

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DE UMAS DAS
VARAS CÍVEIS DA COMARCA DE JAGUARIÚNA**

ALEXANDRA FELIX DE SOUZA, brasileira, casada, empresária, portadora da cédula de identidade (RG) nº 8.569.866-4, inscrita no CPF/MF sob nº 043.009.689-50, residente e domiciliada na Rua Ângelo Marques Rosa, nº 93, Bairro Jardim Botânico, Cidade de Jaguariúna, Estado de São Paulo, CEP 13919-476, por seus advogados subscritores, mandato incluso, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, propor a presente **AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS**, em face de **SONIA REGINA ALVAREZ OTERO FERNANDES**, brasileira, viúva, empresária, portadora da cédula de identidade (RG) nº 4.959.151 SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob nº 216.278.108-54, residente e domiciliada na Rua Seridó, 50, Apto 101, Jardim Europa, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01455-040; **RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/ME sob nº 29.521.227/0001-64, estabelecida na Avenida Jesuíno Marcondes Machado, nº 440, Bairro Nova Campinas, Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, CEP nº 13092-108; **BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA - BUILDING**, sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ sob nº 05.394.993/0001-47, com sede na Avenida Jesuíno Marcondes Machado, 440, sala 01, Nova Campinas- Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, CEP: 13092-108, com fulcro na disposição contida junto ao artigo 381, III, do CPC, tendo em vista as questões de fato e direito a seguir expostas.

1. DOS FATOS

A AUTORA ficou sabendo de lançamento imobiliário junto a região pretendida, o qual estava sendo amplamente divulgado por corretores e por meio da mídia, noticiando o empreendimento comercializado pelas REQUERIDAS. **(DOC. 01)**

Assim, as partes firmaram “*Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra e Cessão de Unidade de Lote de Terreno em Loteamento Planejado e Outras Avenças*” visando a aquisição do lote de terreno denominado como D-1, para construir sua residência. Ademais, visando ampliar sua residência, a AUTORA firmou “*Instrumento Particular de Cessão e Transferência de Direitos e Obrigações do Instrumento Particular de Venda e Compra de Lote de Terreno*”, relativamente ao lote vizinho, denominado Lote D2, firmado junto a Cedente denominada Natália Junco Costa, tendo as REQUERIDAS anuído com a referida contratação. **(DOC. 02)**

Nesse sentido, mediante a cláusula 26^a (vigésima sexta), parágrafo primeiro, dos contratos mencionados, as REQUERIDAS obrigaram-se a entregar as obras de infraestrutura e complementares, no prazo de 24 (vinte e quatro) meses, acrescido de carência de mais 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de registro do Loteamento no Cartório de Imóveis de Jaguariúna, o que deveria ter ocorrido no dia 27/02/2021, uma vez que o mencionado registro ocorreu no dia 28/08/2018, prazo que não foi cumprido, conforme se extrai da anexa matrícula do imóvel. **(DOC. 03)**

Não obstante o atraso na emissão do TVO, as obras de infraestrutura não haviam sido efetivamente concluídas, restando diversos pontos a serem finalizados. De igual sorte, as obras complementares também não foram finalizadas, uma vez que até a presente data os condôminos sequer podem utilizar as áreas de lazer, sede social e demais itens contratados.

Ademais, foi divulgado também que na área onde o empreendimento encontra-se estabelecido seria construído um moderno centro comercial, o que certamente valorizaria a região trazendo diversos benefícios para a AUTORA, **a qual, evidentemente, considerou tal condição quando adquiriu os lotes.** Não há, contudo, qualquer sinal da construção desse centro comercial, mesmo decorridos mais de cinco anos do lançamento e comercialização dos lotes residenciais. Somado a isso, foram retirados do clube que garante o empreendimento, diversos itens decorativos, de luxo, em descumprimento à oferta divulgada pelas REQUERIDAS.

Nesse sentido, a AUTORA notificou as REQUERIDAS questionando o atraso na entrega das obras e a metodologia aplicada no cálculo das parcelas e amortização do saldo devedor, tendo as REQUERIDAS, em resposta, alegado fortuito externo, decorrente da decretação da Pandemia Covid 2019. **(DOCs. 04 e 05)**

Diante dos diversos problemas causados pela falha na prestação dos serviços contratados junto as REQUERIDAS, afigura-se o direito da AUTORA a indenização nos termos da legislação e jurisprudência incidente sobre a matéria, razão pela qual não restou alternativa a AUTORA senão a propositura da presente ação visando a indenização pelos prejuízos sofridos.

2. DO DIREITO - DA APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR.

Da simples leitura das disposições contidas junto aos artigos 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor extrai-se a sua aplicabilidade aos contratos de compra e venda celebrado junto às incorporadoras.

Abaixo, a disposição dos referidos dispositivos legais:

“Art. 2º Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final.

*Art. 3º Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, **construção, transformação**, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços.*

*§ 1º Produto é qualquer bem, móvel ou **imóvel**, material ou imaterial.”*

Assim, nos contratos de comercialização de imóveis firmados por construtoras, incorporadoras ou empresas ligadas à comercialização usual e corriqueira de imóveis, com adquirentes que buscam a utilização do bem imóvel como destinatário final (uso próprio), a aplicação do CDC é certa, sendo pacífica tal incidência pela Jurisprudência.

Isso porque, a AUTORA enquadra-se no conceito legal de consumidor, na medida em que adquiriu produto para consumo final. Nesse passo, os lotes adquiridos também se amoldam ao conceito de produto, pois se trata de bens imóveis, ao passo que as REQUERIDAS enquadram-se ao conceito de fornecedor, uma vez que desenvolvem atividade de incorporação, comercializando seu produto à AUTORA.

Oportuna a lição de Cláudia Lima Marques, in Contratos no Código de Defesa do Consumidor, o novo Regime das Relações Contratuais, 4ª ed., RT, v. 1, 2002, p. 496, onde afirma que :

“À compra e venda de imóveis e ao seu pré-contrato (art. 48 do CDC), à promessa ou ao compromisso de compra e venda de imóveis também se aplica o CDC, sempre que presentes um fornecedor (ou intermediário profissional) e um consumidor...”

Portanto, de acordo com o ensinamento acima, enquadrando-se as partes, respectivamente, nos conceitos de consumidor e fornecedor, quando se tratar da aquisição de bem imóvel, o Código de Defesa do Consumidor é o diploma legal a ser aplicado se houver desconveniências entre comprador e vendedor.

Não obstante, é notória e incontroversa a ampla divulgação do produto das REQUERIDAS, devendo elas sujeitarem-se as disposições contidas no Código de Defesa do Consumidor. Nessa esteira, cumpre consignar que a aplicação do CDC decorre da natureza da condição das partes e não da natureza do contrato ou de sua forma de pagamento. Diante do exposto, considerando que o caso concreto evidencia, sem sombras de dúvidas, a presença de fornecedor (REQUERIDAS) e consumidor (AUTORA), a aplicação do Código de Defesa do Consumidor é medida que se impõe.

A aplicação do CDC no presente caso impõe o reconhecimento da solidariedade passiva *ad causam* da CORREQUERIDA Building, a qual muito embora não tenha figurado no contrato firmado participa de forma inegável na contratação e gestão do contrato. A disposição contida junto ao artigo 7º, parágrafo único, do CDC, prevê que *“Tendo mais de um autor a ofensa, todos responderão solidariamente pela reparação dos danos previstos nas normas de consumo.”*. A disposição do artigo 25, §1º do referido Diploma Legal, por sua vez, prescreve que *“Havendo mais de um responsável pela causação do dano, todos responderão solidariamente pela reparação prevista nesta e nas seções anteriores.”*

No presente caso, a CORREQUERIDA Building participa efetivamente da cadeia em relação aos serviços prestados, sendo a corresponsável pelas obras de infraestrutura e complementares do empreendimento sob enfoque.

Cumpra transcrever abaixo trecho de acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, referente a caso muito semelhante:

*“Para sustentar ser parte ilegítima, apegar-se a requerida ao fato de constar no instrumento apenas como a vendedora e, não, como a responsável pela entrega da infraestrutura do loteamento, a cargo da anuente Quadra Empreendimentos Urbanos & Cia Ltda. Disso não se conclui, contudo, que a vendedora este já isenta de responsabilidade pelos danos causados ao consumidor em decorrência do atraso na entrega da obra. Trata-se de evidente relação de consumo entre as partes, devendo-se aplicar as disposições do Código de Defesa do Consumidor que, em seu art. 7º, parágrafo único, “estabeleceu o princípio da solidariedade legal para responsabilidade pela reparação dos danos causados ao consumidor. A norma estipulou expressamente a responsabilidade solidária, em conformidade com a lei substantiva pátria, deixando firmada a obrigação de todos os partícipes pelos danos causados, nos moldes também do Código Civil (...). Isso significa que o consumidor pode escolher a quem acionar: um ou todos. Como a solidariedade obriga a todos os responsáveis simultaneamente, todos respondem pelo total dos danos causados” (RIZATTO NUNES, “Comentários ao Código de Defesa do Consumidor”, 3ª ed., Saraiva, São Paulo, 2007, p. 159, item 4). **Além do instrumento contratual, os demais documentos trazidos com a inicial dão conta de que a requerida, mediante boletos de cobrança, recebeu as prestações do preço do lote, sendo ela a primeira beneficiária***

dos recursos pagos pelo promissário comprador, de modo que é indubitosa a sua participação na cadeia de consumo e, por consequência, sua legitimidade para responder aos termos da ação” (TJSP; Apelação Cível1000388-60.2019.8.26.0634; Relator (a): Augusto Rezende; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Tremembé - 2ª Vara; Data do Julgamento: 14/01/2020; Data de Registro: 14/01/2020)

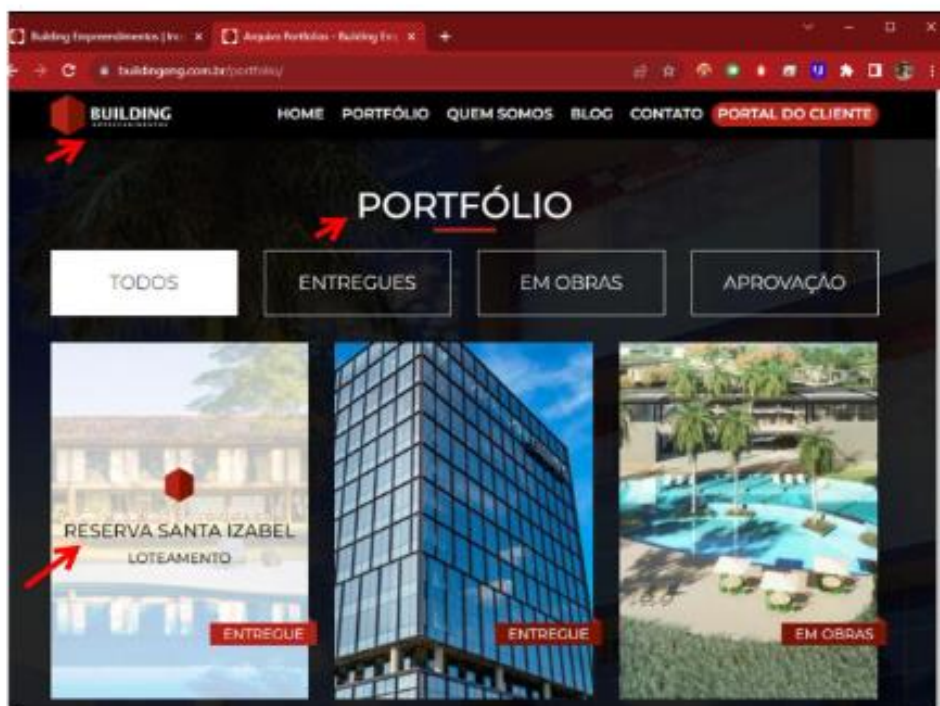
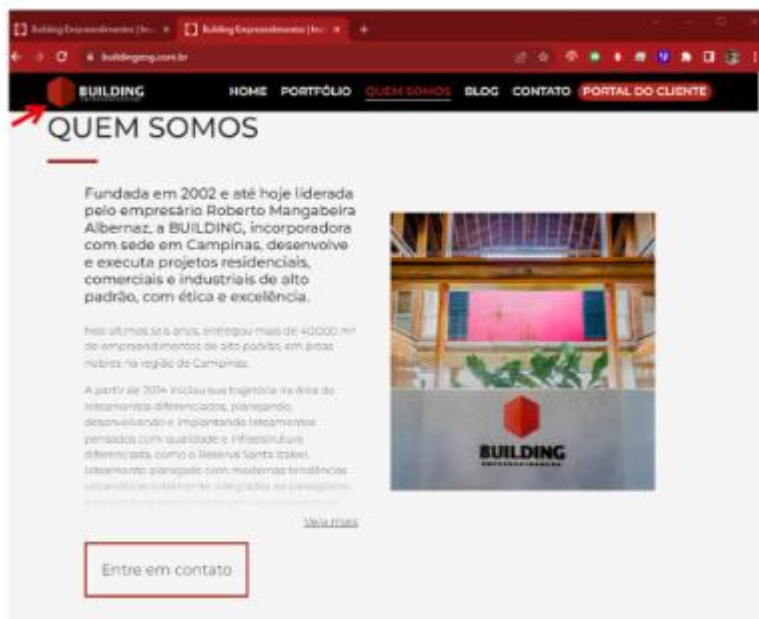
Somado a isso, é preciso ressaltar que as REQUERIDAS se constituem empresas que compõem o mesmo Grupo Econômico, possuindo o mesmo proprietário, endereço e objeto social junto ao cadastro delas perante a JUCESP.

EMPRESA			
RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA			
			TIPO: SOCIEDADE LIMITADA
NIRE MATRIZ	DATA DA CONSTITUIÇÃO	EMIÇÃO	
3523079531	24/01/2018	09/10/2023 22:06:59	
INÍCIO DE ATIVIDADE	CNPJ	INSCRIÇÃO ESTADUAL	
09/11/2017	29.521.227/0001-64		
CAPITAL			
R\$ 20.000,00 (VINTE MIL REAIS)			
ENDEREÇO			
LOGRADOURO: AVENIDA DOUTOR JESUINO MARCONDES MACHADO		NÚMERO: 440	
BAIRRO: NOVA CAMPINAS		COMPLEMENTO: SALA 09	
MUNICÍPIO: CAMPINAS		CEP: 13092-108	UF: SP
OBJETO SOCIAL			
→ INCORPORAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS → COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS PRÓPRIOS			
TITULAR / SÓCIOS / DIRETORIA			
BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA, NIRE: 35217571734, SITUADA À AVENIDA DOUTOR JESUINO MARCONDES MACHADO, 440, SALA 01, NOVA CAMPINAS, CAMPINAS - SP, CEP 13092-108, NA SITUAÇÃO DE SÓCIO. COM VALOR DE PARTICIPAÇÃO NA SOCIEDADE DE \$ 19.000,00.			
ROBERTO ARIANI MANGABEIRA ALBERNAZ, RAÇA/COR: NÃO DECLARADA, NACIONALIDADE BRASILEIRA, CPF: 025.057.888-39, RG/RNE: 98605537 - SP, RESIDENTE À ALAMEDA DAS PALMEIRAS, 919, SÍTIOS DE RECREIO G, CAMPINAS - SP, CEP 13101-676, NA SITUAÇÃO DE SÓCIO E ADMINISTRADOR, REPRESENTANTE DE BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA, ASSINANDO PELA EMPRESA, COM VALOR DE PARTICIPAÇÃO NA SOCIEDADE DE \$ 1.000,00.			

Como se vê, a CORREQUERIDA Building figura inclusive como sócia fundadora da REQUERIDA, Reserva Santa Izabel, possuindo ainda como outro sócio, seu sócio fundador, senão vejamos.

EMPRESA			
DENOMINAÇÃO ATUAL: BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA			
DENOMINAÇÕES ANTERIORES: BUILDING ASSESSORIA E CONSULTORIA LTDA			
			TIPO: LIMITADA UNIPESSOAL
NIRE MATRIZ	DATA DA CONSTITUIÇÃO	EMIÇÃO	
35217571734	20/06/2002	09/10/2023 22:14:05	
INÍCIO DE ATIVIDADE	CNPJ	INSCRIÇÃO ESTADUAL	
13/06/2002	05.394.993/0001-47		
CAPITAL			
R\$ 18.000,00 (DEZOITO MIL REAIS)			
ENDEREÇO			
LOGRADOURO: AV. DR. JESUINO MARCONDES MACHADO		NÚMERO: 440	
BAIRRO: NOVA CAMPINAS		COMPLEMENTO: SALA 01	
MUNICÍPIO: CAMPINAS		CEP: 13092-108	UF: SP
OBJETO SOCIAL			
→ COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS PRÓPRIOS → ALUGUEL DE IMÓVEIS PRÓPRIOS			
TITULAR / SÓCIOS / DIRETORIA			
ROBERTO ARIANI MANGABEIRA ALBERNAZ, RAÇA/COR: BRANCA, NACIONALIDADE BRASILEIRA, CPF: 025.057.888-39, RG/RNE: 98605537 - SP, RESIDENTE À ALAMEDA DAS PALMEIRAS, 919, SÍTIOS DE RECREIO G, CAMPINAS - SP, CEP 13101-676, NA SITUAÇÃO DE SÓCIO E ADMINISTRADOR, ASSINANDO PELA EMPRESA, COM VALOR DE PARTICIPAÇÃO NA SOCIEDADE DE \$ 18.000,00.			

Não obstante, o site da CORREQUERIDA não deixa dúvidas a respeito da confusão patrimonial havida entre as REQUERIDAS, constatando que ambas se utilizam do mesmo material publicitário (www.building.com.br):



Os fatos acima expostos e comprovados demonstram claramente que as REQUERIDAS compõem o mesmo grupo econômico, participando ativamente da cadeia de consumo que colocou o produto sob enfoque no mercado, razão pela qual requer seja reconhecida a solidariedade passiva *ad causam*.

Cumpra consignar que a CORREQUERIDA Building já foi considerada responsável solidária junto a outro empreendimento do qual ela participou, no mesmo formato que este:

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de Campinas
FORO DE CAMPINAS
6ª VARA CÍVEL
Avenida Francisco Xavier de Arruda Camargo, 300, Bloco C, salas 5 e 6,
Jd. Santana - CEP 13088-901, Fone: (19) 2101-3327, Campinas-SP - E-
mail: campinas6cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

DECISÃO

Processo Digital nº: 1000652-11.2023.8.26.0428
Classe - Assunto: Consignação em Pagamento - Pagamento em Consignação
Requerente: Guilherme Silva Lopes e outro
Requerido: Ester Empreendimentos Imobiliários Ltda e outros

Juiz(a) de Direito: Dr(a). FRANCISCO JOSE BLANCO MAGDALENA

Vistos em Saneadora.

Afasto a preliminar de ilegitimidade de parte passiva suscitada pelas réis notadamente porque, consoante se verifica pelo teor dos contratos encartados ao feito, participaram ativamente da cadeia de consumo que colocou o produto no mercado, de modo que respondem por eventuais danos causados aos consumidores nos termos do que dispõe a legislação consumerista.

Note-se que em relação à terceira requerida consta no contrato o seu logo (fl. 22 – quadro de resumo), bem como no aditamento combatido (fl. 55) e no extrato da posição do saldo devedor (fl. 96), evidências de que participou ativamente das negociações extrajudiciais relativas à compra e venda em questão.

Tanto é assim, que em outro processo movido contra elas, junto a esta Comarca, relativamente ao mesmo empreendimento, o pedido de reconhecimento de solidariedade passiva sequer foi contestado, tendo as REQUERIDAS apresentado defesa única nos referidos autos.

EXCELENTÍSSIMO JUÍZO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JAGUARIÚNA, ESTADO DE SÃO PAULO.

Processo nº 1004419-31.2023.8.26.0296

BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA. e RESERVA SANTA IZABEL
EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., já qualificada nos autos do processo em epígrafe,

Não obstante, a Jurisprudência é unânime em reconhecer a legitimidade passiva *ad causam* entre os envolvidos na cadeia de fornecimento de empreendimentos imobiliários.

“COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. Ação declaratória de rescisão contratual, cumulada com devolução de valores pagos. Sentença de parcial procedência. Recursos interpostos por ambas as partes. Legitimidade passiva da empresa Masa Empreendimentos Imobiliários Ltda., evidenciada. Solidariedade de todos os envolvidos na cadeia de serviços em face do consumidor. Reembolso dos valores pagos a título de despesas condominiais que se impõe. Inadimplido o contrato, por culpa exclusiva do vendedor, cabível a rescisão e a devolução integral dos valores pagos. O “habite-se” é mera autorização administrativa para ocupação do imóvel, não se confundindo com sua efetiva entrega. Danos materiais configurados. Repasse ao consumidor dos valores cobrados a título de Taxa de assessoria de crédito e de elaboração do

laudo de avaliação do imóvel. Abusividade, pois, são serviços congêneres de assessoria imobiliária SATI. Juros de mora dos valores a serem devolvidos que incide a partir da citação. RECURSO DOS AUTORES, PARCIALMENTE PROVIDO. RECURSO DA RÉ, NEGADO” (destaquei - TJSP; Apelação Cível 1010691-56.2017.8.26.0068; Relator (a): Maria de Lourdes Lopez Gil; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Barueri - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 01/08/2018; Data de Registro: 01/08/2018)

Ante o exposto, requer seja reconhecida a solidariedade passiva *ad causam* entre as REQUERIDAS, diante das diversas **provas** relativas ao Grupo Econômico existente, bem como ante a efetiva participação de ambas as REQUERIDAS na cadeia de consumo que colocou o produto no mercado.


a. Da responsabilidade passiva da CORREQUERIDA SONIA REGINA DE ALVAREZ OTERO

Na esteira das alegações acima elencadas, cumpre registrar que a responsabilidade solidária da CORREQUERIDA Sonia, restringe-se as indenizações correspondentes ao atraso na entrega do LOTE D2, porquanto figurou como CEDENTE apenas com relação a contratação do referido lote, ao passo que as demais CORREQUERIDAS responsabilizam-se, solidariamente, pela totalidade das indenizações pretendidas.

3. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DOS LOTES – EMISSÃO INTEMPESTIVA DO TVO – DECURSO DO PRAZO DE CARÊNCIA CONTRATADO – INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL CONTRATADA - TEMA 971 STJ.

Consoante já mencionado, considerando que o loteamento foi averbado na matrícula em 28/08/2018, restou avençado entre as partes que a entrega do lote contratado mediante a emissão do TVO (Termo de Vistoria de Obra) ocorreria em 27/02/2021, já considerando a carência contratada, contudo, referido termo somente foi expedido em 18/12/2021, conforme se comprova pela anexa matrícula do imóvel onde se localiza o empreendimento (DOC. 03):

AV.18 – Jaguariúna, 04 de Abril de 2022. Ref. Prot. nº 47.506, de 21/03/2022. ----
CONCLUSÃO DE OBRAS DE INFRAESTRUTURA: Nos termos do requerimento datado de 16 de Março de 2022, assinado por Roberto Ariani Mangabeira Albernaz, representante legal da empresa Reserva Santa Izabel Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., com a firma reconhecida, instruído com fotocópia autenticada do Termo de Verificação de Obras (T.V.O), datado de 15 de Dezembro de 2021, emitido pela Prefeitura Municipal local, procede-se a presente averbação para ficar constando do **R.09 retro, que a citada Prefeitura atestou**
(continua no verso)

que foram executadas e concluídas todas as obras de infraestrutura do loteamento fechado Reserva Santa Izabel, exigidas no artigo 2º do Decreto nº 3.733, de 06 de Abril de 2018 e Decreto Municipal nº 4.330, de 20/08/2021. Segundo a Prefeitura, somente a partir da data que for emitido o decreto que irá dispor sobre a liberação total do ônus hipotecário dos lotes do loteamento fechado “Reserva Santa Izabel” a municipalidade reconhecerá e aceitará em termos definitivos o loteamento citado. Nada mais. O referido é verdade e dá fé.-----
Selo digital: 146282331UR000090709HI22D.-----
O Oficial,  Carlos Alberto Sass Silva)

Cumpra ressaltar que a alegação quanto a incidência de excludente de responsabilidade, invocada pela REQUERIDA em sede de contranotificação, relativamente a decretação da Pandemia Covid-19, resta inaplicável ao presente caso, porquanto, como cediço, o setor da construção civil, ao qual as REQUERIDAS se enquadram, foi considerado como atividade essencial durante a Pandemia, não tendo as suas atividades paralisadas conforme mencionado, uma vez que, a construção civil foi classificada como serviço essencial pelo Decreto Federal nº 10,282/2020, tendo inclusive a CORREQUERIDA Building entregue projetos mais complexos na mesma época em que o empreendimento sob enfoque estaria atrasado, conforme link abaixo, demonstrando obra da CORREQUERIDA Building, “a todo vapor”, e em plena pandemia (agosto de 2020).

[\(3505\) Agosto 2020 - Sky Galleria - Vídeo 20 - YouTube](#)

O desaquecimento do mercado imobiliário, **ou então a escassez de materiais e insumos**, como alegado, são fatos inerentes ao risco do empreendimento, não podendo suas consequências serem repassadas ao consumidor, além disso, a mora quanto a entrega do imóvel já vem desde antes do advento da calamidade. Nesse sentido, o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo é praticamente uníssono ao afastar a tentativa de justificar o atraso na entrega da obra em razão da Pandemia senão vejamos:

*Ação de rescisão contratual, cumulada com repetição de indébito, por atraso na conclusão de empreendimento residencial [Solar das Águas] – Procedência da ação – Contrato de promessa de venda e compra de unidade imobiliária – Cerceamento de defesa não verificado – **Inadimplemento culposo e injustificado das obrigações pactuadas, malgrado recebidas as parcelas – Descumprimento da previsão da entrega, estimada para o mês de maio de 2.021 – Inexistência de preexcludentes – Alegação de óbices decorrentes da pandemia causada pela COVID-19 – Temas inoponíveis aos consumidores/compradores lesados com a demora – Inexistência da suspensão das atividades da construção civil em decorrência da crise sanitária – Súmula n. 161 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – Riscos/álea exclusivos dos empreendedores/ loteadores/ vendedores – Ônus e bônus – Mora da vendedora – Devolução integral e imediata dos valores desembolsados – Súmulas n. 543 do Superior Tribunal de Justiça e n. 02 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – Inadimplemento contratual – Restituição integral em parcela única – Juros de mora a partir da citação, art. 405 do Código Civil – Precedentes do Superior Tribunal de Justiça – Sentença mantida – Recurso não provido (TJSP; Apelação Cível 1017055-91.2021.8.26.0007; Relator (a): César Peixoto; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VII - Itaquera - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/04/2022; Data de Registro: 26/04/2022)***

*EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. CONTRATO. Inocorrência de contradição, omissão, obscuridade ou erro material. **Alegação de que o atraso na entrega da unidade imobiliária teria sido ocasionado pelos impactos da pandemia de Covid-19 não se mostra verossímil, uma vez que a aludida pandemia não impediu o prosseguimento das atividades de construção civil no âmbito do Estado de São Paulo, pois estas não foram suspensas ou limitadas, tendo apenas que observar as exigências sanitárias de prevenção previstas no artigo 2º, § 2º, do Decreto Estadual nº 64.881/2020, e no artigo 3º do Decreto Estadual nº 64.864/20, bem como na Deliberação nº 2 do Comitê Administrativo Extraordinário Covid-19, criado pelo Governo do Estado de São Paulo.** Magistrado não é obrigado a versar sobre todas as alegações constantes nos autos, quando, por outros elementos do processo, já tiver encontrado fundamentos suficientes para amparar a sua decisão. Pretensão de modificação do julgado. Inviabilidade. Caráter infringente evidenciado. Embargos de declaração rejeitados. Dias Motta; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de Olímpia - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/05/2022; Data de Registro: 06/05/2022)*

Assim, não restando caracterizada qualquer excludente de responsabilidade, o presente caso enquadra-se nas hipóteses previstas junto as súmulas 161 e 162 do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, o qual sedimentou o seguinte entendimento:

Súmula 161 Não constitui hipótese de caso fortuito ou de força maior, a ocorrência de chuvas em excesso, falta de mão de obra, aquecimento do mercado, embargo do empreendimento ou, ainda, entraves administrativos. Essas justificativas encerram “res inter alios acta” em relação ao promissário adquirente.

Súmula 162 Descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de venda e compra, é cabível a condenação da vendedora por lucros cessantes, havendo a presunção de prejuízo do adquirente, independentemente da finalidade do negócio.

Adicionalmente, **invoca-se a incidência do tema 971 do STJ** o qual decidiu pela inversão da penalidade estabelecida unicamente em relação ao comprador, para também penalizar a contratada, nos casos em que ocorre o atraso na entrega de empreendimento, **decisão de caráter vinculante, sendo imperiosa a sua aplicação no presente caso, nos termos da disposição contida junto ao artigo 927, IV, do CPC:**

Compra e venda de imóvel na planta. Negócio jurídico anterior à Lei n. 13.786/2018. Não incidência. Contrato de adesão. Omissão de multa em benefício do adquirente. Atraso na entrega. Inadimplemento da incorporadora. Arbitramento judicial de indenização. Parâmetro objetivo. Multa estipulada em proveito de apenas uma das partes. Manutenção do equilíbrio contratual

Referido entendimento está associado ao seguinte destaque:

No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor. As obrigações heterogêneas (obrigações de fazer e de dar) serão convertidas em dinheiro, por arbitramento judicial.

Logo, caracterizado o atraso na entrega dos lotes, o que se comprova pela simples análise da matrícula, considerando que tal atraso implica em prejuízos à AUTORA, ela faz jus à indenização pela incidência da penalidade pelo atraso. **Cumpra asseverar, no entanto, que o contrato firmado entre as partes fixou penalidade contratual apenas nos casos de inadimplência do adquirente**, no caso a AUTORA, consoante previsto junto a cláusula 35, a:

Cláusula 35ª - A não observância do disposto nas Cláusulas 27ª, 29ª, , 38ª, 45ª, 46ª e 69ª sujeitará o PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) à ADVERTÊNCIA. Caso o problema não seja sanado no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data do aviso de entrega da Notificação no endereço de cadastro do PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) (indicado no item 2 do quadro Resumo ou outro expressamente indicado pelo PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)), ficará sujeito à multa a ser calculada à época da infração na proporção de 0,50% (zero vírgula cinquenta por cento) do valor atualizado do contrato, sem prejuízo de outras sanções que vierem a ser impostas pelo Poder Público, e ainda:

a. No caso de infração que se prolongue no tempo, a multa será reiterada mensalmente até que o problema seja sanado;

Como bem se vê, o contrato entabulado previu a incidência de multa contratual, **unicamente no caso de inadimplência da AUTORA (PROMISSÁRIO COMPRADOR), na proporção de meio por cento sobre o valor atualizado dos contratos, penalidade que se repete mensalmente até a solução do problema**, de sorte que, havendo inadimplência contratual das REQUERIDAS (PROMISSÁRIAS VENDEDORAS), a penalidade acima prevista deve ser invertida para assim penalizar tal inadimplemento.

Registre-se, ainda, para fins de quantificação da indenização, que o valor atualizado dos contratos, em 06/07/2023, data da última atualização enviada pelas REQUERIDAS à AUTORA, correspondia a R\$ 405.106,70 (quatrocentos e cinco mil cento e seis Reais e setenta centavos) em relação ao lote D-1, e R\$ 365.850,25 (trezentos e sessenta e cinco mil oitocentos e cinquenta Reais e vinte e cinco centavos), em relação ao lote D-2, totalizando o valor de R\$ 770.926,95 (setecentos e setenta mil novecentos e vinte e seis Reais e noventa e cinco centavos). **(DOC. 05)**

Nesse sentido, considerando que o registro do TVO e a consequente liberação dos lotes ocorreu em 18/12/2021, ou seja, decorridos 10 (dez) meses após o prazo contratado, já considerado o prazo de carência legal, o valor a ser indenizado pelas REQUERIDAS à AUTORA, nos termos acima mencionados (meio por cento sobre o valor atualizado dos contratos, por mês de atraso), totalizavam, em 06/07/2023, data da última atualização que a AUTORA possui em relação aos contratos, R\$ 38.547,81 (trinta e oito mil quinhentos e quarenta e sete Reais e oitenta e um centavos), sendo R\$ 20.255,33 (vinte mil duzentos e cinquenta e cinco Reais e trinta e três centavos) em relação ao lote D1, e R\$ 18.292,51 (dezoito mil novecentos e sessenta e quatro Reais e oitenta e oito centavos) em relação ao lote D2, valores que deverão ser atualizados em relação ao total do contrato até a data do pagamento.

Ante o exposto, requer seja julgada PROCEDENTE a presente ação condenando as REQUERIDAS ao pagamento de indenização pelo atraso na entrega dos lotes, mediante a aplicação invertida da penalidade prevista junto a cláusula 35, *a*, dos contratos firmados, totalizando R\$ 38.547,81 (trinta e oito mil quinhentos e quarenta e sete Reais e oitenta e um centavos), em 06/07/2023, valor que deverá ser atualizado até o pagamento.

4. ATRASO NA ENTREGA DO EMPREENDIMENTO - ÁREA DE LAZER - MORA DAS REQUERIDAS - INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL CONTRATADA - TEMA 971 STJ.

A despeito do atraso na entrega dos lotes, conforme já exposto, e considerando que a AUTORA não contratou apenas os lotes adquiridos, uma vez que o empreendimento divulgado contempla, outrossim, a entrega das obras complementares, notadamente a área de lazer, conforme devidamente contratado, **obras que foram primordiais para a AUTORA decidir adquirir os lotes.**

Nesse sentido, a referida disposição contratual traz as seguintes providências em relação as obras complementares:

II) Obras complementares, assim entendidas como as obras não constantes dos compromissos de aprovação, equipamentos comunitários e lotes de terreno destinados à implantação de áreas de lazer e portaria, a serem executadas pela PROMITENTE VENDEDORA, as quais serão gerenciadas e mantidas pela Associação, destinadas ao uso pelos adquirentes de lotes de terreno residencial inseridos no perímetro fechado do LOTEAMENTO, que seguem adiante listadas.

No Núcleo Residencial que compreende os lotes das quadras "A" à "V":


- a. Adaptação da sede em Clube Social contemplando salão social, cozinha, espaço gourmet, espaço kids, espaço zen, sala para academia, mobiliados conforme "Memorial Descritivo – Móveis e Equipamentos", além de vestiários, quadra de tênis, quadra poliesportiva, quadra de beach tennis, sauna, piscina;
- b. Construção, onde inexistente, de muro/gradil de segurança nas divisas do setor residencial do loteamento;
- c. Portaria de identificação de acesso e Sede Administrativa com sala para escritório, sala de segurança, refeitório e banheiros);
- d. Construção de Parque Kids, playgrounds e outros equipamentos complementares, de acordo com o projeto paisagístico do loteamento;
- e. Implantação de caminhos de pedestre, de acordo com o projeto paisagístico do loteamento.

O parágrafo primeiro da mencionada cláusula 26, por sua vez, estabelece o prazo de 24 (vinte e quatro) meses para a entrega das obras de infraestrutura e **complementares**, a contar do registro do Loteamento na matrícula do imóvel:

Parágrafo 1º: As obras de infraestrutura e as obras complementares referidas no inciso I desta Cláusula poderão ser concluídas dentro do prazo de 24 (vinte e quatro) meses, podendo ser prorrogado por até mais 180 (cento e oitenta) dias respeitado o disposto no artigo 18, "V", da Lei nº 6.766/79, ambos contados a partir da data do Registro do LOTEAMENTO no Cartório de Registro de Imóveis de Jaguariúna-SP.

A área de lazer, reprise-se, consistiu fator predominante na decisão da AUTORA em adquirir os lotes em referência, uma vez que tais atrativos foram objeto de forte propaganda midiática na época, conforme comprovado abaixo:

Foto do local: Sede Social e Piscina



MAIS DE 150 MIL M²
DE LAZER E CONVIVÊNCIA.

20 mil m² de área de lazer com Piscina externa | Raia aquecida e coberta
 Espaço gourmet | Pet Space | Playground Kids | Academia | Quadra poliesportiva
 Beach tennis | Espaço zen com SPA | Sauna | Trilhas | Bosques

Como se vê, foi divulgado ampla área de lazer dentro da denominada *Casa Sede (Sede Social)*, bem como outros atrativos como piscina coberta, academias, espaço gourmet, itens que definitivamente não foram entregues no prazo contratado.

Isso porque, apenas no dia 29/05/2023, ou seja, mais de 13 (treze) meses após o registro do TVO, e 27 (vinte e sete) meses após o prazo previsto no parágrafo primeiro acima destacado, foi firmado “Termo de Recebimento do Empreendimento Santa Izabel”, documento firmado com ressalvas, na medida em que as REQUERIDAS se obrigaram a realizar diversas obras e adaptações visando assim finalizar o empreendimento, ou seja, mesmo após a celebração de tal termo o empreendimento não foi efetivamente finalizado e entregue aos consumidores. (DOC. 06)

Imperioso ressaltar que apesar da emissão do TVO pela municipalidade, e termo de entrega, o empreendimento não foi entregue devidamente finalizado, apresentando, na realidade, na época, falhas na infraestrutura. Ademais, os condôminos não podiam usufruir as áreas de lazer que também não estavam prontas, desprovidas das devidas licenças junto a municipalidade e corpo de bombeiros, conforme devidamente registrado em ata de assembleia. (DOCs. 06, 07 e 08)

Cumpre ressaltar, ademais, **que diante da evidente incidência do Código de Defesa do Consumidor, não obstante as provas já carreadas neste ato pela AUTORA, compete as REQUERIDAS a comprovação de que finalizaram em tempo TODAS as obras pelas quais se obrigaram, sob pena de PROCEDÊNCIA da presente ação.**

Portanto, diante do atraso na entrega do empreendimento (área de lazer) e a consequente infração contratual caracterizada, afigura-se direito da AUTORA, na esteira das alegações já expostas no tópico anterior, a aplicação por inversão da multa contratual estabelecida junto a cláusula 35. a, do contrato firmado.

Nem se alegue que a simples emissão do TVO seria suficiente à comprovação da entrega do empreendimento ou mesmo das obras de infraestrutura, pois, a despeito da comprovada não entrega da pavimentação contratada, é cediço que a entrega parcial do loteamento não afasta a mora das REQUERIDAS:

*APELAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA DA ÁREA DE LAZER/COMUM. INADIMPLEMENTO CONFIGURADO. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. TEMA 970 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. INCIDÊNCIA SOBRE O PERCENTUAL DA ÁREA DE LAZER. PUBLICIDADE ENGANOSA. DEVER DE INDENIZAÇÃO. 1. A teoria do risco do negócio ou atividade constitui a base da responsabilidade do fornecedor no Código de Defesa do Consumidor. 2. **A controvérsia dos autos circunscreve-se ao atraso na entrega da área de lazer, isto é, área comum pertencente a todos os moradores, onde diversas utilidades estão postas à disposição. Tais características do empreendimento fazem parte, indubitavelmente, do contrato de compra e venda, pois a construção de um condomínio também se caracteriza pela propriedade comum da coisa indivisa.** 3. **As áreas de lazer qualificam-se como atrativos determinantes para que o consumidor possa decidir-se pelo firmamento do contrato. Não se está adquirindo apenas a área privativa da unidade habitacional (apartamento), mas todo um complexo de comodidades desfrutáveis que também fazem parte do negócio (área de lazer).** 4. **O contrato de compra e venda fixou o montante mensal de 1% sobre o valor do contrato para o caso de atraso na entrega do imóvel (cláusula penal moratória). O Juízo de Primeiro Grau reduziu a base de cálculo para o valor monetário correspondente à área de lazer o empreendimento. Deve ser preservada a***

forma de apuração determinada na sentença, porquanto se encontra dentro dos limites da razoabilidade. Tema 970 do Superior Tribunal de Justiça. 5. Cabe ressaltar que os termos publicidade e propaganda não se confundem. A publicidade tem finalidade comercial, enquanto a propaganda visa a um fim ideológico, político, religioso, econômico ou social. O Código de Defesa do Consumidor não cuida da propaganda, seu objeto é a publicidade. 6. Toda "informação ou publicidade, suficientemente precisa, veiculada por qualquer forma ou meio de comunicação com relação a produtos e serviços oferecidos ou apresentados, obriga o fornecedor que a fizer veicular ou dela se utilizar e integra o contrato que vier a ser celebrado". Trata-se do princípio da vinculação, que determina que o consumidor pode exigir do fornecedor o cumprimento do conteúdo da comunicação publicitária. Art. 30 e 37 do Código de Defesa do Consumidor. 7. O folder de publicidade presente nos autos faz menção expressa à existência de pista de cooper/caminhada no empreendimento. Não há qualquer ressalva no sentido de que a referida utilidade estaria fora dos limites do condomínio. O mesmo entendimento aplica-se para a construção da clausura de veículos, a qual faz parte da publicidade do empreendimento, porém não foi providenciada. 8. Apelação desprovida. (TJ-DF 00030714020168070014 DF 0003071-40.2016.8.07.0014, Relator: HECTOR VALVERDE, Data de Julgamento: 24/02/2021, 5ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE; 08/03/2021. Pág.: Sem Página Cadastrada.)

