANO MEYER, promovidos na presente demanda, e ARNALDO JOSÉ FERREIRA DOS SANTOS; BENJAMIN DE SOUZA FONSECA SOBRINHO; CLAY ELLISON OLIVEIRA DO NASCIMENTO, EDVAL NOGUEIRA DE FREITAS, FRANCISCO COSTA DE SOUZA, GRAÇA MACIEL BOL, HERBERT MONTEIRO CARDOSO, JOSÉ KENIO DE SOUSA NADER, LUCIANA DA SILVA MESQUITA, MÁRIO GERMANO ESTELITA LINS, ROBERTO BARRETO SOARES, RUBENILTON RODRIGUES DE OLIVEIRA, ANDRE LUIZ FIRMINO ALVES, ANDRE LUIZ JOSE DA SILVA, CARLOS ANTONIO PEREIRA, CHRIS BAUER, CLAUDIANA PEREIRA BATISTA, FLAVIO VALÉRIO SOUSA FERNANDES, FRANCISCO MIGUEL PÉREZ GUTIÉRREZ, GILMAR FERNANDES SILVA, LAILSON LUIZ VAZ DA SILVA, MARCO ANTONIO ALVES, FRANCESCA MACCIONI, SABRINA MIRANDA MENDONÇA AMORIM, SALOANA SANTINA GOMES SANTOS, SUELENE HELENA GOMES SANTOS, VANDMAR FERREIRA DA SILVA, e YVES LOT-HARIO NOLETO DE SOUSA, autores da ação, todos qualificados nos autos e adiante representados por seus advogados, vêm, com o devido e habitual acatamento, considerando que:

- Inicialmente desistem da presente ação, os senhores ANDRE LUIZ JOSE DA SILVA, EDVAL NOGUEIRA DE FREITAS, FRANCISCO MIGUEL PÉREZ GUTIÉRREZ, LAILSON LUIZ VAZ DA SILVA, ROBERTO BARRETO SOARES e VANDMAR FERREIRA DA SILVA, doravante

Página 1 de 8




**denominados “Autores Desistentes”, razão pela qual pedem a exclusão de seus nomes do polo ativo.**

- Não houve má-fé no atraso das obras do TAMBABA COUNTRY CLUB RESORT, cujas razões foram múltiplas, destacando-se a crise econômica que assolou o país, perda de colaboradores, e os contratos não cumpridos por parte de terceiros contratados pela TAMBABA COUNTRY CLUB RESORT EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA;
- As obras estão em avançado estágio, e que a conclusão do empreendimento, por não necessitar de obras de grande vulto, podem ser empreendidas pelos Promovidos;

Vem, perante Vossa Excelência, **REQUERER A HOMOLOGAÇÃO DO ACORDO** nos termos das cláusulas abaixo:

**CLÁUSULA PRIMEIRA** – AS PARTES celebram o presente acordo condicionado ao compromisso de os Promovidos convocarem assembleia para o fim específico de constituir o CONDOMÍNIO TAMBABA COUNTRY CLUB RESORT, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a contar da assinatura desse instrumento transacional, de modo que constitui condição *sine qua non* para a validade e existência do presente acordo a regular constituição do CONDOMÍNIO TAMBABA COUNTRY CLUB RESORT, com a sua devida representação legal e a aprovação do conteúdo integral do presente pacto perante a Assembleia Geral Condominial a ser constituída, ressalvado o previsto na Cláusula Sétima, que diz respeito aos honorários advocatícios, que serão pagos independentemente da condição retro mencionada.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** – Após a constituição do condomínio, a assembleia geral condominial de constituição deverá deliberar sobre a ratificação do presente acordo. Caso seja aprovado, a respectiva Ata de Assembleia Geral deverá ser anexada aos autos para homologação por parte deste juízo, momento em que se tornará perfeito, exigível e irrevogável o presente acordo.



Página 2 de 8

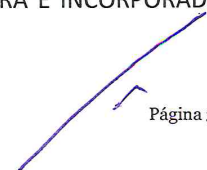
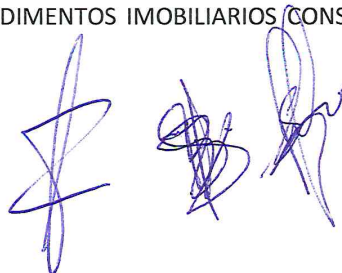


PARÁGRAFO SEGUNDO – A TAMBABA COUNTRY CLUB RESORT EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA em todas as matérias condominiais tem pleno direito de voto nas assembleias do CONDOMÍNIO TAMBABA COUNTRY CLUB RESORT.

**CLÁUSULA SEGUNDA** – Após o cumprimento de todas as condições dispostas na CLÁUSULA PRIMEIRA e da homologação do acordo pelo juízo, a TAMBABA COUNTRY CLUB RESORT EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, afiançada pelos fiadores, obriga-se a entregar as obras do empreendimento TAMBABA COUNTRY CLUB RESORT no estágio em que se encontram, bem como a concluir as obras constantes no **Anexo I (Conjunto de Obras a Serem Concluídas)**, no prazo máximo de 06 (seis) meses, a contar da homologação judicial do presente acordo. Após a conclusão das obras, a TAMBABA COUNTRY CLUB RESORT EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA comunicará ao síndico, o qual irá recebê-las, após vistoria por engenheiro indicado pelo Condomínio, mediante termo de entrega que será elaborado e assinado pelas partes. Caso haja alguma divergência das partes acerca da conclusão das obras, será contratado um perito isento para verificar as obras, não incidindo nessa hipótese a multa prevista na Cláusula Décima.

**CLÁUSULA TERCEIRA** – No prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis após a entrega das obras, a TAMBABA COUNTRY CLUB RESORT EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA e os fiadores obrigam-se a indenizar o condomínio a ser constituído com 22 (vinte e dois) lotes, em favor do CONDOMÍNIO TAMBABA COUNTRY CLUB RESORT, conforme **Anexo II (Lista de lotes dados em compensação)**, e ficarão à disposição do CONDOMÍNIO TAMBABA COUNTRY CLUB RESORT para que deles disponha como melhor lhe aprouver, a fim de que possa o CONDOMÍNIO TAMBABA COUNTRY CLUB RESORT realizar obras e benfeitorias do interesse dos condôminos.

