



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SALTO
FORO DE SALTO
3ª VARA

Av. Dom Pedro II, 261, ., Centro - CEP 13320-240, Fone: (11)4029-6817,
Salto-SP - E-mail: salto3@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

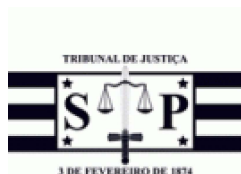
EDITAL PARA CONHECIMENTO DE TERCEIROS INTERESSADOS –
AÇÃO CIVIL PÚBLICA

Processo Digital nº: **1006652-87.2023.8.26.0526**
Classe: Assunto: **Ação Civil Pública - Práticas Abusivas**
Requerente: **Ministério Público do Estado de São Paulo**
Requerido: **Vinocur Magnifique Incorporação Imobiliária Spe Ltda. e outro**

EDITAL PARA CONHECIMENTO DE EVENTUAIS INTERESSADOS NA LIDE, COM PRAZO DE 20 DIAS, expedido nos autos da Ação Civil Pública - Práticas Abusivas, PROC. Nº 1006652-87.2023.8.26.0526.

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 3ª Vara, do Foro de Salto, Estado de São Paulo, Dr(a). LUCAS DE BARROS MORAES, na forma da Lei, etc.

FAZ SABER A EVENTUAIS INTERESSADOS NA LIDE que o(a) **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO** moveu uma Ação Civil Pública - Práticas Abusivas contra **VINOCUR MAGNIFIQUE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA. E OUTRO**, com pedido liminar, afirmando, em síntese, que representação formalizada pela síndica do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MAGNIFIQUE, indicou que a CONSTRUTORA ZATS, através da SPE VINOCUR MAGNIFIQUE, está cobrando dos adquirentes taxa de individualização do imóvel. O não recolhimento integral da mencionada taxa impediu o registro da Convenção do Condomínio e obtenção de CNPJ. As requeridas admitiram o repasse da taxa aos adquirentes, baseando a cobrança no item 3.2 do contrato firmado entre vendedores e adquirentes, além de previsão do artigo 490 do Código Civil. Referida cláusula é nula de pleno direito, porque a taxa em exame não integra as despesas de tradição previstas no art. 490 do CC e tal cobrança é considerada abusiva pela jurisprudência. Requereu, liminarmente, que as rés se abstenham de cobrar qualquer taxa de individualização da matrícula, sob pena de multa de R\$ 1.000,00 por cobrança indevida, e que recolham a referida taxa no prazo de 30 dias contados da citação. Ao final, pleiteou a declaração de nulidade da cláusula 3.2 do contrato de compra e venda, com consequente condenação solidária das requeridas a se absterem definitivamente de cobrar a taxa de individualização da matrícula, sob pena de multa de R\$ 1.000,00 por cobrança indevida; a restituírem em dobro os valores eventualmente recebidos a tal título, acrescidos de juros legais de 1% ao mês contados da citação (mediante liquidação de sentença), e a recolherem a taxa de individualização da matrícula do empreendimento em questão. Para o conhecimento de eventuais interessados na lide, foi determinada a expedição de edital com prazo de **20 dias**, a contar da publicação no Órgão Oficial, para ciência da sentença proferida em 21/05/2025, mantida em Segunda Instância, e transitada em julgado em 25/04/2026, de seguinte teor: " Ante o

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SALTO****FORO DE SALTO****3ª VARA**Av. Dom Pedro II, 261, ., Centro - CEP 13320-240, Fone: (11)4029-6817,
Salto-SP - E-mail: salto3@tjsp.jus.br**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

exposto, mantenho a liminar anteriormente deferida e JULGO PROCEDENTES OS PEDIDOS, nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil, para: a) Declarar a nulidade da cláusula 3.2 do contrato de compra e venda firmado entre as requeridas e os adquirentes das unidades do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MAGNIFIQUE. b) Condenar as requeridas, solidariamente, a se absterem de cobrar qualquer taxa de individualização da matrícula dos adquirentes, sob pena de multa de R\$ 1.000,00 (mil reais) por cada cobrança indevida. c) Condenar as requeridas, solidariamente, a restituírem em dobro, a cada adquirente, os valores recebidos a título de taxa de individualização da matrícula, acrescidos de juros legais da mora contados da citação e correção monetária a partir do efetivo desembolso, conforme Tabela Prática do E. Tribunal de Justiça de São Paulo, a serem apurados em fase de liquidação de sentença." ; ficando ainda, condenadas as requeridas ao pagamento das custas e despesas processuais. O presente edital, por extrato, será afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de Salto, aos 30 de junho de 2026.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**