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2057879 - MG (2022/0017771-8) DECISÃO Trata-se de agravo interposto por BALLESTEROS EMPREENDIMENTOS LTDA em face de decisão que inadmitiu recurso especial fundado no art. 105, III, a e c, da Constituição Federal, interposto contra v. acórdão do Eg. Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, assim ementado: "APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO COMINATÓRIA - ATRASO NA ENTREGA DE OBRAS - LOTEAMENTO - MULTA POR INFRAÇÃO CONTRATUAL - APLICAÇÃO - ADIMPLENTO SUBSTANCIAL - AUSÊNCIA - PROVA EMPRESTADA - IMPOSSIBILIDADE. - **Havendo compromisso contratual no qual estabelece de forma expressa as obras de infraestrutura e lazer do loteamento, a ausência de conclusão do empreendimento dentro do prazo estabelecido representa descumprimento contratual, a ensejar a cominação da multa. - (...) Assim, resta patente o descumprimento contratual por parte da apelante, que informou atrativo que existiria no condomínio a ser construído para a recreação dos proprietários, o qual, na data fixada para entrega, não estava concluído. Ainda que a apelante afirme a existência de caso fortuito ou força maior, atribuindo que o atraso decorreu por entraves de órgãos públicos, não há prova suficiente de que este tenha sido o motivo determinante para tal.** Nesse sentido afirmou o d. juiz monocrático: É verdade que, em sede de defesa, argumentou a primeira suplicada que dependia de autorização da municipalidade para realizar as obras listadas no termo de compromisso de ID 7572652. Todavia, o único alvará trazido aos autos (ID 28620024) não comprova tal alegação, haja vista que refere-se apenas à construção nos lotes de nº 01 ao 06, da quadra 21, sem qualquer menção às obras de infraestrutura e lazer em questão. E, nos termos da contraminuta: Cumpre dizer que o alvará de construção (ID 28620024) acostado aos autos pela Apelante, em nada altera os fatos expostos pelos Apelados, uma vez que não foi comprovado pelas provas anexadas aos autos a data de requerimento do alvará perante a Administração Pública, nem mesmo a mora na concessão de autorização. De fato, não se pode negar que a obra sofreu atrasos não tendo a apelante demonstrado inequivocamente que a causa fora exclusivamente em razão de fatos de terceiros como forma de excluir sua responsabilidade. (...). Nesse contexto, a pretensão de alterar o

entendimento ora transcrito, sob alegada violação aos referidos dispositivos legais, demandaria reinterpretção de cláusulas contratuais e reexame de matéria fático-probatória, o que é inviável em sede de recurso especial, conforme preconizam as Súmulas n. 5 e n. 7, ambas do eg. STJ. Com estas considerações, conclui-se que o apelo não merece prosperar. Ante o exposto, conheço do agravo para não conhecer do recurso especial. Publique-se. Brasília, 20 de setembro de 2022. Ministro RAUL ARAÚJO Relator (STJ - AREsp: 2057879 MG 2022/0017771-8, Relator: Ministro RAUL ARAÚJO, Data de Publicação: DJ 22/09/2022)

Como bem se vê, a jurisprudência elencada afigura-se em consonância com a pretensão da AUTORA. Isso porque, conforme já mencionado, **a área de lazer contratada, e também a área comercial que seria implementada pelas REQUERIDAS, e os prazos entabulados em contrato, foram cruciais para a contratação**, no entanto, as REQUERIDAS entregaram o empreendimento (parcialmente, registre-se) somente 29/05/2023, descumprindo, assim o prazo previsto (27/02/2021), razão pela qual requer a condenação delas ao pagamento de indenização, a título de lucros cessantes, nos termos da cláusula 35,a, do contrato firmado, de forma inversa, na mesma esteira das alegações já vertidas no tópico anterior.

No entanto, considerando que neste tópico a mora das REQUERIDAS refere-se a entrega da área comum do empreendimento, e não em relação a entrega dos lotes, que constituiu objeto do tópico anterior, requer a condenação das REQUERIDAS ao pagamento do percentual previsto (0,5% por mês de atraso) incidente em relação ao percentual da área comum não entregue, conforme já decidido em caso análogo:

*APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DO CONSUMIDOR. DIREITO CIVIL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PRELIMINAR. INOVAÇÃO RECURSAL. OCORRÊNCIA. RECURSO DAS RÉS CONHECIDO EM PARTE. MÉRITO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO DA OBRA. INADIMPLENTO DA CONSTRUTORA. CONFIGURADO. MULTA MORATÓRIA. DEVIDA. BASE DE CÁLCULO. ÁREA COMUM. TERMO FINAL. DATA DA EFETIVA ENTREGA DA OBRA. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL. DATA DO EFETIVO PREJUÍZO. SÚMULA 43 DO STJ. MULTA CONTRATUAL E LUCROS CESSANTES. CUMULAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. DANO MORAL. NÃO CONFIGURADO. RECURSO DAS RÉS PARCIALMENTE CONHECIDO E NÃO PROVIDO. RECURSO DO AUTOR CONHECIDO E NÃO PROVIDO. SENTENÇA MANTIDA. (...) **3. A mora das rés se deu apenas quanto à área comum do empreendimento, de modo que o cálculo da multa moratória deverá incidir sobre o percentual da referida área.** Assim, tendo em vista que a garagem é área privativa, tal metragem não deve ser considerada para aplicação da multa. 4. Cabe ao juízo apreciar livremente a prova, atendendo aos fatos e às circunstâncias constantes dos autos, ainda que não alegados pelas partes. 5. O termo final da multa moratória deverá ser a data da efetiva entrega da obra da área comum. 6. Conforme enunciado da Súmula 43 do STJ, incide correção monetária sobre dívida por ato ilícito a partir da data do efetivo prejuízo. 7. "A cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes." (REsp 1635428/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 22/05/2019, DJe 25/06/2019) (...) (Acórdão 1225086, 00046072820168070001, Relator: ROMULO DE ARAUJO MENDES, 4ª Turma Cível, data de julgamento: 18/12/2019, publicado no DJE: 20/2/2020. Pág.: Sem Página Cadastrada.)*

Nesse passo, considerando que mesmo após o registro do TVO, ocorrido em 18/12/2021, a mora das REQUERIDAS permaneceu em relação a entrega da área comum do empreendimento, o que ocorreu 15 (quinze) meses após a emissão do TVO (29/05/2023), requer a condenação das REQUERIDAS ao pagamento da multa prevista junto a cláusula 35, a, dos contratos, pelo referido período (15 quinze), na alíquota de meio por cento por mês de atraso o qual devera incidir sobre o valor proporcional da área comum não entregue, valor que deverá ser corrigido até a data do efetivo pagamento, **cujo montante deverá ser apurado em sede de liquidação de sentença.**

Ante o exposto, considerando o inadimplemento contratual devido ao inequívoco atraso na entrega da área comum do empreendimento conforme contratado, requer seja julgado PROCEDENTE o pedido de aplicação inversa da penalidade contratada consoante entendimento contido junto ao tema 971, do STJ.

5. DOS DANOS MORAIS

a. Danos morais derivados do longo período de atraso para a entrega do imóvel.

Além dos prejuízos de ordem material, conforme já exposto, cumpre enfatizar a existência de prejuízos que transcenderam a esfera patrimonial, causando danos de cunho moral, motivo pelo qual a AUTORA pleiteia também reparação mediante a condenação das REQUERIDAS ao pagamento de danos morais.

Em razão dos fatos comprovados, notadamente o severo atraso para a entrega do empreendimento, a AUTORA suportou inúmeros transtornos, e não meros dissabores, com o atraso caracterizado por mais de dois anos, considerando o prazo de 180 dias de tolerância já entabulado entre as partes.

Longe de se tratar de mero aborrecimento, mesmo se tratando de compra e venda de imóvel, negócio jurídico que pode apresentar algum viés inesperado e diferente do acordado, sendo certo que o fato da severa demora de mais de dois anos para a entrega do empreendimento devidamente finalizado não pode jamais ser confundido com mero dissabor.

Não se trata de mero inadimplemento contratual. Desnecessário discorrer o tamanho da ansiedade e angústia da AUTORA que até hoje não conseguiu se mudar para a residência que ainda não foi finalizada devido ao atraso incorrido pelas REQUERIDAS.

Cumpre ressaltar que a AUTORA, na expectativa de se mudar conforme havia planejado, considerando os prazos contratados, mudou-se para a cidade de Jaguariúna em 06/08/2020, saindo de Sumaré, onde residia anteriormente (conforme consignado no compromisso firmado). A expectativa é que ela ficasse por um curto período de tempo, até que a sua casa fosse finalizada, no entanto, o atraso na entrega do imóvel, pelas REQUERIDAS, acabou trazendo diversos dissabores, como por exemplo, o pagamento de aluguéis e encargos que poderia ter sido evitado. **Excelência, cada mês que a AUTORA tem que pagar o aluguel, ela lembra que isso poderia ter sido evitado se as REQUERIDAS tivessem cumprido com o prazo contratualmente estabelecido (DOC. 09).**

A AUTORA faz jus ao recebimento de indenização pecuniária pelos transtornos sofridos diante da demora na conclusão do empreendimento, já que isto exorbita o mero dissabor. A AUTORA teve sua expectativa de receber o imóvel na data prometida frustrada em razão da longa demora na conclusão das obras, o que justifica o recebimento de indenização pelos danos morais sofridos.

Cumpra apontar, nesse sentido, que derivou do atraso na entrega do empreendimento, notadamente do salão social, vários prejuízos extrapatrimoniais à AUTORA, como por exemplo quando ela quis celebrar o aniversário de sua sogra, em julho de 2023, ou seja, muito após o prazo contratado (inclusive após a emissão do termo de recebimento com ressalvas), mas foi impedida porque as obras complementares do empreendimento ainda não haviam sido finalizadas por culpa das REQUERIDAS, conforme pode se comprovar pelo e-mail abaixo, enviado pela CORREQUERIDA SANTA IZABEL em 13/10/2023. **(DOC. 10)**

De: Coordenação RSI <coordenador.rsi@gmail.com>
Enviado: terça-feira, agosto 1, 2023 12:55:51 PM
Para: Alexandra felix Costa Lê <alexandrafelixcosta@hotmail.com>
Assunto: Re: Reserva salão de festa

Oi Alexandra, boa tarde!

Compreendo sua frustração, estamos acompanhando de perto os trabalhos para que as pendências sejam realizadas o quanto antes, para que possamos liberar o acesso ao local o quanto antes.

Estou à disposição.

Atenciosamente,



Camila Mariano
Gerente Operacional do Reserva Santa Izabel

Como se vê, a AUTORA foi impedida de reservar o salão de festas em julho de 2023, uma vez que espaço ainda não estava liberado para utilização, conforme informado pela própria preposta da REQUERIDA, **ou seja, a AUTORA teve tolhido o direito de utilização do salão de festas para comemoração de data familiar, devido ao atraso na entrega da respectiva área, confessadamente por culpa da REQUERIDA. (DOC. 11)**

Nesse sentido, a jurisprudência admite a indenização por danos morais decorrente do atraso na entrega do empreendimento, notadamente quando se verifica o excessivo atraso na entrega do empreendimento, como ocorrido no presente caso:

GRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. INDENIZATÓRIA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. DANO MORAL VERIFICADO NO CASO CONCRETO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO. 1. No que tange ao dano moral, é entendimento desta Corte que, havendo descumprimento do prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, pode ser cabível a condenação em danos morais, de acordo com as peculiaridades do caso concreto. Precedentes. 2. Na hipótese dos autos, o Tribunal de origem concluiu que os danos morais estão configurados, tendo em vista o atraso de mais de três anos na entrega do imóvel. A alteração das premissas firmadas no aresto recorrido exige o reexame de matéria fático-probatória dos autos, o que atrai a incidência da Súmula 7/STJ. 3. Agravo interno a que se nega provimento. (STJ – Ag Int no REsp: 1680450 SE2017/0147881-7, Relator: Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO), Data de Julgamento: 06/02/2018, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe14/02/2018).

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COMPENSAÇÃO POR DANO MORAL E REPARAÇÃO POR DANO MATERIAL. DANO MORAL. OCORRÊNCIA. LONGO ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. 1. Ação de compensação por dano moral e reparação por dano material. 2. Cabimento de compensação por danos morais em virtude de longo atraso na entrega de imóvel. Precedentes. 3. Agravo interno no recurso especial não provido. (STJ - AgInt no REsp: 1927462 RJ 2021/0075418-0, Relator: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 18/05/2021, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 20/05/2021). (Destaquei

*APELAÇÃO - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - Responsabilidade civil por atraso na entrega de imóvel, além da cobrança de "taxa de evolução de obras" - Sentença que julgou parcialmente procedente o pedido inicial. **APELAÇÃO DA RÉ – Reconhecida relação de consumo entre construtoras/incorporadoras e promitentes compradores de unidades imobiliárias.** Pedido de ressarcimento dos prejuízos causados pela taxa de evolução de obras – Preliminares de ilegitimidade passiva e incompetência da Justiça Estadual afastadas – Valores devidos em razão do atraso na entrega da obra – Responsabilidade da construtora. Taxa de evolução da obra - Não pode ser transferida ao consumidor a responsabilidade pelo pagamento da "taxa de evolução de obra" após a data prevista contratualmente para entrega do imóvel - Precedentes jurisprudenciais. Incidência de correção monetária desde a data de cada pagamento e juros de mora a partir da citação. Danos morais – **Ocorrência – Atraso na entrega da obra – Danos que extrapolam o mero aborrecimento – Indenização corretamente fixada em R\$ 20.000,00 – Valor proporcional e razoável.** Sentença mantida – Recurso desprovido.” (TJSP; Apelação Cível 0003530-32.2015.8.26.0084; Relator (a): Costa Netto; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional de Vila Mimososa - 5ª Vara; Data do Julgamento: 23/10/2018; Data de Registro: 24/10/2018*

Destarte, restando comprovado que o excessivo atraso na entrega do empreendimento causou prejuízos que transcendem o mero dissabor, atingindo, pois, a esfera extrapatrimonial (moral) da AUTORA, requer seja reconhecido o seu direito a indenização pelos danos morais incorridos, nesse aspecto, no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil Reais) para cada lote adquirido.

b. Da propaganda enganosa – equipamentos que guarneciam a sede do empreendimento foram retirados – violação ao código de defesa do consumidor.

Dentre as várias garantias conferidas pelo código de defesa do consumidor, a proteção contra a prática de propaganda enganosa está em uma das principais. Nesse sentido, a disposição contida junto ao artigo 6, IV, expressamente prevê que são direitos do consumidor “a proteção contra a publicidade enganosa e abusiva, métodos comerciais coercitivos ou desleais, bem como práticas e cláusulas abusivas ou impostas no fornecimento de produtos ou serviços”, ou seja, diante dos fatos já narrados e comprovados, o CDC é, sem sombra de dúvidas, o instrumento legal apto para coibir as práticas ocorridas no presente caso em prejuízo da AUTORA.

Assim, as disposições contidas nas seções II e III do capítulo V do referido diploma legal disciplinam a oferta e a publicidade para fins comerciais. Com efeito, a disposição contida junto ao artigo 30 consagra o princípio da vinculação, ao prescrever que “*Toda informação ou publicidade, suficientemente precisa, veiculada por qualquer forma ou meio de comunicação com relação a produtos e serviços oferecidos ou apresentados, obriga o fornecedor que a fizer veicular ou dela se utilizar e integra o contrato que vier a ser celebrado*”. Claudia Lima Marques, in Contratos no Código de Defesa do Consumidor, o novo Regime das Relações Contratuais, 8ª ed., 2016ª, p. 851, traz importante reflexão sobre o citado dispositivo legal:

“Observando hoje o disposto no art. 30 do CDC, parece-me sabia a expressão utilizada “suficientemente precisa”, porque destaca que a publicidade informativa, assim como as outras informações, não necessita ser “total”, isto é, conter absolutamente todos os elementos do futuro contrato ou elementos que compõem a oferta - alguns elementos podem ser definidos quando do futuro contato negocial entre fornecedor direto e consumidor. Os elementos, porém, que a publicidade informativa trouxer, estes, sim, obrigam e vinculam desde a sua veiculação. Trata-se, assim,

de uma diferença com a oferta clássica. A oferta de consumo pode se referir a apenas uma qualidade do produto ou serviço e já vincula, já

integra o contrato que vier a ser celebrado, regulando aquele aspecto se mais favorável ao consumidor, mesmo que a oferta publicitária não seja total, do ponto de vista clássico, quanta a presença de todos os elementos contratuais. ¹²⁷¹

Como bem se vê, **os elementos que compõem o material publicitário constituem parte integrante da oferta, devendo, necessariamente, ser entregues ao consumidor que aceitou tal oferta mediante a assinatura do respectivo contrato.** Nesse aspecto é preciso mencionar que o material publicitário divulgado na época, **o qual foi definitivo para a AUTORA celebrar os contratos**, constava como parte integrante da sede social, equipamentos e guarnições de grande valia, verdadeiros artigos de luxo, os quais, eram informados pelos corretores que seriam parte integrante do empreendimento, ou seja, **tais itens inclusive foram utilizados para compor o preço do lote adquirido.**

Abaixo algumas imagens do material publicitário comprovando tais alegações: **(DOC. 01)**



A reprodução acima demonstra apenas uma pequena imagem dos artigos que compunham a sede social do empreendimento, e, para se ter uma ideia mais próxima da realidade, mister se faz a reprodução das fotos extraídas do local na época da contratação **(DOC. 12)**:

¹ Importante registrar também a nota de rodapé mencionada pela festejada AUTORA na ocasião: “Chaise, p. 11, baseando-se em Dfesz-Picazo, p. 18, cita jurisprudência pioneira espanhola que determinou que, se a publicidade estabelecesse a qualidade dos materiais de construção (pretensamente) utilizados na obra, passava esta a o contrato, devendo prevalecer ante as cláusulas escritas em contrato no contrato de adesão.”



Para não deixar dúvidas, mister se faz a visualização do vídeo que foi gravado no stand de vendas na época da contratação, mediante acesso ao link abaixo:

<https://1drv.ms/v/s!AkFEI0QCYczh-np4sWHpdJmFQsM2?e=yGt85r>

Como se vê, a sede do empreendimento onde será o condomínio contava com vasta guarnição de bens e equipamentos, de alto valor aquisitivo e cruciais para o convencimento e contratação do negócio, sendo que em nenhum momento foi informado à AUTORA e aos demais adquirentes que tais itens seriam “decorativos” o que poderá muito bem ser comprovado mediante oitiva de testemunhas.

Contudo, após a emissão do TVO e instituição da associação de moradores, incrivelmente, estes itens que guarneciam a sede do empreendimento, “na calada da noite”, sem qualquer aviso ou autorização da associação, ressalte-se, esses itens foram removidos da sede social pelas REQUERIDAS, em total demonstração de má fé contratual explicitando a violação ao dispositivo legal acima invocado.

Tanto é assim que as próprias REQUERIDAS, instadas pela associação, ofereceram indenização no valor de R\$ 50.040,00 (cinquenta mil e quarenta Reais) para reparar os prejuízos decorrentes de tais atos, o que, evidentemente, não foi aceito, o que apenas corrobora a prática abusiva e ilegal dessas. **(DOC. 07)**. Posteriormente, ofereceram o valor de R\$ 250.00,00 (duzentos e cinquenta mil Reais), o que também não foi aceito.

Tanto é assim que a própria associação contratou parecer (memorando) jurídico visando analisar a viabilidade de ação indenizatória contra as REQUERIDAS a fim de obter a reparação pecuniária em decorrência dos prejuízos causados pela conduta das REQUERIDAS, que subtraíram os bens que guarneciam a sede, reitere-se. Referido parecer constatou a provável possibilidade de êxito em eventual ação de reparação de danos a ser proposta pela Associação. **(DOC. 13)**

Ato contínuo, as REQUERIDAS ofereceram a quantia de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil Reais), visando reparar os prejuízos, valor que foi aceito pela associação de moradores, e que apenas confirma a propaganda enganosa promovida pelas REQUERIDAS.

Não obstante a comprovada propaganda enganosa incorrida no caso, relativamente aos itens que guarneciam o empreendimento, **constou ainda no material publicitário a construção de prédio comercial, vinculado ao empreendimento, o que também foi preponderante para a decisão do AUTORA quando da contratação.**

Abaixo a imagem veiculada pelas REQUERIDAS junto ao folder que divulgou o empreendimento na época da contratação: **(DOC. 01)**



Contudo, até a presente data não há qualquer notícia a respeito da construção de centro comercial, ou seja, novamente, as REQUERIDAS incorrem em propaganda enganosa, pois não implantaram o referido centro comercial na área do empreendimento, mesmo decorridos cinco anos da contratação havida entre as partes.

Excelência, **não restam dúvidas a respeito da propaganda enganosa promovida pelas REQUERIDAS**, diante do não cumprimento das propostas contidas junto ao material publicitário, notadamente em relação ao centro comercial que foi divulgado, e, **principalmente, em relação aos itens que foram subtraídos da sede do condomínio após a emissão do TVO.**

Portanto, restando configurada a prática de propaganda enganosa, pelas REQUERIDAS, afigura-se o direito da AUTORA em obter indenização pelos danos morais decorrentes de tal abuso. Nesse sentido:

*APELAÇÃO. DIREITO DO CONSUMIDOR. AÇÃO INDENIZATÓRIA. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL NA PLANTA. ENTREGA DE ALGUNS ITENS DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO INCOMPATÍVEIS COM AQUELES DIVULGADOS EM MATERIAL PUBLICITÁRIO. PROPAGANDA ENGANOSA. DANO MORAL CONFIGURADO. **O material publicitário do empreendimento previa expressamente a existência de espaços de lazer (pista de corrida/caminhada e praça de encontros, gazebo e área de piscina), motivo pelo qual vinculou tal obrigação ao promitente vendedor, cujo descumprimento parcial configurou, sem dúvida alguma, a propaganda enganosa. Comprovado, assim, no que diz respeito a este aspecto, a prática de ilícito pela parte ré, exsurge o seu dever indenizatório. A hipótese é de patente dano moral, na medida em que houve a frustração das legítimas expectativas do adquirente acerca das qualidades do bem adquirido, o que, por certo, ultrapassa a esfera do mero aborrecimento. Comprovada, assim, a prática de ilícito pela parte ré, decorrente de propaganda enganosa, exsurge o seu dever de indenizar. Necessidade de reforma da sentença. Dano moral configurado. Verba reparatória fixada no valor de R\$ 7.000,00 (sete mil reais), de modo a atender aos critérios da razoabilidade e proporcionalidade, sem deixar de considerar, também, o caráter punitivo e a natureza preventiva da indenização. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (TJ-RJ - APL: 00408934020198190203, Relator: Des(a). GILBERTO CAMPISTA GUARINO, Data de Julgamento: 04/11/2021, DÉCIMA QUARTA CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 05/11/2021)***

*INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. Responsabilidade civil. Vício em construção. Unidade de apartamento entregue em desconformidade com a propaganda realizada pelo empreendimento, com distinção entre a oferta formulada ao consumidor, consistente na apresentação do "apartamento decorado". Aplicação da legislação consumerista. Imóvel entregue com características diversas daquelas demonstradas no modelo decorado. Detalhes que, analisados em conjunto, representam considerável alteração no projeto apresentado no stand de vendas. **Propaganda enganosa. Vício na prestação do serviço configurado. Violação do dever de informar. Precedentes envolvendo a mesma construtora e os mesmos defeitos. Obrigação em indenizar. Dano moral configurado. Quantum bem fixado no valor de R\$ 10.000,00. Sentença mantida. Apelo desprovido. (TJ-SP - AC: 10075868120208260451 SP 1007586-81.2020.8.26.0451, Relator: João Baptista Galhardo Júnior, Data de Julgamento: 18/08/2022, 2ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 11/10/2022)***

Ante o exposto requer seja reconhecido o direito da AUTORA a ser indenizada por danos morais diante da notória prática de propaganda enganosa pelas REQUERIDAS, nesse aspecto, no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil Reais) para cada lote adquirido.

c. Falha na prestação dos serviços. Da entrega do empreendimento sem as mínimas condições de habitualidade. Ausência de água para consumo.

Não obstante o longo atraso na entrega do empreendimento, bem como a propaganda enganosa incorrida pelas REQUERIDAS, constatou-se recentemente que o empreendimento foi entregue com o sistema de abastecimento e distribuição de água potável comprometido, impedindo os moradores de usufruir das obras de infraestrutura contratadas:

3. SISTEMA DE ABASTECIMENTO E DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA POTÁVEL

O loteamento contará com rede de abastecimento independente de acordo com as diretrizes técnicas recomendadas que compreendem:

PRODUÇÃO: Com a perfuração de até 4 (quatro) poços profundos, com capacidades suficientes para suprir a demanda de água potável do empreendimento. O número de poços perfurados deverá corresponder às necessidades do empreendimento.

RESERVAÇÃO: Composta por reservatório elevado e apoiado, localizado na área institucional 3 (três).

DISTRIBUIÇÃO: Com a execução de redes públicas, implantadas nos passeios das vias (rede dupla), constituídas por tubulações necessárias.

Como se vê, de acordo com o memorial descritivo e conforme divulgado no lançamento, o empreendimento cotaria com rede própria de abastecimento de água potável, **“com, capacidades suficientes para suprir a demanda de água potável do empreendimento...”**. (DOC. 14)

No entanto, recentemente, foi constatado pela associação de moradores que os poços artesianos não estão suprimindo as necessidades básicas do empreendimento, caracterizando outro descumprimento contratual, fato que, somado aos demais descumprimentos contratuais, acentua o dano moral causado pelas REQUERIDAS à AUTORA, nesse aspecto, no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil Reais) para cada lote adquirido.

d. Conclusão- Danos morais

Como se vê, inegável a existência de danos morais no caso em tela. A quantificação da indenização deve atender ao seguinte binômio: (i) capacidade/possibilidade daquele que indeniza, que não poderá ser conduzido à ruína com o valor condenado, e (ii) suficiência àquele que é indenizado, que deve considerar satisfatório o valor recebido, como forma de compensação pelos danos sofridos, mas que não poderá enriquecer ilícitamente ou explorar o Poder Judiciário como fonte de proventos, de sorte que no caso em tela verifica-se que o valor pleiteado nem de longe causaria ruína às REQUERIDAS, nem se trata de enriquecimento para a AUTORA.

Por tratarem-se as REQUERIDAS de empresa do ramo de construção, e a proprietária original da gleba, devem e podem arcar com a indenização conforme requerido, também, a sua culpa em grau elevado como acima demonstrado.

Assim, **requer sejam as REQUERIDAS R\$ 30.000,00 (trinta mil Reais) a título de danos morais, para cada lote adquirido pela AUTORA, totalizando R\$ 60.000,00 (quarenta mil Reais)**, valor este dentro dos parâmetros da razoabilidade considerando a possibilidade da empresa requerida e a condição financeira da AUTORA, o que importa em medida sancionadora da parte ré sem implicar enriquecimento ilícito da autora

No entanto, caso Vossa Excelência entenda diferentemente, requer a AUTORA seja o valor prudentemente arbitrado por este D. Juízo. Desnecessário dizer, ante a enorme bagagem jurídica deste r. Juízo, que o eventual valor a ser arbitrado o poderá ser tanto para menor do valor pleiteado, como para maior, tendo-se em vista que em ações indenizatórias, principalmente nas de dano moral, o valor pedido pelo ofendido é somente estimativo, devendo o juiz arbitrar a indenização ao seu livre arbítrio.

6. DOS PEDIDOS

Ante o exposto, requer seja a presente ação julgada totalmente procedente, após citação das REQUERIDAS para, querendo, contestar o feito, determinando-se:

- a) O reconhecimento da incidência do código de defesa do consumidor no presente caso, bem como a solidariedade passiva *ad causam* das REQUERIDAS;
- b) A condenação das CORREQUERIDAS RESERVA SANTA IZABEL E BUILDING, solidariamente, ao pagamento da multa prevista junto a cláusula 35, *a*, aplicada de forma invertida, na proporção de meio por cento por mês de atraso, sobre o valor atualizado do contrato correspondente ao lote D-1, pelo prazo de 10 (dez) meses de atraso, o qual correspondia a R\$ 20.255,33 (vinte mil duzentos e cinquenta e cinco Reais e trinta e três centavos), em 06/07/2023, valor que deverá ser atualizado até o pagamento;
- c) A condenação das REQUERIDAS, solidariamente, ao pagamento da multa prevista junto a cláusula 35, *a*, aplicada de forma invertida, na proporção de meio por cento por mês de atraso, sobre o valor atualizado dos contratos correspondente ao lote D-2, pelo prazo de 10 (dez) meses de atraso, o qual correspondia a R\$ 18.292,51 (dezoito mil novecentos e sessenta e quatro Reais e oitenta e oito centavos) em relação ao lote D2, em 06/07/2023, valor que deverá ser atualizado até o pagamento;
- d) A condenação das CORREQUERIDAS RESERVA SANTA IZABEL E BUILDING, solidariamente, ao pagamento da multa prevista junto a cláusula 35, *a*, aplicada de forma invertida, na proporção de meio por cento por mês de atraso, sobre o valor atualizado, pelo prazo compreendido entre a emissão do TVO e o termo de entrega do empreendimento 15 (quinze) meses, em razão do contrato firmado no que se refere a aquisição do LOTE D-1, valor que deverá ser atualizado até o pagamento, e objeto de liquidação de sentença;
- e) A condenação das REQUERIDAS, solidariamente, ao pagamento da multa prevista junto a cláusula 35, *a*, aplicada de forma invertida, na proporção de meio por cento por mês de atraso, sobre o valor atualizado, pelo prazo compreendido entre a emissão do TVO e o termo de entrega do empreendimento 15 (quinze) meses, em razão do contrato firmado no que se refere a aquisição do LOTE D-2, valor que deverá ser atualizado até o pagamento, e objeto de liquidação de sentença;
- f) A condenação das CORREQUERIDAS RESERVA SANTA IZABEL E BUILDING, solidariamente, ao pagamento dos danos morais causados à AUTORA junto ao contrato correspondente a aquisição do Lote D-1, totalizando R\$ 30.000,00 (vinte mil Reais);
- g) A condenação das REQUERIDAS, solidariamente, ao pagamento dos danos morais causados à AUTORA junto ao contrato correspondente a aquisição do Lote D-2, totalizando R\$ 30.000,00 (vinte mil Reais);
- h) A condenação das REQUERIDAS ao pagamento das custas e despesas processuais, assim como honorários advocatícios no importe de 15% sobre o valor da causa;

Protesta provar o alegado por todas as provas admitidas em direito, especialmente a oitiva de testemunhas, juntada de novos documentos e expedição de ofícios e mandados, dando-se à causa o valor de R\$ 98.547,84 (noventa e oito mil quinhentos e quarenta e sete Reais e oitenta e quatro centavos) correspondente a soma dos pedidos que puderam ser apurados.

Por fim, requerem ainda que todas as futuras intimações e notificações do presente feito sejam realizadas em nome de Dr. Evandro Blumer – OAB/SP 247.659 e Dr. Gustavo Arruda Camargo da Cunha – OAB/SP 306.483, todos com escritório situ à Avenida Lafayette Arruda Camargo, n.º 579, Parque São Quirino, CEP 13.088-540, na cidade de Campinas, Estado de São Paulo, onde receberão intimações, com endereço eletrônico juridico@mbdc.adv.br, sob pena de nulidade.

Termos em que,
Pede deferimento,
Jaguariúna, 11 de julho de 2024.

GUSTAVO ARRUDA CAMARGO DA CUNHA
OAB/SP 306.483

EVANDRO BLUMER
OAB/SP 247.659

PROCURAÇÃO AD JUDITIA ET EXTRA

OUTORGANTE: **ALEXANDRA FELIX DE SOUZA**, brasileira, casada, empresária, portadora da cédula de identidade (RG) nº 8.569.866-4, inscrita no CPF/MF sob nº 043.009.689-50, residente e domiciliada na Ângelo Marques Rosa, nº 93, Bairro Jardim Botânico, Cidade de Jaguariúna, Estado de São Paulo, CEP 13919-476, pelo presente instrumento, nomeia e constitui como seus bastante procuradores e advogados

OUTORGADOS: **MATTOS, BLUMER, E DA CUNHA SOCIEDADE DE ADVOGADOS**, sociedade de advogados, inscrita no Livro das Sociedades de Advogados da OAB/SP sob o n.º 19.607, com inscrição no CNPJ/MF sob o n.º 25.348.907/0001-77, sediada na Avenida Lafayette Arruda Camargo, n.º 579, bairro São Quirino, C.E.P. 13.088-540, na cidade de Campinas, Estado de São Paulo, com endereço eletrônico juridico@mbdc.adv.br, por seus advogados e sócios **RENATA LIMA DE MATTOS ROCHA**, brasileira, casada, advogada inscrita na OAB/SP sob o nº 339.554; **EVANDRO BLUMER**, brasileiro, casado, advogado inscrito na OAB/SP sob o nº 247.659; **GUSTAVO ARRUDA CAMARGO DA CUNHA**, brasileiro, casado, advogado inscrito na OAB/SP sob o nº 306.483, todos com endereço profissional e eletrônico anteriormente declinados, a quem conferem ,

PODERES: amplos, gerais e ilimitados poderes da cláusula ad juditia et extra, especialmente para, agindo em conjunto ou separadamente, **representar o outorgante perante RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, e BUILDING EMPREENDIMENTOS, e SONIA REGINA DE OTERO FERNANDEZ, diante do Instrumento Particular de Venda e Compra e Cessão de Lotes de Terrenos denominados "D01" e "D02"**, podendo promover quaisquer medidas judiciais ou administrativas, registrar boletim de ocorrência e representação para fins penais, assinar termo, oferecer defesa, direta ou indireta, interpor recursos, ajuizar ações e conduzir os respectivos processos, solicitar, providenciar e ter acesso a documentos de qualquer natureza, sendo o presente instrumento de mandato oneroso e contratual, podendo substabelecer este a outrem, com ou sem reserva de poderes, dando tudo por bom e valioso, a fim de praticar todos os demais atos necessários ao fiel desempenho deste mandato.

PODERES ESPECÍFICOS:

A presente procuração outorga aos advogados acima descritos, os poderes especiais para também receber citação, confessar, reconhecer a procedência do pedido, transigir, desistir, renunciar ao direito sobre que se funda a ação, firmar compromissos ou acordos, receber valores, dar e receber quitação, receber e dar quitação, firmar compromisso, assinar declaração de hipossuficiência econômica, em conformidade com o disposto no art. 105, da Lei n.º 13.105/2015.



**CLÁUSULA
ESPECIAL
RENÚNCIA:**

DE 1. Em caso de renúncia dos poderes expressos nesta procuração e para este ato exclusivo fim, fica eleito, desde já, ao advogado Gustavo Arruda Camargo da Cunha, que, assinando isoladamente, representa todos os que figuram nesta ou que venham a ter poderes conferidos por substabelecimento com reserva de iguais poderes, podendo praticar todos os atos necessários à renúncia.

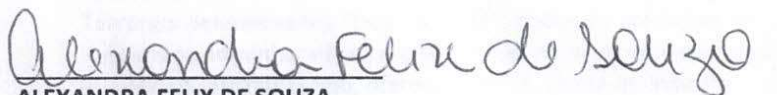
2. Os Outorgados nomeados no presente instrumento ou por substabelecimento com reserva de iguais poderes e que pertençam a este escritório MATTOS, BLUMER, E DA CUNHA SOCIEDADE DE ADVOGADOS, considerar-se-ão automaticamente revogados, independentemente de qualquer notificação, os poderes daqueles que por qualquer motivo deixarem de integrar a referida sociedade.

**PRAZO
VALIDADE
MANDATO:**

DE Indeterminado.
DO

Por ser esta a expressão de vontade, firma o presente instrumento de mandato.

Campinas/SP, em 09 de junho de 2023.



ALEXANDRA FELIX DE SOUZA
CPF/ME nº 043.009.689-50

Alexandra Felix Costa
R ANGELO MARQUES ROSA 93
JD BOTANICO
13910-001 JAGUARIUNA SP

Nota Fiscal
Conta de Energia Elétrica
Nº 029378531 Série C
Data de Emissão: 11/08/2023
Data de Apresentação: 16/08/2023
Pág: 01 de 01
Conta Contrato Nº 410001894822
Leitura Próximo Mês: 12/09/2023

Lote	Roteiro de leitura	Nº. Medidor	PN	Reservado ao Fisco
07	JAGBU018-00000369	23187452	711573789	A77C.E275.A6AE.7B1E.B14F.A26C.0B0F.B3A9

PREZADO(A) CLIENTE

Mantenha seus dados sempre atualizados, alguns itens determinam a tarifa e tributação de sua fatura de energia elétrica. Solicite os serviços disponíveis em nosso site com rapidez e segurança e reserve mais tempo para vivê-los em seu dia-a-dia. Mais informações acesse o endereço que consta no verso de sua conta.