**CLÁUSULA QUARTA** – Para fins de cumprimento do prazo da Cláusula Terceira, a TAMBABA COUNTRY CLUB RESORT EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS CONSTRUTORA E INCORPORADORA



Página 3 de 8



LTDA firmará procuração pública em favor do CONDOMÍNIO TAMBABA COUNTRY CLUB RESORT, autorizando-o a negociar os 22 (vinte e dois) lotes indicados no **Anexo II (Lista de lotes dados em compensação)**, como livremente desejar, servindo a comunicação de estar disponível a procuração com indicação do cartório onde foi outorgada via qualquer meio idôneo, inclusive e-mail e/ou aplicativo de mensagens como meio de prova de cumprimento da obrigação.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Obriga-se o CONDOMÍNIO TAMBABA COUNTRY CLUB RESORT a comunicar a TAMBABA COUNTRY CLUB RESORT EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, a respeito de todos os contratos firmados por si que tenham por objeto os 22 (vinte e dois) lotes indicados no **Anexo II (Lista de lotes dados em compensação)**, assim como remeter cópia autenticada dos respectivos instrumentos contratuais, tudo no prazo de 15 (quinze) dias, a contar da assinatura de cada um deles.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Obriga-se o CONDOMÍNIO TAMBABA COUNTRY CLUB RESORT a exigir, em todos os contratos que tenham por objeto os 22 (vinte e dois) lotes indicados no **Anexo II (Lista de lotes dados em compensação)**, que o comprador escreva o contrato de compra e venda no competente cartório de registro e proceda com a transferência de propriedade do imóvel, tudo no prazo de até 30 (trinta) dias, após o pagamento integral, e que o adquirente assumas as responsabilidades legais.

CLÁUSULA QUINTA – O TAMBABA COUNTRY CLUB RESORT EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. e seus FIADORES ao entregarem os 22 (vinte e dois) lotes indicados no **Anexo II (Lista de lotes dados em compensação)**, também estarão indenizando o CONDOMÍNIO TAMBABA COUNTRY CLUB RESORT pelo atraso das obras, haja vista que o valor dos lotes supera em R\$ 1.670.248,00 (um milhão seiscentos e setenta mil duzentos e quarenta e oito reais), o valor estimado das benfeitorias a serem realizadas.

Página 4 de 8





**CLÁUSULA SEXTA** – A TAMBABA COUNTRY CLUB RESORT EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. e seus FIADORES, obriga-se a responder por todo e qualquer vício de construção que tenha sido realizado por sua conta, nos termos e no prazo da legislação em vigor.

**CLÁUSULA SÉTIMA** – Até 05 (cinco) dias úteis contados da homologação do presente acordo, obriga-se o TAMBABA COUNTRY CLUB RESORT EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., e demais responsáveis/FIADORES, a pagar a título de honorários sucumbenciais, o valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), assim distribuído:

**WALTER SERRANO RIBEIRO**

[REDACTED]

AGENCIA N. [REDACTED]

CONTA POUPANÇA N. [REDACTED]

CPF [REDACTED]

R\$ [REDACTED]

**BENJAMIN DE SOUZA FONSECA SOBRINHO**

[REDACTED]

AGENCIA N. [REDACTED]

CONTA CORRENTE N. [REDACTED]

CPF N. [REDACTED]

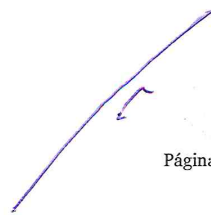
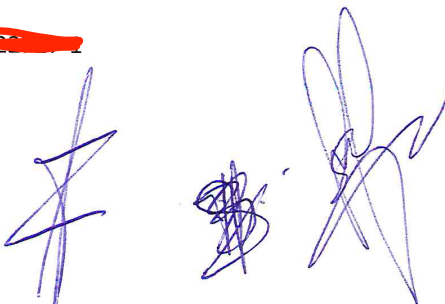
R\$ [REDACTED]

**DANIEL FONSECA DE SOUZA LEITE**

[REDACTED]

AGENCIA N. [REDACTED]

CONTA CORRENTE N. [REDACTED]



OPERAÇÃO: [REDACTED]

CPF N.º [REDACTED]

R\$ [REDACTED]

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** – OS ADVOGADOS WALTER SERRANO RIBEIRO, BENJAMIN DE SOUZA FONSECA SOBRINHO, DANIEL FONSECA DE SOUZA LEITE, após o pagamento previsto nesta cláusula, dão plena e irrestrita quitação dos honorários sucumbenciais e se comprometem a não patrocinar ou auxiliar o patrocínio de mais nenhuma demanda com o mesmo objeto da presente ação ou seja, qualquer ato contrário a entrega do empreendimento TAMBABA COUNTRY CLUB RESORT em nome próprio ou representando quaisquer outro interessado, sob pena de multa no valor dos honorários recebidos.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** – Os advogados das partes, inclusive os Drs. Walter Serrano Ribeiro, Benjamin de Souza Fonseca Sobrinho, Daniel Fonseca de Souza Leite se comprometem a realizar amplos esforços para buscar a homologação do presente acordo, com a maior brevidade possível, como forma de acelerar a entrega do empreendimento TAMBABA COUNTRY CLUB RESORT, que é o interesse maior das partes.

**CLÁUSULA OITAVA** – O CONDOMÍNIO TAMBABA COUNTRY CLUB RESORT a ser constituído, após o cumprimento das obrigações aqui assumidas pela Promovida TAMBABA COUNTRY CLUB RESORT EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, dão plena, geral e irrevogável quitação ao objeto desta demanda, seja na esfera penal, administrativa ou cível, não podendo requerer qualquer indenização de qualquer natureza, seja de ordem material, moral, lucros cessantes, perdas e danos, inversão de multas, multas contratuais, em juízo ou fora dele, oriundos dos fatos alegados no processo nº 0808687-86.2019.8.15.2001.

**CLÁUSULA NONA** – Os PROMOVENTES, reconhecendo que alguns promovidos não foram citados até o presente momento, requerem a desistência da ação, em relação a estas partes não citadas,

Página 6 de 8

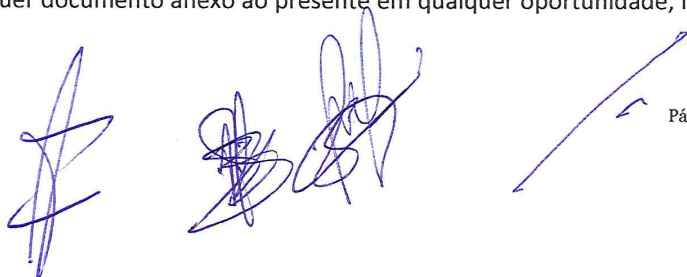


quais sejam: SEAN PHILIP TRAFFORD; SARA JANE TRAFORD; permanecendo na lide e assumindo as responsabilidades do presente acordo a TAMBABA COUNTRY CLUB RESORT EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. como devedora principal e as seguintes partes como fiadores: FURIO MASSIMO FIASCHI, ELISANGELA APARECIDA RESENDE, STEFANO MEYER. ARANESSA IMOVEIS LTDA por seus representantes legais, MASTEL CONSTRUTORA LTDA por seus representantes legais, MILENA PARTICIPACOES LTDA por seus representantes legais, MÁXIMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. por seus representantes legais.

**CLÁUSULA DÉCIMA** – Caso haja atraso ou descumprimento, quanto a entrega das obras e entrega dos Lotes, após a instituição do Condomínio, obriga-se o TAMBABA COUNTRY CLUB RESORT EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA e demais responsáveis/FIADORES, pelo pagamento de multa no importe de **(i)** 10% (dez por cento) sob o valor do acordo, qual seja, **R\$ 3.050.607,00 (três milhões e cinquenta mil e seiscentos e sete reais)** ou pelo pagamento de multa no importe de **(ii)** 10% (dez por cento) do valor estimado de cada item não construído ou em atraso conforme **Anexo II (Lista de lotes dados em compensação)**, ou seja, o valor que for menor entre **(i)** e **(ii)** em favor do CONDOMÍNIO TAMBABA COUNTRY CLUB RESORT, sem prejuízo de ser exigido o cumprimento das obrigações assumidas ou cobrança dos respectivos valores atualizados monetariamente pelo INPC e acrescidos de juros legais, a critério do CONDOMÍNIO TAMBABA COUNTRY CLUB RESORT.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA** – Caso haja atraso ou descumprimento da Cláusula Sétima, obriga-se o TAMBABA COUNTRY CLUB RESORT EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA e demais responsáveis/Fiadores, pelo pagamento de multa no importe de 10% (dez por cento), sob o valor referente aos honorários ali estabelecidos, além de correção monetária pelo INPC e juros legais.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA** – Devem ambas as partes e seus advogados se absterem de fazer uso deste acordo ou qualquer documento anexo ao presente em qualquer oportunidade, inclusive

  
Página 7 de 8



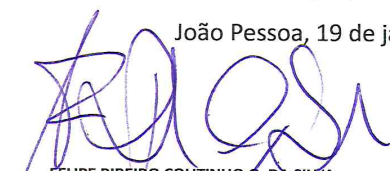
em outros processos judiciais. Assim, as informações recebidas e os documentos fornecidos, em razão deste acordo deverão ser considerados confidenciais. Logo, nenhuma das partes poderá divulgá-las sem o prévio e expresso consentimento da outra parte, sob pena de responsabilizar-se pelos danos decorrentes e de pagar a indenização de qualquer natureza, seja de ordem material, moral, lucros cessantes, perdas e danos, inversão de multas, multas contratuais, em juízo ou fora dele, estipulando como multa pela quebra do sigilo do acordo o valor R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA** – Custas a serem dispensadas, na forma do art. 90, §3º, CPC: “Se a transação ocorrer antes da sentença, as partes ficam dispensadas do pagamento das custas processuais remanescentes, se houver”. Caso não sejam dispensadas, as custas serão de responsabilidade exclusiva dos Promovidos.

Assim, face ao exposto, requerem a homologação do presente acordo, por sentença, para que produza seus efeitos jurídicos e legais, inclusive, extinguindo-se o feito, com resolução do mérito, nos termos do art. 487, III, “b”, do Novo Código de Processo Civil, com o consequente arquivamento e baixa na distribuição.


Termos em que pede e espera deferimento.

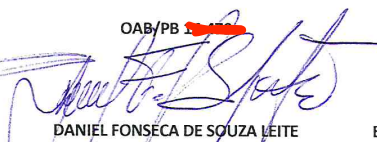
João Pessoa, 19 de janeiro de 2021.

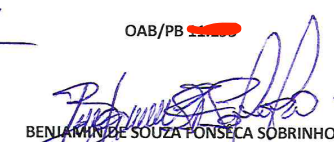
  
FELIPE RIBEIRO COUTINHO S. DA SILVA  
OAB/PB [REDACTED]

JOÃO VICTOR RIBEIRO COUTINHO  
OAB/PB [REDACTED]

ANDRÉ LUIZ CAVALCANTI CABRAL  
OAB/PB [REDACTED]

  
WALTER SERRANO RIBEIRO  
OAB/PB [REDACTED]

  
DANIEL FONSECA DE SOUZA LEITE  
OAB/PB [REDACTED]

  
BENJAMIN DE SOUZA FONSECA SOBRINHO  
OAB/PB [REDACTED]





**ANEXO I (Conjunto de Obras a Serem Concluídas)**

**Processo nº. 0808687-86.2019.8.15.2001**

**PARTES:**

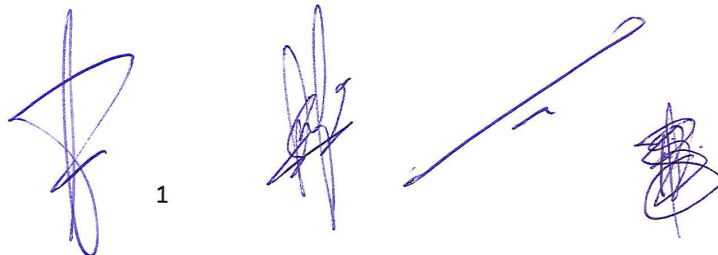
**PROMOVIDOS:**

**TAMBABA COUNTRY CLUB RESORT EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, MÁXIMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., ARANESSA IMOVEIS LTDA, MASTEL CONSTRUTORA LTDA, MILENA PARTICIPACOES LTDA, FURIO MASSIMO FIASCHI, ELISANGELA APARECIDA RESENDE, e STEFANO MEYER;**