DADOS DA UNIDADE CONSUMIDORA

ALEXANDRA FELIX DE SOUZA
R ANGELO MARQUES ROSA, 93
JD BOTANICO
13910-001 JAGUARIUNA - SP

CPF: 043.009.609-90
CLASSIFICAÇÃO: Convencional B1 Residencial - Bifásico 220 / 127 V

ATENDIMENTO	PN	SEU CÓDIGO	CONTA MÊS	VENCIMENTO	TOTAL A PAGAR
0800 772 2196 www.cpfl.com.br	711573789	INSTALAÇÃO 3060012731	AGO/2023	13/09/2023	257,89

DISCRIMINAÇÃO DA OPERAÇÃO - RESERVADO AO FISCO

Cont.	Descrição da Operação	Mês Ref.	Quant. Faturada	Unid. Med.	Tarifa com Tributos R\$	Valor Total da Operação R\$	Base Cálculo ICMS R\$	Alíq. ICMS	ICMS	Base Cálculo PS/COPINS	PS 0,69%	COPINS 4,13%	Sondagem Tarifária (Dias)
0926	Consumo Uso Sistema (KW) TUSD	AGO23	300,000	KWh	0,90720000	152,16	152,16	18,00	27,39	124,77	1,11	5,18	Verde
0927	Consumo - TE	AGO23	300,000	KWh	0,29950334	89,88	89,88	18,00	16,17	73,69	0,69	3,04	18 Dias
0904	Juros de Mora	JUN23				0,75							Verde
0905	Multa por Aterro Pqto	JUN23				0,40							11 Dias
0906	Ajustação Mensal IPCA	JUN23				0,02							
	Total Distribuição					249,21							
DEBITOS DE OUTROS SERVIÇOS													
0907	Contrib. Custos P-CF Municipal	AGO23				8,84							

Total Consolidado	257,89	342,62	-43,86	198,46	1,77	8,19
--------------------------	---------------	---------------	---------------	---------------	-------------	-------------

HISTÓRICO DE CONSUMO		kWh Dias	TARIFA ANEEL		EQUIPAMENTOS DE MEDIÇÃO / DATAS DE LEITURAS								
2023	AGO	300 30	Consumo	TUSD	T9	Nº	Energia	Leitura	Leitura	Fator	Consumo	Taxa de Perda	Leitura
	JUL	300 30	Consumo kWh	0,28594008	0,23321808	23187452	Ativa	13743	13443	1,00	300	[%]	13/09/2023
	JUN	402 32											
	MAI	369 29											
	ABR	505 30											
	MAR	436 32											
	FEV	414 28											
	JAN	320 29											
2022	DEZ	452 33											
	NOV	349 31											
	OUT	316 29											
	SET	392 32											
	AGO	316 29											

INDICADORES DE CONTINUIDADE DE FORNECIMENTO DE ENERGIA
Para consulta dos indicadores acesse nosso site www.cpfl.com.br

INFORMAÇÕES SOBRE A FATURA

AVISO IMPORTANTE



Nota Fiscal
Conta de Energia Elétrica
Nº 029378531 Série C

CodDebAut-Banco 410001894822	Total a Pagar (R\$) 257,89	Data de Vencimento 13/09/2023
--	--------------------------------------	---

Essa conta poderá ser paga no credenciado mais perto de você. Confira a lista completa no site

SUP LAVAPES-LOJA B ELLAS COSMETICOS E PERFUMARIA ANTONIO DOMINGOS GONCALVES	R. TOMAS JASSO 518 - SANTA CRUZ DE CIMA RUA CANDIDO BUENO 912 - CENTRO R POI TRONIERI, 31 - B - JOAO ALDO NASSIF
---	--



Autenticação Mecânica



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO ARRUDA CAMARGO DA CUNHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/07/2024 às 17:27, sob o número 100272592020248260296. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002725-90.2024.8.26.0296 e código AIW0CL8u.



8584000014-0 78760185112-9 40590124831-9 88220240711-5

fls. 29



Evite Fraudes! Antes de finalizar o pagamento no seu banco verifique os dados do beneficiário!

	Governo do Estado de São Paulo Secretaria da Fazenda e Planejamento Documento de Arrecadação de Receitas Estaduais		DARE-SP	
			Documento Principal	
01 - Nome / Razão Social Alexandra Felix Costa		07 - Data de Vencimento 11/07/2024		
02 - Endereço Rua Ângelo Marques Rosa, nº 93, Bairro Jardim Botânico Jaguariuna SP		08 - Valor Total R\$ 1.478,76		
03 - CNPJ Base / CPF 043.009.689-50	04 - Telefone (19)99924-7555	05 - Quantidade de Documentos Detalhe 1	09 - Número do DARE 240590124831882	
06 - Observações		Emissão: 11/07/2024		
10 - Autenticação Mecânica			Via do Banco	

240590124831882-0001 		Governo do Estado de São Paulo Secretaria da Fazenda e Planejamento	DARE-SP	01 - Código de Receita – Descrição 230-6 Custas - judiciárias pertencentes ao Estado, referentes a atos judiciais		02 - Código do Serviço – Descrição TJ - 1123001 - PETIÇÃO INICIAL	19 - Qtde Serviços: 1
		15 - Nome do Contribuinte Alexandra Felix Costa	03 - Data de Vencimento 11/07/2024	04 - Cnpj ou Cpf 043.009.689-50	06 -	09 - Valor da Receita R\$ 1.478,76	12 - Acréscimo Financeiro R\$ 0,00
		16 - Endereço Rua Ângelo Marques Rosa, nº 93, Bairro Jardim Botânico Jaguariuna SP	05 -	07 - Referência	10 - Juros de Mora R\$ 0,00	13 - Honorários Advocaticios R\$ 0,00	
18 - Nº do Documento Detalhe 240590124831882-0001 Emissão: 11/07/2024	17 - Observações Comarca/Foro: Jaguariúna, Cód. Foro: 296, Natureza da Ação: Petição, Autor: ALEXANDRA FELIX COSTA, Réu: RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTOS IMOBILIA		08 -	11 - Multa de Mora ou Multa Por Infração R\$ 0,00	14 - Valor Total R\$ 1.478,76		

8584000014-0 78760185112-9 40590124831-9 88220240711-5

	Governo do Estado de São Paulo Secretaria da Fazenda e Planejamento Documento de Arrecadação de Receitas Estaduais		DARE-SP	
			Documento Principal	
01 - Nome / Razão Social Alexandra Felix Costa		07 - Data de Vencimento 11/07/2024		
02 - Endereço Rua Ângelo Marques Rosa, nº 93, Bairro Jardim Botânico Jaguariuna SP		08 - Valor Total R\$ 1.478,76		
03 - CNPJ Base / CPF 043.009.689-50	04 - Telefone (19)99924-7555	05 - Quantidade de Documentos Detalhe 1	09 - Número do DARE 240590124831882	
06 - Observações		Emissão: 11/07/2024		
10 - Autenticação Mecânica			Via do Contribuinte	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO ARRUDA CAMARGO DA CUNHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/07/2024 às 17:27, sob o número 10027259020248260296. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002725-90.2024.8.26.0296 e código fUcPbi9.



Conta de Débito: N° Banco: 237 | Agência: 927 | Conta: 20743-8

Canal de Pagamento: Bradesco Celular

Data do Pagamento: 11/07/2024

Horário: 15:10:35

Tipo: Conta Corrente - Nome: ALEXANDRA FELIX DE SOUZA

**COMPROVANTE DE PAGAMENTO
DARE-SP/GNRE - SEFAZ/SP**

NÚMERO DE CONTROLE DO DARE: 240590124831882

VALOR: R\$ 1.478,76

CÓDIGO DE BARRAS

85840000014-0 78760185112-9 40590124831-9 88220240711-5

AUTENTICAÇÃO BANCÁRIA

032710059

AUTENTICAÇÃO

Go*vt2mu ?#LLzsz# uuzhUVWc xHlfAUfG E7Xy7Ydk 2@7G5t?P rHVT*eFb akoHtyBw
DWMg3DSP CZKFfa?4 GpBEe?cO 3Bc8FDsV JvWxqr@A Du2RXRT4 z4GkHCCs MMwPXbLG
esCsn7Sr a4c7Hh@6 WzMQOIRm ArhsBwSs yRuzo4Ru q9EORQB2 58051131 09957314

Comprovante de Pagamento emitido de acordo com a Portaria CAT- 126, de 16/09/2011, e autorizado pelo Processo n° SF-13836-561535/1999.

O lançamento consta no extrato de conta, junto à agência 927, conta 20743-8, com data de pagamento em 11/07/2024 às 15:10:35, sob o n° de protocolo 032.710.059.

Este documento é válido para comprovante de pagamento. A transação acima foi realizada por meio do Bradesco Celular.

Apoio ao Internet Banking e Bradesco Celular

3003 0237 - Capitais e regiões metropolitanas
0800 701 0237 - Demais localidades

SAC-Alô Bradesco

0800 704 8383

Ouvidoria Bradesco

0800 727 9933

12/07/2024 - BANCO DO BRASIL - 13:29:53
512612572 0074

COMPROVANTE DE PAGAMENTOS COM COD.BARRA

Convenio TJSP - CUSTAS FEDTJ
Codigo de Barras 86800000000-0 32755117400-6
11201000043-7 00968950303-6
Data do pagamento 12/07/2024
Valor Total 32,75
NR. AUTENTICACAO 0.D32.680.F61.452.506

Guia de Recolhimento Nº Pedido 2024071290202303

Poder Judiciário – Tribunal de Justiça
Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

RG	8.569.866-4	CPF	043.009.689-50	CNPJ		
Unidade	Jardim Botânico			CEP	13919-476	
				Código	120-1	
	TERAIS E MORAIS - SONIA REGINA ALVAREZ OTERO FERNANDES			Valor	32,75	
					Total	32,75

ela qualidade da cópia extraída de peça pouco legível.

Importante: evitem amassar, dobrar ou perfurar as contas, para não danificar o código de barras.

Mod. 0.70.731-4 - Mai/2024 - SISBB 24123 - pvb

1ª Via - Unidade geradora do serviço, 2ª via - Contribuinte e 3ª via - Banco

868000000000 327551174006 112010000437 009689503036



Corte aqui.



Guia de Recolhimento Nº Pedido 2024071290202303

Poder Judiciário – Tribunal de Justiça
Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

Nome	ALEXANDRA FELIX DE SOUZA	RG	8.569.866-4	CPF	043.009.689-50	CNPJ		
Nº do processo	AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS - SONIA REGINA ALVAREZ OTERO FERNANDES			Unidade	Jardim Botânico	CEP	13919-476	
Endereço	Rua Ângelo Marques Rosa, nº 93, Bairro Jardim Botânico					Código	120-1	
Histórico						Valor	32,75	
							Total	32,75

O Tribunal de justiça não se responsabiliza pela qualidade da cópia extraída de peça pouco legível.

Importante: evitem amassar, dobrar ou perfurar as contas, para não danificar o código de barras.

Mod. 0.70.731-4 - Mai/2024 - SISBB 24123 - pvb

1ª Via - Unidade geradora do serviço, 2ª via - Contribuinte e 3ª via - Banco

868000000000 327551174006 112010000437 009689503036



Corte aqui.

12/07/2024 512612572 BANCO DO BRASIL - 13:28:21 0072

COMPROVANTE DE PAGAMENTOS COM COD.BARRA

Convenio TJSP - CUSTAS FEDTJ 86880000000-5 32755117400-6
Codigo de Barras 11201000043-7 00968950487-3
Data do pagamento 12/07/2024
Valor Total 32,75
NR.AUTENTICACAO E.F54.4CA.97F.2CF.D60

Guia de Recolhimento Guia de Recolhimento N° Pedido 2024071290213487 Poder Judiciário - Tribunal de Justiça Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

Table with 4 columns: RG (8.569.866-4), CPF (043.009.689-50), CNPJ, and various fields (Unidade, CEP, Código, Valor, Total) with values like 13919-476, 120-1, 32,75.

O Tribunal de Justiça não se responsabiliza pela qualidade da cópia extraída de peça pouco legível. Importante: evitem amassar, dobrar ou perfurar as contas, para não danificar o código de barras. Mod. 0.70.731-4 - Mai/2024 - SISBB 24123 - pvb 1ª Via - Unidade geradora do serviço, 2ª via - Contribuinte e 3ª via - Banco

868800000005 327551174006 112010000437 009689504873



Corte aqui.



Guia de Recolhimento N° Pedido 2024071290213487 Poder Judiciário - Tribunal de Justiça Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

Table with 4 columns: Nome (ALEXANDRA FELIX DE SOUZA), RG (8.569.866-4), CPF (043.009.689-50), CNPJ, and various fields (N° do processo, Unidade, CEP, Endereço, Código, Histórico, Valor, Total) with values like 13919-476, 120-1, 32,75.

O Tribunal de Justiça não se responsabiliza pela qualidade da cópia extraída de peça pouco legível. Importante: evitem amassar, dobrar ou perfurar as contas, para não danificar o código de barras. Mod. 0.70.731-4 - Mai/2024 - SISBB 24123 - pvb 1ª Via - Unidade geradora do serviço, 2ª via - Contribuinte e 3ª via - Banco

868800000005 327551174006 112010000437 009689504873



12/07/2024 - BANCO DO BRASIL - 13:29:17
512612572 0073

COMPROVANTE DE PAGAMENTOS COM COD.BARRA

Convenio TJSP - CUSTAS FEDTJ
Codigo de Barras 86870000000-3 32755117400-6
11201000043-7 00968950403-2
Data do pagamento 12/07/2024
Valor Total 32,75

NR. AUTENTICACAO 5.0E3.809.833.8CB.F08

Guia de Recolhimento

Guia de Recolhimento Nº Pedido 2024071290222403
Poder Judiciário – Tribunal de Justiça
Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

RG	8.569.866-4	CPF	043.009.689-50	CNPJ	
Unidade	Jardim Botânico			CEP	13919-476
				Código	120-1
				Valor	32,75
				Total	32,75

O Tribunal de justiça não se responsabiliza pela qualidade da cópia extraída de peça pouco legível.
Importante: evitem amassar, dobrar ou perfurar as contas, para não danificar o código de barras.

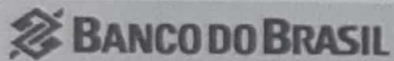
Mod. 0.70.731-4 - Mai/2024 - SISBB 24123 - pvb

1ª Via - Unidade geradora do serviço, 2ª via - Contribuinte e 3ª via - Banco

868700000003 327551174006 112010000437 009689504032



Corte aqui.



Guia de Recolhimento Nº Pedido 2024071290222403
Poder Judiciário – Tribunal de Justiça
Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

Nome	ALEXANDRA FELIX DE SOUZA	RG	8.569.866-4	CPF	043.009.689-50	CNPJ	
Nº do processo	AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS - BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA - BUILDING			Unidade	Jardim Botânico	CEP	13919-476
Endereço	Rua Ângelo Marques Rosa, nº 93, Bairro Jardim Botânico					Código	120-1
Histórico	AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS - BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA - BUILDING					Valor	32,75
						Total	32,75

O Tribunal de justiça não se responsabiliza pela qualidade da cópia extraída de peça pouco legível.
Importante: evitem amassar, dobrar ou perfurar as contas, para não danificar o código de barras.

Mod. 0.70.731-4 - Mai/2024 - SISBB 24123 - pvb

1ª Via - Unidade geradora do serviço, 2ª via - Contribuinte e 3ª via - Banco

868700000003 327551174006 112010000437 009689504032



ANTECIPE-SE
AO LANÇAMENTO

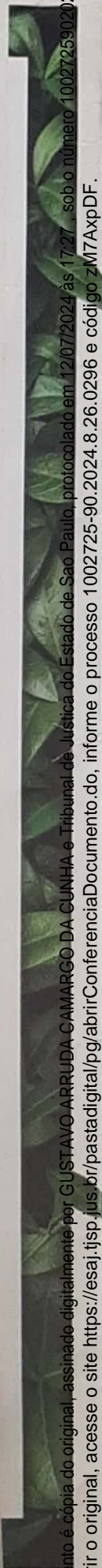
fls. 34



R E S E R V A

S A N T A

I Z A B E L



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO ARRUDA CAMARGO DA CUNHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/07/2024 às 17:27, sob o número 10027259020248260296. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002725-90.2024.8.26.0296 e código zM7AxpDF.

VENHA RESPIRAR
NOVOS ARES EM UM
EMPREENHIMENTO DE
TIRAR O FÔLEGO.



Foto do local: Caminho das Sibirunas



Foto do local: Raia Aquecid

O SEU MELHOR CENÁRIO.

LOTES RESIDENCIAIS
A PARTIR DE 412 M².



Perspectiva artística: Portaria

O loteamento fechado Reserva Santa Izabel foi projetado para oferecer bem-estar para toda a sua família, em um cenário de filme, com infraestrutura de qualidade nos mínimos detalhes.



Foto do local: Varanda Sede Social

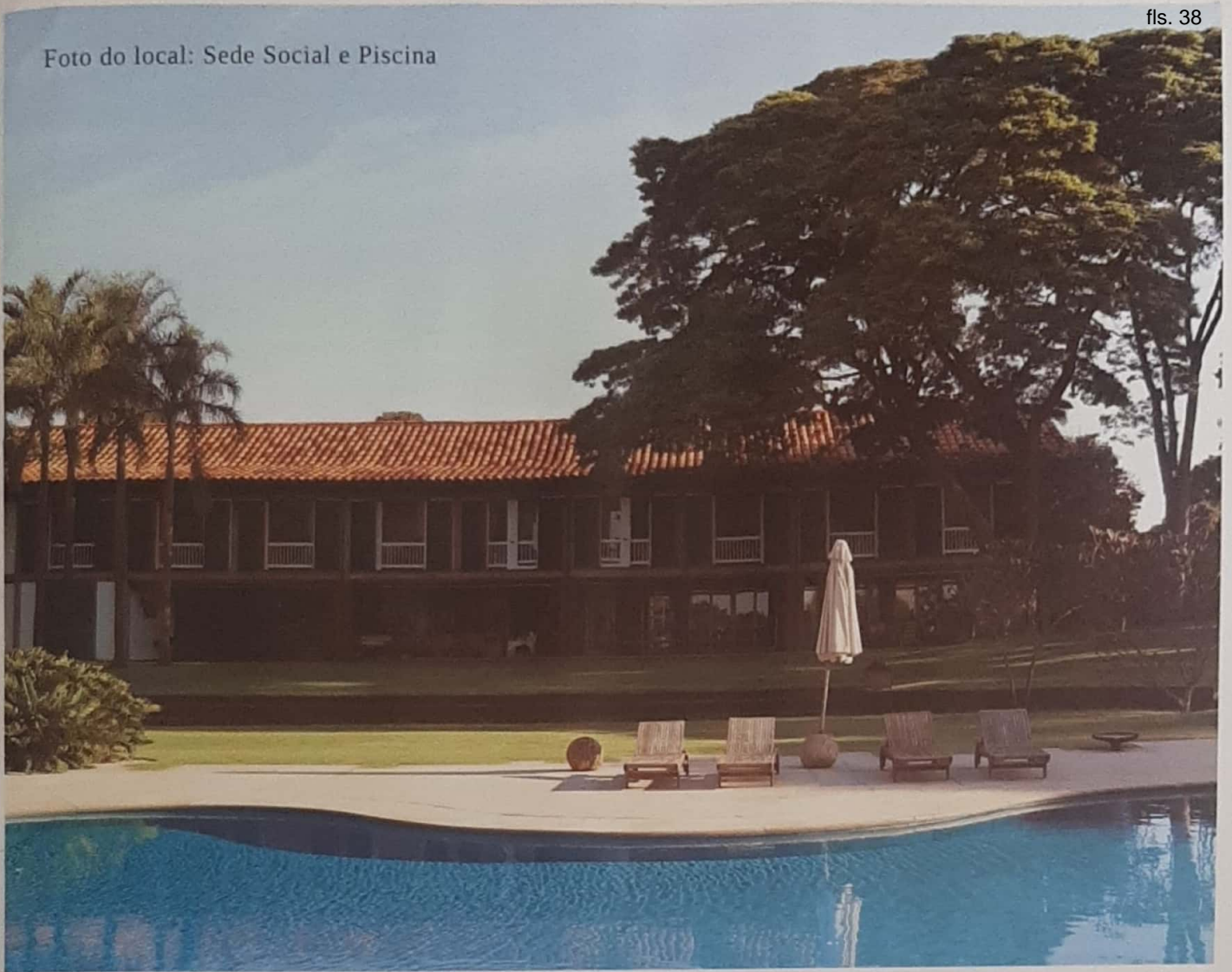


Foto do local: Cozinha Gourmet

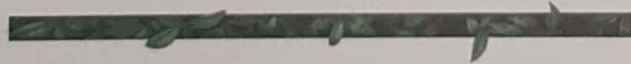


Foto do local: Bar da Piscina Externa

Foto do local: Sede Social e Piscina



MAIS DE 150 MIL M²
DE LAZER E CONVIVÊNCIA.



20 mil m² de área de lazer com Piscina externa | Raia aquecida e coberta
Espaço gourmet | Pet Space | Playground Kids | Academia | Quadra poliesportiva
Beach tennis | Espaço zen com SPA | Sauna | Trilhas | Bosques

Além disso, é um lugar com segurança reforçada e monitoramento 24 horas,
para você desfrutar ao máximo e criar momentos inesquecíveis
e livres de preocupações com a sua família.

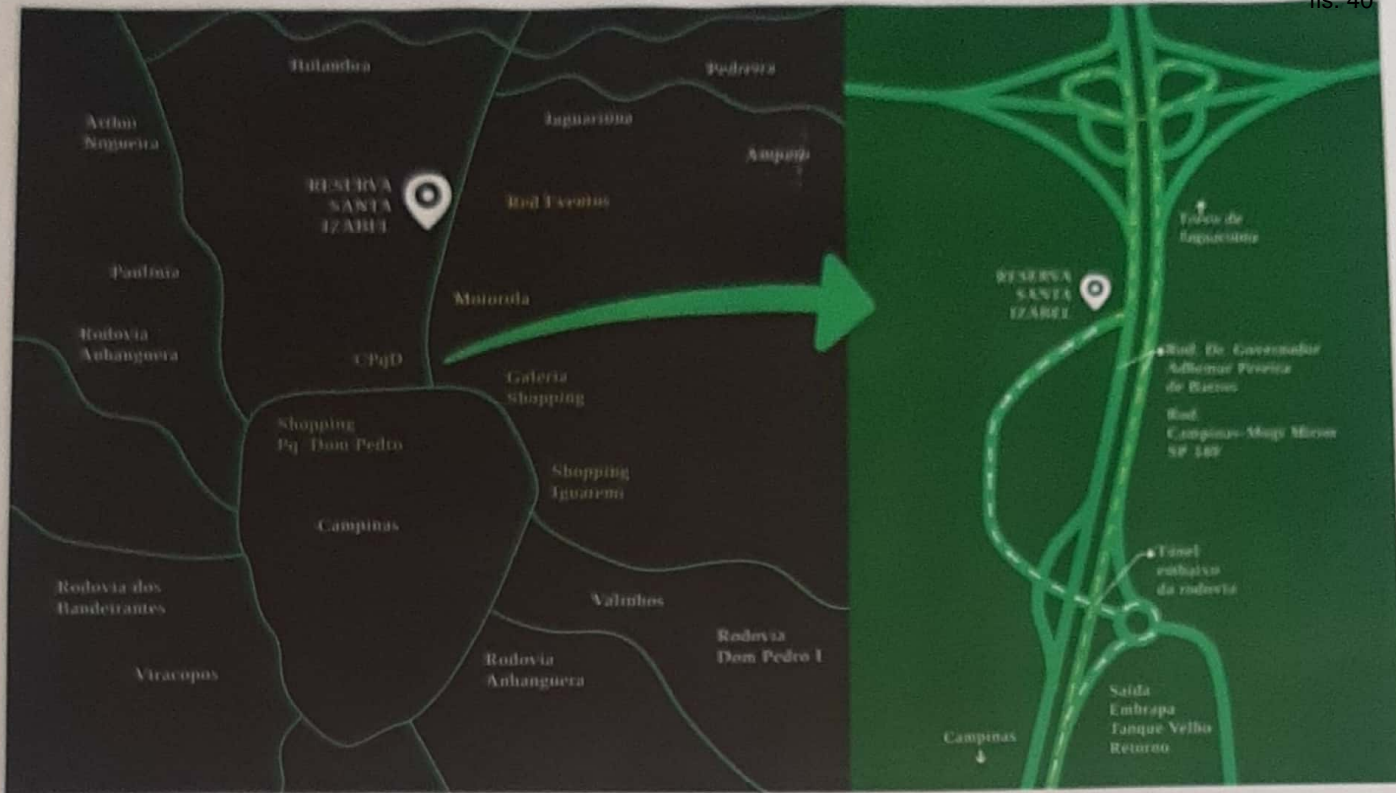
O SEU MELHOR CENÁRIO.

LOTES RESIDENCIAIS
A PARTIR DE 412 M².



Perspectiva artística: Portaria

O loteamento fechado Reserva Santa Izabel foi projetado para oferecer bem-estar para toda a sua família, em um cenário de filme, com infraestrutura de qualidade nos mínimos detalhes.



O Reserva Santa Izabel tem localização estratégica para você ficar perto dos compromissos diários sem perder a tranquilidade e a privacidade dos momentos em família.

Rodovia Dr. Governador Adhemar Pereira de Barros
Km 129 – Jaguariúna – SP



NO WAZE, DIGITE
SANTAIZABEL

Ao visitar o stand de vendas, procure por:

Santiago Imóveis **MARCOS NOVAIS** m.br
 (19) 99980-1968 Cred 140574
 mnovals2009@hotmail.com

Realização:



Planejamento e Gestão Comercial



Loteamento Reserva Santa Izabel, de propriedade de Reserva Santa Izabel Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. - CNPJ/MF nº 29.521.227/0001-64, registrado nos moldes da Lei 6766/79, R.09, da Matrícula 11.316, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Jaguariúna/SP. Aprovado pela Prefeitura Municipal de Jaguariúna através do Decreto Municipal nº 3.733, de 6 de abril de 2018. Os ambientes do clube/sede serão entregues mobiliados e decorados, sendo que as marcas e os modelos dos móveis e dos equipamentos serão definidos pela Loteadora, conforme disponibilidade do mercado. A quadra de tênis será entregue com o piso tipo lisonde. O Sistema de Segurança será vigente a partir da contratação de um sistema de dados (internet) pela Associação de Moradores. As imagens do local referem-se às fotos obtidas quando da confecção do material e serão entregues considerando as alterações temporais ou necessárias a critério da Loteadora. Imagens não identificadas como fotos do local são apenas ilustrativas e não serão entregues dessa forma. A Loteadora reserva-se o direito de alterar as informações deste material sem prévio aviso.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO ARRUDA CAMARGO DA CUNHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/07/2024 às 17:27, sob o número 10027259020248260296. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002725-90.2024.8.26.0296 e código zM7AxpDF.

R E S E R V A
S A N T A
I Z A B E L

LOTEAMENTO RESERVA SANTA IZABEL

INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA E CESSÃO DE LOTE DE TERRENO

Contrato n° ²⁰²033/18

Quadra D

Lote de Terreno n° 02

QUADRO RESUMO

(1) PROMITENTE VENDEDORA: LOTEADORA: RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. empresa regularmente constituída, devidamente inscrita no CNPJ sob o n.º 29.521.227/0001-64, com sede na Avenida Jesuíno Marcondes Machado, nº 440, Nova Campinas, Campinas, Estado de São Paulo, CEP: 13.092-108, neste ato devidamente representada na forma de seu contrato social por seu ROBERTO ARIANI MANGABEIRA ALBERNAZ, brasileiro, engenheiro civil, casado, portador da C.I. RG n.º. 9.860.553 SSP/SP, inscrito no CPF sob n.º 025.057.888-39, com escritório na Avenida Jesuíno Marcondes Machado, nº 440, Nova Campinas, Campinas.

(1) PROMITENTE CEDENTE:

SONIA REGINA DE ALVARES OTERO FERNANDES, brasileira, viúva, empresária, portadora da Cédula de Identidade R. G. nº 4.959.151 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 216.278.108/54, domiciliada na Capital do Estado de São Paulo, à Alameda Gabriel Monteiro da Silva, 857;

Dados do representante legal: ROBERTO ARIANI MANGABEIRA ALBERNAZ, brasileiro, engenheiro civil, casado, portador da C.I. RG nº. 9.860.553 SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 025.057.888-39, com escritório na Avenida Jesuíno Marcondes Machado, nº 440, Nova Campinas, Campinas.

Rubrica Vendedora

Rubrica Compradora

R E S E R V A
S A N T A
I Z A B E L

(2) PROMISSÁRIO COMPRADOR(A)/(ES):

Nome: **NATHALIA JUNCO COSTA**

Nacionalidade: Brasileira

Profissão: Empresária

Data de Nascimento: 05/01/1981

Estado Civil: Solteira

RG: 34.444.364-4 SSP/SP

CPF/MF: 218.785.788-39

Endereço Residencial: Rua Elisa Semeghini Poltronieri, nº 142, Bairro Nova Jaguariúna III, CEP 13919-476, Jaguariúna/SP

Endereço eletrônico (e-mail): nathaliajunco33@gmail.com Telefone: (19) 99609-3949

(3) CARACTERÍSTICAS, DIVISAS E CONFRONTAÇÕES DO LOTE de terreno: UM LOTE DE TERRENO sob nº 02, da Quadra D, com 445,82m², do "Loteamento Reserva Santa Izabel", denominado comercialmente de Reserva Santa Izabel, que se assim se descreve e caracteriza: Possui a área de 445,82m² medindo 13,64m, em curva de raio de 485,70m, de frente para a Rua 1, do lado direito de quem da Rua olha para o imóvel mede 35,22m e confronta-se com o Lote 1, do lado esquerdo mede 32,01m e confronta-se com o Lote 3, e, nos fundos, mede 13,25m e confronta-se com o Lote 12, distante da esquina mais próxima 2,83m, em curva de raio de 485,70m, mais 16,74m, em curva de raio de 9,00m, da Rua 6.

(4) PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: O preço de venda do lote de terreno acima mencionado, certo e previamente ajustado, é o de **R\$ 219.902,71 (duzentos e dezenove mil, novecentos dois reais e setenta e um centavos)**, que será pago pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, da seguinte forma:

I. A quantia de **R\$ 21.690,25 (vinte e um mil, seiscentos e noventa reais e vinte e cinco centavos)** como sinal e princípio de pagamento, da seguinte forma: (a) **R\$ 4.690,00 (quatro mil, seiscentos e noventa reais)** através do cheque nº 31 da Agência 0136 do Banco Itaú que será depositado em data de 29/Setembro/2018 cujo recebimento a **PROMITENTE CEDENTE** dará plena e geral quitação com a efetiva compensação do respectivo cheque, (b) **R\$ 5.276,25 (cinco mil, duzentos e setenta e seis reais, e vinte e cinco centavos)** através do cheque nº 32 da Agência 0136 do Banco Itaú que será depositado em data de 29/Octubro/2018 cujo recebimento a **PROMITENTE CEDENTE** dará plena e geral quitação

Rubrica Vendedora

Rubrica Compradora




R E S E R V A
S A N T A
I Z A B E L

(5) DAS RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS CONVENCIONAIS E DOS ENCARGOS DE RESPONSABILIDADE DO COMPRADOR/ADQUIRENTE: O PROMISSÁRIO COMPRADOR tem plena ciência e está concorde que exerceu a sua livre escolha em adquirir um lote/ imóvel em um Loteamento que foi idealizado, aprovado e assim desenvolvido com restrições urbanísticas legais e convencionais, nos precisos termos que estabelece ao artigo 26, inciso VII da Lei 6.766/79, e, compromete-se a aderir a Associação e a respeitar as Restrições Convencionais do Loteamento (item 10.1 do Contrato a que este quadro resumo se refere), Regulamento de Restrições Urbanísticas e de Construção da "Associação dos Proprietários e Adquirentes do Reserva Santa Izabel".

(6) Das Disposições Gerais e Transitórias:

O PROMISSÁRIO COMPRADOR(A) declara que recebeu previamente a: (a) minuta deste contrato, juntamente com a cópia do (b) Regulamento de Restrições Urbanísticas e de Construção aplicáveis ao loteamento Reserva Santa Izabel, (c) do Estatuto Social da "Associação dos Adquirentes do Reserva Santa Izabel", para seu prévio exame, declarando ainda que os termos nele previstos são de sua completa compreensão e alcance e que teve oportunidade de sanar eventuais dúvidas, inclusive e especialmente que exerceu seu livre direito de aderir à Associação, comprometendo-se a cumprir fielmente com todos os seus termos, em especial está ciente sobre as formas de se se desassociar constantes no Estatuto cuja cópia desde o início foi disponibilizada e assim entregue como parte integrante do presente instrumento.

Parágrafo Único - As cláusulas 5 e 6, exclusivamente no que se refere à Associação, não incidem sobre os lotes comerciais das quadras W, X, Y e Z.



Rubrica Vendedora



Rubrica Compradora



R E S E R V A
S A N T A
I Z A B E L


com a efetiva compensação do respectivo cheque, (c) **R\$ 5.862,00 (cinco mil, oitocentos e sessenta e dois reais)** através do cheque nº 33 da Agência 0136 do Banco Itaú que será depositado em data de 29/Novembro/2018 cujo recebimento a **PROMITENTE CEDENTE** dará plena e geral quitação com a efetiva compensação do respectivo cheque, (d) **R\$ 5.862,00 (cinco mil, oitocentos e sessenta e dois reais)** através de boleto bancário com vencimento em 29/dezembro/2018.

II. O saldo de **R\$ 198.212,46 (cento e noventa e oito mil, duzentos e doze reais e quarenta e seis centavos)** que constituirá o valor principal da dívida, a qual será acrescida dos encargos calculados, para pagamento na forma abaixo descrita:

II.1 Preço total do pagamento parcelado: **R\$ 198.212,46 (cento e noventa e oito mil, duzentos e doze reais e quarenta e seis centavos)**, que serão pagos em 144 (cento e quarenta e quatro) parcelas mensais, consecutivas e reajustáveis, já acrescidas de juros de 10% ao ano, no valor unitário de **R\$ 1.673,00 (hum mil seiscentos e sessenta e três reais)** cada uma, vencendo-se a primeira no dia 25/12/2018 e a última em 25/11/2030, mais 12 (doze) parcelas anuais, consecutivas e reajustáveis, no valor de **R\$ 8.604,00 (oito mil, seiscentos e quatro reais)** cada uma, vencendo-se a primeira no dia 25/09/2019 e a última em 25/09/2030, perfazendo o montante com juros de **R\$ 344.160,00 (trezentos e quarenta e quatro mil, cento e sessenta reais)**.

II.2. As Partes pactuam que, enquanto perdurar as obras no empreendimento, ou seja, até a emissão do T.V.O. (Termo de Verificação de Obras) pela Prefeitura local, o pagamento do preço será atualizado mensalmente, de acordo com a variação percentual positiva acumulada do INCC (Índice Nacional de Custo de Construção) verificado entre o mês anterior à data de venda e o mês anterior à data da atualização monetária.

II.3. Após a emissão do T.V.O. (Termo de Verificação de Obras) pela Prefeitura local, as parcelas do saldo do preço serão corrigidas mensalmente segundo o disposto na Cláusula Sétima e seguintes, deste instrumento, do qual o presente QUADRO RESUMO é parte integrante.



Rubrica Vendedora



Rubrica Compradora

RESERVA
SANTA
IZABEL

Campinas/SP, 28 de Dezembro de 2018

PROMITENTE VENDEDORA:

M. Albuquerque

TABELA

RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

PROMITENTE CEDENTE:

M. Albuquerque

SP TABELIAO

SONIA REGINA DE ALVARES OTERO FERNANDES

PROMISSÁRIO COMPRADOR:

A. Santos

Reconheço, em documento com valor econômico, por si e/ou em nome de outrem, a(s) firma(s) de: ROBERTO ARIANI MANGABEIRA ALBERNAZ (4303631), ROBERTO ARIANI MANGABEIRA ALBERNAZ (4303631) - SOA 76. Por ato R\$ 2.331, Em Test. da verdade.

Cod. Seg.: 494849505
10/12/2018 - 13:56:05

Total R\$18,33

444093842

QUINTO CARTORIO DE NOTAS DE CAMPINAS

Praca XV de Novembro, n. 16, Combul
Campinas/SP, Tel. (019) 3705-3300

1.3.82.1

Escrituras Ferreira Neves
ESCRIVENTE

TESTEMUNHAS:

Aída V. Miatelo P. Santos

Nome: Aída V. Miatelo P. Santos
RG n.º: RG. 16.807.767-X

Raquel Matias Franchia

Nome: Raquel Matias Franchia
RG n.º: RG. 32.904.522

Rubrica Vendedora

Rubrica Compradora

R E S E R V A
S A N T A
I Z A B E L

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE UNIDADE DE LOTE DE TERRENO EM LOTEAMENTO PLANEJADO E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Lote de Terreno Urbano, as partes nomeadas e qualificadas nos itens 1 e 2 do Quadro Resumo, CONSIDERANDO:

I) Que a PROMITENTE VENDEDORA, enquanto Loteadora levou a efeito o Empreendimento denominado LOTEAMENTO "Reserva Santa Izabel", situado no município de Jaguariúna, o qual foi concebido com restrições urbanísticas legais e convencionais que lhe atribui características e particularidades próprias, nos termos da Lei 6.766/79 e suas atualizações e assim, na qualidade de proprietária do lote de terreno cuja venda é objetivada no presente, pretende vender o referido bem ao PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) nos precisos termos adiante ajustados;


II) Que o PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) foi informado previamente ao estabelecimento do presente contrato sobre as características e particularidades do LOTEAMENTO onde se localiza o imóvel objeto do presente, inclusive e em especial sobre as restrições urbanísticas legais e convencionais a este inerentes, e assim, por sua livre e espontânea vontade, pretende o PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) adquirir o lote de terreno/imóvel de propriedade da PROMITENTE VENDEDORA nos precisos termos adiante ajustados;


III) Que as partes possuem plena ciência de que os lotes de terreno/imóveis situados no LOTEAMENTO "Reserva Santa Izabel", dadas as características e particularidades a estes atinentes, constituirão uma diversidade de interesses comunitários que serão geridos e administrados coletivamente por uma Associação de Proprietários e Adquirentes de Lotes, entidade sem fins lucrativos, que será constituída, a que todos os proprietários e adquirentes de lotes de terreno no LOTEAMENTO estarão sujeitos e passarão a integrar na condição de Associados Titulares, sendo tal condição essencial também para o aperfeiçoamento do presente negócio;

IV) Que os termos e condições comerciais foram livremente negociados pelas partes dentro das hipóteses possíveis ao caso e assim são expressamente aprovadas pelas partes;

V) O disposto nos artigos 26 e 29 da Lei 6.766/79 e nos termos dos artigos 5º, incisos II, XVII, XXII e XXIII e 182, § 2º da Constituição Federal.

Têm entre si justo e contratado as seguintes cláusulas e condições que mutuamente outorgam e se comprometem a cumprir:


Rubrica PROMITENTE VENDEDORA


Rubrica PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)

Página 1 de 27

R E S E R V A
S A N T A
I Z A B E L

CAPÍTULO I – Da Natureza do Contrato

Cláusula 1ª - Por meio deste instrumento particular de **compromisso de venda e compra de lote de terreno**, localizado em LOTEAMENTO URBANO dotado de características especiais de uso e ocupação do solo, gestão comunitária realizada por associação civil sem fins lucrativos e outras avenças, as partes estabelecem entre si as obrigações que regerão a aquisição de lote de terreno no LOTEAMENTO "**Reserva Santa Izabel**", descrito e caracterizado no item 3 do QUADRO RESUMO, situado no Município de Jaguariúna, Estado de São Paulo.

CAPÍTULO II – Das Partes

Cláusula 2ª - Na qualidade de promitente PROMITENTE VENDEDORA, RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., neste ato representada por seu representante legal, devidamente qualificado e indicado no item 1 do QUADRO RESUMO, doravante designada simplesmente como PROMITENTE VENDEDORA.

Cláusula 3ª - Na qualidade de promitente PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)(A, ES, AS), a(s) pessoa(s) indicada(s) e assim qualificada(s) no item 2 do QUADRO RESUMO, doravante designada (as) simplesmente como PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES).

CAPÍTULO III – Do Lote de Terreno Objeto de Venda e Compra

Cláusula 4ª - A PROMITENTE VENDEDORA, a justo título, é proprietária e legítima possuidora, livre e desembaraçada de quaisquer ônus, dívidas, litígios, hipotecas legais e convencionais, impostos e taxas de uma gleba de terras situada no Município de Jaguariúna, Estado de São Paulo, na altura do Km 130 da estrada de rodagem que liga Campinas a Mogi Mirim, denominada como Sítio Santa Izabel, estando sua descrição e aquisição filiada na matrícula imobiliária nº 11.316 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Jaguariúna, Estado de São Paulo.

Cláusula 5ª - A PROMITENTE VENDEDORA enviou o projeto de parcelamento de solo sobre o imóvel descrito e caracterizado na cláusula 4ª supra, denominado comercialmente "**Reserva Santa Izabel**", para análise junto ao GRAPROHAB, onde obteve certificado nº 094/2017 e o aprovou junto à Prefeitura Municipal Jaguariúna-SP, conforme Decreto nº 3.733/2018, expedido pela Prefeitura, em 06 de abril de 2018, estando o referido loteamento registrado nos termos da lei 6.766/79 no Oficial de Registro de Imóveis de Jaguariúna - SP sob nº _____ da matrícula 11.316 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Jaguariúna, Estado de São Paulo.

Cláusula 6ª - O objeto da venda e compra, que as partes mútua e reciprocamente se obrigam pelo presente instrumento, constitui-se no LOTE DE TERRENO, do referido LOTEAMENTO "**Reserva Santa Izabel**", identificado, descrito e caracterizado no item 3 do QUADRO RESUMO.

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA



Rubrica PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)

Página 2 de 27

RESERVA
SANTA
IZABEL

CAPÍTULO IV – Do Preço, Da Forma de Pagamento e Da Hipótese de Quitação Antecipada

Cláusula 7ª - O preço certo e ajustado da unidade de lote de terreno objeto da presente promessa, que a PROMITENTE VENDEDORA se compromete a alienar e o PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) a adquirir, está indicado no item 4 do QUADRO RESUMO, que é o valor uno acertado para liquidação à vista, em moeda corrente nacional, cujo montante o PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) reconhece como dívida sua, líquida e certa, dela confessando-se devedor.

Cláusula 8ª - A amortização, contudo, a benefício e por opção do PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), com a anuência da PROMITENTE VENDEDORA, deverá ser efetuada na forma, vencimentos e condições estipuladas no QUADRO RESUMO, item 4 "I" e "II", opção que o PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) ora ratifica.

Parágrafo Único: Para fins de amortização será utilizada a Tabela Price com juros compostos de 0,7974% (zero vírgula sete nove sete quatro por cento de juros) ao mês, totalizando 10% (dez por cento) de juros ao ano.

Cláusula 9ª - Os valores das prestações indicados no item 4 "II" do QUADRO RESUMO foram calculados como válidos para o dia da assinatura deste instrumento.

Cláusula 10ª - O PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) deverá efetuar os pagamentos relativos a este Instrumento através de boletos bancários a serem retirados no endereço da sede da PROMITENTE VENDEDORA, indicado no item 1 do QUADRO RESUMO, para pagamento na rede bancária.

Cláusula 11ª - Os boletos bancários poderão, por liberalidade da PROMITENTE VENDEDORA, ser enviados para o endereço eletrônico do PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), indicado no item 2 do QUADRO RESUMO.

Parágrafo 1º: Na ausência do recebimento do boleto bancário o PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) deverá entrar em contato por telefone ou pessoalmente no endereço da PROMITENTE VENDEDORA ou em local por ela expressamente indicado para obter a segunda via do boleto.

Parágrafo 2º: Eventual mudança de endereço, físico ou eletrônico, deverá ser comunicada de imediato à PROMITENTE VENDEDORA, de modo a manter a regularidade dos envios dos boletos bancários, nos termos desta cláusula 11ª deste Instrumento, sob pena de serem presumidos recebidos os enviados para o endereço informado inicialmente.

Cláusula 12ª - O PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) declara ter conhecimento de que, vencida e não paga no prazo respectivo, o banco somente estará autorizado a receber o boleto nos trinta dias subsequentes, corrigidos monetariamente (*pro rata die*) e com os acréscimos constantes da Cláusula 56ª - Capítulo VIII (juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa de 2% (dois por cento), tudo sobre o valor da prestação). Após 30 (trinta) dias do vencimento, o banco não mais terá autorização para receber o valor em atraso e a parcela somente poderá ser paga mediante solicitação de novo boleto bancário junto à PROMITENTE VENDEDORA, com os devidos acréscimos.

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)

Página 3 de 27

RESERVA
SANTA
IZABEL

Parágrafo 1º: O não recebimento do boleto bancário, não exime o PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) do pagamento, em seus respectivos vencimentos, das parcelas e demais encargos ajustados neste Instrumento, devendo o PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) contatar a PROMITENTE VENDEDORA para obtenção do boleto bancário e pagamento dentro do vencimento.

Parágrafo 2º: Vencida e não paga quaisquer das parcelas de preço ora convencionadas, o PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) será notificado através do Cartório de Registro de Imóveis de Jaguariúna para quitar seu débito e, caso não o faça, ficará constituído em mora, com consequente rescisão do contrato após 30 (trinta) dias, conforme estabelece o artigo 32 da Lei 6.766/79. Qualquer tolerância da PROMITENTE VENDEDORA em relação ao número de parcelas em atraso não será considerada renúncia ao direito conferido pela lei de proceder à notificação e rescisão conforme estabelecido no presente parágrafo.

Cláusula 13º - A fim de preservar o necessário equilíbrio econômico financeiro da avença, as partes convencionam, como condição essencial do presente negócio, que o preço total do lote de terreno, bem como o valor de cada uma das parcelas em que se subdivide o pagamento do preço ajustado da venda, será atualizado, na periodicidade prevista no QUADRO RESUMO, item 4 "II" de acordo com a variação percentual positiva acumulada do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado) calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, verificado entre o mês anterior à data de venda e o mês anterior à data da atualização monetária.

Parágrafo 1º: Caso a variação do índice para determinado vencimento ainda não tenha sido divulgada, será utilizado o imediatamente anterior, ou seja, o índice de dois meses anteriores à data da atualização monetária (último índice divulgado).

Parágrafo 2º: Em caso de extinção do IGP-M ou se, por disposição legal, seja o mesmo considerado inaplicável a este contrato, as partes estabelecem, desde já, que as parcelas em que se subdivide o pagamento do preço da venda, vencidas e não pagas, assim como as vincendas, passarão automaticamente, e de pleno direito, a ser corrigidas monetariamente, de acordo com o IPCA-IBGE (Índice Nacional de Preços ao Consumidor – Amplo), tomando-se como índice base o do mês anterior ao do presente contrato e como índice de reajuste o do mês anterior ao do efetivo pagamento da prestação. Caso este índice também se torne inaplicável, passará a ser utilizado o INPC (Índice Nacional de Preços ao Consumidor), divulgado pelo IBGE.

Cláusula 14ª - Convencionam as partes que na eventual aceitação temporária pela PROMITENTE VENDEDORA do congelamento do valor de uma ou mais prestações, será considerado ato de sua mera liberalidade, ou seja, no caso de não aplicação da atualização monetária prevista neste Instrumento por determinado período que, ocorrendo o referido congelamento, fica automaticamente combinado entre as partes:

a. Tal fato não caracteriza novação ou modificação nas condições de pagamento estipuladas neste Instrumento e nem isenta o PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) da obrigação de quitar o valor residual respectivo;

b. O saldo devedor continuará sendo sempre atualizado monetariamente a cada mês;

c. A diferença entre o valor cobrado e o valor de cada prestação atualizada monetariamente será apropriada tão logo se encerre o período em que as prestações se

Página 4 de 27

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)

RESERVA
SANTA
IZABEL

mantiveram constantes, juntamente com a próxima prestação a vencer, já atualizada monetariamente, devendo ser paga pelo PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) a atualização monetária devida no período em que as prestações permaneceram congeladas.

Cláusula 15ª - Para todos os efeitos, a atualização monetária estipulada na presente avença implicará automaticamente no reajustamento do valor sobre o qual incidir e no saldo devedor em aberto, atingindo não só as prestações vincendas, assim como aquelas que, vencidas, ainda não tenham sido solvidas no todo ou em parte.

Cláusula 16ª - Para o pagamento parcelado em 36 (trinta e seis) ou mais prestações, o valor de cada prestação será atualizado na periodicidade prevista no QUADRO RESUMO item 4 "II-2" (mensalmente), nos termos da legislação vigente. Para o pagamento parcelado em menos de 36 (trinta e seis) prestações, o reajuste será cobrado anualmente, conforme dispõe o ordenamento legal em vigência, conforme periodicidade prevista no item 4 "II-1" do QUADRO RESUMO (anualmente), no que couber.

Parágrafo 1º: No final da periodicidade admitida para aplicação dos reajustes e correções, será apurada a perda inflacionária que eventualmente possa ter ocorrido naquele período. Para esse fim será calculado o resíduo inflacionário correspondente a cada prestação paga no período, resíduo esse que é definido como sendo a diferença entre o valor da prestação integralmente reajustada ou corrigida como prevista neste Instrumento e o valor líquido efetivamente pago. A reposição da perda inflacionária, ou seja, a somatória dos resíduos apurados no período, reajustados/corrigidos pelo índice contratual até a data do efetivo pagamento, será pago pelo PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) em até 90 (noventa) dias a contar da data de apuração.

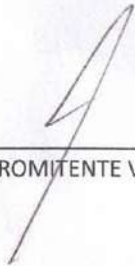
Parágrafo 2º: Para a opção de pagamento em 36 (trinta e seis) ou menos parcelas, poderá a PROMITENTE VENDEDORA optar por enviar/disponibilizar todos os boletos, ou parte, em uma única remessa ou enviá-los/disponibilizá-los mensalmente.

Cláusula 17ª - Se o vencimento de qualquer das parcelas em que se subdivide o pagamento do preço ocorrer em dias de final de semana (sábado ou domingo) ou de feriado, seu pagamento poderá ser feito no primeiro dia útil subsequente.

Cláusula 18ª - A data do vencimento das parcelas não tem qualquer vínculo com o andamento das obras de infraestrutura do LOTEAMENTO, de responsabilidade da PROMITENTE VENDEDORA.

Cláusula 19ª - As parcelas do preço, a critério da PROMITENTE VENDEDORA, poderão ser representadas por notas promissórias, em caráter "pro solvendo", emitidas em favor da PROMITENTE VENDEDORA, as quais serão entregues ou devolvidas ao PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) somente após o pagamento integral de seu valor e acréscimos incidentes.

Parágrafo Único: As notas promissórias referidas no caput desta Cláusula serão devolvidas ao PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) quando da assinatura da escritura de venda e compra. Preferindo o PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) retirar as que forem objeto de quitação anterior, poderá fazê-lo na sede da PROMITENTE VENDEDORA, mediante agendamento de data.


Rubrica PROMITENTE VENDEDORA


Rubrica PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)

Página 5 de 27

R E S E R V A
S A N T A
I Z A B E L

Cláusula 20ª - Em face do avençado, toda e qualquer quitação, ainda que parcial, conferida pela PROMITENTE VENDEDORA acha-se condicionada à apuração posterior de eventual saldo devedor do PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), ainda que tal ressalva não conste expressamente do respectivo recibo.

Cláusula 21ª - O aceite da PROMITENTE VENDEDORA em receber qualquer prestação do saldo do preço enquanto não tiverem sido pagas e quitadas aquelas que estejam vencidas anteriormente, não caracterizará como novação contratual, mas mera liberalidade da PROMITENTE VENDEDORA.

Cláusula 22ª - O recibo de pagamento da última prestação vencida não significa quitação da anterior, que deverá ser sempre comprovada, quando exigido, tendo em vista que as prestações poderão ser emitidas em lotes, permitindo ao sistema bancário eventual recebimento de parcela posterior, sem que a anterior esteja quitada.

Cláusula 23ª - Em alguns meses poderá, eventualmente, ocorrer vencimentos simultâneos de prestações do saldo do preço (por ex. nos casos em que há parcelas mensais, semestrais e anuais)..

Cláusula 24ª - O PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) poderá liquidar antecipadamente o débito, total ou parcialmente, sendo necessário que observe o seguinte:


a. O PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) deverá avisar a PROMITENTE VENDEDORA, por escrito, com pelo menos 05 (cinco) dias de antecedência da data pretendida para efetivação da quitação;


b. O saldo devedor a ser antecipado seja reajustado até a data efetiva da antecipação, pelo critério de reajuste definido neste Instrumento, observadas todas as disposições legais a esse respeito;

c. O reajustamento das prestações seja calculado "pro-rata-die" até o dia do efetivo pagamento, na forma ajustada neste Instrumento;

d. O PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) deverá apresentar a documentação necessária para a outorga definitiva da escritura..

Cláusula 25ª - Sempre que qualquer pagamento relacionado com o presente compromisso for efetuado pelo PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) através de cheque, este pagamento somente será considerado quitado após a sua compensação. Se, por qualquer motivo, seja de que natureza for, houver dificuldade na compensação do cheque, as consequências serão suportadas, exclusivamente, pelo PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), considerando-se como atraso o pagamento verificado entre o vencimento da dívida e a data em que o cheque for efetivamente compensado, sujeitando-se o PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) ao pagamento de juros, multa e demais penalidades previstas neste Instrumento, assim como o reembolso das despesas decorrentes de tal fato.


Rubrica PROMITENTE VENDEDORA


Rubrica PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)

R E S E R V A
S A N T A
I Z A B E L

CAPÍTULO V – Da Descrição dos Encargos que Incumbem às Partes

Cláusula 26ª - Serão executadas no LOTEAMENTO, pela PROMITENTE VENDEDORA, conforme projetos e memoriais descritivos aprovados pela Prefeitura Municipal, as seguintes obras:

I) Obras de infraestrutura obrigatórias e aprovadas pela municipalidade:

- a. Limpeza, terraplenagem, abertura de vias e demarcação de vias, quadras, lotes e praças;
- b. Colocação de guias e sarjetas em todas as vias e praças;
- c. Rede coletora de águas pluviais;
- d. Rede de distribuição de energia elétrica domiciliar e iluminação de vias públicas e praças;
- e. Pavimentação das vias públicas;
- f. Rede de distribuição de água;
- g. Rede coletora de esgoto sanitário;
- h. Arborização de acordo com as posturas municipais, inclusive o plantio de mudas de árvores, de acordo com projeto de paisagismo, nas vias públicas, áreas verdes e de lazer;
- i. Sinalização de Trânsito;
- j. Rebaixamento de guias e calçadas nas esquinas e praças;

II) Obras complementares, assim entendidas como as obras não constantes dos compromissos de aprovação, equipamentos comunitários e lotes de terreno destinados à implantação de áreas de lazer e portaria, a serem executadas pela PROMITENTE VENDEDORA, as quais serão gerenciadas e mantidas pela Associação, destinadas ao uso pelos adquirentes de lotes de terreno residencial inseridos no perímetro fechado do LOTEAMENTO, que seguem adiante listadas.

No Núcleo Residencial que compreende os lotes das quadras "A" à "V":

- a. Adaptação da sede em Clube Social contemplando salão social, cozinha, espaço gourmet, espaço kids, espaço zen, sala para academia, mobiliados conforme "Memorial Descritivo – Móveis e Equipamentos", além de vestiários, quadra de tênis, quadra poliesportiva, quadra de beach tennis, sauna, piscina;
- b. Construção, onde inexistente, de muro/gradil de segurança nas divisas do setor residencial do loteamento;
- c. Portaria de identificação de acesso e Sede Administrativa com sala para escritório, sala de segurança, refeitório e banheiros);
- d. Construção de Parque Kids, playgrounds e outros equipamentos complementares, de acordo com o projeto paisagístico do loteamento;
- e. Implantação de caminhos de pedestre, de acordo com o projeto paisagístico do loteamento.

Página 7 de 27

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)

R E S E R V A
S A N T A
I Z A B E L

Parágrafo 1º: As obras de infraestrutura e as obras complementares referidas no inciso I desta Cláusula poderão ser concluídas dentro do prazo de 24 (vinte e quatro) meses, podendo ser prorrogado por até mais 180 (cento e oitenta) dias respeitado o disposto no artigo 18, "V", da Lei nº 6.766/79, ambos contados a partir da data do Registro do LOTEAMENTO no Cartório de Registro de Imóveis de Jaguariúna-SP.

Parágrafo 2º: As partes reconhecem e declaram que os prazos mencionados no parágrafo primeiro supra são relativos à conclusão de fato das obras pela PROMITENTE VENDEDORA, sendo que o termo de prazo do inciso I deverá ser coincidente com a entrega de Requerimento à Prefeitura de Jaguariúna, informando a conclusão das obras previstas de infraestrutura, solicitando a emissão do TVO (Termo de Vistoria de Obra) por esta, ficando claro ainda que estes mesmos prazos não correspondem ou tem relação alguma com a data efetiva de emissão do TVO pela Prefeitura.

Parágrafo 3º: Esclarece, ainda, que o atraso na vistoria e emissão do TVO por culpa da Prefeitura Municipal de Jaguariúna/SP não é de responsabilidade da PROMITENTE VENDEDORA, que não ficará obrigada a qualquer tipo de indenização.

Parágrafo 4º: As propriedades da quadra "A1", Lote de terreno 1 (um) onde serão instalados o clube, as quadras poliesportivas e piscinas e quadra "V", lote de terreno 2 (dois) onde será instalada a Portaria, serão transmitidas através de doação pela PROMITENTE VENDEDORA à Associação de Proprietários e Adquirentes a ser constituída, a qual – a Associação - suportará com os custos e impostos para referida transmissão.

Parágrafo 5º: As obras referidas nos itens acima, cuja execução é obrigatória por lei, serão realizadas em conformidade com os processos, projetos, memoriais, plantas, as *built's* e cronograma físico de obras aprovadas pela Prefeitura Municipal de Jaguariúna/SP.

Parágrafo 6º: O custeio dessas obras de implantação da infraestrutura projetada cabe à PROMITENTE VENDEDORA. Todavia, os custos de manutenção serão de responsabilidade da Associação a partir de sua constituição e da conclusão das obras pela PROMITENTE VENDEDORA, conforme estabelecido no respectivo estatuto.

Parágrafo 7º: Não se caracterizará mora o atraso na entrega da infraestrutura por motivos de força maior, decorrentes de fatos imprevisíveis e fora do controle da PROMITENTE VENDEDORA, tais como:

- a. Greves na construção civil;
- b. Comoções ou calamidades públicas que impeçam ou reduzam o ritmo das obras;
- c. Falta de materiais ou mão-de-obra no mercado;
- d. Chuvas prolongadas e acima da média pluviométrica da região que dificultem as obras;
- e. Falta ou racionamento de água, energia elétrica ou combustível;
- f. Embargos ou outras medidas judiciais provocadas pelo PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) ou por terceiros que venham a sustar o andamento normal das obras.

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)

RESERVA
SANTA
IZABEL

Parágrafo 8º: O PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) declara-se ciente de que a responsabilidade da PROMITENTE VENDEDORA restringe-se à implantação da infraestrutura identificada nos projetos, memoriais e plantas aprovadas, todas baseadas em diretrizes municipais, isentando-se, portanto, de eventual assistência a elas relacionadas, bem como de responsabilidade pelo fornecimento de energia elétrica, abastecimento de água, tratamento de esgoto e coleta de lixo ou por eventuais atrasos da Prefeitura e/ou concessionárias referentes à ligação das redes do LOTEAMENTO nas respectivas redes públicas ou de concessionárias.

Parágrafo 9º: A PROMITENTE VENDEDORA será responsável pelas manutenções das redes de água, pluviais e esgoto até a data de entrega do Requerimento à Prefeitura de Jaguariúna/SP (protocolo), informando a conclusão das obras previstas de infraestrutura e solicitando a emissão do TVO (Termo de Vistoria de Obra) por esta, passando tais encargos imediatamente para a Associação a partir de então.

Cláusula 27ª - Foi concedida ao PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) a oportunidade para previamente examinar este contrato, pelo que declara estar bem esclarecido quanto às condições contratuais, não tendo ele qualquer alteração a solicitar e aceitando, na íntegra, as cláusulas deste contrato, ficando especialmente ciente das seguintes obrigações sob pena de incidência direta da multa prevista na Cláusula 35ª, além das medidas judiciais cabíveis:

a. Considerando que a rede de energia elétrica e a tubulação para telefonia é subterrânea no Núcleo Residencial integrados pelas quadras "A" a "V", o PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) deverá fazer manutenções periódicas em suas caixas de energia/telefonia/dados, a fim de prevenir invasões radiculares das árvores e será responsável por quaisquer possíveis danos que ocorrerem às redes e à infraestrutura implantada quando das interligações de água, esgoto, pluviais, energia ou outros junto ao lote de terreno. Caso assim não proceda fica desde já autorizada a "Associação de Proprietários e Adquirentes" a ser constituída, do Loteamento Reserva Santa Izabel (enquanto não constituída a Associação a responsabilidade será da PROMITENTE VENDEDORA) a proceder a manutenção e/ou limpeza e repassar os custos ao PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES);

a.1. O PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) declara-se ciente de que são proibidas quaisquer instalações que impliquem em cabeamento aéreo, ou seja, qualquer sistema de televisão por assinatura, transmissão de dados, telefonia ou outros que necessitem de cabeamento que não sejam suportadas pelas tubulações subterrâneas do empreendimento, de modo a preservar a concepção original de seu projeto e do conceito urbanístico, paisagístico e visual;

b. As ligações domiciliares serão de responsabilidade do PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES).

c. Os custos de iluminação pública serão rateados entre os PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)ES, através de rateio específico da Associação de Adquirentes e esta será considerada despesa ordinária;

d. O PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) declara expressamente ter conhecimento de que os lotes de terreno que integram o Empreendimento poderão ser expostos em Show Room de terceiros, **cabendo ao PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) a livre escolha e contratação de**

Página 9 de 27

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)

R E S E R V A
S A N T A
I Z A B E L

intermediadores devidamente habilitados para lhes assessorar nas tratativas e negociação junto à PROMITENTE VENDEDORA e que é de responsabilidade do PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) o pagamento das despesas da corretagem diretamente a quem lhe prestou o respectivo serviço, não se encontrando, de nenhuma forma, tal encargo no preço de venda do lote de terreno;

e. O PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) declara expressamente que será responsável pelos custos de cobrança extrajudicial de 10% (dez por cento) sobre o débito atualizado que der causa, quando a cobrança for realizada por empresa terceirizada, além de repasse dos custos de correio, ligações e honorários advocatícios eventualmente desembolsados pela PROMITENTE VENDEDORA para sua efetivação.

f. Não lançar, nem permitir que sejam lançados, lixo, detritos ou entulhos, de qualquer natureza no próprio lote de terreno, nos lotes de terreno vizinhos, e em qualquer área do loteamento;

g. Não utilizar áreas do sistema de lazer ou outras áreas de uso comum como acesso ao seu lote de terreno, se este fizer divisa para estas áreas;

h. Pagar, além das parcelas do preço, todos os encargos que incidirem sobre o imóvel, aos respectivos credores de tais obrigações. Entende-se por encargos incidentes sobre o imóvel, a título de exemplo (I) todos os tributos incidentes sobre o mesmo, inclusive IPTU, contribuições de melhoria, taxas e quaisquer outros; (II) todas as taxas e tarifas devidas em decorrência de serviços prestados ou disponibilizados no respectivo imóvel, ou cuja incidência tenha como base a propriedade, posse ou qualquer direito sobre o imóvel; (III) obrigações relativas às posturas municipais e obrigações administrativas perante qualquer autoridade pública/administrativa; (IV) prêmios de seguro, quando houver; (V) qualquer outras obrigações, prestações, ônus, despesas ou custos decorrentes da posse, propriedade, uso ou fruição do imóvel ou serviços, bens ou utilidades nele inseridos ou disponibilizados, inclusive as eventuais despesas ordinárias e extraordinárias da associação, sejam ou não divisíveis, que foram inadimplidas pelo PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES).

i. Proporcionalmente ao número de lotes de terreno compromissados, pagar todos os encargos referidos no item anterior e que, de qualquer modo, sejam lançados na forma englobada ou que impossibilite o lançamento específico do lote de terreno;

Parágrafo Único: O PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) desde logo declara: (i) saber que o material publicitário do Empreendimento, assim compreendido o conjunto de documentos distribuídos ou divulgados pelo Empreendedor através de seus canais oficiais de comunicação, seja por mídia impressa ou eletrônica, inclusive no local do Empreendimento, tais como os esboços, renderizações, desenhos, ilustrações, plantas, materiais gráficos, imagens, vídeos, matérias, maquetes, cores, texturas e especificações, são propostas meramente ilustrativas, servindo tão somente como mecanismo de informação e não substituem, nem prevalecem sobre as plantas, memoriais, projetos ou as *built's* regular e formalmente aprovados perante as Autoridades Públicas competentes (Municipal e Estadual), bem assim não substituem ou revogam as restrições urbanísticas convencionais, estatuto da Associação e seus respectivos regulamentos registrados perante os Cartórios ou Oficiais de Registros de Imóveis e Civil, relativos ao Empreendimento em questão; (ii) que visitou o LOTEAMENTO, verificando-o minuciosamente e

RESERVA
SANTA
IZABEL

declarando que o presente negócio lhe interessa na forma e condições que o mesmo se encontra e está sendo implantado; (iii) ter ciência que o empreendimento comercializado refere-se somente ao loteamento aprovado pelo Graprohab – certificado nº 094/2017 e Decreto Municipal nº 3.733 de 06 de abril de 2018, de modo que o empreendedor está isento de toda e qualquer responsabilidade em relação aos empreendimentos que venham a ser levados a efeito ou desenvolvidos em áreas contíguas ao empreendimento, ainda que possua padrão, características ou natureza semelhantes a este.

Cláusula 28ª - Este Instrumento é acertado em caráter irrevogável e irretratável para ambas as partes contratantes, excetuada a hipótese de inadimplemento das obrigações nele previstas.

Cláusula 29ª - Qualquer alienação dos direitos havidos neste contrato efetuada pelo PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) somente surtirá efeitos com relação à PROMITENTE VENDEDORA, inclusive para que o novo PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) possa se subrogar nos direitos e deveres previstos neste Instrumento, se o compromissário preencher todas as exigências cadastrais da empresa e observar as formalidades estabelecidas na Lei 6.766/79.

Parágrafo 1º: Caso não cumpridos tais requisitos, o PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) continuará respondendo principal e solidariamente pelas obrigações assumidas neste contrato.

Parágrafo 2º: Todas as despesas de cartório necessárias à regularização e registro do Instrumento de Cessão, o ITBI (Imposto sobre Transmissão entre Bens Imóveis), e outros que vierem a ser criados, decorrentes da Cessão de Direitos, correrão por conta exclusiva do PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) nos termos pactuados neste contrato.

Parágrafo 3º: O Cessionário deverá apresentar os seguintes documentos à PROMITENTE VENDEDORA: CPF, RG/RNE, Comprovante de Residência, Certidão de Nascimento (quando solteiro), Certidão de Casamento e Pacto Antenupcial, se for o caso (quando casado), Certidão de Casamento atualizada com Averbação de Divórcio (quando divorciado), Contrato Social e Cartão CNPJ (quando pessoa jurídica), Certidão de Óbito (quando viúvo(a)) e Matrícula do Imóvel atualizada, ficando sujeito à penalidade prevista na Cláusula 35ª caso não os apresente.

Cláusula 30ª - A PROMITENTE VENDEDORA poderá, a qualquer tempo e a seu exclusivo critério, ceder e transferir os direitos e obrigações que lhe digam respeito, decorrentes deste Instrumento, independentemente de qualquer anuência, interferência ou participação do PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), mantendo o PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) a obrigação de respeitar todas as condições aqui ajustadas.

Cláusula 31ª - A escritura de venda e compra do lote de terreno será conferida ao PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) somente após o pagamento integral do preço ajustado e do cumprimento final de todas as demais obrigações aqui assumidas, ou ainda na opção, pelo PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), de alienação fiduciária em garantia para o lote de terreno respectivo, nos termos da legislação específica (Lei 9.514/97).

Parágrafo 1º: Todas as despesas (emolumentos de cartório de notas e de registro de imóveis) o ITBI (Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis), bem como as eventuais certidões relativas ao imóvel objeto do presente e outros que vierem a ser criados, decorrentes da venda e compra ora compromissada, serão da responsabilidade exclusiva do PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES).

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)

RESERVA
SANTA
IZABEL

Parágrafo 2º: Fica terminantemente vedado ao PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) transferir parte certa e determinada do lote de terreno compromissado, sob pena de rescisão deste Instrumento, caracterizando inclusive esbulho possessório se a posse vir a ser, de qualquer forma, atribuída ou exercida por terceiro.

Cláusula 32ª - No caso de falecimento do PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), a escritura definitiva de venda e compra somente será outorgada aos seus herdeiros ou sucessores, mediante apresentação do alvará judicial ou formal ou escritura pública de partilha.

Cláusula 33ª - O PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) obriga-se a cumprir, a partir desta data, todas as determinações e exigências estabelecidas ou que venham a ser estabelecidas pelas autoridades públicas municipais, estaduais e federais e pelas concessionárias de serviços públicos, bem como ao pagamento, a partir desta data e nas épocas próprias, de todas as prestações vincendas do imposto predial e territorial urbano, taxas, contribuições de melhoria, ou quaisquer outros tributos que incidam ou que venham a incidir sobre o lote de terreno objeto deste Instrumento, ainda que tais lançamentos sejam feitos em nome da PROMITENTE VENDEDORA ou de terceiros.

Cláusula 34ª - Figurando como PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) mais de uma pessoa, serão os mesmos considerados para todos os fins, como devedores solidários, nos termos do art. 275 e demais pertinentes do Código Civil, ou credores solidários nos direitos de que são titulares, ficando, outrossim, ajustado que se outorgam mutuamente, em caráter irrevogável e irretratável, poderes para que qualquer deles receba pelo outro, ou pelos outros, notificação, interpelação, citação, intimação, e quaisquer correspondências (avisos, boletos, circulares) emitidas pela PROMITENTE VENDEDORA ou pela "Associação de Proprietários e Adquirentes" a ser constituída".

Cláusula 35ª - A não observância do disposto nas Cláusulas 27ª, 29ª, , 38ª, 45ª, 46ª e 69ª sujeitará o PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) à ADVERTÊNCIA. Caso o problema não seja sanado no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data do aviso de entrega da Notificação no endereço de cadastro do PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) (indicado no item 2 do quadro Resumo ou outro expressamente indicado pelo PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)), ficará sujeito à multa a ser calculada à época da infração na proporção de 0,50% (zero vírgula cinquenta por cento) do valor atualizado do contrato, sem prejuízo de outras sanções que vierem a ser impostas pelo Poder Público, e ainda:

a. No caso de infração que se prolongue no tempo, a multa será reiterada mensalmente até que o problema seja sanado;

b. A cobrança será feita mediante boleto bancário autônomo, a ser emitido pela PROMITENTE VENDEDORA, com vencimento para a mesma data ajustada para o vencimento das parcelas do preço e enviado para endereço indicado no item 2 do QUADRO RESUMO, respectivamente, na forma prevista na Cláusula 11ª deste instrumento;

c. Caso não sejam pagos os valores aqui estipulados, os mesmos passarão a integrar o saldo devedor do PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), ficando sujeitos à cobrança judicial.

d. Quando se tratar de obrigação pecuniária de natureza tributária, passível portanto de inscrição na dívida ativa, ou as obrigações que já estejam em fase de execução fiscal e ou em

Página 12 de 27

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)

R E S E R V A
S A N T A
I Z A B E L

execução judicial, o prazo para solução da questão pelo PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) descrito no caput desta cláusula, fica reduzido para 7 (sete) dias contados da data do aviso de entrega da Notificação no endereço de cadastro do PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES).

Cláusula 36ª - A PROMITENTE VENDEDORA reserva-se o direito de manter, gratuitamente, no loteamento, placas, cartazes, painéis publicitários, luminosos, faixas e outros materiais promocionais, relativos à publicidade do Empreendimento, bem como espaço para instalação de Show Room, até a venda de todos os seus lotes de terreno.

Cláusula 37ª - O PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) declara ter ciência de que será constituída uma ASSOCIAÇÃO CIVIL, sem fins lucrativos, que congrega, em seu quadro associativo, os proprietários e os titulares de direitos reais sobre os imóveis integrantes do LOTEAMENTO.

Parágrafo único: A "Associação de Proprietários e Adquirentes" a ser constituída terá por objetivo social a prestação de serviços em prol de seus associados, tais como a manutenção das obras e serviços do LOTEAMENTO, execução de melhoramentos complementares de interesse de seus associados, a implantação e manutenção do sistema de segurança e a manutenção das áreas verdes públicas.

Cláusula 38ª - O PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) tem ciência e concorda que a partir da solicitação pela PROMITENTE VENDEDORA do Termo de Vistoria de Obras (TVO) da Prefeitura, deverá contribuir com sua quota parte na Associação a ser constituída, visando fazer frente às despesas de material e pessoal necessárias para a manutenção e conservação do sistema viário, todas as áreas comuns e de lazer (praças, espaços destinados à prática de esportes e outros), portaria e segurança com monitoramento 24 horas, do sistema de águas pluviais, da operação e manutenção do sistema coletivo de tratamento e disposição de esgotos sanitários (se implantado no LOTEAMENTO), rede de abastecimento de água, rede de iluminação pública e demais melhorias e aquisições.

Cláusula 39ª - As despesas serão rateadas com base em orçamentos ou verbas que vierem a ser aprovados pelos Associados em Assembleia da Associação, na forma estabelecida nos estatutos da "Associação de Proprietários e Adquirentes" a ser constituída, se comprometendo o PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) a acatar, cumprir e fazer cumprir a decisão tomada pela maioria.

Cláusula 40ª - A cada lote de terreno corresponderá uma Taxa Associativa referente às despesas comuns e um voto nas decisões, desde que adimplente com suas obrigações associativas. Ainda que as matrículas de 02 (dois) ou mais lotes de terreno sejam unificadas posteriormente com a finalidade de o terreno abrigar uma só residência ou unidade imobiliária, o imóvel resultante continuará a contribuir com o número de taxas equivalentes ao número original de lotes de terreno da época da aprovação do Projeto Original do Loteamento/ Registro, devendo também serem observados os procedimentos do Estatuto da Associação para esse caso.

Cláusula 41ª - As quotas de rateio das despesas (taxas associativas) serão arrecadadas pela "Associação de Proprietários e Adquirentes" a ser constituída e a ela caberá a administração de todos os serviços relativos à operação e manutenção do LOTEAMENTO, podendo todos os

R E S E R V A
S A N T A
I Z A B E L

proprietários ou titulares de direitos reais sobre os imóveis integrantes do LOTEAMENTO tomar parte na entidade.

Cláusula 42ª – O PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) se declara ciente e concordante de que a sua opção pela aquisição do lote de terreno objetivado no presente contrato levou em conta a existência de características urbanísticas especiais ou convencionais que fazem parte do empreendimento, bem como a sua participação na Associação aqui referida na condição de Associado Titular, situações estas inclusive que constituem condição essencial do negócio.

Parágrafo único: Nesse sentido fica o PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) obrigado a cumprir e observar as restrições urbanísticas legais e convencionais de uso e ocupação aplicáveis ao lote de terreno, bem assim ao cumprimento do Estatuto da “Associação de Proprietários e Adquirentes” a ser constituída, inclusive a contribuir para o rateio das despesas e verbas respectivas, tanto por força deste contrato, quanto pela utilização direta ou indireta, efetiva ou potencial, dos serviços prestados por tal Associação, diretamente ou por terceiros por ela contratados, obrigação essa decorrente automaticamente de seu *status* ou condição de possuidor ou titular de direitos do imóvel aqui versado.

CAPÍTULO VI – Das Restrições Urbanísticas Convencionais

Cláusula 43ª – As condições descritas neste Capítulo contém normas de proteção e restrições de uso relativas aos lotes de terrenos do LOTEAMENTO Reserva Santa Izabel, assim consolidadas como restrições urbanísticas legais e convencionais nos termos da Lei 6.766/79 e têm a finalidade precípua de assegurar o uso apropriado e atender aos princípios básicos de: proteger os proprietários contra o uso indevido e danos dos imóveis, que poderá vir a desvalorizar a propriedade; assegurar um adequado e razoável uso da propriedade; estimular construções de residências de arquitetura compatível com as características do empreendimento; proporcionar o desenvolvimento sustentável e o incentivo ao desenvolvimento urbano consciente.

Parágrafo 1º: As partes reconhecem que tais condições têm por objetivo assegurar o uso adequado dos imóveis por seus proprietários ou quem se fizer de direito, visando melhores condições de vida e convívio social, bem como inibir qualquer desvalorização patrimonial que venha a lesar os interesses da comunidade.

Parágrafo 2º: A renúncia de direito por parte do PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) jamais valerá como escusa para o cumprimento de suas obrigações contratuais e legais, inclusive de cumprimento das obrigações perante a “Associação de Proprietários e Adquirentes”.

Cláusula 44ª - Restrições de Uso nos Lotes de Terreno - Os lotes de terrenos situados no Núcleo Residencial que compreende os lotes contidos nas quadras A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, além do lote 1 da quadra V do LOTEAMENTO Reserva Santa Izabel destinam-se exclusivamente a construções de Uso Residencial Unifamiliar, para a família e seus empregados e de uso recreativo exclusivo para seus Proprietários. Não serão permitidos em cada lote de terreno ou agrupamento de lotes de terreno, a edificação de mais de uma residência, edifício de apartamentos, construções com mais de 02 (dois) pavimentos, vilas, estabelecimentos

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)

R E S E R V A
S A N T A
I Z A B E L

comerciais, indústrias, instituições para prestação de serviços, escritórios, clínicas, serviços de hospedagem, entidades religiosas, qualquer atividade comercial ou de serviços e outras construções destinadas a fins estranhos aos da moradia, à exceção dos lotes de terreno previamente demarcados no projeto que serão utilizados para Clube de Recreação dos associados e que será gerido e implementado pela "Associação de Proprietários e Adquirentes a ser constituída, bem assim o lote de terreno da quadra "V" que possui destinação Mista (Residencial e Comercial) e das quadras "W", "X", "Y", e "Z" (Comercial).

Parágrafo 1º: As atividades referentes à prestação de serviços serão permitidas nos lotes residenciais desde que não necessitem do atendimento pessoal de clientes e/ou fornecedores, e, desde que não haja qualquer efeito prejudicial aos demais moradores ou mesmo à segurança do empreendimento, devendo o respetivo Associado ou Proprietário/ Interessado obter previamente, por sua conta e risco, às devidas autorizações, capacitação e licenças perante os Órgãos e Autoridades competentes;

Parágrafo 2º: Os lotes de terreno deste Empreendimento, com exceção dos lotes das quadras "W", "X", "Y" e "Z", fazem parte de um Núcleo Residencial (lotes contidos nas quadras A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, além do lote 1 da quadra V), cujo objetivo é o fechamento do perímetro e identificação/controle do acesso, tudo conforme projeto aprovado junto à Prefeitura Municipal de Jaguariúna/SP, nos termos do Decreto Municipal nº 3.733/2018 e da Lei 6.766/79.

Parágrafo 3º: Aos lotes de terreno das quadras "W", "X", "Y" e "Z" são aplicáveis as seguintes restrições especiais de uso e ocupação:

a. Não farão uso do Clube de Recreação e itens de lazer, os adquirentes de lotes de terreno das quadras "W", "X", "Y" e "Z" ;

b. O valor de contribuição associativa será diferenciado para esses lotes de terreno em razão de sua localização e destinação e serão definidos pela Assembleia Geral através da forma e quórum previstos no Estatuto;

c. Os lotes de terreno das quadras "W", "X", "Y" e "Z" tem destinação comercial, mas, caso a Prefeitura Municipal de Jaguariúna altere a lei de uso e ocupação do solo urbano e passe a permitir construção residencial nos lotes dessas quadras, seus proprietários poderão edificar construções residenciais, desde que haja permissão da Associação de Moradores a ser constituída.

Parágrafo 4º: O uso dos lotes de terreno fica vinculado ao estrito respeito dos padrões de adensamento previstos e de incomodidade, inclusive obedecer aos padrões de emissões de níveis de ruído e conforto acústico nos termos da NBR 10.152/1987.

Cláusula 45ª - O projeto de construção residencial deverá ser encaminhado para aprovação prévia da "Associação de Proprietários e Adquirentes" para verificação do alcance dos requisitos urbanísticos convencionais e posterior aprovação da Prefeitura Municipal de Jaguariúna/SP e demais órgãos competentes do Poder Público, devendo, para tanto, estar acompanhado da documentação técnica necessária para avaliação do projeto.