**AUTORES:**

**ARNALDO JOSÉ FERREIRA DOS SANTOS; BENJAMIN DE SOUZA FONSECA SOBRINHO; CLAY ELLISON OLIVEIRA DO NASCIMENTO, EDVAL NOGUEIRA DE FREITAS, FRANCISCO COSTA DE SOUZA, GRAÇA MACIEL BOL, HERBERT MONTEIRO CARDOSO, JOSÉ KENIO DE SOUSA NADER, LUCIANA DA SILVA MESQUITA, MÁRIO GERMANO ESTELITA LINS, ROBERTO BARRETO SOARES, RUBENILTON RODRIGUES DE OLIVEIRA, ANDRE LUIZ FIRMINO ALVES, ANDRE LUIZ JOSE DA SILVA, CARLOS ANTONIO PEREIRA, CHRIS BAUER, CLAUDIANA PEREIRA BATISTA, FLAVIO VALÉRIO SOUSA FERNANDES, FRANCISCO MIGUEL PÉREZ GUTIÉRREZ, GILMAR FERNANDES SILVA, LAILSON LUIZ VAZ DA SILVA, MARCO ANTONIO ALVES, FRANCESCA MACCIONI, SABRINA MIRANDA MENDONÇA AMORIM, SALOANA SANTINA GOMES SANTOS, SUELENE HELENA GOMES SANTOS, VANDMAR FERREIRA DA SILVA, e YVES LOT-HARIO NOLETO DE SOUSA;**

todos qualificados nos autos e adiante representados por seus advogados



1



## CLÁUSULA REFERÊNCIA DO ANEXO: Cláusula Segunda

Conforme se obrigaram os promovidos no acordo celebrado entre as partes acima dispostas, entregarão ao CONDOMÍNIO TAMBABA COUNTRY CLUB RESORT os seguintes itens para que haja a entrega definitiva do empreendimento:

**1 – ESPAÇO ZEN:** medindo 4x4mts<sup>2</sup> construído em alvenaria ou madeira maçaranduba, com piso em porcelanato, com cobertura vazada em estilo madeira ou bambu ou caramanchão.

**2 – BANHEIROS DE APOIO NO SALÃO DE FESTA ADULTO:** 2 (dois) banheiros de apoio no salão de festa adulto em alvenaria, sendo coberto com madeira mista e telha americana, medindo 1,50 x 2,50mts<sup>2</sup> cada banheiro, com piso em porcelanato, louça sanitária e lavatório de marca "Elizabeth" ou similar com bancada em granito seguindo o padrão existente.

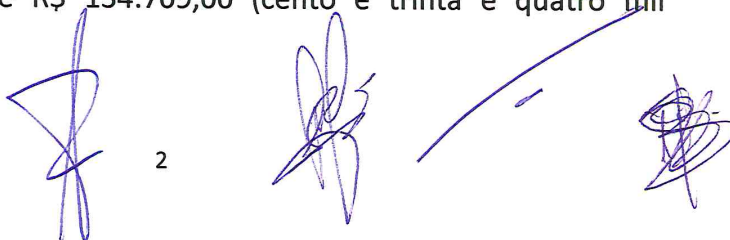
**3 – TEMPLO ECUMÊNICO (CAPELA):** medindo 6 x 12mts<sup>2</sup> construído em alvenaria, com piso em porcelanato e coberto com madeira maçaranduba e coberto com telha americana, porta corredeira em vidro medindo 1,90 x 2,00, quatro janelas em vidro 0,90 X 0,90mts<sup>2</sup>.

**4 – MINI FAZENDA COM FÁBRICA DE ALIMENTOS:** valor estimado é de R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) a qual será substituída por 3 (três) lotes na quadra Buenos Aires, sendo os lotes:

4.1. n. 559 valor R\$ 128.370,00 (cento e vinte e oito mil trezentos e setenta reais);

4.2. n. 561 no valor de R\$ 134.885,00 (cento e trinta e quatro mil oitocentos e oitenta e cinco reais); e

4.3. n. 563 no valor de R\$ 134.709,00 (cento e trinta e quatro mil setecentos e nove reais).



4.4. Os 3 (três) lotes acima perfazem um valor total de R\$ 397.964,00 (trezentos e noventa e sete mil novecentos e sessenta e quatro reais). A diferença entre o valor total dos lotes dados em substituição da **MINI FAZENDA COM FÁBRICA DE ALIMENTOS** cujo valor estimado é de R\$ 240.00,00(duzentos e quarenta mil reais) corresponde ao valor de R\$ 157.964,00 (cento e cinquenta e sete mil novecentos e sessenta e quatro reais).

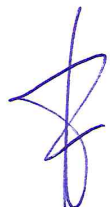

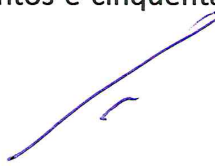

**5 – ÁREA DE PRODUÇÃO DE CACHAÇA COM MINI ENGENHO:** com valor estimado R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais).

5.1. **ÁREA DE PRODUÇÃO DE CACHAÇA COM MINI ENGENHO** será substituída por 3 (três) lotes na Quadra BUENOS AIRES. Serão dados em substituição os LOTES: n. 564 no valor de R\$ 130.900,00 (cento e trinta mil e novecentos reais), n. 565 no valor de R\$ 139.111,00 (cento e trinta e nove mil cento e onze reais), e n. 568 no valor de R\$ 132.900,00 (cento e trinta e dois mil e novecentos reais).

5.2. Os 3 (três) lotes acima (item 5.1) perfazem um valor total de R\$ 402.911,00 (quatrocentos e dois mil novecentos e onze reais).

5.3. A diferença entre o valor total dos lotes dados em substituição da **ÁREA DE PRODUÇÃO DE CACHAÇA COM MINI ENGENHO** cujo valor estimado é de R\$ 250.000,00(duzentos e cinquenta mil reais) corresponde ao valor de R\$ 152.911,00 (cento e cinquenta e dois mil novecentos e onze reais).

**6 – CENTRO COMERCIAL COM 18 LOJAS:** com valor estimado em R\$ 310.000,00 (trezentos e dez mil reais) será substituída por 3 (três) LOTES, sendo 1 (um) lote na Quadra BUENOS AIRES (LOTE n. 577 no valor de R\$ 179.431,00 [cento e setenta e nove mil quatrocentos e trinta e um reais]) e 2 (dois) LOTES na Quadra OSLO, sendo os LOTES: n. 584 e n. 585 no valor de R\$ 137.900,00 (cento e trinta e sete mil e novecentos reais) cada, perfazendo um total de R\$ 455.231,00 (quatrocentos e cinquenta e cinco mil duzentos e trinta e um reais).