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)

R E S E R V A
S A N T A
I Z A B E L

Parágrafo 1º: O projeto somente poderá ser aprovado pela "Associação de Proprietários e Adquirentes" se estiver de acordo com as normas urbanísticas aplicáveis. A referida declaração deverá ser solicitada na sede da PROMITENTE VENDEDORA, através de pedido escrito do PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) e será emitida em até 15 (quinze) dias úteis.

Parágrafo 2º: A não observância do parágrafo anterior sujeitará o PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) à multa prevista na Cláusula 35ª.

Cláusula 46ª - Além do contido nas cláusulas anteriores, deverá ainda o PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) observar as restrições a seguir estabelecidas, que regulam o direito de utilização e aproveitamento dos lotes de terreno, sendo que tais limitações são supletivas e prevalecem após o cumprimento das legislações municipais, estaduais e federais, tanto quanto ao uso do solo, como quanto à aprovação de projetos. Tais restrições deverão ser cumpridas pelo PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) e seus sucessores, sendo que as partes, desde já, autorizam o Sr. Oficial de Registro de Imóveis a proceder à averbação destas obrigações.

Parágrafo 1º: A não observância de qualquer das restrições discriminadas neste Capítulo VI Das Restrições Urbanísticas Convencionais, bem como de outras restrições impostas pelo Poder Público, sujeitarão o PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) à multa prevista na Cláusula 35ª, sem prejuízo de eventuais penalidades previstas no ordenamento jurídico vigente, inclusive, mas não limitado ao embargo do uso imóvel/lote a ser pleiteado junto à Prefeitura.

Parágrafo 2º: Das Restrições ao Uso do Lote de Terreno - Além das restrições urbanísticas legais, ficam expressamente convencionadas neste instrumento as restrições urbanísticas suplementares e complementares às legais, as quais deverão ser estritamente seguidas pelo PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) e seus sucessores a qualquer título e por todos aqueles que foram proprietários ou titulares de direitos sobre lotes de terreno no LOTEAMENTO.

a. Para todos os efeitos, integram às restrições urbanísticas convencionais as normas de uso e construção contidas nos Regulamentos da "Associação de Proprietários e Adquirentes", desde que não contrárias ao disposto neste Contrato, em especial, o das Restrições Urbanísticas e de Construção que estiverem vigentes quando da aprovação do projeto residencial quanto às restrições relativas à construção, devendo entrar em contato com a Associação antes de iniciar o projeto de sua construção, a fim de que sejam fornecidos, se houver, esclarecimentos adicionais e decisões últimas havidas em Assembleia Geral;

b. Se unidos dois ou mais lotes de terreno contíguos de modo a formar um lote de terreno maior, todas as obrigações e restrições constantes de contrato continuarão a ser aplicadas a esse novo lote de terreno resultante;

Parágrafo 3º: Das Restrições Quanto a Construção:

a. No caso dos lotes residenciais (correspondente a todos os lotes contidos nas quadras A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,K,L,M,N,O,P,Q,R,S,T,U, além do lote 1 da quadra V), não será permitida a construção de mais de uma residência unifamiliar por lote prometido; ela se destinará exclusivamente à habitação de uma única família e seus empregados. Será admitida a construção, independente da edificação principal, de área destinada a medidores de água, energia, telecomunicações, além de local para recipientes de gás;

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)

Página 16 de 27

R E S E R V A
S A N T A
I Z A B E L

b. Fica, portanto, determinado que, nos lotes situados no Núcleo Residencial, descritos no parágrafo 3º supra, não será permitida a construção de prédio não residencial, prédios de apartamento para habitação coletiva, prédios para fins comerciais, industriais e escritórios, de forma a nunca se exercerem neles atividades de: comércio, indústria, todo e qualquer tipo de estabelecimento de ensino, hospital, consultório, clínica, atelier para prestação de serviços, templos, cinema, teatro, hotel, motel, pensão, clubes, associações recreativas, entre outros usos que não o estritamente unifamiliar;

c. Os lotes de uso coletivo, a serem doados à associação de proprietários, não serão objeto de restrição específica ou de quaisquer regras presentes nesse regulamento, sendo o Lote 2 da Quadra V destinado exclusivamente à portaria e administração, e o Lote 1 da quadra A1 destinado exclusivamente ao clube social.

d. Enquanto não iniciada a construção, não será permitido o uso do terreno para qualquer finalidade ou atividade, devendo ele ser mantido no estado original e devidamente conservado e roçado;

e. Fica vedada a construção de casas pré-fabricadas de madeira e ainda a edificação, qualquer que seja, em madeira comum, folha de flandres, zinco ou materiais equivalentes;

f. A edificação principal não deverá possuir menos de 100 (cem) m² de área construída. Fica vedada a edificação de edículas (casa pequena, localizada no fundo de um terreno, normalmente dispendo apenas de um dormitório, sala, banheiro, cozinha, churrasqueira ou depósito);

g. O PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) não poderá realizar qualquer obra de terraplenagem no lote de terreno, ou construção de muros nas divisas, sem que haja projeto de construção de edificação devidamente aprovado pela Associação e pelos órgãos públicos competentes, devendo os serviços de terraplenagem atender aos requisitos da construção a ser erguida.

h. Não serão permitidas cercas elétricas ou sistemas anti-invasão perimetral. Ficando vedada qualquer interferência no eventual sistema de proteção perimetral que venha a ser realizado pela Associação para todo o Empreendimento;

i. A construção deverá obedecer o coeficiente de aproveitamento, a taxa de ocupação, a taxa de permeabilidade, os recuos das divisas e alturas conforme Legislação Municipal - Plano Diretor (Seção que trata "Dos Parâmetros e Índices de Ocupação do Solo Urbano") vigente à época do registro do LOTEAMENTO no Cartório de Registro de Imóveis ou conforme legislação municipal posterior quando mais restritiva.

i.1. A faixa de recuo frontal e secundário somente poderão ser usados como jardim, inclusive não sendo permitida a instalação de piscinas, garagem descoberta, vagas ou abrigo para automóveis e equipamentos afins. Nos casos de terrenos em aclave ou declive será permitida a construção de escadas e/ou rampas de acesso às residências, desde que apoiadas no terreno, sendo assim, não poderão ser armadas, sendo permitido pavimentar apenas os trechos de acesso e/ou passagem de pedestres e veículos, não podendo ter outra utilização.

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)

R E S E R V A
S A N T A
I Z A B E L

j. É expressamente proibido o preparo de massa de cimento, concreto ou semelhante nos arruamentos (leito carroçável e calçadas) e nas demais áreas públicas.

k. É obrigação do PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) fechar sua obra com tapumes, evitando assim a entrada de pessoas não autorizadas na mesma. Se a obra for iniciada pelo muro de fechamento perimetral, somente será necessária a vedação frontal com tapume ou onde não existir fechamento em alvenaria. Caso esse item não seja atendido, a Associação poderá efetuar o serviço, que será cobrado do associado mediante boleto próprio ou junto a taxa associativa.

l. O PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) deverá preparar/compactar o acesso do lote de terreno, para evitar estragos na calçada e na guia/sarjeta, antes do início das obras.

m. Não poderá haver tráfego/circulação de veículos pesados (carga e descarga) nos lotes de terreno em dias de chuva ou solo úmido. Havendo necessidade da carga ou descarga o veículo deverá permanecer na rua para evitar estragos.

Parágrafo 4º: O PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) está ciente de que, caso o lote de terreno adquirido margeie o muro perimetral, este não poderá integrar a construção a ser realizada no lote de terreno.

Parágrafo 5º: É condição para o início da construção a realização pelo PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) de levantamento topográfico e sondagem do lote de terreno, estando o mesmo ciente de todas as exigências e restrições relativas à construção, isentando a PROMITENTE VENDEDORA de qualquer responsabilidade por prejuízos advindos da não observância das mesmas.

Parágrafo 6º: É de inteira responsabilidade do PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) a guarda de materiais e ferramentas e a vigilância da obra, ficando isentas a PROMITENTE VENDEDORA e a "Associação de Proprietários e Adquirentes" a ser constituída para o loteamento Reserva Santa Izabel de eventuais furtos e avarias, devendo o PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), para tanto, tomar as providências necessárias tais como local seguro para guarda de materiais e ferramentas, contratar seguro, vigilância, etc.

Parágrafo 7º: Da Composição de Lotes de Terreno - Será lícito agrupar, para efeito de projeto, dois ou mais lotes de terreno contíguos lateralmente ou pelos fundos, de modo a formar um único lote de terreno e, neste caso, todas as obrigações previstas para um lote de terreno isolado, serão aplicadas a esse novo lote de terreno resultante. Caso o projeto de unificação objetive lotes de terreno que prevêm a necessidade de faixas para passagem de redes para escoamento de águas pluviais e esgotos sanitários, estas perderão seu efeito desde que o projeto aprovado junto à municipalidade preveja solução de escoamento para os lotes de terreno à montante, através do posicionamento de outra faixa para passagem de redes.

Parágrafo 8º: As árvores eventualmente existentes nas calçadas e áreas verdes/lazer não poderão ser suprimidas, realocadas ou substituídas, sob pena de imposição direta, independente de advertência, da multa prevista na Cláusula 35ª, além da responsabilidade civil, penal, criminal e administrativa prevista na legislação em vigor.

CAPÍTULO VII – Da Comunicação dos Atos Entre as Partes e Dos Dados Cadastrais

Página 18 de 27

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)

RESERVA
SANTA
IZABEL

Cláusula 47ª - As partes declaram expressamente que os dados de qualificação e representação, constantes nos itens 1 e 2 do QUADRO RESUMO, são reais e que seus signatários, inclusive procuradores ou representantes legais, são plenamente capazes, legítimos e suficientes para o aperfeiçoamento do negócio jurídico ora estabelecido, constituindo obrigação inescusável das partes contratantes (PROMITENTE VENDEDORA e PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)) em manter tais informações ou dados sempre devidamente atualizados uma perante a outra.

Cláusula 48ª – O PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) obriga-se a comunicar, por escrito, à PROMITENTE VENDEDORA, a sua mudança de domicílio, no prazo de até trinta (30) dias, através de carta protocolada ou carta enviada com aviso de recebimento, para o endereço da PROMITENTE VENDEDORA que consta do item 1 do QUADRO RESUMO.

Cláusula 49ª – O PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) tem igual obrigação no caso de alteração do endereço para envio de correspondências e avisos de pagamento/cobrança, sob pena de aquelas encaminhadas ao local indicado neste Instrumento serem consideradas válidas e eficazes.

Cláusula 50ª – A PROMITENTE VENDEDORA, por seu turno, se compromete a manter sempre atualizado seu endereço impresso nos boletos bancários para pagamento da parcela do preço. Caso, por que motivo seja não for possível o envio da forma mencionada, a comunicação será feita por Carta com Aviso de Recebimento.

Cláusula 51ª - As notificações, intimações, solicitações e quaisquer outras situações que mereçam a ciência ou informação de uma parte à outra, deverão ser encaminhadas para os endereços de domicílio (físico) e eletrônico (e-mail) constantes nos itens 1 e 2 do QUADRO RESUMO, inclusive em relação aos procuradores ou representantes legais naquele qualificados.

Cláusula 52ª – Quando a notificação tratar de eventual descumprimento contratual deverá a parte notificante especificar o item do contrato transgredido ou descumprido, bem assim estipular prazo para retorno pela parte notificada, o qual não deverá ser superior a 15 (quinze) dias, exceto para os casos em que a lei determinar prazo maior.

CAPÍTULO VIII – Do Descumprimento Contratual

Cláusula 53ª – O descumprimento contratual será caracterizado nas seguintes hipóteses:

a. Quando do não atendimento de Notificação por escrito encaminhada nos endereços de cadastrados no item 2 do QUADRO RESUMO e suas atualizações, no prazo e forma descritos no Capítulo VII supra. Considerando a declaração expressa contida na cláusula 47ª supra, as Notificações tratadas nesta cláusula serão consideradas válidas e entregues ao destinatário sempre que encaminhadas no endereço constante no QUADRO RESUMO, ou suas atualizações formais, ainda que recebidas por terceiros alheios ao presente instrumento;

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)

R E S E R V A
S A N T A
I Z A B E L

b. Independente de notificação, quando se verificar o uso indevido do lote de terreno, seja no que tange a finalidade, seja pela inobservância das normas urbanísticas (legais e convencionais), ambientais e tributárias, situações essas possíveis enquanto não houver a quitação total do preço.

Parágrafo único: As notificações, intimações, solicitações e quaisquer outras situações que mereçam a ciência ou informação de uma parte à outra, deverão ser encaminhadas para os endereços de domicílio (físico) e eletrônico (e-mail) constantes nos itens 1 e 2 do QUADRO RESUMO, inclusive em relação aos procuradores ou representantes legais naquele qualificados.

Cláusula 54ª - A PROMITENTE VENDEDORA fica com o direito de rescindir este Instrumento, se:

a. O PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) não cumprir o pagamento de quaisquer prestações ou outros encargos compromissados e assumidos neste Instrumento, em até 30 (trinta) dias depois de constituído em mora, na forma da lei;

b. O PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) não cumprir as outras determinações aqui acertadas e que lhe compete.

Cláusula 55ª - A mora do PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) será ratificada, mediante notificação, procedida na forma do art. 32, da lei no 6.766/79 – por intermédio do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Jaguariúna/SP, com prazo de 30 (trinta) dias para sua purgação.

Cláusula 56ª - As partes contratantes estipulam os juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa moratória de 2% (dois por cento) sobre as prestações vencidas e não pagas pelo PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), aplicadas sobre o valor monetariamente atualizado até o dia do pagamento (*pro rata die*).

Cláusula 57ª - Para os efeitos de aplicação do disposto neste capítulo, as Partes entendem que o descumprimento de obrigações pecuniárias pelo PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) que incidam diretamente sobre o imóvel/lote, tais como IPTU, ISS, ou outros encargos ou contribuições não pagas, nem contestadas ou impugnadas tempestivamente pelo PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), despesas ordinárias, extraordinárias, inclusive multas e encargos devidos para a "Associação de Proprietários e Adquirentes", objetivado no presente contrato, bem como a qualquer uma das obrigações previstas na Cláusula 26ª deste contrato, ensejará descumprimento contratual, devendo, para tanto, ser observado o seguinte:

a. A PROMITENTE VENDEDORA poderá NOTIFICAR o PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), na forma estabelecida nas cláusulas 51ª e 52ª deste contrato, para que este efetue o pagamento ou quitação das obrigações e respectivos encargos decorrentes de mora diretamente aos credores, devendo este encaminhar os comprovantes hábeis a comprovar o cumprimento das obrigações;

b. Uma vez verificado o não atendimento tempestivo pelo PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) da exigência ou notificação feita pela PROMITENTE VENDEDORA nos termos da alínea "a" supra, poderá a PROMITENTE VENDEDORA adotar as medidas necessárias para efetuar o pagamento ou quitação das obrigações junto aos respectivos credores, caso em

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)

R E S E R V A
S A N T A
I Z A B E L

que poderá também cobrar do PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), de imediato ou juntamente com a próxima prestação mensal que se vencer do lote de terreno, o montante efetivamente desembolsado, o qual será corrigido de acordo com o mesmo índice de correção previsto para o saldo do preço de aquisição, ora compromissado, acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração e multa de 2% (dois por cento), a contar da data do desembolso realizado pela PROMITENTE VENDEDORA em benefício do PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), que deixou de cumprir sua obrigação contratual.

c. O descumprimento da obrigação prevista nesta cláusula pelo PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) ensejará ainda a incidência de multa prevista na cláusula 35ª deste contrato, penalidade esta que não ilide o dever do PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) de efetuar o reembolso estabelecido na alínea "b" supra.

Parágrafo Único: Os valores pagos pelo PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) à PROMITENTE VENDEDORA a título de reembolso, conforme descrito nas alíneas "b" e "c" desta cláusula, não ficarão, sob hipótese alguma, sujeitos a ressarcimento, nem integrarão a soma dos valores que servirão de base para eventual rescisão nos termos do Capítulo IX.

Cláusula 58ª - A mora do PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) no cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas neste Instrumento acarretar-lhe-á a responsabilidade pelo pagamento das seguintes penalidades:

a. Atualização monetária, de acordo com os critérios previstos neste Instrumento e calculada "pro rata die", observado o procedimento a seguir:


a.1. Quando o pagamento ocorrer além da data do vencimento da prestação, mas dentro do mês de seu vencimento, o valor da prestação, calculado na forma deste Instrumento, será atualizado monetariamente desde o dia de seu vencimento até o dia de seu efetivo pagamento, mediante a incidência diária de 1/30 da variação percentual, entre os valores dos índices eleitos nesse Instrumento;

a.2. Quando o pagamento ocorrer em mês posterior ao do vencimento da prestação, o valor desta será atualizado monetariamente até o mês em que se der o pagamento, usando-se o modo de atualização monetária previsto na cláusula 13ª deste instrumento. A partir daí, e até o dia em que, nesse mês, for efetuado o pagamento, seus valores serão atualizados monetariamente da mesma forma prevista no item a.1. acima.

b. Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia, que incidirão sobre o valor do principal, atualizado monetariamente, sem prejuízo da incidência dos juros incluídos no valor de cada prestação;

c. Multa de mora de 2% (dois por cento) sobre o débito em aberto atualizado.

Cláusula 59ª - Na hipótese de inadimplemento do PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), sem prejuízo das partes promoverem o distrato da presente avença, ajustando as condições que melhor lhes aprouverem, a PROMITENTE VENDEDORA poderá optar, de modo a manter o equilíbrio financeiro do contrato, por:


Rubrica PROMITENTE VENDEDORA


Rubrica PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)

Página 21 de 27

R E S E R V A
S A N T A
I Z A B E L

a. Cobrar as parcelas vencidas e as que se vencerem até a data do pagamento, reajustável monetariamente, acrescida dos juros de mora e a multa acima convencionados, nos termos deste contrato e do Parágrafo 1º do Artigo 32 da Lei 6.766/79;

b. Considerar rescindido este Instrumento, após constituição em mora nos termos da Cláusula 53ª deste Capítulo.

CAPÍTULO IX – Das Hipóteses de Rescisão

Cláusula 60ª - Sem prejuízo das disposições aplicáveis da lei 6.766/79, para manutenção do equilíbrio econômico e financeiro deste contrato, acordam as partes que em caso de rescisão do presente Instrumento, em razão do inadimplemento do PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) quanto ao pagamento do preço de aquisição do lote de terreno ou cumprimento das demais obrigações do presente Instrumento, deverão ser restituídos os valores pagos por ele, a título de pagamento do preço de aquisição do lote de terreno diretamente à PROMITENTE VENDEDORA, com exceção dos seguintes:

a. Valor relativo à fruição do lote de terreno pelo tempo em que o mesmo permanecer na posse do PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), calculado mês a mês, desde a posse definitiva até sua efetiva desocupação, à taxa de 0,50% (zero virgula cinquenta por cento) sobre o preço de venda do lote de terreno, atualizado na forma estabelecida neste contrato;

b. Montante relativo ao reembolso das despesas administrativas havidas com o presente, desde já prefixados em 10% (dez por cento) do valor total da entrada e das prestações pagas, atualizado na forma estabelecida neste contrato;

c. Valor equivalente a 2% (dois por cento) do preço total de venda, atualizado na forma estabelecida neste contrato, a título de multa, prefixado de comum acordo;

d. A quantia que a PROMITENTE VENDEDORA vier a desembolsar para reposição do lote de terreno retomado ao *status quo ante*, em razão da inércia ou omissão do PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), tais como demolição, limpeza de lote de terreno, remoção de entulho ou de materiais de construção, desmobilização de canteiro de obras e outras dessa natureza;

e. As quantias devidas pelo PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) à Associação que venham a ser saudadas pela PROMITENTE VENDEDORA, em razão da omissão do primeiro, inclusive os respectivos encargos e eventuais penalidades;

f. Outros custos despendidos pela PROMITENTE VENDEDORA e comprovadamente irrecuperáveis;

g. Eventuais custas e honorários advocatícios necessários à cobrança dos débitos.

Parágrafo Único: Multas e juros de mora, bem como as multas previstas na Cláusula 35ª, eventualmente pagos, não farão, sob hipótese alguma, parte dos valores sob os quais incidirá o cálculo para restituição na forma do caput desta Cláusula.

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)

R E S E R V A
S A N T A
I Z A B E L

Cláusula 61ª - Caso, quando da rescisão do contrato, exista benfeitorias no lote de terreno, somente serão indenizadas as úteis e as necessárias, desde que estejam de acordo com as imposições deste instrumento, bem como as imposições legais aplicáveis, nos termos do art. 34 da Lei 6.766/79, mediante apresentação das respectivas aprovações, registros e recolhimentos tributários nos competentes órgãos públicos, e ainda:

a. O PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) não terá direito a qualquer indenização ou retenção por benfeitorias voluptuárias realizadas no imóvel objeto deste Instrumento, bem como por benfeitorias feitas em desconformidade com este Instrumento ou com as exigências e restrições urbanísticas impostas pelo poder público;

b. O PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) somente será indenizado pelas benfeitorias úteis e necessárias pelo preço médio de duas avaliações, a serem realizadas por duas imobiliárias/engenheiros distintos, sendo um deles indicado pelo PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) e o outro pela PROMITENTE VENDEDORA. Caso, qualquer das partes não apresente a avaliação a que se refere este item, o valor será fixado pela avaliação apresentada pela outra parte;

c. Os profissionais indicados para realizar a avaliação deverão ter registro no conselho profissional competente, de modo a atestar seu conhecimento técnico. A avaliação será realizada através de *check list* apresentado pela PROMITENTE VENDEDORA, que deverá ser preenchido pelo profissional indicado sob pena de, afastando-se da realidade, ser responsabilizado nos termos da legislação civil e penal;

d. Após as avaliações e a conclusão do preço médio, o valor relativo dessas benfeitorias será pago diretamente ao PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), mediante recibo ou mediante depósito em conta bancária a ser indicada, servindo o comprovante de depósito como recibo;

e. As construções irregulares e o abandono de material de construção ou do terreno, inclusive com a perda das marcações das divisas, a falta de roçada de lote de terreno ou o depósito de lixo, entulho, caçamba, container com materiais de qualquer espécie, não serão considerados de nenhuma forma como benfeitoria, ao contrário, serão considerados como despesas ou ônus do PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) e assim ter o seu preço ou custo de demolição ou retirada de entulho e restos de material de construção abatidos de eventual crédito deste ou acrescido ao valor a pagar.

CAPÍTULO X – Da Posse e da Outorga de Escritura

Cláusula 62ª – O PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) declara expressamente que:

a. Tem perfeito conhecimento do perfil topográfico do lote de terreno objeto deste Instrumento, através dos documentos, plantas e memoriais de aprovação do loteamento, que lhe foram colocados à disposição pela PROMITENTE VENDEDORA, tendo percorrido pessoalmente, ou por intermédio de seu representante ou prepostos, o lote de terreno e suas divisas, achando-as conforme a localização constante no projeto aprovado e registrado;

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)

R E S E R V A
S A N T A
I Z A B E L

a.1. Compreende que o perfil topográfico poderá sofrer alterações em decorrência da implantação da infraestrutura;

b. O lote de terreno lhe será entregue devidamente demarcado por meio de marcos de divisa. No caso de desaparecimento dos marcos, qualquer remarcação futura será feita sob responsabilidade do PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES);

c. Tem ciência e compromete-se a respeitar as Restrições Urbanísticas Convencionais do Loteamento, o Estatuto Social da "Associação de Proprietários e Adquirentes" a ser constituída e seus regulamentos arquivados junto ao Cartório competente, que lhe foram colocadas à disposição pela PROMITENTE VENDEDORA e cuja adesão é espontânea e assim constitui condição essencial do negócio.

d. Tem ciência que o LOTEAMENTO **Reserva Santa Izabel** foi aprovado pela PROMITENTE VENDEDORA, junto à Prefeitura Municipal de **Jaguariúna**, conforme Decreto Municipal específica, de modo que parte do empreendimento (Núcleo Residencial) será fechado com muros e/ou gradis e que será instalada portaria para identificação de acesso, tudo conforme projetos aprovados, e que, concorda expressamente com as obrigações e custos decorrentes da gestão decorrente do fechamento, não apenas mas tais como custos com porteiros e manutenção da portaria. Ficando, desde já, estabelecido que eventual descaracterização futura do fechamento não é de responsabilidade da PROMITENTE VENDEDORA, que não ficará obrigada a qualquer tipo de indenização.

d.1. Não farão parte do perímetro fechado e não participarão, portanto, do rateio dos custos decorrentes da gestão decorrente do fechamento, os lotes de terreno comerciais (correspondente ao totais dos lotes contidos nas quadras W,X,Y,Z), participando estes somente nos demais rateios de custos de cunho comunitário e todos aqueles que lhes tragam, direta ou indiretamente, determinados benefícios, cabendo à Associação, nos termos de seu Estatuto, a fixação dos rateios respectivos.

e. O PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) se responsabiliza pela veracidade das informações prestadas sobre sua identidade, estado civil, nacionalidade, profissão, endereço, cadastro fiscal e econômico-financeiro, obrigando-se a comprová-las quando solicitado pela PROMITENTE VENDEDORA.

Cláusula 63ª - Fica estipulado que eventuais diferenças, para mais ou para menos, que venham a ser apuradas na área física do lote de terreno objeto do presente compromisso, que não ultrapassem cinco por cento (5%) das constantes do projeto aprovado, não darão ao PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), nem à PROMITENTE VENDEDORA, qualquer direito de ressarcimento.

Parágrafo único: Caso, por qualquer circunstância, se verifique que existe eventual diferença na área física do lote de terreno, superior a cinco por cento (5%) de sua área total constante do projeto aprovado, ela será compensada em moeda corrente, tanto por parte da PROMITENTE VENDEDORA como do PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), considerando-se como base de cálculo o valor do preço do metro quadrado acertado neste Instrumento, atualizado monetariamente, a ser liquidado no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da ciência de um ao outro.

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)

R E S E R V A
S A N T A
I Z A B E L

Cláusula 64ª - Não se compreende no objeto do presente instrumento, não se constituindo, pois, em obrigação da PROMITENTE VENDEDORA, mas sim do PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) ou de empresa ou associação constituída para a administração do LOTEAMENTO, no que lhe competir, o fornecimento, a construção e/ou a instalação de tudo quanto não estiver expressamente consignado neste Instrumento, no MEMORIAL DESCRITIVO e plantas aprovadas do LOTEAMENTO Reserva Santa Izabel, arquivados no Cartório de Registro de Imóveis de Jaguariúna/SP quando do registro do LOTEAMENTO.

Cláusula 65ª - A posse precária do lote de terreno será dada após a assinatura do compromisso de venda e compra ou outorga da escritura de venda e compra. A posse definitiva será dada após emissão do TVO - Termo de Vistoria de Obras - pela Municipalidade.

Parágrafo 1º: O atraso na vistoria e emissão do TVO- Termo de Vistoria de Obras, por culpa da Prefeitura Municipal de Jaguariúna/SP, não é de responsabilidade da PROMITENTE VENDEDORA, que não ficará obrigada a qualquer tipo de indenização ao PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), nem tampouco será fato gerador de rescisão contratual motivada.

Parágrafo 2º: A posse precária estabelecida no *caput* desse artigo não autoriza o PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) a realizar nenhuma obra no lote de terreno, inclusive eventual terraplenagem, nem tampouco a inserir nenhuma benfeitoria ou construção no respectivo lote de terreno, que somente poderão ocorrer após a posse definitiva, exceção feita tão somente à instalação dos tapumes e medições para realização das construções.

Parágrafo 3º: A ocupação efetiva do lote de terreno somente poderá ocorrer após a emissão pela Prefeitura Municipal do TVO- Termo de Vistoria de Obras, momento em que o PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) poderá optar pela alienação fiduciária em garantia de eventual débito.

Parágrafo 4º: Concorde expressamente o PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) que, até a finalização das obras de infraestrutura do LOTEAMENTO, caso as mesmas ainda não tenham sido finalizadas, o exercício de sua posse direta será restrito, por razões de segurança e do bom andamento das obras e desenvolvimento dos trabalhos.

Cláusula 66ª - Na utilização do lote de terreno e efetivo exercício de posse deverão também ser respeitadas a legislação Estadual, em especial aquela relacionada com a CETESB (Companhia Estadual de Tecnologia e Saneamento Básico) e de Defesa do Meio Ambiente.

Cláusula 67ª - O PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) não poderá fazer no terreno qualquer terraplenagem, desaterro ou extração de material, desvios ou encaminhamentos de águas pluviais, nem qualquer movimento de terra, que possa prejudicar os lotes de terreno vizinhos, as vias de circulação ou áreas públicas.

Parágrafo único: Toda e qualquer terraplenagem deverá ser comunicada aos vizinhos confrontantes 30 (trinta) dias antes de ser iniciada, de modo que sejam solicitados os ajustes necessários, bem como negociadas as despesas de construção do muro de contenção/arrimo, ficando a PROMITENTE VENDEDORA eximida de qualquer custo relativo à obra e de qualquer responsabilidade por eventuais danos decorrentes da realização da mesma ou, ainda, da omissão na comunicação referida na primeira parte deste item.

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)

R E S E R V A
S A N T A
I Z A B E L

Cláusula 68ª - É de inteira e exclusiva responsabilidade do PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) a circulação do mesmo e dos respectivos acompanhantes na área do LOTEAMENTO antes da conclusão do mesmo, não cabendo a ele ressarcimento ou qualquer indenização ou compensação, por qualquer acidente causado no interior das obras por qual motivo seja.

Cláusula 69ª - O PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) deverá providenciar junto à Prefeitura Municipal, no prazo legal, que os impostos e taxas de sua responsabilidade, por força deste Instrumento, passem a ser lançados em seu nome, a partir do exercício seguinte ao da celebração deste Instrumento, obrigando-se a retirar, diretamente junto à Prefeitura Municipal ou órgão público competente, os avisos ou carnês de pagamentos e a pagá-los, eximindo a PROMITENTE VENDEDORA do pagamento dos aludidos tributos e contribuições.

Parágrafo Único: Após realizadas as providências mencionadas no caput, deverá o PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) comunicar à PROMITENTE VENDEDORA por escrito, informando, se o caso, datas e números de protocolo.

Cláusula 70ª - O PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) tem pleno conhecimento de que responde civil, criminal e administrativamente, pelos danos que, por fato que lhe possa ser comprovadamente imputado, ou a terceiros que contratar, forem causados a terceiros, em razão de eventos relacionados ao lote de terreno adquirido ou à execução de obras que nele vierem a ser edificadas; e também de que não poderá habitar o lote de terreno antes da concessão do Auto de Conclusão (Habite-se) a ser emitido pela Prefeitura Municipal.

Parágrafo único: O auto de conclusão (Habite-se) poderá ser a qualquer momento solicitado pela PROMITENTE VENDEDORA ou pela "Associação de Proprietários e Adquirentes" a título de verificação ou de obrigação estatutária.

Cláusula 71ª - O PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) tem pleno conhecimento de que também é responsável por qualquer ato que implique em danos ou degradação ambiental, decorrente de ação de terceiros que vier a contratar para a execução de serviços e obras no lote de terreno adquirido, tais como: movimento de terra que implique em erosão ou assoreamento fora dos limites do imóvel, caça, pesca ou erradicação de plantas e apreensões de animais silvestres em áreas comuns ou áreas de preservação permanente.

Cláusula 72ª - O PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), para fins de edificação no lote de terreno, compromete-se a aprovar todos os projetos necessários perante os órgãos municipais e/ou estaduais competentes, não cabendo à PROMITENTE VENDEDORA qualquer responsabilidade no que diz respeito à aprovação das edificações e custos de construção, fundações ou acerto do terreno com objetivo de edificar.

Parágrafo único: Caso o lote de terreno a que se refira a unidade imobiliária adquirida esteja situado em setor ou área não residencial ou mista, caberá ao PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) avaliar e se certificar de que a atividade pretendida está dentre as permitidas pela Municipalidade para o LOTEAMENTO, não sendo aceita nenhuma reclamação posterior junto à PROMITENTE VENDEDORA nem à Associação.

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)

RESERVA
SANTA
IZABEL

Cláusula 73ª - A não observância de qualquer das obrigações impostas neste instrumento sujeitará o PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) à multa a ser imposta pela "Associação de Proprietários e Adquirentes", conforme procedimento e valores a serem definidos pela mesma.

CAPÍTULO XI – Do Foro

Cláusula 74ª - Para resolver as questões oriundas deste Instrumento, as partes elegem o Foro da Comarca de Jaguariúna/SP.

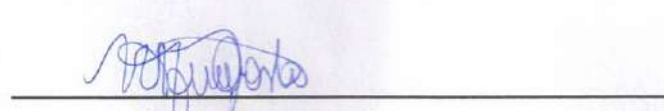
E, por estarem, assim, justos e contratados, assinam este Instrumento em 02 (duas) vias, de um só teor, junto com duas testemunhas.

Jaguariúna/SP, 26/10/2018.

PROMITENTE VENDEDORA:


RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

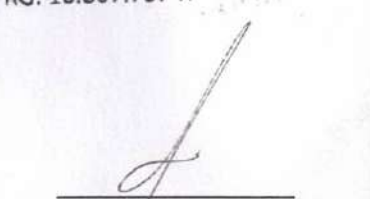
PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES):

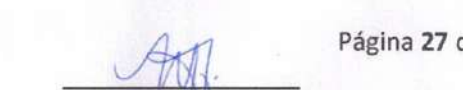


TESTEMUNHAS:


Nome: **Aída V. Miatelo P. Santos**
RG n.º: **RG. 16.807.767-X**


Nome: **Raquel Matias Franchia**
RG n.º: **RG. 32.904.522**


Rubrica PROMITENTE VENDEDORA


Rubrica PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO ARRUDA CARVALHO em 12/07/2024 às 17:27, sob o número 10027259020248260296. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do> ou abra o processo 1002725-90.2024.8.26.0296 e código wfeSpns2.

R E S E R V A
S A N T A
I Z A B E L



O que faz a Building ser uma empresa de sucesso são as pessoas.
E VOCÊ, que confiou e acreditou em nós, hoje é uma delas!
Seja BEM-VINDO ao nosso sonho! Juntos o tornaremos realidade.

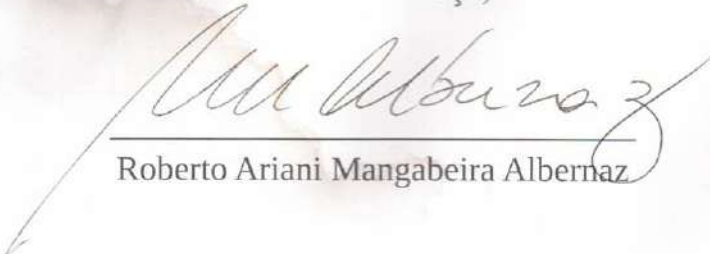
E, para selar essa confiança, estamos lhe entregando o contrato
de aquisição do seu lote, início do nosso relacionamento,
que esperamos ser muito feliz e duradouro.

Sabemos que a convivência entre os vizinhos é muito importante para
que o seu dia a dia seja ainda mais agradável no seu novo lar e, para isso,
cuidamos e criamos, com muita atenção e respeito, as regras de construção
e convivência que seguem nos regulamentos e no estatuto anexos.

Da nossa parte, continuaremos trabalhando com dedicação
e afincado para lhe oferecer, a cada dia, os melhores produtos,
buscando sempre a costumeira excelência na qualidade dos
produtos e no atendimento que os nossos clientes merecem.

Pode sorrir: o seu sonho começou a virar realidade!

Um forte abraço,

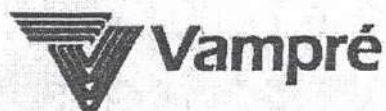

Roberto Ariani Mangabeira Albernaz

BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA.

14º Tabelião de Notas

Comarca - São Paulo

Dr. Paulo Tupinambá Vampré



fls. 74



LIVRO 5249

FOLHAS 325

PROCURAÇÃO BASTANTE QUE FAZ:
SONIA REGINA DE ÁLVARES OTERO FERNANDES

VALIDADE: 1 (UM ANO)

S A I B A M quantos esta pública procuração bastante virem, que aos vinte e sete dias do mês de setembro do ano de dois mil e dezoito, nesta Cidade e Capital do Estado de São Paulo, em diligência à Rua Seridó, nº 50 - apto. 101 - Jardim Europa - São Paulo, onde a chamado vim, perante mim escrevente autorizada(o) do 14º Tabelionato de Notas desta Capital, compareceu como **outorgante: SONIA REGINA DE ÁLVARES OTERO FERNANDES**, brasileira, viúva, empresária, portadora da Cédula de Identidade R.G. nº 4.959.151 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 216.278.108-54, residente e domiciliada nesta Capital, à Rua Seridó, nº 50 - apto. 101 - Jardim Europa - São Paulo. A presente maior e capaz identificada por mim escrevente, pelo documento de identidade apresentado, do que dou fé. E, pela outorgante, me foi dito que por este público instrumento e nos melhores termos de direito, nomeia e constitui seu bastante procurador: **ROBERTO ARIANI MANGABEIRA ALBERNAZ**, brasileiro, engenheiro civil, casado, portador da cédula de identidade RG nº 9.860.553 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 025.057.888-39, residente e domiciliado na Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, na Alameda das Palmeiras, nº 919, Condomínio Gramado, Bairro Sítios de Recreio Gramado, CEP: 13101-676, a quem confere poderes específicos para representar a outorgante em **INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA E CESSÃO DE UNIDADE DE LOTE DE TERRENO E OUTRAS AVENÇAS NO LOTEAMENTO DENOMINADO "RESERVA SANTA IZABEL" NO MUNICÍPIO E COMARCA DE JAGUARIÚNA, ESTADO DE SÃO PAULO**, podendo para tanto vender ou compromissar à venda, ceder os direitos que a **OUTORGANTE** possui sobre os **LOTES DE TERRENO**, assinando contratos particulares, ajustando preços, prazos e condições de pagamento, podendo receber valores e dar quitação, praticando, requerendo, alegando e assinando tudo o que for preciso e que se faça necessário ao bom e fiel cumprimento do presente mandato, inclusive substabelecer. **"DA CENTRAL DE INDISPONIBILIDADE DE BENS"** — Este 14º Tabelionato de Notas local, nos termos do Artigo 6º, item III, da Lei nº 8.935/1994, e para cumprimento das normas da CGJ/SP, faz constar neste ato notarial que: nesta data procedeu no site <https://www.indisponibilidade.org.br> da "Central de Indisponibilidade de Bens", criada pelo Provimento CGJ-SP nº 13/2012, prévia

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURAS OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO



Associação Internacional
de Tabeliães e Escrivães
fundada em 1943




Rua Antônio Bicudo, 64 - CEP: 05418-010 - São Paulo

Fone: (11) 3065-4500 - Fax: (11) 3088-0292

www.vampre.com.br

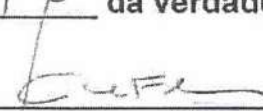
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO ARRUDA CAMARGO DA CUNHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/07/2024 às 17:27, sob o número 10027259020248260296. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002725-90.2024.8.26.0296 e código wfSPns2.


REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

consulta à base de dados, obtendo o resultado "negativo" para o CPF/MF da ora outorgante, conforme comprovam o(s) respectivo(s) código(s) HASH gerado(s) para essa(s) consulta(s): 301b.db07.7bef.0468.f3e2.3f7c.0a93.90ef.f2e3.8380-. O presente instrumento terá prazo de validade 01 (um) ano a contar desta data. "Os dados mencionados nesta procuração foram fornecidos pela outorgante, que se responsabiliza por sua exatidão". E, de como assim o disse, dou fé, pedi-me e lhe lavrei o este instrumento que, feito e lido em voz alta, foi achado conforme, aceita, outorga e assina. Selo Digital nº 0315873270918. Emolumentos: R\$261,48, Secretaria da Fazenda: R\$74,30, Ipesp: R\$50,84, Registro Civil: R\$13,76, Tribunal de Justiça: R\$17,94, Santa Casa: R\$2,62, Imposto ao Município: R\$ 5,58, Ministério Público: R\$12,54, Total: R\$439,06. Eu, Lídia Leonídio Massaféra, escrevente, a lavrei. Eu, Antonio Carlos de Oliveira Flores, Substituto, subscrevi. **Devidamente assinada pela comparecente, dou fé. /// NADA MAIS E DOU FÉ. TRASLADADA EM SEGUIDA.** Eu, Antonio Carlos de Oliveira Flores, Substituto, a conferi, subscrevo e assino em público e raso.

14º TABELIÃO - VAMPRE
SÃO PAULO - CAPITAL
ANTONIO CARLOS DE OLIVEIRA FLORES
SUBSTITUTO (§4º da Lei 8.935/94)

Em testemunho  da verdade.


14º TABELIÃO- VAMPRE
SÃO PAULO- CAPITAL
ANTONIO CARLOS DE OLIVEIRA FLORES
SUBSTITUTO
(Lei 8.935/94)

A confirmação da lavratura e da cobrança deste ato poderão ser verificadas após 24hs no site: <http://www.tjsp.jus.br/selodigitalconsulta> mediante a informação do código QRCode abaixo ou pelo número do selo digital



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE DIREITOS E
OBRIGAÇÕES DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE LOTE DE
TERRENO**

**Contrato nº 202/18
Quadra D
Lote de Terreno nº 02**

I – DAS PARTES:

CEDENTE: NATHALIA JUNCO COSTA, brasileira, solteira, empresária, portadora da Cédula de Identidade R.G. nº 34.444.364-4 SSP/SP e inscrito no C.P.F./M.F. sob nº 218.785.788-39, residente e domiciliado na Rua Elisa Semeghini Poltronieri, nº 142, Bairro Nova Jaguariúna III, Jaguariúna, São Paulo, CEP 13919-476, telefone celular (19) 99609-3949 e e-mail nathaliajunco33@gmail.com, doravante, daqui a diante denominado simplesmente CEDENTE.

CESSIONÁRIA: ALEXANDRA FELIX DE SOUZA, brasileira, casada, empresária, portadora da Cédula de Identidade R.G. nº 8.569.866-4 SESP/PR e inscrita no CPF/MF sob nº 043.009.689-50, e seu cônjuge **CELSO JUNCO COSTA**, brasileiro, empresário, portador da Cédula de Identidade R.G nº 23.156.668 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 174.206.748-41, casados em 13/04/2017, sob o regime de SEPARAÇÃO DE BENS, residentes e domiciliados na Rua Ângelo Marques Rosa nº 93, Jardim Botânico, Jaguariúna, São Paulo, CEP: 13910-001, telefone celular (19) 98421-7744 e e-mail alexandrafelixcosta@hotmail.com, doravante, daqui a diante denominada simplesmente CESSIONÁRIA.

INTERVENIENTE ANUENTE: LOTEADORA: RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., empresa regularmente constituída, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 29.521.227/0001-64, com sede na Avenida Jesuíno Marcondes Machado, nº 440, Nova Campinas, Campinas, Estado de São Paulo, CEP: 13.092-108, neste ato devidamente representada na forma de seu contrato social por seu **ROBERTO ARIANI MANGABEIRA ALBERNAZ**, brasileiro, engenheiro civil, casado, portador da C.I. RG nº. 9.860.553 SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 025.057.888-39, com escritório na Avenida Jesuíno Marcondes Machado, nº 440, Nova Campinas, Campinas., e **PROMITENTE CEDENTE, SONIA REGINA DE**





ALVARES OTERO FERNANDES, brasileira, viúva, empresária, portadora da Cédula de Identidade R.G nº 4.959.151 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 216.278.108/54, domiciliado na Capital do Estado de São Paulo, à Alameda Gabriel Monteiro da Silva, 857 por seu representante legal ROBERTO ARIANI MANGABEIRA ALBERNAZ, brasileiro, engenheiro civil, casado, portador da C.I RG nº 9.860.553 SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 025.057.888-39, com escritório na Avenida Jesuíno Marcondes Machado, nº 440, Nova Campinas, Campinas, doravante, daqui a diante denominados simplesmente INTERVENIENTE ANUENTE.

As partes, acima qualificadas, estão justas e contratadas pelas Cláusulas e condições que a seguir estipulam, outorgam e aceitam como segue, referentes a presente Cessão e Transferência de Direitos e Obrigações assumidas no Instrumento Particular de Venda e Compra e Cessão de Lote de Terreno.

II – DO IMÓVEL:

Um imóvel urbano constituído pelo **LOTE 02 da QUADRA D**, destinado ao uso Residencial, com a seguinte descrição:

LOTE 02 da QUADRA D do "Loteamento Reserva Santa Izabel", denominado comercialmente de Reserva Santa Izabel, com área de 445,82 m², medindo 13,64 m² em curva de raio de 485,70m, de frente para a Rua 1, do lado direito de quem da rua olha o imóvel mede 35,22m e confronta-se com o Lote 01, do lado esquerdo mede 32,01m e confronta-se com o Lote 03 e, nos fundos mede 13,25m e confronta-se com o Lote 12, distante da esquina mais próxima 2,83m, em curva de raio de 485,70m, mais 16,74m, em curva de raio de 9,00m, da Rua 6.

O Loteamento encontra-se registrado sob nº 09 da Matrícula 11.316 do Oficial de Registro de Imóveis de Jaguariúna, Estado de São Paulo, a cuja descrição se reporta integralmente.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: A **CEDENTE** declara a justo título que é senhora, legítima detentora dos direitos sobre o imóvel acima descrito, havido através do já mencionado Instrumento Particular de Venda e Compra e Cessão de Lote de Terreno firmado em 26 de outubro de 2018, através do qual se comprometeu a pagar a quantia de R\$ 219.902,71 (duzentos e dezenove mil, novecentos e dois reais e setenta e um centavos) corrigida na forma estabelecida no Contrato ora cedido, a saber, pela variação percentual positiva acumulada do INCC (Índice Nacional de Custo de Construção), verificado entre o mês anterior à data de venda e o mês anterior à data



da atualização monetária, até emissão do T.V.O (Termo de Verificação de Obra) e, após a emissão do T.V.O pelo IGP-M. **Do valor pago mais o saldo devido até a presente data, têm-se o valor total de R\$ 482.838,96 (quatrocentos e oitenta e dois mil, oitocentos e trinta e oito reais e noventa e seis centavos).**

PARÁGRAFO SEGUNDO: Do valor total supracitado no parágrafo primeiro, a **CEDENTE** já quitou o valor de **R\$ 139.568,16 (cento e trinta e nove mil, quinhentos e sessenta e oito reais e dezesseis centavos)**, relativo do sinal mais 45 (quarenta e cinco) das 144 (cento e quarenta e quatro) parcelas mensais, bem como 03 (três) das 12 (doze) parcelas anuais, remanescendo em aberto a quantia atualizada de **R\$ 343.270,80 (trezentos e quarenta e três mil, duzentos e setenta reais e oitenta centavos)**.

PARÁGRAFO TERCEIRO: O saldo remanescente corrigido, já acrescido de juros de 10% ao ano, totaliza a quantia de **R\$ 343.270,80 (trezentos e quarenta e três mil, duzentos e setenta reais e oitenta centavos)** na forma do Instrumento Particular de Venda e Compra e Cessão de Lote 02 da Quadra D, que passa a fazer parte integrante deste instrumento de cessão e será pago pela **CESSIONÁRIA** da seguinte forma:

- a) 99 parcelas mensais, consecutivas e reajustáveis, com vencimentos de 29/09/2022 a 29/11/2030, no valor de R\$ 2.362,73 (dois mil, trezentos e sessenta e dois reais e setenta e três centavos), valor esse a ser corrigido em cada pagamento, na forma estabelecida no Contrato ora cedido, que, com a emissão do T.V.O (Termo de Verificação de Obra), pela variação percentual positiva do IGP-M.
- b) 9 parcelas anuais, consecutivas e reajustáveis, com vencimentos em 29/09/2022 e a última em 29/09/2030, no valor de R\$ 12.151,17 (doze mil, cento e cinquenta e um reais e dezessete centavos), valor esse a ser corrigido em cada pagamento, na forma estabelecida no Contrato ora cedido, que, com a emissão do T.V.O (Termo de Verificação de Obra), pela variação percentual positiva do IGP-M.

PARÁGRAFO QUARTO: A **CESSIONÁRIA** declara estar ciente que o referido imóvel ainda se encontra em nome da INTERVENIENTE ANUENTE, e que, portanto, toda documentação e certidões deverão ser solicitadas em nome da mesma, a qual outorgará a Escritura Pública de Venda e Compra diretamente para a **CESSIONÁRIA**, com o que, desde já, anui a ora **CEDENTE**.

III – DO COMPROMISSO:



Por este instrumento e na melhor forma de direito a **CEDENTE** se compromete, como de fato comprometida está, a ceder a **CESSIONÁRIA** que por sua vez se compromete a adquirir desta o imóvel descrito e caracterizado na "cláusula II" acima, **ASSUMINDO TODA E QUALQUER OBRIGAÇÃO, DEVER E RESPONSABILIDADE ASSUMIDO PELA CEDENTE QUANDO DA AQUISIÇÃO DO REFERIDO LOTE, CONSTANTE NOS SEGUINTE DOCUMENTOS, OS QUAIS A CESSIONÁRIA EXPRESSAMENTE DECLARA TER LIDO, TER CONHECIMENTO, ASSUMINDO E COMPROMETENDO-SE A RESPEITÁ-LOS:**

- a) Instrumento Particular de Venda e Compra e Cessão de Lote de Terreno firmado em 26/10/18;
- b) Estatuto da Associação do Loteamento Reserva Santa Izabel;
- c) Regulamento Urbanístico do Loteamento Reserva Santa Izabel;
- d) Regulamento da Área de lazer do Loteamento Reserva Santa Izabel;
- e) Planta do Lote 02 da Quadra D.

PARÁGRAFO ÚNICO: A **CESSIONÁRIA**, neste ato, firma o TERMO DE INSCRIÇÃO NA ASSOCIAÇÃO DE ADQUIRENTES, desde já anuindo em participar da mesma, e ainda, declara que recebeu os documentos acima listados, assim como os demais relacionados na DECLARAÇÃO DE RECEBIMENTO de documentos que segue anexa e que assina neste ato.

IV – DO PREÇO:

O preço certo e de comum acordo, ajustado entre a **CEDENTE** e a **CESSIONÁRIA** é o de **R\$ 343.270,80 (trezentos e quarenta e três mil, duzentos e setenta reais e oitenta centavos)** que será pago da seguinte forma:

- a) **R\$ 343.270,80 (trezentos e quarenta e três mil, duzentos e setenta reais e oitenta centavos)**, corrigido para a presente data, já acrescido com juros de 10% ao ano, que serão pagos diretamente à **INTERVENIENTE ANUENTE** através de boletos bancários, conforme estabelecido no Instrumento Particular de Venda e Compra e Cessão de Lote de Terreno firmado em 26/10/2018, da seguinte forma:
 - b.1) 99 parcelas mensais, consecutivas e reajustáveis, com vencimentos de 29/09/2022 a 29/11/2030, no valor de **R\$ 2.362,73 (dois mil, trezentos e sessenta e dois reais e setenta e três centavos)** - valor esse que será corrigido e reajustado a cada parcela conforme Parágrafo Único abaixo.




b.2) 09 parcelas anuais, consecutivas e reajustáveis, com vencimentos em 29/09/2022 e a última em 29/09/2030, no valor de **R\$ 12.151,17 (doze mil, cento e cinquenta e um reais e dezessete centavos)** – valor esse que será corrigido e reajustado a cada parcela conforme Parágrafo Único abaixo.

PARÁGRAFO ÚNICO: Com a emissão do T.V.O. (Termo de Verificação de Obras) em 15 de dezembro de 2021 pela Prefeitura local, as parcelas do saldo do preço serão corrigidas mensalmente pelo IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), segundo o disposto na Cláusula Sétima e seguintes do Instrumento Particular de Venda e Compra e Cessão de Lote de Terreno firmado em 26/10/2018 e pelo Instrumento Particular de Cessão e Transferência de Direitos e Obrigações firmado na presente data.

V – DAS CLÁUSULAS ESPECIAIS:

a) – DA POSSE:



A posse do lote do terreno será dada no ato da assinatura desse instrumento de cessão.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Com o Termo de Verificação de Obras (T.V.O) emitido pela Prefeitura do Município de Jaguariúna em 15 de dezembro de 2021, ficou atestado e declarado a conclusão das obras de infraestrutura do loteamento Reserva Santa Izabel.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Em atenção à Cláusula 27º do item H do Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra e Cessão de Lote de Terreno firmado em 26/10/2018, a **CESSIONÁRIA** sub-roga-se e torna-se responsável por todos os encargos que incidem sobre o imóvel, não apenas, mas tal como o Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) e as taxas do Condomínio.

b) – DA CESSÃO:

A **CEDENTE** autoriza, desde já, à **INTERVENIENTE ANUENTE** a, quando da quitação do saldo remanescente, assinar a Escritura Pública de Venda e Compra transferindo o imóvel em questão diretamente a **CESSIONÁRIA**, sendo certo que os custos referentes a escritura, serão de responsabilidade única e exclusiva da **CESSIONÁRIA**, correndo por conta destes todas as despesas decorrentes da mesma, não apenas, mas tais como: emolumentos de cartório, ITBI, registro, taxas e demais despesas correlatas.

  5

c) – DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE:

O presente Contrato, em todas as suas cláusulas, é feito com o caráter irrevogável e irretratável, obrigando não só as partes contratantes, como também os seus herdeiros e sucessores, a que título for.

d) A CESSIONÁRIA DECLARA CONHECER, ACEITAR, RATIFICAR E SUB-ROGAR-SE em todas as cláusulas e condições descritas nos seguintes documentos que foram assinados pela **CEDENTE:**

- 1) Instrumento Particular de Venda e Compra de Lote de Terreno firmado em 26/10/18
- 2) Estatuto da Associação do Loteamento Reserva Santa Izabel
- 3) Regulamento Urbanístico do Loteamento Reserva Santa Izabel
- 4) Regulamento da Área de lazer
- 5) Memorial Descritivo das Obras do Loteamento
- 6) Memorial Descrito das Obras da área de lazer
- 7) Planta do Lote
- 8) Termo de Inscrição na Associação
- 9) Declaração

VI) DO FORO:

As partes elegem o foro da Comarca de Jaguariuna, Estado de São Paulo, para nele ser dirimida qualquer dúvida oriunda do presente Instrumento, renunciando-se a qualquer outro por mais privilegiado que seja. Em caso de disputa judicial, a parte vencida arcará com todas as despesas processuais, bem como os honorários do advogado da parte vencedora, desde já estabelecido em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa ou da condenação, qual se mostrar mais elevado.

E por estarem justos e contratados, as partes assinam o presente Instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, para um só fim e efeito, assinando-o também 02 (duas) testemunhas que a tudo assistiram.

Campinas, 20 de setembro de 2022.



JAGUARIÚNA - SP

PROMITENTE CEDENTE:

Nathalia Junco Costa

NATHALIA JUNCO COSTA

COMPROMISSÁRIA CESSIONÁRIA:

JAGUARIÚNA - SP

Alexandra Felix de Souza

ALEXANDRA FELIX DE SOUZA

INTERVENIENTE ANUENTE:

RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

SÔNIA REGINA DE ALVARES OTERO FERNANDES

TESTEMUNHAS:

1. *Aida Vera Miatelo Prates dos Santos*

Nome: Aida Vera Miatelo Prates dos Santos

R.G nº: 16.807.767

2. *Raquel Matias Franchia*

Nome: Raquel Matias Franchia

R.G. nº: 32.904.522-2

Tabellão de Notas e de Protesto de Letras e Títulos
 Dr. Matheus Trevisan Carriel
 Av. Antonio Pinto Catão, 293 - Jardim Mauá II - Jaguariúna - SP - CEP 13512-122 - Fone: (19) 3837-6080

Reconheço, por semelhança, a firma indicada de: NATHALIA JUNCO COSTA (88612), ALEXANDRA FELIX COSTA (101082) em documento com valor econômico, dou fé. Selo(s): C20483AA0132863.
 Jaguariúna - SP, 19/09/2024. Em Teste da verdade. Valor: R\$22,74.
 ADRIANA CRISTINA MARIROLLI
 Código Seq. 49574857504950495051535055
 #VALIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE#
 E-mail: jaguariuna@tabellaojaguariuna.com.br



125617
 FIRMA
 VALOR ECONÔMICO 2
 C20483AA0132863

LOTEAMENTO RESERVA SANTA IZABEL

INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE LOTE DE TERRENO

Contrato nº 203/18
Quadra D
Lote de Terreno nº 01

QUADRO RESUMO

(1) **PROMITENTE VENDEDORA: LOTEADORA: RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, empresa regularmente constituída, devidamente inscrita no CNPJ sob o n.º 29.521.227/0001-64, com sede na Avenida Jesuíno Marcondes Machado, nº 440, Nova Campinas, Campinas, Estado de São Paulo, CEP: 13.092-108, neste ato devidamente representada na forma de seu contrato social por seu ROBERTO ARIANI MANGABEIRA ALBERNAZ, brasileiro, engenheiro civil, casado, portador da C.I. RG nº. 9.860.553 SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 025.057.888-39, com escritório na Avenida Jesuíno Marcondes Machado, nº 440, Nova Campinas, Campinas.

(2) **PROMISSÁRIO COMPRADOR(A)/(ES):**

Nome: **ALEXANDRA FELIX DE SOUZA**

Nacionalidade: Brasileira

Data de Nascimento: 01/01/1982

RG: 8.569.866-4 SESP/PR

Endereço Residencial: Avenida Tereza Ana Cecon Breda, nº1951, Bloco 7, Ap 401, Bairro Vila São Pedro, CEP 13183-250, Hortolândia/SP

Endereço eletrônico (e-mail): alexandrafelixcosta@hotmail.com Telefone: (19) 98154-4372

Profissão: Empresária

Estado Civil: Casada

CPF/MF: 043.009.689-50

Cônjuge:

Nome: Celso Junco Costa

Nacionalidade: Brasileira

Data de Nascimento: 30/01/1973

RG: 23.156.668 SSP/SP

Endereço Residencial: Avenida Tereza Ana Cecon Breda, nº1951, Bloco 7, Ap 401, Bairro Vila São Pedro, CEP 13183-250, Hortolândia/SP

Regime de Bens: Separação de Bens

Profissão: Empresário

Estado Civil: Casado

CPF/MF: 174.206.748-41

Rubrica Vendedora

Rubrica Compradora

(3) CARACTERÍSTICAS, DIVISAS E CONFRONTAÇÕES DO LOTE de terreno: UM LOTE DE TERRENO sob nº 01, da Quadra D, com 458,25m², do "Loteamento Reserva Santa Izabel", denominado comercialmente de Reserva Santa Izabel, que se assim se descreve e caracteriza: Possui a área de 458,25m² medindo 2,83m, em curva de raio de 485,70m, de frente para a Rua 1, mais 16,74m, em curva de raio de 9,00m, esquina com as Ruas 1 e 6, do lado direito de quem da Rua olha para o imóvel mede 26,44m, em curva de raio de 373,40m, e confronta-se com a Rua 6, do lado esquerdo mede 35,22m e confronta-se com o Lote 2, e, nos fundos, mede 12,75m e confronta-se com o Lote 12.

(4) PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: O preço de venda do lote de terreno acima mencionado, certo e previamente ajustado, é o de **R\$ 243.446,32 (duzentos e quarenta e três mil quatrocentos e quarenta e seis reais e trinta e dois centavos)**, que será pago pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, da seguinte forma:

I. A quantia de **R\$ 24.016,70 (vinte e quatro mil dezesseis reais e setenta centavos)** como sinal e princípio de pagamento, da seguinte forma: (a) **R\$ 5.192,80 (cinco mil cento e noventa e dois reais e oitenta centavos)** através do cheque nº 22 da Agencia 0927 do Banco Bradesco de cujo recebimento a **PROMITENTE VENDEDORA** dará plena e geral quitação com a efetiva compensação do respectivo cheque, (b) **R\$ 5.841,90 (cinco mil oitocentos e quarenta e um reais e noventa centavos)** através do cheque nº 23 da Agencia 0927 do Banco Bradesco que será depositado em data de 29/Outubro/2018, de cujo recebimento a **PROMITENTE VENDEDORA** dará plena e geral quitação com a efetiva compensação do respectivo cheque e (c) **R\$ 6.491,00 (seis mil quatrocentos e noventa e um reais)**, através do cheque nº 24 da Agencia 0927 do Banco Bradesco que será depositado em data de 29/novembro/2018, de cujo recebimento a **PROMITENTE VENDEDORA** dará plena e geral quitação com a efetiva compensação do respectivo cheque (d) **R\$ 6.491,00 (seis mil quatrocentos e noventa e um reais)** através de boleto bancário com vencimento em 29/dezembro/2018.

II. O saldo de **R\$ 219.429,62 (duzentos e dezenove mil quatrocentos e vinte e nove reais e sessenta e dois centavos)** que constituirá o valor principal da dívida, a qual será acrescida dos encargos calculados, para pagamento na forma abaixo descrita:

Rubrica Vendedora

Rubrica Compradora

RESERVA
SANTA
IZABEL

II.1 Preço total do pagamento parcelado: R\$ 219.429,62 (duzentos e dezenove mil quatrocentos e vinte e nove reais e sessenta e dois centavos), que serão pagos em 144 (cento e quarenta e quatro) parcelas mensais, consecutivas e reajustáveis, já acrescidas de juros de 10% ao ano, no valor unitário de R\$ 1.852,00 (hum mil oitocentos e cinquenta e dois reais) cada uma, vencendo-se a primeira no dia 25/12/2018 e a última em 25/11/2030, mais 12 (doze) parcelas anuais, consecutivas e reajustáveis, já acrescidas de juros de 10% ao ano, no valor unitário no valor de R\$ 9.526,00 (nove mil quinhentos e vinte e seis reais) cada uma, vencendo-se a primeira no dia 25/setembro/2019 e a última em 25/setembro/2030, perfazendo o montante com juros de R\$ 381.000,00 (trezentos e oitenta e um mil reais).

II.2. As Partes pactuam que, enquanto perdurar as obras no empreendimento, ou seja, até a emissão do T.V.O. (Termo de Verificação de Obras) pela Prefeitura local, o pagamento do preço será atualizado mensalmente, de acordo com a variação percentual positiva acumulada do INCC (índice Nacional de Custo de Construção) verificado entre o mês anterior à data de venda e o mês anterior à data da atualização monetária.

II.3. Após a emissão do T.V.O. (Termo de Verificação de Obras) pela Prefeitura local, as parcelas do saldo do preço serão corrigidas mensalmente segundo o disposto na Cláusula Sétima e seguintes, deste instrumento, do qual o presente QUADRO RESUMO é parte integrante.

(5) DAS RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS CONVENCIONAIS E DOS ENCARGOS DE RESPONSABILIDADE DO COMPRADOR/ADQUIRENTE: O PROMISSÁRIO COMPRADOR tem plena ciência e está concorde que exerceu a sua livre escolha em adquirir um lote/ imóvel em um Loteamento que foi idealizado, aprovado e assim desenvolvido com restrições urbanísticas legais e convencionais, nos precisos termos que estabelece ao artigo 26, inciso VII da Lei 6.766/79, e, compromete-se a aderir a Associação e a respeitar as Restrições Convencionais do Loteamento (item 10.1 do Contrato a que este quadro resumo se refere), Regulamento de Restrições Urbanísticas e de Construção da "Associação dos Proprietários e Adquirentes do Reserva Santa Izabel".

Rubrica Vendedora

Rubrica Compradora

RESERVA
SANTA
IZABEL

(6) Das Disposições Gerais e Transitórias:

O PROMISSÁRIO COMPRADOR(A) declara que recebeu previamente a: (a) minuta deste contrato, juntamente com a cópia do (b) Regulamento de Restrições Urbanísticas e de Construção aplicáveis ao loteamento Reserva Santa Izabel, (c) do Estatuto Social da "Associação dos Adquirentes do Reserva Santa Izabel", para seu prévio exame, declarando ainda que os termos nele previstos são de sua completa compreensão e alcance e que teve oportunidade de sanar eventuais dúvidas, inclusive e especialmente que exerceu seu livre direito de aderir à Associação, comprometendo-se a cumprir fielmente com todos os seus termos, em especial está ciente sobre as formas de se se desassociar constantes no Estatuto cuja cópia desde o início foi disponibilizada e assim estregue como parte integrante do presente instrumento.

Parágrafo Único - As cláusulas 5 e 6, exclusivamente no que se refere à Associação, não incidem sobre os lotes comerciais das quadras W, X, Y e Z.

Campinas/SP, 26 de Outubro de 2018.

PROMITENTE VENDEDORA:

[Handwritten Signature]
RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

PROMISSÁRIO COMPRADOR:

[Handwritten Signature]

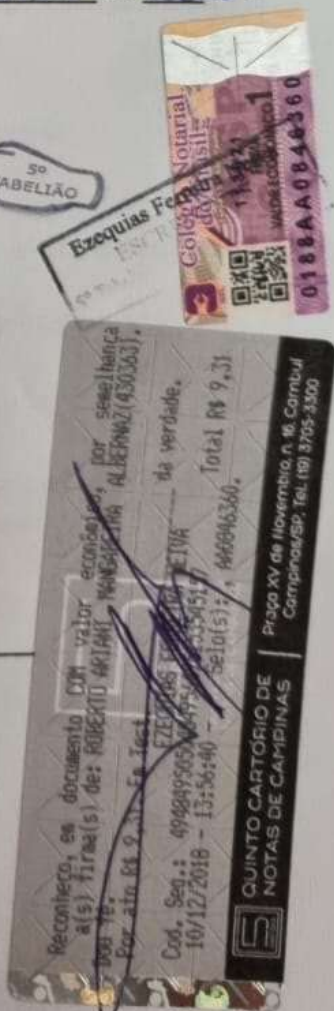
TESTEMUNHAS:

[Handwritten Signature]
Nome: Aída V. Miatelo P. Santos
RG n.º: 16.807.767-X

[Handwritten Signature]
Nome: Raquel Matias Franchia
RG n.º 32.904.522

Rubrica Vendedora

Rubrica Compradora



RESERVA
SANTA
IZABEL

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE UNIDADE DE LOTE DE TERRENO EM LOTEAMENTO PLANEJADO E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Lote de Terreno Urbano, as partes nomeadas e qualificadas nos itens 1 e 2 do Quadro Resumo, CONSIDERANDO:

I) Que a PROMITENTE VENDEDORA, enquanto Loteadora levou a efeito o Empreendimento denominado LOTEAMENTO "**Reserva Santa Izabel**", situado no município de Jaguariúna, o qual foi concebido com restrições urbanísticas legais e convencionais que lhe atribui características e particularidades próprias, nos termos da Lei 6.766/79 e suas atualizações e assim, na qualidade de proprietária do lote de terreno cuja venda é objetivada no presente, pretende vender o referido bem ao PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) nos precisos termos adiante ajustados;

II) Que o PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) foi informado previamente ao estabelecimento do presente contrato sobre as características e particularidades do LOTEAMENTO onde se localiza o imóvel objeto do presente, inclusive e em especial sobre as restrições urbanísticas legais e convencionais a este inerentes, e assim, por sua livre e espontânea vontade, pretende o PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) adquirir o lote de terreno/imóvel de propriedade da PROMITENTE VENDEDORA nos precisos termos adiante ajustados;

III) Que as partes possuem plena ciência de que os lotes de terreno/imóveis situados no LOTEAMENTO "**Reserva Santa Izabel**", dadas as características e particularidades a estes atinentes, constituirão uma diversidade de interesses comunitários que serão geridos e administrados coletivamente por uma Associação de Proprietários e Adquirentes de Lotes, entidade sem fins lucrativos, que será constituída, a que todos os proprietários e adquirentes de lotes de terreno no LOTEAMENTO estarão sujeitos e passarão a integrar na condição de Associados Titulares, sendo tal condição essencial também para o aperfeiçoamento do presente negócio;

IV) Que os termos e condições comerciais foram livremente negociados pelas partes dentro das hipóteses possíveis ao caso e assim são expressamente aprovadas pelas partes;

V) O disposto nos artigos 26 e 29 da Lei 6.766/79 e nos termos dos artigos 5º, incisos II, XVII, XXII e XXIII e 182, § 2º da Constituição Federal.

Têm entre si justo e contratado as seguintes cláusulas e condições que mutuamente outorgam e se comprometem a cumprir:

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)

RESERVA
SANTA
IZABEL

CAPÍTULO I – Da Natureza do Contrato

Cláusula 1ª - Por meio deste instrumento particular de compromisso de venda e compra de lote de terreno, localizado em LOTEAMENTO URBANO dotado de características especiais de uso e ocupação do solo, gestão comunitária realizada por associação civil sem fins lucrativos e outras avenças, as partes estabelecem entre si as obrigações que regerão a aquisição de lote de terreno no LOTEAMENTO "Reserva Santa Izabel", descrito e caracterizado no item 3 do QUADRO RESUMO, situado no Município de Jaguariúna, Estado de São Paulo.

CAPÍTULO II – Das Partes

Cláusula 2ª - Na qualidade de promitente PROMITENTE VENDEDORA, RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., neste ato representada por seu representante legal, devidamente qualificado e indicado no item 1 do QUADRO RESUMO, doravante designada simplesmente como PROMITENTE VENDEDORA.

Cláusula 3ª - Na qualidade de promitente PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)(A, ES, AS), a(s) pessoa(s) indicada(s) e assim qualificada(s) no item 2 do QUADRO RESUMO, doravante designada (as) simplesmente como PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES).

CAPÍTULO III – Do Lote de Terreno Objeto de Venda e Compra

Cláusula 4ª - A PROMITENTE VENDEDORA, a justo título, é proprietária e legítima possuidora, livre e desembaraçada de quaisquer ônus, dívidas, litígios, hipotecas legais e convencionais, impostos e taxas de uma gleba de terras situada no Município de Jaguariúna, Estado de São Paulo, na altura do Km 130 da estrada de rodagem que liga Campinas a Mogi Mirim, denominada como Sítio Santa Izabel, estando sua descrição e aquisição filiada na matrícula imobiliária nº 11.316 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Jaguariúna, Estado de São Paulo.

Cláusula 5ª - A PROMITENTE VENDEDORA enviou o projeto de parcelamento de solo sobre o imóvel descrito e caracterizado na cláusula 4ª supra, denominado comercialmente "Reserva Santa Izabel", para análise junto ao GRAPROHAB, onde obteve certificado nº 094/2017 e o aprovou junto à Prefeitura Municipal Jaguariúna-SP, conforme Decreto nº 3.733/2018, expedido pela Prefeitura, em 06 de abril de 2018, estando o referido loteamento registrado nos termos da lei 6.766/79 no Oficial de Registro de Imóveis de Jaguariúna - SP sob nº _____ da matrícula 11.316 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Jaguariúna, Estado de São Paulo.

Cláusula 6ª - O objeto da venda e compra, que as partes mútua e reciprocamente se obrigam pelo presente instrumento, constitui-se no LOTE DE TERRENO, do referido LOTEAMENTO "Reserva Santa Izabel", identificado, descrito e caracterizado no item 3 do QUADRO RESUMO.

Página 2 de 27

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)

RESERVA
SANTA
IZABEL

CAPÍTULO IV – Do Preço, Da Forma de Pagamento e Da Hipótese de Quitação Antecipada

Cláusula 7ª - O preço certo e ajustado da unidade de lote de terreno objeto da presente promessa, que a PROMITENTE VENDEDORA se compromete a alienar e o PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) a adquirir, está indicado no item 4 do QUADRO RESUMO, que é o valor uno acertado para liquidação à vista, em moeda corrente nacional, cujo montante o PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) reconhece como dívida sua, líquida e certa, dela confessando-se devedor.

Cláusula 8ª - A amortização, contudo, a benefício e por opção do PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), com a anuência da PROMITENTE VENDEDORA, deverá ser efetuada na forma, vencimentos e condições estipuladas no QUADRO RESUMO, item 4 "I" e "II", opção que o PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) ora ratifica.

Parágrafo Único: Para fins de amortização será utilizada a Tabela Price com juros compostos de 0,7974% (zero vírgula sete nove sete quatro por cento de juros) ao mês, totalizando 10% (dez por cento) de juros ao ano.

Cláusula 9ª - Os valores das prestações indicados no item 4 "II" do QUADRO RESUMO foram calculados como válidos para o dia da assinatura deste instrumento.

Cláusula 10ª - O PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) deverá efetuar os pagamentos relativos a este Instrumento através de boletos bancários a serem retirados no endereço da sede da PROMITENTE VENDEDORA, indicado no item 1 do QUADRO RESUMO, para pagamento na rede bancária.

Cláusula 11ª - Os boletos bancários poderão, por liberalidade da PROMITENTE VENDEDORA, ser enviados para o endereço eletrônico do PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), indicado no item 2 do QUADRO RESUMO.

Parágrafo 1º: Na ausência do recebimento do boleto bancário o PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) deverá entrar em contato por telefone ou pessoalmente no endereço da PROMITENTE VENDEDORA ou em local por ela expressamente indicado para obter a segunda via do boleto.

Parágrafo 2º: Eventual mudança de endereço, físico ou eletrônico, deverá ser comunicada de imediato à PROMITENTE VENDEDORA, de modo a manter a regularidade dos envios dos boletos bancários, nos termos desta cláusula 11ª deste Instrumento, sob pena de serem presumidos recebidos os enviados para o endereço informado inicialmente.

Cláusula 12ª - O PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) declara ter conhecimento de que, vencida e não paga no prazo respectivo, o banco somente estará autorizado a receber o boleto nos trinta dias subsequentes, corrigidos monetariamente (*pro rata die*) e com os acréscimos constantes da Cláusula 56ª - Capítulo VIII (juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa de 2% (dois por cento), tudo sobre o valor da prestação). Após 30 (trinta) dias do vencimento, o banco não mais terá autorização para receber o valor em atraso e a parcela somente poderá ser paga mediante solicitação de novo boleto bancário junto à PROMITENTE VENDEDORA, com os devidos acréscimos.

RESERVA
SANTA
IZABEL

Parágrafo 1º: O não recebimento do boleto bancário, não exime o PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) do pagamento, em seus respectivos vencimentos, das parcelas e demais encargos ajustados neste Instrumento, devendo o PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) contatar a PROMITENTE VENDEDORA para obtenção do boleto bancário e pagamento dentro do vencimento.

Parágrafo 2º: Vencida e não paga quaisquer das parcelas de preço ora convencionadas, o PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) será notificado através do Cartório de Registro de Imóveis de Jaguariúna para quitar seu débito e, caso não o faça, ficará constituído em mora, com consequente rescisão do contrato após 30 (trinta) dias, conforme estabelece o artigo 32 da Lei 6.766/79. Qualquer tolerância da PROMITENTE VENDEDORA em relação ao número de parcelas em atraso não será considerada renúncia ao direito conferido pela lei de proceder à notificação e rescisão conforme estabelecido no presente parágrafo.

Cláusula 13ª - A fim de preservar o necessário equilíbrio econômico financeiro da avença, as partes convencionam, como condição essencial do presente negócio, que o preço total do lote de terreno, bem como o valor de cada uma das parcelas em que se subdivide o pagamento do preço ajustado da venda, será atualizado, na periodicidade prevista no QUADRO RESUMO, item 4 "II" de acordo com a variação percentual positiva acumulada do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado) calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, verificado entre o mês anterior à data de venda e o mês anterior à data da atualização monetária.

Parágrafo 1º: Caso a variação do índice para determinado vencimento ainda não tenha sido divulgada, será utilizado o imediatamente anterior, ou seja, o índice de dois meses anteriores à data da atualização monetária (último índice divulgado).

Parágrafo 2º: Em caso de extinção do IGP-M ou se, por disposição legal, seja o mesmo considerado inaplicável a este contrato, as partes estabelecem, desde já, que as parcelas em que se subdivide o pagamento do preço da venda, vencidas e não pagas, assim como as vincendas, passarão automaticamente, e de pleno direito, a ser corrigidas monetariamente, de acordo com o IPCA-IBGE (Índice Nacional de Preços ao Consumidor – Amplo), tomando-se como índice base o do mês anterior ao do presente contrato e como índice de reajuste o do mês anterior ao do efetivo pagamento da prestação. Caso este índice também se torne inaplicável, passará a ser utilizado o INPC (Índice Nacional de Preços ao Consumidor), divulgado pelo IBGE.

Cláusula 14ª - Convencionam as partes que na eventual aceitação temporária pela PROMITENTE VENDEDORA do congelamento do valor de uma ou mais prestações, será considerado ato de sua mera liberalidade, ou seja, no caso de não aplicação da atualização monetária prevista neste Instrumento por determinado período que, ocorrendo o referido congelamento, fica automaticamente combinado entre as partes:

a. Tal fato não caracteriza novação ou modificação nas condições de pagamento estipuladas neste Instrumento e nem isenta o PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) da obrigação de quitar o valor residual respectivo;

b. O saldo devedor continuará sendo sempre atualizado monetariamente a cada mês;

c. A diferença entre o valor cobrado e o valor de cada prestação atualizada monetariamente será apropriada tão logo se encerre o período em que as prestações se

Página 4 de 27

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)

RESERVA
SANTA
IZABEL

mantiveram constantes, juntamente com a próxima prestação a vencer, já atualizada monetariamente, devendo ser paga pelo PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) a atualização monetária devida no período em que as prestações permaneceram congeladas.

Cláusula 15ª - Para todos os efeitos, a atualização monetária estipulada na presente avença implicará automaticamente no reajustamento do valor sobre o qual incidir e no saldo devedor em aberto, atingindo não só as prestações vincendas, assim como aquelas que, vencidas, ainda não tenham sido solvidas no todo ou em parte.

Cláusula 16ª - Para o pagamento parcelado em 36 (trinta e seis) ou mais prestações, o valor de cada prestação será atualizado na periodicidade prevista no QUADRO RESUMO item 4 "II-2" (mensalmente), nos termos da legislação vigente. Para o pagamento parcelado em menos de 36 (trinta e seis) prestações, o reajuste será cobrado anualmente, conforme dispõe o ordenamento legal em vigência, conforme periodicidade prevista no item 4 "II-1" do QUADRO RESUMO (anualmente), no que couber.

Parágrafo 1º: No final da periodicidade admitida para aplicação dos reajustes e correções, será apurada a perda inflacionária que eventualmente possa ter ocorrido naquele período. Para esse fim será calculado o resíduo inflacionário correspondente a cada prestação paga no período, resíduo esse que é definido como sendo a diferença entre o valor da prestação integralmente reajustada ou corrigida como prevista neste Instrumento e o valor líquido efetivamente pago. A reposição da perda inflacionária, ou seja, a somatória dos resíduos apurados no período, reajustados/corrigidos pelo índice contratual até a data do efetivo pagamento, será pago pelo PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) em até 90 (noventa) dias a contar da data de apuração.

Parágrafo 2º: Para a opção de pagamento em 36 (trinta e seis) ou menos parcelas, poderá a PROMITENTE VENDEDORA optar por enviar/disponibilizar todos os boletos, ou parte, em uma única remessa ou enviá-los/disponibilizá-los mensalmente.

Cláusula 17ª - Se o vencimento de qualquer das parcelas em que se subdivide o pagamento do preço ocorrer em dias de final de semana (sábado ou domingo) ou de feriado, seu pagamento poderá ser feito no primeiro dia útil subsequente.