 3   





6.1. A diferença entre o valor total dos lotes dados em substituição do **CENTRO COMERCIAL COM 18 LOJAS** cujo valor estimado em R\$ 310.000,00 (trezentos e dez mil reais) corresponde ao valor de R\$ 145.231,00 (cento e quarenta e cinco mil duzentos e trinta e um reais).

**7 – FAZENDA DE ORDENHA:** com valor estimado em R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) será substituída por 1 (um) LOTE da QUADRA BERLIM de n. 607 no valor de R\$ 120.707,00 (cento e vinte mil setecentos e sete reais).

7.1. A diferença entre o valor total do lote dado em substituição da **FAZENDA DE ORDENHA** cujo valor estimado em R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) corresponde ao valor de R\$ 60.707,00 (sessenta mil setecentos e sete reais).

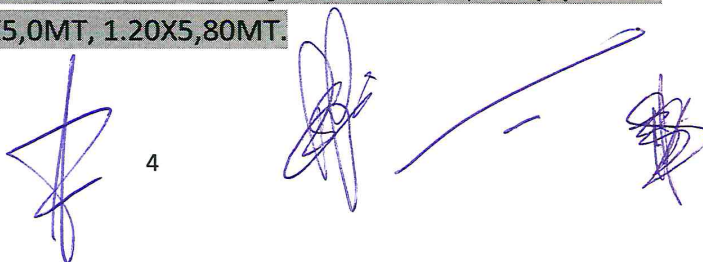
**8 – APIÁRIO:** no VALOR ESTIMADO de R\$ 50.000,00 (CINQUENTA MIL REAIS) será substituído POR 1 (um) LOTE NA QUADRA BERLIM de número 622 no valor de R\$ 137.900,00 (cento e trinta e sete mil e novecentos reais).

8.1. A diferença entre o valor total do lote dado em substituição do **APIÁRIO** cujo valor estimado é de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) corresponde ao valor de R\$ 87.900,00 (oitenta e sete mil e novecentos reais).

**9 – LAUDO DO ENGENHEIRO DAS PISCINAS:** os promovidos irão apresentar laudo de engenharia acerca da regularidade da piscina já construída.

**10 – PONTES:** construídas em madeira maçaranduba, 2 (duas) pontes passarelas medindo 1.20X5,0MT, 1.20X5,80MT.

4





**11 – BAR MOLHADO:** serão substituídos por 4 (quatro) quiosques construídos em madeira maçaranduba com telha canal: 2 quiosques medindo 6.50mt de diâmetro por 2.10mt de altura e 2 quiosques medindo 4.50mt de diâmetro por 2.10mts de altura, **todos localizados dentro das piscinas interligadas.**

**12 – ÁREA DE MANEJO:** de valor estimado em R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) será substituído por um lote na quadra BERLIM de número 624 no valor de R\$ 148.124,00 (cento e quarenta e oito mil cento e vinte e quatro reais).

12.1. A diferença entre o valor total do lote dado em substituição da **ÁREA DE MANEJO** cujo valor estimado é de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) corresponde ao valor de R\$ 88.124,00 (oitenta e oito mil cento e vinte e quatro reais).

**13 – 02 AUTOMÓVEIS BUGGY:** cujo VALOR ESTIMADO é de R\$ 33.000,00 (trinta e três mil reais) cada veículo, sendo R\$ 66.000,00 (sessenta e seis mil reais) os dois buggies.

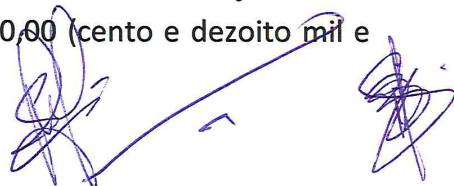

13.1. Os **02 AUTOMÓVEIS BUGGY** serão substituídos por 01 (um) LOTE na Quadra BERLIM de número 633 no valor de R\$ 124.900,00 (cento e vinte e quatro mil e novecentos reais).

13.2. A diferença entre o valor total do lote dado em substituição dos **02 AUTOMÓVEIS BUGGY** cujo valor estimado é de R\$ 66.000,00 (sessenta e seis mil reais) corresponde ao valor de R\$ 58.900,00 (cinquenta e oito mil e novecentos reais).

**14 – 01 MINI BUS:** de VALOR ESTIMADO em R\$ 118.600,00 (cento e dezoito mil e seiscentos reais) será substituído por 01 (um) lote na Quadra VENEZA de número 463 no valor de R\$ 180.141,00 (cento e oitenta mil cento e quarenta e um reais).

14.1. A diferença entre o valor total do lote dado em substituição do **01 MINI BUS** cujo valor estimado é de R\$ 118.600,00 (cento e dezoito mil e

5



seiscentos reais) corresponde ao valor de R\$ 61.241,00 (sessenta e um mil duzentos e quarenta e um reais).

**15 – TRILHA DE CICLISMO:** será construída em solo natural existente com mil metros de comprimento, dando-se preferência a área em proximidade do riacho existente.

**16 – 04 TORRES DE SEGURANÇA:** VALOR ESTIMADO EM R\$ 15.000,00 (QUINZE MIL REAIS) cada torre, perfazendo o TOTAL DE R\$ 60.000,00 (SESSENTA MIL REAIS) as quatro torres.

16.1. As **04 TORRES DE SEGURANÇA** serão substituídas POR 01 LOTE NA QUADRA SIDNEY DE NÚMERO 649 NO VALOR DE R\$ 123.900,00 (cento e vinte e três mil e novecentos reais).

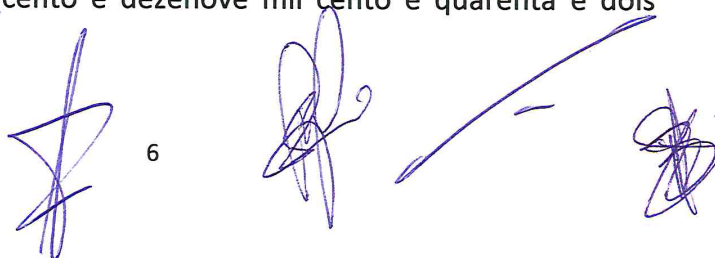
16.2. A diferença entre o valor total do lote dado em substituição das **04 TORRES DE SEGURANÇA** cujo valor estimado é de R\$ 60.000,00 (SESSENTA MIL REAIS) corresponde ao valor de R\$ 63.900,00 (sessenta e três mil e novecentos reais).