Cláusula 18ª - A data do vencimento das parcelas não tem qualquer vínculo com o andamento das obras de infraestrutura do LOTEAMENTO, de responsabilidade da PROMITENTE VENDEDORA.

Cláusula 19ª - As parcelas do preço, a critério da PROMITENTE VENDEDORA, poderão ser representadas por notas promissórias, em caráter "pro solvendo", emitidas em favor da PROMITENTE VENDEDORA, as quais serão entregues ou devolvidas ao PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) somente após o pagamento integral de seu valor e acréscimos incidentes.

Parágrafo Único: As notas promissórias referidas no caput desta Cláusula serão devolvidas ao PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) quando da assinatura da escritura de venda e compra. Preferindo o PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) retirar as que forem objeto de quitação anterior, poderá fazê-lo na sede da PROMITENTE VENDEDORA, mediante agendamento de data.

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)

Cláusula 20ª - Em face do avençado, toda e qualquer quitação, ainda que parcial, conferida pela PROMITENTE VENDEDORA acha-se condicionada à apuração posterior de eventual saldo devedor do PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), ainda que tal ressalva não conste expressamente do respectivo recibo.

Cláusula 21ª - O aceite da PROMITENTE VENDEDORA em receber qualquer prestação do saldo do preço enquanto não tiverem sido pagas e quitadas aquelas que estejam vencidas anteriormente, não caracterizará como novação contratual, mas mera liberalidade da PROMITENTE VENDEDORA.

Cláusula 22ª - O recibo de pagamento da última prestação vencida não significa quitação da anterior, que deverá ser sempre comprovada, quando exigido, tendo em vista que as prestações poderão ser emitidas em lotes, permitindo ao sistema bancário eventual recebimento de parcela posterior, sem que a anterior esteja quitada.

Cláusula 23ª - Em alguns meses poderá, eventualmente, ocorrer vencimentos simultâneos de prestações do saldo do preço (por ex. nos casos em que há parcelas mensais, semestrais e anuais)..

Cláusula 24ª - O PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) poderá liquidar antecipadamente o débito, total ou parcialmente, sendo necessário que observe o seguinte:

a. O PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) deverá avisar a PROMITENTE VENDEDORA, por escrito, com pelo menos 05 (cinco) dias de antecedência da data pretendida para efetivação da quitação;

b. O saldo devedor a ser antecipado seja reajustado até a data efetiva da antecipação, pelo critério de reajuste definido neste Instrumento, observadas todas as disposições legais a esse respeito;

c. O reajustamento das prestações seja calculado "pro-rata-die" até o dia do efetivo pagamento, na forma ajustada neste Instrumento;

d. O PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) deverá apresentar a documentação necessária para a outorga definitiva da escritura..

Cláusula 25ª - Sempre que qualquer pagamento relacionado com o presente compromisso for efetuado pelo PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) através de cheque, este pagamento somente será considerado quitado após a sua compensação. Se, por qualquer motivo, seja de que natureza for, houver dificuldade na compensação do cheque, as consequências serão suportadas, exclusivamente, pelo PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), considerando-se como atraso o pagamento verificado entre o vencimento da dívida e a data em que o cheque for efetivamente compensado, sujeitando-se o PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) ao pagamento de juros, multa e demais penalidades previstas neste Instrumento, assim como o reembolso das despesas decorrentes de tal fato.

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)

CAPÍTULO V – Da Descrição dos Encargos que Incumbem às Partes

Cláusula 26ª - Serão executadas no LOTEAMENTO, pela PROMITENTE VENDEDORA, conforme projetos e memoriais descritivos aprovados pela Prefeitura Municipal, as seguintes obras:

I) Obras de infraestrutura obrigatórias e aprovadas pela municipalidade:

- a. Limpeza, terraplenagem, abertura de vias e demarcação de vias, quadras, lotes e praças;
- b. Colocação de guias e sarjetas em todas as vias e praças;
- c. Rede coletora de águas pluviais;
- d. Rede de distribuição de energia elétrica domiciliar e iluminação de vias públicas e praças;
- e. Pavimentação das vias públicas;
- f. Rede de distribuição de água;
- g. Rede coletora de esgoto sanitário;
- h. Arborização de acordo com as posturas municipais, inclusive o plantio de mudas de árvores, de acordo com projeto de paisagismo, nas vias públicas, áreas verdes e de lazer;
- i. Sinalização de Trânsito;
- j. Rebaixamento de guias e calçadas nas esquinas e praças;

II) Obras complementares, assim entendidas como as obras não constantes dos compromissos de aprovação, equipamentos comunitários e lotes de terreno destinados à implantação de áreas de lazer e portaria, a serem executadas pela PROMITENTE VENDEDORA, as quais serão gerenciadas e mantidas pela Associação, destinadas ao uso pelos adquirentes de lotes de terreno residencial inseridos no perímetro fechado do LOTEAMENTO, que seguem adiante listadas.

No Núcleo Residencial que compreende os lotes das quadras "A" à "V":

- a. Adaptação da sede em Clube Social contemplando salão social, cozinha, espaço gourmet, espaço kids, espaço zen, sala para academia, mobiliados conforme "Memorial Descritivo – Móveis e Equipamentos", além de vestiários, quadra de tênis, quadra poliesportiva, quadra de beach tennis, sauna, piscina;
- b. Construção, onde inexistente, de muro/gradil de segurança nas divisas do setor residencial do loteamento;
- c. Portaria de identificação de acesso e Sede Administrativa com sala para escritório, sala de segurança, refeitório e banheiros);
- d. Construção de Parque Kids, playgrounds e outros equipamentos complementares, de acordo com o projeto paisagístico do loteamento;
- e. Implantação de caminhos de pedestre, de acordo com o projeto paisagístico do loteamento.

Página 7 de 27

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)

RESERVA
SANTA
IZABEL

Parágrafo 1º: As obras de infraestrutura e as obras complementares referidas no inciso I desta Cláusula poderão ser concluídas dentro do prazo de 24 (vinte e quatro) meses, podendo ser prorrogado por até mais 180 (cento e oitenta) dias respeitado o disposto no artigo 18, "V", da Lei nº 6.766/79, ambos contados a partir da data do Registro do LOTEAMENTO no Cartório de Registro de Imóveis de Jaguariúna-SP.

Parágrafo 2º: As partes reconhecem e declaram que os prazos mencionados no parágrafo primeiro supra são relativos à conclusão de fato das obras pela PROMITENTE VENDEDORA, sendo que o termo de prazo do inciso I deverá ser coincidente com a entrega de Requerimento à Prefeitura de Jaguariúna, informando a conclusão das obras previstas de infraestrutura, solicitando a emissão do TVO (Termo de Vistoria de Obra) por esta, ficando claro ainda que estes mesmos prazos não correspondem ou tem relação alguma com a data efetiva de emissão do TVO pela Prefeitura.

Parágrafo 3º: Esclarece, ainda, que o atraso na vistoria e emissão do TVO por culpa da Prefeitura Municipal de Jaguariúna/SP não é de responsabilidade da PROMITENTE VENDEDORA, que não ficará obrigada a qualquer tipo de indenização.

Parágrafo 4º: As propriedades da quadra "A1", Lote de terreno 1 (um) onde serão instalados o clube, as quadras poliesportivas e piscinas e quadra "V", lote de terreno 2 (dois) onde será instalada a Portaria, serão transmitidas através de doação pela PROMITENTE VENDEDORA à Associação de Proprietários e Adquirentes a ser constituída, a qual – a Associação - suportará com os custos e impostos para referida transmissão.

Parágrafo 5º: As obras referidas nos itens acima, cuja execução é obrigatória por lei, serão realizadas em conformidade com os processos, projetos, memoriais, plantas, as *built's* e cronograma físico de obras aprovadas pela Prefeitura Municipal de Jaguariúna/SP.

Parágrafo 6º: O custeio dessas obras de implantação da infraestrutura projetada cabe à PROMITENTE VENDEDORA. Todavia, os custos de manutenção serão de responsabilidade da Associação a partir de sua constituição e da conclusão das obras pela PROMITENTE VENDEDORA, conforme estabelecido no respectivo estatuto.

Parágrafo 7º: Não se caracterizará mora o atraso na entrega da infraestrutura por motivos de força maior, decorrentes de fatos imprevisíveis e fora do controle da PROMITENTE VENDEDORA, tais como:

- a. Greves na construção civil;
- b. Comoções ou calamidades públicas que impeçam ou reduzam o ritmo das obras;
- c. Falta de materiais ou mão-de-obra no mercado;
- d. Chuvas prolongadas e acima da média pluviométrica da região que dificultem as obras;
- e. Falta ou racionamento de água, energia elétrica ou combustível;
- f. Embargos ou outras medidas judiciais provocadas pelo PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) ou por terceiros que venham a sustar o andamento normal das obras.

RESERVA
SANTA
IZABEL

Parágrafo 8º: O PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) declara-se ciente de que a responsabilidade da PROMITENTE VENDEDORA restringe-se à implantação da infraestrutura identificada nos projetos, memoriais e plantas aprovadas, todas baseadas em diretrizes municipais, isentando-se, portanto, de eventual assistência a elas relacionadas, bem como de responsabilidade pelo fornecimento de energia elétrica, abastecimento de água, tratamento de esgoto e coleta de lixo ou por eventuais atrasos da Prefeitura e/ou concessionárias referentes à ligação das redes do LOTEAMENTO nas respectivas redes públicas ou de concessionárias.

Parágrafo 9º: A PROMITENTE VENDEDORA será responsável pelas manutenções das redes de água, pluviais e esgoto até a data de entrega do Requerimento à Prefeitura de Jaguariúna/SP (protocolo), informando a conclusão das obras previstas de infraestrutura e solicitando a emissão do TVO (Termo de Vistoria de Obra) por esta, passando tais encargos imediatamente para a Associação a partir de então.

Cláusula 27ª - Foi concedida ao PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) a oportunidade para previamente examinar este contrato, pelo que declara estar bem esclarecido quanto às condições contratuais, não tendo ele qualquer alteração a solicitar e aceitando, na íntegra, as cláusulas deste contrato, ficando especialmente ciente das seguintes obrigações sob pena de incidência direta da multa prevista na Cláusula 35ª, além das medidas judiciais cabíveis:

a. Considerando que a rede de energia elétrica e a tubulação para telefonia é subterrânea no Núcleo Residencial integrados pelas quadras "A" a "V", o PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) deverá fazer manutenções periódicas em suas caixas de energia/telefonia/dados, a fim de prevenir invasões radiculares das árvores e será responsável por quaisquer possíveis danos que ocorrerem às redes e à infraestrutura implantada quando das interligações de água, esgoto, pluviais, energia ou outros junto ao lote de terreno. Caso assim não proceda fica desde já autorizada a "Associação de Proprietários e Adquirentes" a ser constituída, do Loteamento Reserva Santa Izabel (enquanto não constituída a Associação a responsabilidade será da PROMITENTE VENDEDORA) a proceder a manutenção e/ou limpeza e repassar os custos ao PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES);

a.1. O PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) declara-se ciente de que são proibidas quaisquer instalações que impliquem em cabeamento aéreo, ou seja, qualquer sistema de televisão por assinatura, transmissão de dados, telefonia ou outros que necessitem de cabeamento que não sejam suportadas pelas tubulações subterrâneas do empreendimento, de modo a preservar a concepção original de seu projeto e do conceito urbanístico, paisagístico e visual;

b. As ligações domiciliares serão de responsabilidade do PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES).

c. Os custos de iluminação pública serão rateados entre os PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)ES, através de rateio específico da Associação de Adquirentes e esta será considerada despesa ordinária;

d. O PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) declara expressamente ter conhecimento de que os lotes de terreno que integram o Empreendimento poderão ser expostos em Show Room de terceiros, **cabendo ao PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) a livre escolha e contratação de**

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)

RESERVA
SANTA
IZABEL

intermediadores devidamente habilitados para lhes assessorar nas tratativas e negociação junto à PROMITENTE VENDEDORA e que é de responsabilidade do PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) o pagamento das despesas da corretagem diretamente a quem lhe prestou o respectivo serviço, não se encontrando, de nenhuma forma, tal encargo no preço de venda do lote de terreno;

e. O PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) declara expressamente que será responsável pelos custos de cobrança extrajudicial de 10% (dez por cento) sobre o débito atualizado que der causa, quando a cobrança for realizada por empresa terceirizada, além de repasse dos custos de correio, ligações e honorários advocatícios eventualmente desembolsados pela PROMITENTE VENDEDORA para sua efetivação.

f. Não lançar, nem permitir que sejam lançados, lixo, detritos ou entulhos, de qualquer natureza no próprio lote de terreno, nos lotes de terreno vizinhos, e em qualquer área do loteamento;

g. Não utilizar áreas do sistema de lazer ou outras áreas de uso comum como acesso ao seu lote de terreno, se este fizer divisa para estas áreas;

h. Pagar, além das parcelas do preço, todos os encargos que incidirem sobre o imóvel, aos respectivos credores de tais obrigações. Entende-se por encargos incidentes sobre o imóvel, a título de exemplo (I) todos os tributos incidentes sobre o mesmo, inclusive IPTU, contribuições de melhoria, taxas e quaisquer outros; (II) todas as taxas e tarifas devidas em decorrência de serviços prestados ou disponibilizados no respectivo imóvel, ou cuja incidência tenha como base a propriedade, posse ou qualquer direito sobre o imóvel; (III) obrigações relativas às posturas municipais e obrigações administrativas perante qualquer autoridade pública/administrativa; (IV) prêmios de seguro, quando houver; (V) qualquer outras obrigações, prestações, ônus, despesas ou custos decorrentes da posse, propriedade, uso ou fruição do imóvel ou serviços, bens ou utilidades nele inseridos ou disponibilizados, inclusive as eventuais despesas ordinárias e extraordinárias da associação, sejam ou não divisíveis, que foram inadimplidas pelo PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES).

i. Proporcionalmente ao número de lotes de terreno compromissados, pagar todos os encargos referidos no item anterior e que, de qualquer modo, sejam lançados na forma englobada ou que impossibilite o lançamento específico do lote de terreno;

Parágrafo Único: O PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) desde logo declara: (i) saber que o material publicitário do Empreendimento, assim compreendido o conjunto de documentos distribuídos ou divulgados pelo Empreendedor através de seus canais oficiais de comunicação, seja por mídia impressa ou eletrônica, inclusive no local do Empreendimento, tais como os esboços, renderizações, desenhos, ilustrações, plantas, materiais gráficos, imagens, vídeos, matérias, maquetes, cores, texturas e especificações, são propostas meramente ilustrativas, servindo tão somente como mecanismo de informação e não substituem, nem prevalecem sobre as plantas, memoriais, projetos ou as *built's* regular e formalmente aprovados perante as Autoridades Públicas competentes (Municipal e Estadual), bem assim não substituem ou revogam as restrições urbanísticas convencionais, estatuto da Associação e seus respectivos regulamentos registrados perante os Cartórios ou Oficiais de Registros de Imóveis e Civil, relativos ao Empreendimento em questão; (ii) que visitou o LOTEAMENTO, verificando-o minuciosamente e

Página 10 de 27

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)

declarando que o presente negócio lhe interessa na forma e condições que o mesmo se encontra e está sendo implantado; (iii) ter ciência que o empreendimento comercializado refere-se somente ao loteamento aprovado pelo Graprohhab – certificado nº 094/2017 e Decreto Municipal nº 3.733 de 06 de abril de 2018, de modo que o empreendedor está isento de toda e qualquer responsabilidade em relação aos empreendimentos que venham a ser levados a efeito ou desenvolvidos em áreas contíguas ao empreendimento, ainda que possua padrão, características ou natureza semelhantes a este.

Cláusula 28ª - Este Instrumento é acertado em caráter irrevogável e irretratável para ambas as partes contratantes, excetuada a hipótese de inadimplemento das obrigações nele previstas.

Cláusula 29ª - Qualquer alienação dos direitos havidos neste contrato efetuada pelo PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) somente surtirá efeitos com relação à PROMITENTE VENDEDORA, inclusive para que o novo PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) possa se subrogar nos direitos e deveres previstos neste Instrumento, se o compromissário preencher todas as exigências cadastrais da empresa e observar as formalidades estabelecidas na Lei 6.766/79.

Parágrafo 1º: Caso não cumpridos tais requisitos, o PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) continuará respondendo principal e solidariamente pelas obrigações assumidas neste contrato.

Parágrafo 2º: Todas as despesas de cartório necessárias à regularização e registro do Instrumento de Cessão, o ITBI (Imposto sobre Transmissão entre Bens Imóveis), e outros que vierem a ser criados, decorrentes da Cessão de Direitos, correrão por conta exclusiva do PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) nos termos pactuados neste contrato.

Parágrafo 3º: O Cessionário deverá apresentar os seguintes documentos à PROMITENTE VENDEDORA: CPF, RG/RNE, Comprovante de Residência, Certidão de Nascimento (quando solteiro), Certidão de Casamento e Pacto Antenupcial, se for o caso (quando casado), Certidão de Casamento atualizada com Averbação de Divórcio (quando divorciado), Contrato Social e Cartão CNPJ (quando pessoa jurídica), Certidão de Óbito (quando viúvo(a)) e Matrícula do Imóvel atualizada, ficando sujeito à penalidade prevista na Cláusula 35ª caso não os apresente.

Cláusula 30ª - A PROMITENTE VENDEDORA poderá, a qualquer tempo e a seu exclusivo critério, ceder e transferir os direitos e obrigações que lhe digam respeito, decorrentes deste Instrumento, independentemente de qualquer anuência, interferência ou participação do PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), mantendo o PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) a obrigação de respeitar todas as condições aqui ajustadas.

Cláusula 31ª - A escritura de venda e compra do lote de terreno será conferida ao PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) somente após o pagamento integral do preço ajustado e do cumprimento final de todas as demais obrigações aqui assumidas, ou ainda na opção, pelo PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), de alienação fiduciária em garantia para o lote de terreno respectivo, nos termos da legislação específica (Lei 9.514/97).

Parágrafo 1º: Todas as despesas (emolumentos de cartório de notas e de registro de imóveis) o ITBI (Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis), bem como as eventuais certidões relativas ao imóvel objeto do presente e outros que vierem a ser criados, decorrentes da venda e compra ora compromissada, serão da responsabilidade exclusiva do PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES).

RESERVA
SANTA
IZABEL

Parágrafo 2º: Fica terminantemente vedado ao PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) transferir parte certa e determinada do lote de terreno compromissado, sob pena de rescisão deste Instrumento, caracterizando inclusive esbulho possessório se a posse vir a ser, de qualquer forma, atribuída ou exercida por terceiro.

Cláusula 32ª - No caso de falecimento do PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), a escritura definitiva de venda e compra somente será outorgada aos seus herdeiros ou sucessores, mediante apresentação do alvará judicial ou formal ou escritura pública de partilha.

Cláusula 33ª - O PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) obriga-se a cumprir, a partir desta data, todas as determinações e exigências estabelecidas ou que venham a ser estabelecidas pelas autoridades públicas municipais, estaduais e federais e pelas concessionárias de serviços públicos, bem como ao pagamento, a partir desta data e nas épocas próprias, de todas as prestações vincendas do imposto predial e territorial urbano, taxas, contribuições de melhoria, ou quaisquer outros tributos que incidam ou que venham a incidir sobre o lote de terreno objeto deste Instrumento, ainda que tais lançamentos sejam feitos em nome da PROMITENTE VENDEDORA ou de terceiros.

Cláusula 34ª - Figurando como PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) mais de uma pessoa, serão os mesmos considerados para todos os fins, como devedores solidários, nos termos do art. 275 e demais pertinentes do Código Civil, ou credores solidários nos direitos de que são titulares, ficando, outrossim, ajustado que se outorgam mutuamente, em caráter irrevogável e irretroatável, poderes para que qualquer deles receba pelo outro, ou pelos outros, notificação, interpelação, citação, intimação, e quaisquer correspondências (avisos, boletos, circulares) emitidas pela PROMITENTE VENDEDORA ou pela "Associação de Proprietários e Adquirentes" a ser constituída".

Cláusula 35ª - A não observância do disposto nas Cláusulas 27ª, 29ª, , 38ª, 45ª, 46ª e 69ª sujeitará o PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) à ADVERTÊNCIA. Caso o problema não seja sanado no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data do aviso de entrega da Notificação no endereço de cadastro do PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) (indicado no item 2 do quadro Resumo ou outro expressamente indicado pelo PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)), ficará sujeito à multa a ser calculada à época da infração na proporção de 0,50% (zero vírgula cinquenta por cento) do valor atualizado do contrato, sem prejuízo de outras sanções que vierem a ser impostas pelo Poder Público, e ainda:

a. No caso de infração que se prolongue no tempo, a multa será reiterada mensalmente até que o problema seja sanado;

b. A cobrança será feita mediante boleto bancário autônomo, a ser emitido pela PROMITENTE VENDEDORA, com vencimento para a mesma data ajustada para o vencimento das parcelas do preço e enviado para endereço indicado no item 2 do QUADRO RESUMO, respectivamente, na forma prevista na Cláusula 11ª deste instrumento;

c. Caso não sejam pagos os valores aqui estipulados, os mesmos passarão a integrar o saldo devedor do PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), ficando sujeitos à cobrança judicial.

d. Quando se tratar de obrigação pecuniária de natureza tributária, passível portanto de inscrição na dívida ativa, ou as obrigações que já estejam em fase de execução fiscal e ou em

RESERVA
SANTA
IZABEL

execução judicial, o prazo para solução da questão pelo PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) descrito no caput desta cláusula, fica reduzido para 7 (sete) dias contados da data do aviso de entrega da Notificação no endereço de cadastro do PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES).

Cláusula 36ª - A PROMITENTE VENDEDORA reserva-se o direito de manter, gratuitamente, no loteamento, placas, cartazes, painéis publicitários, luminosos, faixas e outros materiais promocionais, relativos à publicidade do Empreendimento, bem como espaço para instalação de Show Room, até a venda de todos os seus lotes de terreno.

Cláusula 37ª - O PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) declara ter ciência de que será constituída uma ASSOCIAÇÃO CIVIL, sem fins lucrativos, que congrega, em seu quadro associativo, os proprietários e os titulares de direitos reais sobre os imóveis integrantes do LOTEAMENTO.

Parágrafo único: A "Associação de Proprietários e Adquirentes" a ser constituída terá por objetivo social a prestação de serviços em prol de seus associados, tais como a manutenção das obras e serviços do LOTEAMENTO, execução de melhoramentos complementares de interesse de seus associados, a implantação e manutenção do sistema de segurança e a manutenção das áreas verdes públicas.

Cláusula 38ª - O PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) tem ciência e concorda que a partir da solicitação pela PROMITENTE VENDEDORA do Termo de Vistoria de Obras (TVO) da Prefeitura, deverá contribuir com sua quota parte na Associação a ser constituída, visando fazer frente às despesas de material e pessoal necessárias para a manutenção e conservação do sistema viário, todas as áreas comuns e de lazer (praças, espaços destinados à prática de esportes e outros), portaria e segurança com monitoramento 24 horas, do sistema de águas pluviais, da operação e manutenção do sistema coletivo de tratamento e disposição de esgotos sanitários (se implantado no LOTEAMENTO), rede de abastecimento de água, rede de iluminação pública e demais melhorias e aquisições.

Cláusula 39ª - As despesas serão rateadas com base em orçamentos ou verbas que vierem a ser aprovados pelos Associados em Assembleia da Associação, na forma estabelecida nos estatutos da "Associação de Proprietários e Adquirentes" a ser constituída, se comprometendo o PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) a acatar, cumprir e fazer cumprir a decisão tomada pela maioria.

Cláusula 40ª - A cada lote de terreno corresponderá uma Taxa Associativa referente às despesas comuns e um voto nas decisões, desde que adimplente com suas obrigações associativas. Ainda que as matrículas de 02 (dois) ou mais lotes de terreno sejam unificadas posteriormente com a finalidade de o terreno abrigar uma só residência ou unidade imobiliária, o imóvel resultante continuará a contribuir com o número de taxas equivalentes ao número original de lotes de terreno da época da aprovação do Projeto Original do Loteamento/ Registro, devendo também serem observados os procedimentos do Estatuto da Associação para esse caso.

Cláusula 41ª - As quotas de rateio das despesas (taxas associativas) serão arrecadadas pela "Associação de Proprietários e Adquirentes" a ser constituída e a ela caberá a administração de todos os serviços relativos à operação e manutenção do LOTEAMENTO, podendo todos os

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)

proprietários ou titulares de direitos reais sobre os imóveis integrantes do LOTEAMENTO tomar parte na entidade.

Cláusula 42ª – O PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) se declara ciente e concordante de que a sua opção pela aquisição do lote de terreno objetivado no presente contrato levou em conta a existência de características urbanísticas especiais ou convencionais que fazem parte do empreendimento, bem como a sua participação na Associação aqui referida na condição de Associado Titular, situações estas inclusive que constituem condição essencial do negócio.

Parágrafo único: Nesse sentido fica o PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) obrigado a cumprir e observar as restrições urbanísticas legais e convencionais de uso e ocupação aplicáveis ao lote de terreno, bem assim ao cumprimento do Estatuto da "Associação de Proprietários e Adquirentes" a ser constituída, inclusive a contribuir para o rateio das despesas e verbas respectivas, tanto por força deste contrato, quanto pela utilização direta ou indireta, efetiva ou potencial, dos serviços prestados por tal Associação, diretamente ou por terceiros por ela contratados, obrigação essa decorrente automaticamente de seu *status* ou condição de possuidor ou titular de direitos do imóvel aqui versado.

CAPÍTULO VI – Das Restrições Urbanísticas Convencionais

Cláusula 43ª – As condições descritas neste Capítulo contém normas de proteção e restrições de uso relativas aos lotes de terrenos do LOTEAMENTO Reserva Santa Izabel, assim consolidadas como restrições urbanísticas legais e convencionais nos termos da Lei 6.766/79 e têm a finalidade precípua de assegurar o uso apropriado e atender aos princípios básicos de: proteger os proprietários contra o uso indevido e danos dos imóveis, que poderá vir a desvalorizar a propriedade; assegurar um adequado e razoável uso da propriedade; estimular construções de residências de arquitetura compatível com as características do empreendimento; proporcionar o desenvolvimento sustentável e o incentivo ao desenvolvimento urbano consciente.

Parágrafo 1º: As partes reconhecem que tais condições têm por objetivo assegurar o uso adequado dos imóveis por seus proprietários ou quem se fizer de direito, visando melhores condições de vida e convívio social, bem como inibir qualquer desvalorização patrimonial que venha a lesar os interesses da comunidade.

Parágrafo 2º: A renúncia de direito por parte do PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) jamais valerá como escusa para o cumprimento de suas obrigações contratuais e legais, inclusive de cumprimento das obrigações perante a "Associação de Proprietários e Adquirentes".

Cláusula 44ª - Restrições de Uso nos Lotes de Terreno - Os lotes de terrenos situados no Núcleo Residencial que compreende os lotes contidos nas quadras A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, além do lote 1 da quadra V) do LOTEAMENTO Reserva Santa Izabel destinam-se exclusivamente a construções de Uso Residencial Unifamiliar, para a família e seus empregados e de uso recreativo exclusivo para seus Proprietários. Não serão permitidos em cada lote de terreno ou agrupamento de lotes de terreno, a edificação de mais de uma residência, edifício de apartamentos, construções com mais de 02 (dois) pavimentos, vilas, estabelecimentos

RESERVA
SANTA
IZABEL

comerciais, indústrias, instituições para prestação de serviços, escritórios, clínicas, serviços de hospedagem, entidades religiosas, qualquer atividade comercial ou de serviços e outras construções destinadas a fins estranhos aos da moradia, à exceção dos lotes de terreno previamente demarcados no projeto que serão utilizados para Clube de Recreação dos associados e que será gerido e implementado pela "Associação de Proprietários e Adquirentes a ser constituída, bem assim o lote de terreno da quadra "V" que possui destinação Mista (Residencial e Comercial) e das quadras "W", "X", "Y", e "Z" (Comercial).

Parágrafo 1º: As atividades referentes à prestação de serviços serão permitidas nos lotes residenciais desde que não necessitem do atendimento pessoal de clientes e/ou fornecedores, e, desde que não haja qualquer efeito prejudicial aos demais moradores ou mesmo à segurança do empreendimento, devendo o respetivo Associado ou Proprietário/ Interessado obter previamente, por sua conta e risco, às devidas autorizações, capacitação e licenças perante os Órgãos e Autoridades competentes;

Parágrafo 2º: Os lotes de terreno deste Empreendimento, com exceção dos lotes das quadras "W", "X", "Y" e "Z", fazem parte de um Núcleo Residencial (lotes contidos nas quadras A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, além do lote 1 da quadra V), cujo objetivo é o fechamento do perímetro e identificação/controle do acesso, tudo conforme projeto aprovado junto à Prefeitura Municipal de Jaguariúna/SP, nos termos do Decreto Municipal nº 3.733/2018 e da Lei 6.766/79.

Parágrafo 3º: Aos lotes de terreno das quadras "W", "X", "Y" e "Z" são aplicáveis as seguintes restrições especiais de uso e ocupação:

a. Não farão uso do Clube de Recreação e itens de lazer, os adquirentes de lotes de terreno das quadras "W", "X", "Y" e "Z";

b. O valor de contribuição associativa será diferenciado para esses lotes de terreno em razão de sua localização e destinação e serão definidos pela Assembleia Geral através da forma e quórum previstos no Estatuto;

c. Os lotes de terreno das quadras "W", "X", "Y" e "Z" tem destinação comercial, mas, caso a Prefeitura Municipal de Jaguariúna altere a lei de uso e ocupação do solo urbano e passe a permitir construção residencial nos lotes dessas quadras, seus proprietários poderão edificar construções residenciais, desde que haja permissão da Associação de Moradores a ser constituída.

Parágrafo 4º: O uso dos lotes de terreno fica vinculado ao estrito respeito dos padrões de adensamento previstos e de incomodidade, inclusive obedecer aos padrões de emissões de níveis de ruído e conforto acústico nos termos da NBR 10.152/1987.

Cláusula 45ª - O projeto de construção residencial deverá ser encaminhado para aprovação prévia da "Associação de Proprietários e Adquirentes" para verificação do alcance dos requisitos urbanísticos convencionais e posterior aprovação da Prefeitura Municipal de Jaguariúna/SP e demais órgãos competentes do Poder Público, devendo, para tanto, estar acompanhado da documentação técnica necessária para avaliação do projeto.

Parágrafo 1º: O projeto somente poderá ser aprovado pela "Associação de Proprietários e Adquirentes" se estiver de acordo com as normas urbanísticas aplicáveis. A referida declaração deverá ser solicitada na sede da PROMITENTE VENDEDORA, através de pedido escrito do PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) e será emitida em até 15 (quinze) dias úteis.

Parágrafo 2º: A não observância do parágrafo anterior sujeitará o PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) à multa prevista na Cláusula 35ª.

Cláusula 46ª - Além do contido nas cláusulas anteriores, deverá ainda o PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) observar as restrições a seguir estabelecidas, que regulam o direito de utilização e aproveitamento dos lotes de terreno, sendo que tais limitações são supletivas e prevalecem após o cumprimento das legislações municipais, estaduais e federais, tanto quanto ao uso do solo, como quanto à aprovação de projetos. Tais restrições deverão ser cumpridas pelo PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) e seus sucessores, sendo que as partes, desde já, autorizam o Sr. Oficial de Registro de Imóveis a proceder à averbação destas obrigações.

Parágrafo 1º: A não observância de qualquer das restrições discriminadas neste Capítulo VI Das Restrições Urbanísticas Convencionais, bem como de outras restrições impostas pelo Poder Público, sujeitarão o PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) à multa prevista na Cláusula 35ª, sem prejuízo de eventuais penalidades previstas no ordenamento jurídico vigente, inclusive, mas não limitado ao embargo do uso imóvel/lote a ser pleiteado junto à Prefeitura.

Parágrafo 2º: Das Restrições ao Uso do Lote de Terreno - Além das restrições urbanísticas legais, ficam expressamente convencionadas neste instrumento as restrições urbanísticas suplementares e complementares às legais, as quais deverão ser estritamente seguidas pelo PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) e seus sucessores a qualquer título e por todos aqueles que foram proprietários ou titulares de direitos sobre lotes de terreno no LOTEAMENTO.

a. Para todos os efeitos, integram às restrições urbanísticas convencionais as normas de uso e construção contidas nos Regulamentos da "Associação de Proprietários e Adquirentes", desde que não contrárias ao disposto neste Contrato, em especial, o das Restrições Urbanísticas e de Construção que estiverem vigentes quando da aprovação do projeto residencial quanto às restrições relativas à construção, devendo entrar em contato com a Associação antes de iniciar o projeto de sua construção, a fim de que sejam fornecidos, se houver, esclarecimentos adicionais e decisões últimas havidas em Assembleia Geral;

b. Se unidos dois ou mais lotes de terreno contíguos de modo a formar um lote de terreno maior, todas as obrigações e restrições constantes de contrato continuarão a ser aplicadas a esse novo lote de terreno resultante;

Parágrafo 3º: Das Restrições Quanto a Construção:

a. No caso dos lotes residenciais (correspondente a todos os lotes contidos nas quadras A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,K,L,M,N,O,P,Q,R,S,T,U, além do lote 1 da quadra V), não será permitida construção de mais de uma residência unifamiliar por lote prometido; ela se destinará exclusivamente à habitação de uma única família e seus empregados. Será admitida construção, independente da edificação principal, de área destinada a medidores de água, energia, telecomunicações, além de local para recipientes de gás;

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)

Página 16 de

b. Fica, portanto, determinado que, nos lotes situados no Núcleo Residencial, descritos no parágrafo 3º supra, não será permitida a construção de prédio não residencial, prédios de apartamento para habitação coletiva, prédios para fins comerciais, industriais e escritórios, de forma a nunca se exercerem neles atividades de: comércio, indústria, todo e qualquer tipo de estabelecimento de ensino, hospital, consultório, clínica, atelier para prestação de serviços, templos, cinema, teatro, hotel, motel, pensão, clubes, associações recreativas, entre outros usos que não o estritamente unifamiliar;

c. Os lotes de uso coletivo, a serem doados à associação de proprietários, não serão objeto de restrição específica ou de quaisquer regras presentes nesse regulamento, sendo o Lote 2 da Quadra V destinado exclusivamente à portaria e administração, e o Lote 1 da quadra A1 destinado exclusivamente ao clube social.

d. Enquanto não iniciada a construção, não será permitido o uso do terreno para qualquer finalidade ou atividade, devendo ele ser mantido no estado original e devidamente conservado e roçado;

e. Fica vedada a construção de casas pré-fabricadas de madeira e ainda a edificação, qualquer que seja, em madeira comum, folha de flandres, zinco ou materiais equivalentes;

f. A edificação principal não deverá possuir menos de 100 (cem) m² de área construída. Fica vedada a edificação de edículas (casa pequena, localizada no fundo de um terreno, normalmente dispendo apenas de um dormitório, sala, banheiro, cozinha, churrasqueira ou depósito);

g. O PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) não poderá realizar qualquer obra de terraplenagem no lote de terreno, ou construção de muros nas divisas, sem que haja projeto de construção de edificação devidamente aprovado pela Associação e pelos órgãos públicos competentes, devendo os serviços de terraplenagem atender aos requisitos da construção a ser erguida.

h. Não serão permitidas cercas elétricas ou sistemas anti-invasão perimetral. Ficando vedada qualquer interferência no eventual sistema de proteção perimetral que venha a ser realizado pela Associação para todo o Empreendimento;

i. A construção deverá obedecer o coeficiente de aproveitamento, a taxa de ocupação, a taxa de permeabilidade, os recuos das divisas e alturas conforme Legislação Municipal - Plano Diretor (Seção que trata "Dos Parâmetros e Índices de Ocupação do Solo Urbano") vigente à época do registro do LOTEAMENTO no Cartório de Registro de Imóveis ou conforme legislação municipal posterior quando mais restritiva.

i.1. A faixa de recuo frontal e secundário somente poderão ser usados como jardim, inclusive não sendo permitida a instalação de piscinas, garagem descoberta, vagas ou abrigo para automóveis e equipamentos afins. Nos casos de terrenos em aclave ou declive será permitida a construção de escadas e/ou rampas de acesso às residências, desde que apoiadas no terreno, sendo assim, não poderão ser armadas, sendo permitido pavimentar apenas os trechos de acesso e/ou passagem de pedestres e veículos, não podendo ter outra utilização.

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)

RESERVA
SANTA
IZABEL

j. É expressamente proibido o preparo de massa de cimento, concreto ou semelhante nos arruamentos (leito carroçável e calçadas) e nas demais áreas públicas.

k. É obrigação do PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) fechar sua obra com tapumes, evitando assim a entrada de pessoas não autorizadas na mesma. Se a obra for iniciada pelo muro de fechamento perimetral, somente será necessária a vedação frontal com tapume ou onde não existir fechamento em alvenaria. Caso esse item não seja atendido, a Associação poderá efetuar o serviço, que será cobrado do associado mediante boleto próprio ou junto a taxa associativa.

l. O PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) deverá preparar/compactar o acesso do lote de terreno, para evitar estragos na calçada e na guia/sarjeta, antes do início das obras.

m. Não poderá haver tráfego/circulação de veículos pesados (carga e descarga) nos lotes de terreno em dias de chuva ou solo úmido. Havendo necessidade da carga ou descarga o veículo deverá permanecer na rua para evitar estragos.

Parágrafo 4º: O PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) está ciente de que, caso o lote de terreno adquirido margeie o muro perimetral, este não poderá integrar a construção a ser realizada no lote de terreno.

Parágrafo 5º: É condição para o início da construção a realização pelo PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) de levantamento topográfico e sondagem do lote de terreno, estando o mesmo ciente de todas as exigências e restrições relativas à construção, isentando a PROMITENTE VENDEDORA de qualquer responsabilidade por prejuízos advindos da não observância das mesmas.

Parágrafo 6º: É de inteira responsabilidade do PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) a guarda de materiais e ferramentas e a vigilância da obra, ficando isentas a PROMITENTE VENDEDORA e a "Associação de Proprietários e Adquirentes" a ser constituída para o loteamento Reserva Santa Izabel de eventuais furtos e avarias, devendo o PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), para tanto, tomar as providências necessárias tais como local seguro para guarda de materiais e ferramentas, contratar seguro, vigilância, etc.

Parágrafo 7º: Da Composição de Lotes de Terreno - Será lícito agrupar, para efeito de projeto, dois ou mais lotes de terreno contíguos lateralmente ou pelos fundos, de modo a formar um único lote de terreno e, neste caso, todas as obrigações previstas para um lote de terreno isolado, serão aplicadas a esse novo lote de terreno resultante. Caso o projeto de unificação objetive lotes de terreno que prevêem a necessidade de faixas para passagem de redes para escoamento de águas pluviais e esgotos sanitários, estas perderão seu efeito desde que o projeto aprovado junto à municipalidade preveja solução de escoamento para os lotes de terreno à montante, através do posicionamento de outra faixa para passagem de redes.

Parágrafo 8º: As árvores eventualmente existentes nas calçadas e áreas verdes/lazer não poderão ser suprimidas, realocadas ou substituídas, sob pena de imposição direta, independente de advertência, da multa prevista na Cláusula 35ª, além da responsabilidade civil, penal, criminal e administrativa prevista na legislação em vigor.

CAPÍTULO VII – Da Comunicação dos Atos Entre as Partes e Dos Dados Cadastrais

Página 18 de 27

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)

RESERVA
SANTA
IZABEL

Cláusula 47ª - As partes declaram expressamente que os dados de qualificação e representação, constantes nos itens 1 e 2 do QUADRO RESUMO, são reais e que seus signatários, inclusive procuradores ou representantes legais, são plenamente capazes, legítimos e suficientes para o aperfeiçoamento do negócio jurídico ora estabelecido, constituindo obrigação inescusável das partes contratantes (PROMITENTE VENDEDORA e PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)) em manter tais informações ou dados sempre devidamente atualizados uma perante a outra.