**17 – PISTA DE HIPISMO:** com valor estimado em R\$ 100.000,00 (CEM MIL REAIS) será substituída por 01 (um) lote na QUADRA SIDNEY de número 653 no valor de R\$ 123.900,00 (cento e vinte e três mil e novecentos reais).

17.1. A diferença entre o valor total do lote dado em substituição da **PISTA DE HIPISMO** com VALOR ESTIMADO EM R\$ 100.000,00 (CEM MIL REAIS) corresponde ao valor de R\$ 23.900,00 (vinte e três mil e novecentos reais).

**18 – ESTÁBULO:** com valor estimado em R\$ 70.000,00 (setenta mil reais) será substituído por 01 (um) lote na Quadra SIDNEY de número 666 no valor de R\$ 119.142,00 (cento e dezenove mil cento e quarenta e dois reais).

6



18.1. A diferença entre o valor total do lote dado em substituição do **ESTÁBULO** com valor estimado em R\$ 70.000,00 (setenta mil reais) corresponde ao valor de R\$ 49.742,00 (quarenta e nove mil setecentos e quarenta e dois reais).

**19 – PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO AO CONDOMINIO (5 [cinco] lotes):**

19.1. 3 (três) lotes na quadra Montreal de números 261 no valor de R\$ 98.890,00 (noventa e oito mil oitocentos e noventa reais), 688 no valor de R\$ 140.873,00 (cento e quarenta mil oitocentos e setenta e três reais) e 694 no valor de R\$ 126.785,00 (cento e vinte e seis mil setecentos e oitenta e cinco reais);

19.2. 1 (um) lote na quadra Firenze de número 508 no valor de R\$ 175,190,00 (cento e setenta e cinco mil cento e noventa reais);

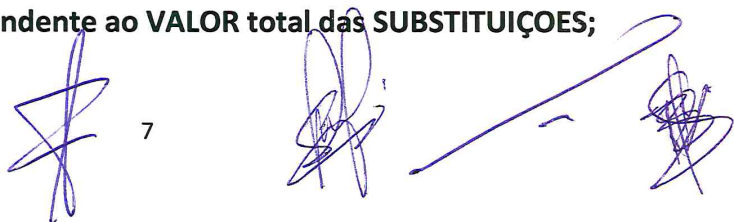
19.3. 1 (um) lote na quadra Marbela de número 525 no valor de R\$ 173.749,00 (cento e setenta e três mil setecentos e quarenta e nove reais).

19.4. Os 5 (cinco) lotes dados aqui em pagamento de indenização ao CONDOMINIO perfazem um total de R\$ 715.487,00 (setecentos e quinze mil quatrocentos e oitenta e sete reais).

**20 – O valor referente aos 5 (cinco) lotes somados aos valores correspondentes às diferenças estão sendo entregues pelos Promovidos ao CONDOMINIO como uma COMPENSAÇÃO pelo atraso da entrega do CONDOMÍNIO TAMBABA COUNTRY CLUB RESORT.**

**21 – O valor total das COMPENSAÇÕES ao CONDOMINIO corresponde ao seguinte:**

**R\$ 1.384.600,00 (um milhão, trezentos e oitenta e quatro mil e seiscentos reais) correspondente ao VALOR total das SUBSTITUIÇÕES;**







+ R\$ 950.520,00 (novecentos e cinquenta mil e quinhentos e vinte reais) correspondente ao valor total das DIFERENÇAS entre os lotes dados em substituição ao item reivindicado pelos Promoventes;

+ R\$ 715.487,00 (setecentos e quinze mil e quatrocentos e oitenta e sete reais) correspondente ao VALOR dos 05 (cinco) LOTES dados como PAGAMENTO DE COMPENSAÇÃO conforme item 20 acima;

= TOTAL = R\$ 3.050,607,00 (TRÊS MILHÕES, CINQUENTA MIL E SEISCENTOS E SETE REAIS).

João Pessoa, 26 de January de 2021.



FELIPE RIBEIRO COUTINHO G. DA  
SILVA

OAB/PB ~~11.200.000~~

JOÃO VICTOR RIBEIRO  
COUTINHO

OAB/PB ~~11.200.000~~

ANDRÉ LUIZ CAVALCANTI  
CABRAL

OAB/PB ~~11.200.000~~



WALTER SERRANO RIBEIRO

OAB/PB ~~11.200.000~~



DANIEL FONSECA DE SOUZA  
LEITE

OAB/PB ~~11.200.000~~



BENJAMIN DE SOUZA FONSECA  
SOBRINHO

OAB/PB ~~11.200.000~~





## ANEXO II (Lista de lotes dados em compensação)

Processo nº. 0808687-86.2019.8.15.2001

PARTES:

PROMOVIDOS:

TAMBABA COUNTRY CLUB RESORT EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, MÁXIMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., ARANESSA IMOVEIS LTDA, MASTEL CONSTRUTORA LTDA, MILENA PARTICIPACOES LTDA, FURIO MASSIMO FIASCHI, ELISANGELA APARECIDA RESENDE, e STEFANO MEYER;

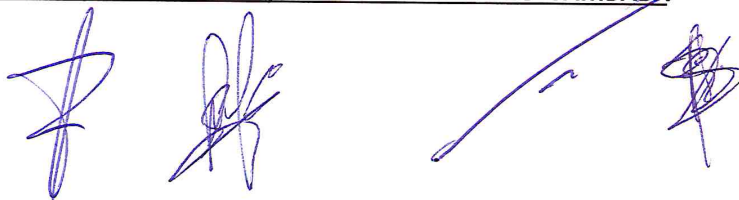
AUTORES:

ARNALDO JOSÉ FERREIRA DOS SANTOS; BENJAMIN DE SOUZA FONSECA SOBRINHO; CLAY ELLISON OLIVEIRA DO NASCIMENTO, EDVAL NOGUEIRA DE FREITAS, FRANCISCO COSTA DE SOUZA, GRAÇA MACIEL BOL, HERBERT MONTEIRO CARDOSO, JOSÉ KENIO DE SOUSA NADER, LUCIANA DA SILVA MESQUITA, MÁRIO GERMANO ESTELITA LINS, ROBERTO BARRETO SOARES, RUBENILTON RODRIGUES DE OLIVEIRA, ANDRE LUIZ FIRMINO ALVES, ANDRE LUIZ JOSE DA SILVA, CARLOS ANTONIO PEREIRA, CHRIS BAUER, CLAUDIANA PEREIRA BATISTA, FLAVIO VALÉRIO SOUSA FERNANDES, FRANCISCO MIGUEL PÉREZ GUTIÉRREZ, GILMAR FERNANDES SILVA, LAILSON LUIZ VAZ DA SILVA, MARCO ANTONIO ALVES, FRANCESCA MACCIONI, SABRINA MIRANDA MENDONÇA AMORIM, SALOANA SANTINA GOMES SANTOS, SUELENE HELENA GOMES SANTOS, VANDMAR FERREIRA DA SILVA, e YVES LOT-HARIO NOLETO DE SOUSA;

todos qualificados nos autos e adiante representados por seus advogados

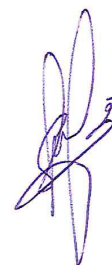
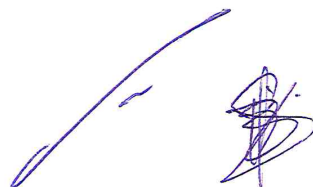
**CLÁUSULA REFERÊNCIA DO ANEXO: Cláusula Terceira**

Conforme se obrigaram os promovidos no acordo celebrado entre as partes acima dispostas, entregarão ao CONDOMÍNIO TAMBABA COUNTRY CLUB RESORT a ser constituído os seguintes LOTES PARA COMPENSAÇÃO/SUBSTITUIÇÃO DO CONDOMINIO TAMBABA COUNTRY E CLUB RESORT:

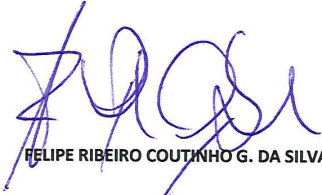


QUADRA VENEZA	LOTE 463	VALOR R\$ 180.141,00
QUADRA FIRENZE	LOTE 508	VALOR R\$ 175.190,00
QUADRA BUENOS AIRES	LOTE 559	VALOR R\$ 128.370,00
QUADRA BUENOS AIRES	LOTE 561	VALOR R\$ 134.885,00
QUADRA BUENOS AIRES	LOTE 563	VALOR R\$ 134.709,00
QUADRA BUENOS AIRES	LOTE 564	VALOR R\$ 126.081,00
QUADRA BUENOS AIRES	LOTE 565	VALOR R\$ 139.111,00
QUADRA BUENOS AIRES	LOTE 568	VALOR R\$ 128.898,00
QUADRA BUENOS AIRES	LOTE 577	VALOR R\$ 179.431,00
QUADRA OSLO	LOTE 584	VALOR R\$ 133.829,00
QUADRA OSLO	LOTE 585	VALOR R\$ 133.829,00
QUADRA BERLIM	LOTE 607	VALOR R\$ 120.707,00
QUADRA BERLIM	LOTE 622	VALOR R\$ 133.385,00
QUADRA BERLIM	LOTE 624	VALOR R\$ 148.124,00
QUADRA BERLIM	LOTE 633	VALOR R\$ 120.043,00
QUADRA SIDNEY	LOTE 649	VALOR R\$ 119.742,00
QUADRA SIDNEY	LOTE 653	VALOR R\$ 119.742,00
QUADRA SIDNEY	LOTE 666	VALOR R\$ 119.742,00
QUADRA MONTREAL	LOTE 261	VALOR R\$ 98.890,00
QUADRA MONTREAL	LOTE 688	VALOR R\$ 140.873,00
QUADRA MONTREAL	LOTE 694	VALOR R\$ 126.785,00
QUADRA MAR BELA	LOTE 525	VALOR R\$ 173.749,00

**VALOR TOTAL = R\$ 3.050.607,00 (três milhões e cinquenta mil e seiscentos e sete reais)**



João Pessoa, 26 de January de 2021.



FELIPE RIBEIRO COUTINHO G. DA SILVA

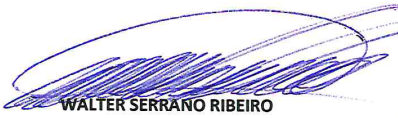
OAB/PB [REDACTED]

JOÃO VICTOR RIBEIRO COUTINHO

OAB/PB [REDACTED]

ANDRÉ LUIZ CAVALCANTI CABRAL

OAB/PB [REDACTED]



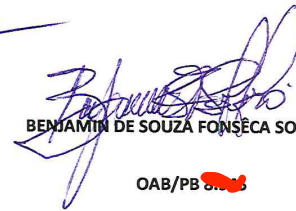
WALTER SERRANO RIBEIRO

OAB/PB [REDACTED]



DANIEL FONSECA DE SOUZA LEITE

OAB/PB [REDACTED]



BENJAMIM DE SOUZA FONSECA SOBRINHO

OAB/PB [REDACTED]





Número: **0808687-86.2019.8.15.2001**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

Órgão julgador: **15ª Vara Cível da Capital**

Última distribuição : **20/02/2019**

Valor da causa: **R\$ 1.000,00**

Assuntos: **Honorários Advocatícios, Obrigação de Fazer / Não Fazer, Antecipação de Tutela / Tutela**

**Específica**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
ARNALDO JOSE FERREIRA DOS SANTOS (AUTOR)	WALTER SERRANO RIBEIRO (ADVOGADO)
BENJAMIN DE SOUZA FONSECA SOBRINHO (AUTOR)	WALTER SERRANO RIBEIRO (ADVOGADO)
CLAY ELLISON OLIVEIRA DO NASCIMENTO (AUTOR)	WALTER SERRANO RIBEIRO (ADVOGADO)
EDVAL NOGUEIRA DE FREITAS (AUTOR)	WALTER SERRANO RIBEIRO (ADVOGADO)
FRANCISCO COSTA DE SOUZA (AUTOR)	WALTER SERRANO RIBEIRO (ADVOGADO)
GRACA MACIEL BOL (AUTOR)	WALTER SERRANO RIBEIRO (ADVOGADO)
HERBET MONTEIRO CARDOSO (AUTOR)	WALTER SERRANO RIBEIRO (ADVOGADO)
JOSE KENIO DE SOUSA NADER (AUTOR)	WALTER SERRANO RIBEIRO (ADVOGADO)
MARIO GERMANO ESTELITA LINS (AUTOR)	WALTER SERRANO RIBEIRO (ADVOGADO)
ROBERTO BARRETO SOARES (AUTOR)	WALTER SERRANO RIBEIRO (ADVOGADO)
RUBENILTON RODRIGUES DE OLIVEIRA (AUTOR)	WALTER SERRANO RIBEIRO (ADVOGADO)
LUCIANA DA SILVA MESQUITA (AUTOR)	WALTER SERRANO RIBEIRO (ADVOGADO)
TAMBABA COUNTRY CLUB RESORT EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA (REU)	FELIPE RIBEIRO COUTINHO GONÇALVES DA SILVA (ADVOGADO) ANDRE LUIZ CAVALCANTI CABRAL (ADVOGADO)
TAMBABA LONDON INCORPORACOES S/A (REU)	ANDRE LUIZ CAVALCANTI CABRAL (ADVOGADO) FELIPE RIBEIRO COUTINHO GONÇALVES DA SILVA (ADVOGADO)
MAXIMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (REU)	FELIPE RIBEIRO COUTINHO GONÇALVES DA SILVA (ADVOGADO) ANDRE LUIZ CAVALCANTI CABRAL (ADVOGADO)
MASTEL CONSTRUTORA LTDA (REU)	FELIPE RIBEIRO COUTINHO GONÇALVES DA SILVA (ADVOGADO) ANDRE LUIZ CAVALCANTI CABRAL (ADVOGADO)
ARANESSA IMOVEIS LTDA (REU)	FELIPE RIBEIRO COUTINHO GONÇALVES DA SILVA (ADVOGADO) ANDRE LUIZ CAVALCANTI CABRAL (ADVOGADO)
MILENA PARTICIPACOES LTDA (REU)	FELIPE RIBEIRO COUTINHO GONÇALVES DA SILVA (ADVOGADO) ANDRE LUIZ CAVALCANTI CABRAL (ADVOGADO)
FURIO MASSIMO FIASCHI (REU)	FELIPE RIBEIRO COUTINHO GONÇALVES DA SILVA (ADVOGADO) ANDRE LUIZ CAVALCANTI CABRAL (ADVOGADO)





ELISANGELA APARECIDA RESENDE (REU)		FELIPE RIBEIRO COUTINHO GONÇALVES DA SILVA (ADVOGADO) ANDRE LUIZ CAVALCANTI CABRAL (ADVOGADO)	
SEAN PHILIP TRAFFORD (REU)		ANDRE LUIZ CAVALCANTI CABRAL (ADVOGADO) FELIPE RIBEIRO COUTINHO GONÇALVES DA SILVA (ADVOGADO)	
STEFANO MEYER (REU)		FELIPE RIBEIRO COUTINHO GONÇALVES DA SILVA (ADVOGADO) ANDRE LUIZ CAVALCANTI CABRAL (ADVOGADO)	
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
29674 528	01/02/2021 09:13	<a href="#">Sentença</a>	Sentença





**ESTADO DA PARAÍBA**  
**PODER JUDICIÁRIO DA PARAÍBA**  
**15ª Vara Cível da Capital**

Processo nº 0808687-86.2019.8.15.2001

AUTOR: ARNALDO JOSE FERREIRA DOS SANTOS, BENJAMIN DE SOUZA FONSECA SOBRINHO, CLAY ELLISON OLIVEIRA DO NASCIMENTO, EDVAL NOGUEIRA DE FREITAS, FRANCISCO COSTA DE SOUZA, GRACA MACIEL BOL, HERBET MONTEIRO CARDOSO, JOSE KENIO DE SOUSA NADER, MARIO GERMANO ESTELITA LINS, ROBERTO BARRETO SOARES, RUBENILTON RODRIGUES DE OLIVEIRA, LUCIANA DA SILVA MESQUITA

REU: TAMBABA COUNTRY CLUB RESORT EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, TAMBABA LONDON INCORPORACOES S/A, MAXIMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, MASTEL CONSTRUTORA LTDA, ARANESSA IMOVEIS LTDA, MILENA PARTICIPACOES LTDA, FURIO MASSIMO FIASCHI, ELISANGELA APARECIDA RESENDE, SEAN PHILIP TRAFFORD, STEFANO MEYER

**SENTENÇA**

Trata-se de ação de , na qual as partes celebraram acordo extrajudicial (ID 38759637), requerendo a homologação da referida transação.

DECIDO.

Para a validade de qualquer negócio jurídico, faz-se necessária a presença de quatro requisitos legais: agente capaz, objeto lícito, forma prescrita ou não defesa em lei e vontade livre e consciente das partes.

Assim, sendo as partes capazes e representadas por seus respectivos procuradores, com poderes específicos para transigir, e sendo lícito o objeto da transação, nada resta senão homologar o acordo firmado entre os litigantes, para que surta seus efeitos legais.

Desta forma, **HOMOLOGO A TRANSAÇÃO EXTRAJUDICIAL FIRMADA ENTRE AS PARTES, para que produza seus jurídicos e legais efeitos, EXTINGUINDO A AÇÃO, COM**



Assinado eletronicamente por: KEOPS DE VASCONCELOS AMARAL VIEIRA PIRES - 01/02/2021 09:13:40  
<http://pje.tjpb.jus.br:80/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21020109133999600000028554990>  
Número do documento: 21020109133999600000028554990

Num. 29674528 - Pág. 1



Assinado eletronicamente por: Vladimir Miná Valadares de Almeida - 20/01/2022 10:36:41  
<http://pje.tjpb.jus.br:80/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22012010364068300000050622865>  
Número do documento: 22012010364068300000050622865

Num. 53422146 - Pág. 1

**RESOLUÇÃO DO MÉRITO**, na forma dos art. 487, inciso III, “b”, 316 e 925, todos do Código de Processo Civil.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se.

Custas já recolhidas (ID 19726202), isentando-se as partes quanto a eventuais custas complementares (art. 90, § 3º, CPC).

Honorários na forma pactuada.

Transitada em julgado, arquivem-se os autos com baixas no sistema.

João Pessoa, 1º de fevereiro de 2021.

**Kéops de Vasconcelos Amaral Vieira Pires**

**Juiz de Direito**



Assinado eletronicamente por: KEOPS DE VASCONCELOS AMARAL VIEIRA PIRES - 01/02/2021 09:13:40  
<http://pje.tjpb.jus.br:80/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21020109133999600000028554990>  
Número do documento: 21020109133999600000028554990

Num. 29674528 - Pág. 2



Assinado eletronicamente por: Vladimir Miná Valadares de Almeida - 20/01/2022 10:36:41  
<http://pje.tjpb.jus.br:80/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22012010364068300000050622865>  
Número do documento: 22012010364068300000050622865

Num. 53422146 - Pág. 4