Cláusula 48ª – O PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) obriga-se a comunicar, por escrito, à PROMITENTE VENDEDORA, a sua mudança de domicílio, no prazo de até trinta (30) dias, através de carta protocolada ou carta enviada com aviso de recebimento, para o endereço da PROMITENTE VENDEDORA que consta do item 1 do QUADRO RESUMO.

Cláusula 49ª – O PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) tem igual obrigação no caso de alteração do endereço para envio de correspondências e avisos de pagamento/cobrança, sob pena de aquelas encaminhadas ao local indicado neste Instrumento serem consideradas válidas e eficazes.

Cláusula 50ª – A PROMITENTE VENDEDORA, por seu turno, se compromete a manter sempre atualizado seu endereço impresso nos boletos bancários para pagamento da parcela do preço. Caso, por que motivo seja não for possível o envio da forma mencionada, a comunicação será feita por Carta com Aviso de Recebimento.

Cláusula 51ª - As notificações, intimações, solicitações e quaisquer outras situações que mereçam a ciência ou informação de uma parte à outra, deverão ser encaminhadas para os endereços de domicílio (físico) e eletrônico (e-mail) constantes nos itens 1 e 2 do QUADRO RESUMO, inclusive em relação aos procuradores ou representantes legais naquele qualificados.

Cláusula 52ª – Quando a notificação tratar de eventual descumprimento contratual deverá a parte notificante especificar o item do contrato transgredido ou descumprido, bem assim estipular prazo para retorno pela parte notificada, o qual não deverá ser superior a 15 (quinze) dias, exceto para os casos em que a lei determinar prazo maior.

CAPÍTULO VIII – Do Descumprimento Contratual

Cláusula 53ª – O descumprimento contratual será caracterizado nas seguintes hipóteses:

a. Quando do não atendimento de Notificação por escrito encaminhada nos endereços de cadastrados no item 2 do QUADRO RESUMO e suas atualizações, no prazo e forma descritos no Capítulo VII supra. Considerando a declaração expressa contida na cláusula 47ª supra, as Notificações tratadas nesta cláusula serão consideradas válidas e entregues ao destinatário sempre que encaminhadas no endereço constante no QUADRO RESUMO, ou suas atualizações formais, ainda que recebidas por terceiros alheios ao presente instrumento;

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)

RESERVA
SANTA
IZABEL

b. Independente de notificação, quando se verificar o uso indevido do lote de terreno, seja no que tange a finalidade, seja pela inobservância das normas urbanísticas (legais e convencionais), ambientais e tributárias, situações essas possíveis enquanto não houver a quitação total do preço.

Parágrafo único: As notificações, intimações, solicitações e quaisquer outras situações que mereçam a ciência ou informação de uma parte à outra, deverão ser encaminhadas para os endereços de domicílio (físico) e eletrônico (e-mail) constantes nos itens 1 e 2 do QUADRO RESUMO, inclusive em relação aos procuradores ou representantes legais naquele qualificados.

Cláusula 54ª - A PROMITENTE VENDEDORA fica com o direito de rescindir este Instrumento, se:

a. O PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) não cumprir o pagamento de quaisquer prestações ou outros encargos compromissados e assumidos neste Instrumento, em até 30 (trinta) dias depois de constituído em mora, na forma da lei;

b. O PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) não cumprir as outras determinações aqui acertadas e que lhe compete.

Cláusula 55ª - A mora do PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) será ratificada, mediante notificação, procedida na forma do art. 32, da lei no 6.766/79 – por intermédio do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Jaguariúna/SP, com prazo de 30 (trinta) dias para sua purgação.

Cláusula 56ª - As partes contratantes estipulam os juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa moratória de 2% (dois por cento) sobre as prestações vencidas e não pagas pelo PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), aplicadas sobre o valor monetariamente atualizado até o dia do pagamento (*pro rata die*).

Cláusula 57ª - Para os efeitos de aplicação do disposto neste capítulo, as Partes entendem que o descumprimento de obrigações pecuniárias pelo PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) que incidam diretamente sobre o imóvel/lote, tais como IPTU, ISS, ou outros encargos ou contribuições não pagas, nem contestadas ou impugnadas tempestivamente pelo PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), despesas ordinárias, extraordinárias, inclusive multas e encargos devidos para a "Associação de Proprietários e Adquirentes", objetivado no presente contrato, bem como a qualquer uma das obrigações previstas na Cláusula 26ª deste contrato, ensejará descumprimento contratual, devendo, para tanto, ser observado o seguinte:

a. A PROMITENTE VENDEDORA poderá NOTIFICAR o PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), na forma estabelecida nas cláusulas 51ª e 52ª deste contrato, para que este efetue o pagamento ou quitação das obrigações e respectivos encargos decorrentes de mora diretamente aos credores, devendo este encaminhar os comprovantes hábeis a comprovar o cumprimento das obrigações;

b. Uma vez verificado o não atendimento tempestivo pelo PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) da exigência ou notificação feita pela PROMITENTE VENDEDORA nos termos da alínea "a" supra, poderá a PROMITENTE VENDEDORA adotar as medidas necessárias para efetuar o pagamento ou quitação das obrigações junto aos respectivos credores, caso em

Página 20 de 27

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)

RESERVA
SANTA
IZABEL

que poderá também cobrar do PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), de imediato ou juntamente com a próxima prestação mensal que se vencer do lote de terreno, o montante efetivamente desembolsado, o qual será corrigido de acordo com o mesmo índice de correção previsto para o saldo do preço de aquisição, ora compromissado, acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração e multa de 2% (dois por cento), a contar da data do desembolso realizado pela PROMITENTE VENDEDORA em benefício do PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), que deixou de cumprir sua obrigação contratual.

c. O descumprimento da obrigação prevista nesta cláusula pelo PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) ensejará ainda a incidência de multa prevista na cláusula 35ª deste contrato, penalidade esta que não ilide o dever do PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) de efetuar o reembolso estabelecido na alínea "b" supra.

Parágrafo Único: Os valores pagos pelo PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) à PROMITENTE VENDEDORA a título de reembolso, conforme descrito nas alíneas "b" e "c" desta cláusula, não ficarão, sob hipótese alguma, sujeitos a ressarcimento, nem integrarão a soma dos valores que servirão de base para eventual rescisão nos termos do Capítulo IX.

Cláusula 58ª - A mora do PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) no cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas neste Instrumento acarretar-lhe-á a responsabilidade pelo pagamento das seguintes penalidades:

a. Atualização monetária, de acordo com os critérios previstos neste Instrumento e calculada "pro rata die", observado o procedimento a seguir:

a.1. Quando o pagamento ocorrer além da data do vencimento da prestação, mas dentro do mês de seu vencimento, o valor da prestação, calculado na forma deste Instrumento, será atualizado monetariamente desde o dia de seu vencimento até o dia de seu efetivo pagamento, mediante a incidência diária de 1/30 da variação percentual, entre os valores dos índices eleitos nesse Instrumento;

a.2. Quando o pagamento ocorrer em mês posterior ao do vencimento da prestação, o valor desta será atualizado monetariamente até o mês em que se der o pagamento, usando-se o modo de atualização monetária previsto na cláusula 13ª deste instrumento. A partir daí, e até o dia em que, nesse mês, for efetuado o pagamento, seus valores serão atualizados monetariamente da mesma forma prevista no item a.1. acima.

b. Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia, que incidirão sobre o valor do principal, atualizado monetariamente, sem prejuízo da incidência dos juros incluídos no valor de cada prestação;

c. Multa de mora de 2% (dois por cento) sobre o débito em aberto atualizado.

Cláusula 59ª - Na hipótese de inadimplemento do PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), sem prejuízo das partes promoverem o distrato da presente avença, ajustando as condições que melhor lhes aprouverem, a PROMITENTE VENDEDORA poderá optar, de modo a manter o equilíbrio financeiro do contrato, por:

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)

a. Cobrar as parcelas vencidas e as que se vencerem até a data do pagamento, reajustável monetariamente, acrescida dos juros de mora e a multa acima convencionados, nos termos deste contrato e do Parágrafo 1º do Artigo 32 da Lei 6.766/79;

b. Considerar rescindido este Instrumento, após constituição em mora nos termos da Cláusula 53ª deste Capítulo.

CAPÍTULO IX – Das Hipóteses de Rescisão

Cláusula 60ª - Sem prejuízo das disposições aplicáveis da lei 6.766/79, para manutenção do equilíbrio econômico e financeiro deste contrato, acordam as partes que em caso de rescisão do presente Instrumento, em razão do inadimplemento do PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) quanto ao pagamento do preço de aquisição do lote de terreno ou cumprimento das demais obrigações do presente Instrumento, deverão ser restituídos os valores pagos por ele, a título de pagamento do preço de aquisição do lote de terreno diretamente à PROMITENTE VENDEDORA, com exceção dos seguintes:

a. Valor relativo à fruição do lote de terreno pelo tempo em que o mesmo permanecer na posse do PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), calculado mês a mês, desde a posse definitiva até sua efetiva desocupação, à taxa de 0,50% (zero virgula cinquenta por cento) sobre o preço de venda do lote de terreno, atualizado na forma estabelecida neste contrato;

b. Montante relativo ao reembolso das despesas administrativas havidas com o presente, desde já prefixados em 10% (dez por cento) do valor total da entrada e das prestações pagas, atualizado na forma estabelecida neste contrato;

c. Valor equivalente a 2% (dois por cento) do preço total de venda, atualizado na forma estabelecida neste contrato, a título de multa, prefixado de comum acordo;

d. A quantia que a PROMITENTE VENDEDORA vier a desembolsar para reposição do lote de terreno retomado ao *status quo ante*, em razão da inércia ou omissão do PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), tais como demolição, limpeza de lote de terreno, remoção de entulho ou de materiais de construção, desmobilização de canteiro de obras e outras dessa natureza;

e. As quantias devidas pelo PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) à Associação que venham a ser saudadas pela PROMITENTE VENDEDORA, em razão da omissão do primeiro, inclusive os respectivos encargos e eventuais penalidades;

f. Outros custos despendidos pela PROMITENTE VENDEDORA e comprovadamente irrecuperáveis;

g. Eventuais custas e honorários advocatícios necessários à cobrança dos débitos.

Parágrafo Único: Multas e juros de mora, bem como as multas previstas na Cláusula 35ª, eventualmente pagos, não farão, sob hipótese alguma, parte dos valores sob os quais incidirá o cálculo para restituição na forma do caput desta Cláusula.

RESERVA
SANTA
IZABEL

Cláusula 61ª - Caso, quando da rescisão do contrato, exista benfeitorias no lote de terreno, somente serão indenizadas as úteis e as necessárias, desde que estejam de acordo com as imposições deste instrumento, bem como as imposições legais aplicáveis, nos termos do art. 34 da Lei 6.766/79, mediante apresentação das respectivas aprovações, registros e recolhimentos tributários nos competentes órgãos públicos, e ainda:

a. O PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) não terá direito a qualquer indenização ou retenção por benfeitorias voluptuárias realizadas no imóvel objeto deste Instrumento, bem como por benfeitorias feitas em desconformidade com este Instrumento ou com as exigências e restrições urbanísticas impostas pelo poder público;

b. O PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) somente será indenizado pelas benfeitorias úteis e necessárias pelo preço médio de duas avaliações, a serem realizadas por duas imobiliárias/engenheiros distintos, sendo um deles indicado pelo PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) e o outro pela PROMITENTE VENDEDORA. Caso, qualquer das partes não apresente a avaliação a que se refere este item, o valor será fixado pela avaliação apresentada pela outra parte;

c. Os profissionais indicados para realizar a avaliação deverão ter registro no conselho profissional competente, de modo a atestar seu conhecimento técnico. A avaliação será realizada através de *check list* apresentado pela PROMITENTE VENDEDORA, que deverá ser preenchido pelo profissional indicado sob pena de, afastando-se da realidade, ser responsabilizado nos termos da legislação civil e penal;

d. Após as avaliações e a conclusão do preço médio, o valor relativo dessas benfeitorias será pago diretamente ao PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), mediante recibo ou mediante depósito em conta bancária a ser indicada, servindo o comprovante de depósito como recibo;

e. As construções irregulares e o abandono de material de construção ou do terreno, inclusive com a perda das marcações das divisas, a falta de roçada de lote de terreno ou o depósito de lixo, entulho, caçamba, container com materiais de qualquer espécie, não serão considerados de nenhuma forma como benfeitoria, ao contrário, serão considerados como despesas ou ônus do PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) e assim ter o seu preço ou custo de demolição ou retirada de entulho e restos de material de construção abatidos de eventual crédito deste ou acrescido ao valor a pagar.

CAPÍTULO X – Da Posse e da Outorga de Escritura

Cláusula 62ª – O PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) declara expressamente que:

a. Tem perfeito conhecimento do perfil topográfico do lote de terreno objeto deste Instrumento, através dos documentos, plantas e memoriais de aprovação do loteamento, que lhe foram colocados à disposição pela PROMITENTE VENDEDORA, tendo percorrido pessoalmente, ou por intermédio de seu representante ou prepostos, o lote de terreno e suas divisas, achando-as conforme a localização constante no projeto aprovado e registrado;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO ARRUDA CAMARGO DA CUNHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/07/2024 às 17:27, sob o número 10027259020248260296. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002725-90.2024.8.26.0296 e código 60TM5E4H.

a.1. Compreende que o perfil topográfico poderá sofrer alterações em decorrência da implantação da infraestrutura;

b. O lote de terreno lhe será entregue devidamente demarcado por meio de marcos de divisa. No caso de desaparecimento dos marcos, qualquer remarcação futura será feita sob responsabilidade do PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES);

c. Tem ciência e compromete-se a respeitar as Restrições Urbanísticas Convencionais do Loteamento, o Estatuto Social da "Associação de Proprietários e Adquirentes" a ser constituída e seus regulamentos arquivados junto ao Cartório competente, que lhe foram colocadas à disposição pela PROMITENTE VENDEDORA e cuja adesão é espontânea e assim constitui condição essencial do negócio.

d. Tem ciência que o LOTEAMENTO Reserva Santa Izabel foi aprovado pela PROMITENTE VENDEDORA, junto à Prefeitura Municipal de Jaguariúna, conforme Decreto Municipal específica, de modo que parte do empreendimento (Núcleo Residencial) será fechado com muros e/ou gradis e que será instalada portaria para identificação de acesso, tudo conforme projetos aprovados, e que, concorda expressamente com as obrigações e custos decorrentes da gestão decorrente do fechamento, não apenas mas tais como custos com porteiros e manutenção da portaria. Ficando, desde já, estabelecido que eventual descaracterização futura do fechamento não é de responsabilidade da PROMITENTE VENDEDORA, que não ficará obrigada a qualquer tipo de indenização.

d.1. Não farão parte do perímetro fechado e não participarão, portanto, do rateio dos custos decorrentes da gestão decorrente do fechamento, os lotes de terreno comerciais (correspondente ao totais dos lotes contidos nas quadras W,X,Y,Z), participando estes somente nos demais rateios de custos de cunho comunitário e todos aqueles que lhes tragam, direta ou indiretamente, determinados benefícios, cabendo à Associação, nos termos de seu Estatuto, a fixação dos rateios respectivos.

e. O PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) se responsabiliza pela veracidade das informações prestadas sobre sua identidade, estado civil, nacionalidade, profissão, endereço, cadastro fiscal e econômico-financeiro, obrigando-se a comprová-las quando solicitado pela PROMITENTE VENDEDORA.

Cláusula 63ª - Fica estipulado que eventuais diferenças, para mais ou para menos, que venham a ser apuradas na área física do lote de terreno objeto do presente compromisso, que não ultrapassem cinco por cento (5%) das constantes do projeto aprovado, não darão ao PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), nem à PROMITENTE VENDEDORA, qualquer direito de ressarcimento.

Parágrafo único: Caso, por qualquer circunstância, se verifique que existe eventual diferença na área física do lote de terreno, superior a cinco por cento (5%) de sua área total constante do projeto aprovado, ela será compensada em moeda corrente, tanto por parte da PROMITENTE VENDEDORA como do PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), considerando-se como base de cálculo o valor do preço do metro quadrado acertado neste Instrumento, atualizado monetariamente, a ser liquidado no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da ciência de um ao outro.

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)

RESERVA
SANTA
IZABEL

Cláusula 64ª - Não se compreende no objeto do presente instrumento, não se constituindo, pois, em obrigação da PROMITENTE VENDEDORA, mas sim do PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) ou de empresa ou associação constituída para a administração do LOTEAMENTO, no que lhe competir, o fornecimento, a construção e/ou a instalação de tudo quanto não estiver expressamente consignado neste Instrumento, no MEMORIAL DESCRITIVO e plantas aprovadas do LOTEAMENTO Reserva Santa Izabel, arquivados no Cartório de Registro de Imóveis de Jaguariúna/SP quando do registro do LOTEAMENTO.

Cláusula 65ª - A posse precária do lote de terreno será dada após a assinatura do compromisso de venda e compra ou outorga da escritura de venda e compra. A posse definitiva será dada após emissão do TVO - Termo de Vistoria de Obras - pela Municipalidade.

Parágrafo 1º: O atraso na vistoria e emissão do TVO- Termo de Vistoria de Obras, por culpa da Prefeitura Municipal de Jaguariúna/SP, não é de responsabilidade da PROMITENTE VENDEDORA, que não ficará obrigada a qualquer tipo de indenização ao PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), nem tampouco será fato gerador de rescisão contratual motivada.

Parágrafo 2º: A posse precária estabelecida no *caput* desse artigo não autoriza o PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) a realizar nenhuma obra no lote de terreno, inclusive eventual terraplenagem, nem tampouco a inserir nenhuma benfeitoria ou construção no respectivo lote de terreno, que somente poderão ocorrer após a posse definitiva, exceção feita tão somente à instalação dos tapumes e medições para realização das construções.

Parágrafo 3º: A ocupação efetiva do lote de terreno somente poderá ocorrer após a emissão pela Prefeitura Municipal do TVO- Termo de Vistoria de Obras, momento em que o PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) poderá optar pela alienação fiduciária em garantia de eventual débito.

Parágrafo 4º: Concorde expressamente o PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) que, até a finalização das obras de infraestrutura do LOTEAMENTO, caso as mesmas ainda não tenham sido finalizadas, o exercício de sua posse direta será restrito, por razões de segurança e do bom andamento das obras e desenvolvimento dos trabalhos.

Cláusula 66ª - Na utilização do lote de terreno e efetivo exercício de posse deverão também ser respeitadas a legislação Estadual, em especial aquela relacionada com a CETESB (Companhia Estadual de Tecnologia e Saneamento Básico) e de Defesa do Meio Ambiente.

Cláusula 67ª - O PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) não poderá fazer no terreno qualquer terraplenagem, desaterro ou extração de material, desvios ou encaminhamentos de águas pluviais, nem qualquer movimento de terra, que possa prejudicar os lotes de terreno vizinhos, as vias de circulação ou áreas públicas.

Parágrafo único: Toda e qualquer terraplenagem deverá ser comunicada aos vizinhos confrontantes 30 (trinta) dias antes de ser iniciada, de modo que sejam solicitados os ajustes necessários, bem como negociadas as despesas de construção do muro de contenção/arrimo, ficando a PROMITENTE VENDEDORA eximida de qualquer custo relativo à obra e de qualquer responsabilidade por eventuais danos decorrentes da realização da mesma ou, ainda, da omissão na comunicação referida na primeira parte deste item.

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)

RESERVA
SANTA
IZABEL

Cláusula 68ª - É de inteira e exclusiva responsabilidade do PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) a circulação do mesmo e dos respectivos acompanhantes na área do LOTEAMENTO antes da conclusão do mesmo, não cabendo a ele ressarcimento ou qualquer indenização ou compensação, por qualquer acidente causado no interior das obras por qual motivo seja.

Cláusula 69ª - O PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) deverá providenciar junto à Prefeitura Municipal, no prazo legal, que os impostos e taxas de sua responsabilidade, por força deste Instrumento, passem a ser lançados em seu nome, a partir do exercício seguinte ao da celebração deste Instrumento, obrigando-se a retirar, diretamente junto à Prefeitura Municipal ou órgão público competente, os avisos ou carnês de pagamentos e a pagá-los, eximindo a PROMITENTE VENDEDORA do pagamento dos aludidos tributos e contribuições.

Parágrafo Único: Após realizadas as providências mencionadas no caput, deverá o PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) comunicar à PROMITENTE VENDEDORA por escrito, informando, se o caso, datas e números de protocolo.

Cláusula 70ª - O PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) tem pleno conhecimento de que responde civil, criminal e administrativamente, pelos danos que, por fato que lhe possa ser comprovadamente imputado, ou a terceiros que contratar, forem causados a terceiros, em razão de eventos relacionados ao lote de terreno adquirido ou à execução de obras que nele vierem a ser edificadas; e também de que não poderá habitar o lote de terreno antes da concessão do Auto de Conclusão (Habite-se) a ser emitido pela Prefeitura Municipal.

Parágrafo único: O auto de conclusão (Habite-se) poderá ser a qualquer momento solicitado pela PROMITENTE VENDEDORA ou pela "Associação de Proprietários e Adquirentes" a título de verificação ou de obrigação estatutária.

Cláusula 71ª - O PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) tem pleno conhecimento de que também é responsável por qualquer ato que implique em danos ou degradação ambiental, decorrente de ação de terceiros que vier a contratar para a execução de serviços e obras no lote de terreno adquirido, tais como: movimento de terra que implique em erosão ou assoreamento fora dos limites do imóvel, caça, pesca ou erradicação de plantas e apreensões de animais silvestres em áreas comuns ou áreas de preservação permanente.

Cláusula 72ª - O PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), para fins de edificação no lote de terreno, compromete-se a aprovar todos os projetos necessários perante os órgãos municipais e/ou estaduais competentes, não cabendo à PROMITENTE VENDEDORA qualquer responsabilidade no que diz respeito à aprovação das edificações e custos de construção, fundações ou acerto do terreno com objetivo de edificar.

Parágrafo único: Caso o lote de terreno a que se refira a unidade imobiliária adquirida esteja situado em setor ou área não residencial ou mista, caberá ao PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) avaliar e se certificar de que a atividade pretendida está dentre as permitidas pela Municipalidade para o LOTEAMENTO, não sendo aceita nenhuma reclamação posterior junto à PROMITENTE VENDEDORA nem à Associação.

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)

RESERVA
SANTA
IZABEL

Cláusula 73ª - A não observância de qualquer das obrigações impostas neste instrumento sujeitará o PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) à multa a ser imposta pela "Associação de Proprietários e Adquirentes", conforme procedimento e valores a serem definidos pela mesma.

CAPÍTULO XI – Do Foro

Cláusula 74ª - Para resolver as questões oriundas deste Instrumento, as partes elegem o Foro da Comarca de Jaguariúna/SP.

E, por estarem, assim, justos e contratados, assinam este Instrumento em 02 (duas) vias, de um só teor, junto com duas testemunhas.

Jaguariúna/SP, 26/10/2018.

PROMITENTE VENDEDORA:

M. A. Souza
RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES):

Alexandra Rende Souza

TESTEMUNHAS:

Aída V. Miatelo P. Santos

Nome: Aída V. Miatelo P. Santos
RG n.º: RG. 16.807.767-X

Raquel Matias Franchia

Nome: Raquel Matias Franchia
RG n.º: RG. 32.904.522

[Assinatura]
Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

[Assinatura]
Rubrica PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)

Ezequias Ferreira
ESCREVENTE

Notário
Brasil

113921
MILTON CAMARGO DA CUNHA

Reconheço, em documento com valor econômico, por esse lhanca a(s) firma(s) de: EZEQUIAS FERREIRA MANGABEIRA
Deu fé. Por ato R\$ 9,31. Em Test. Ezequias Ferreira Mangabeira
Cadastrado: 40046359
10/12/2018 - 13:50:44

QUINTO CARTÓRIO DE NOTAS DE CAMPINAS
Praça XV de Novembro, n.º 68, Combul
Campinas/SP, Tel: (19) 3705-3300

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO ARRUDA CAMARGO DA CUNHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/07/2024 às 17:27, sob o número 10027259020248260296. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002725-90.2024.8.26.0296 e código 60TM5E4H.

LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

11.316

01

CNS 14.628-2 - Jaguariúna, 7 de janeiro de 2015

IMÓVEL: UM IMÓVEL RURAL DENOMINADO "SÍTIO SANTA IZABEL", situado neste distrito, município e comarca de Jaguariúna-SP., localizado na altura do Km 130 da estrada de rodagem asfaltada que liga Campinas a Mogi Mirim, pela qual faz frente, contendo a área superficial de aproximadamente vinte (20) alqueires de terras, ou exatamente 48,04,23 ha (quarenta e oito hectares, quatro ares e vinte e três centiares), contendo como benfeitorias: casa de residência sede, 4 (quatro) casas de empregados, um depósito, uma garagem, um estábulo para 40 (quarenta) vacas, pomar, canavial, pastos fechados com cercas de arame farpado, 4 (quatro) silos para guarda e armazenamento de rações, instalações completas de água encanada, energia elétrica e telefonia, e todos pertences de uma granja instalada para produzir e vender leite, tendo o imóvel as seguintes divisas e confrontações: começa num marco cravado na margem de um córrego e segue com o rumo SE 64°30' e 750,00 m (setecentos e cinquenta metros) de distância até outro marco, confrontando com o lote nº 4 (quatro); daí segue à esquerda com o rumo NE 25°22' e 149,00 m (cento e quarenta e nove metros) de distância até outro marco cravado na margem de uma via de servidão, confrontando até aqui com o lote nº 4 (quatro); daí segue à direita, margeando a referida via, até sua junção com a Estrada Estadual; daí segue à direita, margeando a Estrada Estadual, até a margem e junção de outro caminho de servidão; daí segue à direita, margeando o referido caminho, até outro marco; daí segue à direita com os seguintes rumos e distâncias: NO 65° 56' e 128,04 m (cento e vinte e oito metros e quatro centímetros) NO 67°09' e 152,54 m (cento e cinquenta e dois metros e cinquenta e quatro centímetros), NO 66° 09' e 94,87 m (noventa e quatro metros e oitenta e sete centímetros) de distância até outro marco cravado no início de um carreador; daí segue em parte por carreador e em parte por divisas e alvenarias, com os seguintes rumos e distâncias: NO 66° 28' e 191,87 m (cento e noventa e um metros e oitenta e sete centímetros), NO 66° 36' e 401,60 m (quatrocentos e um metros e sessenta centímetros), NO 64°28' e 308,50 m (trezentos e oito metros e cinquenta centímetros) de distância, até outro marco cravado na margem direita de um córrego; daí segue à direita, margeando o referido córrego até outro marco, ponto de início deste roteiro, tendo margeado uma represa. -----

IDENTIFICAÇÃO CADASTRAL: Cadastrado no **INCRA** sob nº **624.101.000.337-6**, com os seguintes dados: denominação do imóvel rural: Sítio Santa Izabel, área total: 48,0000 ha, indicações para localização do imóvel rural: Rodovia SP-340, Km 130, município sede do imóvel rural: Jaguariúna-SP., módulo rural: 26,8156 ha, nº módulos rurais 1,79, módulo fiscal: 10,0000 ha, nº módulos fiscais: 4,8000; fração mínima de parcelamento 2,0000 ha, área registrada: 48,0000 ha, posse a justo título: 0,0000, posse por simples ocupação:

(continua no verso)

MATRÍCULA

11.316

FICHA

01

VERSO

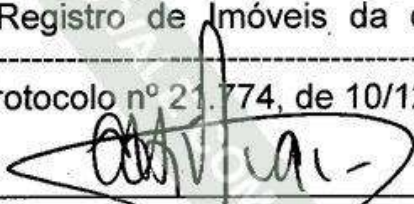
0,0000, em nome de Sônia Regina de Alvares Otero Fernandes, brasileira; nº do CCIR: 14404395147, exercícios 2010/2011/2012/2013/2014; Número do Imóvel na Receita Federal - NIRF: 4.635.459-0. -----

PROPRIETÁRIA: SONIA REGINA DE ALVARES OTERO FERNANDES, portadora da CI-RG nº 4.959.151-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 216.278.108-54, brasileira, empresária, viúva, residente e domiciliada na cidade de São Paulo, Capital, na Avenida Manoel dos Reis Araújo, nº 373. -----

REGISTRO ANTERIOR: R.07-3.997 (adjudicação), fichas 02vº/03 do Livro nº 2, do Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Pedreira-SP., datado de 25/02/2004. -----

Referente ao Protocolo nº 21.774, de 10/12/2014. -----

O Oficial,

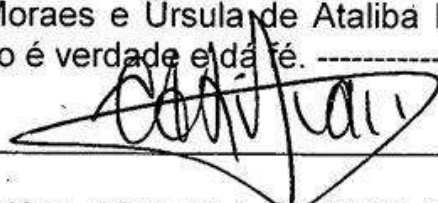


(Carlos Alberto Sass Silva)

AV.01 – Jaguariúna, 05 de Maio de 2016. Ref. Prot. nº 25.979, de 25/01/2016. ---

ATUALIZAÇÕES DE VIZINHOS: Nos termos do requerimento datado de 15 de janeiro de 2016, devidamente formalizado, instruído com Projeto e Memorial Descritivo, assinados pelo arquiteto e urbanista, Thiago Carneiro Amin, CAU A39851-9, procede-se a presente averbação para ficar constando da matrícula retro e supra, que o imóvel nela descrito confronta-se atualmente com a Estrada Municipal JGR – 368 – Bento de Campos (anteriormente via de servidão); com a Rodovia Estadual SP-340 – Governador Dr. Adhemar Pereira de Barros (anteriormente Estrada Estadual); com a Estrada Municipal JGR – 171 – Avenida Guido Tozzi (anteriormente caminho de servidão), com a Fazenda Santa Úrsula, de propriedade de Agrícola Monta Carmelo S.A. (ocupado por Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária – EMBRAPA), matriculado sob nº 11.438 no Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Pedreira-SP (anteriormente com um carreador), com um córrego sem denominação, estando do outro lado do mesmo a Área Verde 1 do Loteamento Residencial Haras Patente; e com o Sítio Santa Luzia, de propriedade de Joseph Nun Fan Sung (sucessor de Espólio de Celso de Camargo Moraes e Úrsula de Ataliba Nogueira Moraes – lote nº 04). Nada mais. O referido é verdade e dá fé. -----

O Oficial,



(Carlos Alberto Sass Silva)

AV.02 – Jaguariúna, 05 de Maio de 2016. Ref. Prot. nº 25.979, de 25/01/2016. ---

RETIFICAÇÃO DE ÁREA: Nos termos do requerimento mencionado na AV-01, instruído com certidão da matrícula nº 11.316, desta serventia, relativa ao imóvel retificando, Projeto e Memorial Descritivo, assinados pelo arquiteto e urbanista,

(continua na ficha 02)

LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

11.316

02

Thiago Carneiro Amin, CAU: A39851-9, e pelo procurador da proprietária, com as firmas reconhecidas, RRT – Registro de Responsabilidade Técnica Simples nº 0000004307282; Laudo Técnico e Declaração de inexistência de ocupantes nos imóveis vizinhos ao retificando, assinados e com as firmas reconhecidas; certidão da matrícula nº 11.438, emitida pelo Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Pedreira-SP; 10.239 e 12.041, ambas desta serventia, relativas aos imóveis vizinhos ao retificando, procede-se a presente averbação com suporte no artigo 213, II, da Lei nº 6.015/73, para ficar constando da matrícula retro, **que o imóvel nela descrito foi objeto de retificação de registro imobiliário, onde apurou-se que possui na realidade uma área de 474.335,31 m² (quatrocentos e setenta e quatro mil, trezentos e trinta e cinco metros e trinta e um decímetros quadrados) ou seja, 47,43,35 has (quarenta e sete hectares, quarenta e três ares e trinta e cinco centiares)**, contendo como benfeitorias: casa de residência sede, 4 (quatro) casas de empregados, um depósito, uma garagem, um estábulo para 40 (quarenta) vacas, pomar, canavial, pastos fechados com cercas de arame farpado, 4 (quatro) silos para guarda e armazenamento de rações, instalações completas de água encanada, energia elétrica e telefonia, e todos pertences de uma granja instalada para produzir e vender leite, tendo o imóvel as seguintes divisas e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 1-M, localizado na divisa entre o Sítio Santa Luzia, matriculado nesta serventia nº 10.239, e a Estrada Municipal JGR-368 – Bento de Campos; deste segue confrontando com a referida estrada, com os seguintes azimutes e distâncias: AZ118°49'28" e distância de 228,36 m (duzentos e vinte e oito metros e trinta e seis centímetros) até o vértice 2-M; AZ 119°03'26" e distância de 233,98 m (duzentos e trinta e três metros e noventa e oito centímetros) até o vértice 3-M; AZ 122°19'09" e distância de 17,19 m (dezessete metros e dezenove centímetros) até o vértice 4-M; AZ 124°54'09" e distância de 275,88 m (duzentos e setenta e cinco metros e oitenta e oito centímetros) até o vértice 5-M, que dista 50,00 m (cinquenta metros) do eixo de locação da faixa de domínio da Rodovia SP-340 - Governador Dr. Adhemar Pereira de Barros - km 129+941,00 metros (pista sentido sul); deste segue confrontando com a referida faixa de domínio, com AZ 182°13'05" e distância de 141,59 m (cento e quarenta e um metros e cinquenta e nove centímetros) até o vértice 6-M, que dista 50,00 m (cinquenta metros) do eixo de locação da faixa de domínio da referida rodovia, km 129+800,00 metros (pista sentido sul); deste deflete a direita e segue confrontando com a Estrada Municipal -JGR 171 – Avenida Guido Tozzi, com os seguintes azimutes e distâncias: AZ 244°12'20" e distância de 37,22 m (trinta e sete metros e vinte e dois centímetros) até o vértice 7-M; AZ 243°45'19" e distância de 34,19 m (trinta e quatro metros e dezenove

(continua no verso)

MATRÍCULA

FICHA

11.316

02

VERSO

centímetros) até o vértice 8-M; deste deflete à direita e segue confrontando com Fazenda Santa Úrsula, matriculada sob nº 11.438 no Oficial de Registro de Imóveis da comarca de de Pedreira - SP, de propriedade de Agrícola Monte Carmelo S/A. - ocupada por Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária (EMBRAPA), com os seguintes azimutes e distâncias: AZ 278°27'43" e distância de 160,57 m (cento e sessenta metros e cinquenta e sete centímetros) até o vértice 9-M; AZ 278°07'08" e distância de 143,40 m (cento e quarenta e três metros e quarenta centímetros) até o vértice 10-M; AZ 277°57'43" e distância de 84,31 m (oitenta e quatro metros e trinta e um centímetros) até o vértice 11-M; AZ 277°34'05" e distância de 169,27 m (cento e sessenta e nove metros e vinte e sete centímetros) até o vértice 12-M; AZ 278°03'43" e distância de 191,30 m (cento e noventa e um metros e trinta centímetros) até o vértice 13-M; AZ 278°00'35" e distância de 129,16 m (cento e vinte e nove metros e dezesseis centímetros) até o vértice 14-M; AZ 279°19'37" e distância de 62,52 m (sessenta e dois metros e cinquenta e dois centímetros) até o vértice 15-M; AZ 280°39'35" e distância de 129,53 m (cento e vinte e nove metros e cinqüenta e três centímetros) até o vértice 16-M; AZ 280°22'42" e distância de 177,93 m (cento e setenta e sete metros e noventa e três centímetros) até o vértice 17-M; AZ 276°11'11" e distância de 58,02 m (cinquenta e oito metros e dois centímetros) até o vértice 18-M, deste deflete à direita e segue confrontando com o Córrego sem Denominação; estando do outro lado do mesmo a Área Verde 1 do Loteamento "Residencial Haras Patente", matriculada nesta serventia sob nº 12.041, com os seguintes azimutes e distâncias: AZ 353°14'15" e distância de 19,72 m (dezenove metros e setenta e dois centímetros) até o vértice 19-M; AZ 2°46'19" e distância de 34,23 m (trinta e quatro metros e vinte e três centímetros) até o vértice 20-M; AZ 354°51'54" e distância de 3,98 m (três metros e noventa e oito centímetros) até o vértice 21-M; AZ 348°49'54" e distância de 58,56 m (cinquenta e oito metros e cinquenta e seis centímetros) até o vértice 22-M; AZ 2°34'24" e distância de 37,88 m (trinta e sete metros e oitenta e oito centímetros) até o vértice 23-M; AZ 302°54'37" e distância de 49,84 m (quarenta e nove metros e oitenta e quatro centímetros) até o vértice 24-M; daí deflete à direita e segue com AZ 343°39'39" e distância de 29,96 m (vinte e nove metros e noventa e seis centímetros) até o vértice 25-M; AZ 0°57'20" e distância de 22,51 m (vinte e dois metros e cinquenta e um centímetros) até o vértice 26-M; AZ 355°33'38" e distância de 58,97 m (cinquenta e oito metros e noventa e sete centímetros) até o vértice 27-M; AZ 5°03'00" e distância de 59,54 m (cinquenta e nove metros e cinquenta e quatro centímetros) até o vértice 28-M; deste deflete à direita e segue confrontando com o Sítio Santa Luzia, matriculado nesta serventia sob nº 10.239, com os seguintes azimutes e distâncias: AZ 99°31'21" e distância de 257,03 m (duzentos e cinquenta e sete metros e três centímetros)

(continua na ficha 03)

LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

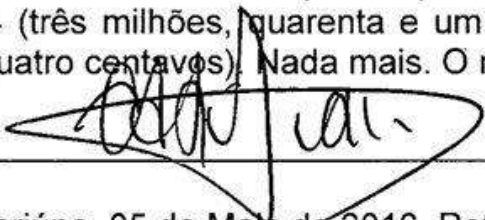
MATRÍCULA

FICHA

COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

11.316

03

até o vértice 29-M; AZ 99°38'11" e distância de 503,93 m (quinhentos e três metros e noventa e três centímetros) até o vértice 30-M; daí deflete à esquerda e segue AZ 9°29'35" e distância de 147,96 m (cento e quarenta e sete metros e noventa e seis centímetros) até o vértice 1-M, ponto inicial da descrição deste perímetro. O Município de Jaguariúna foi notificado via correio com AR em 25/02/2016, tendo através do Ofício SEGOV nº 143/2016, de 07/03/2016, declarado não se opor ao pedido de retificação. A Agrícola Monte Carmelo foi notificada através do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da comarca de Sumaré-SP em 09/03/2016, tendo informado que o imóvel não lhe pertence, sendo ocupado pela EMBRAPA por força de Ação de Desapropriação em trâmite; A EMBRAPA – Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária, foi notificada através do Anexos de Registro de Títulos e Documentos desta serventia, em 08/03/2016, deixando transcorrer o prazo, aceitando tacitamente os trabalhos; O vizinho Joseph Nun Fan Sung foi notificado através do 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, em 11/03/2016, tendo deixado transcorrer o prazo, aceitando tacitamente os trabalhos. A Superintendência do Patrimônio da União no Estado de São Paulo foi notificada via correio, por Carta com AR, em 14/03/2016, tendo através do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão, conforme ofício datado de 18/03/2016, declarado que não há interesse da União na área em questão. O Departamento de Estradas de Rodagem, foi notificado via correio por Carta com AR, em 26/02/2016, tendo através do Ofício DR. 1, nº 0188, de 29/04/2016, declarado não se opor ao pedido de retificação. Valor tributário: R\$ 3.041.333,44 (três milhões, quarenta e um mil, trezentos e trinta e três reais e quarenta e quatro centavos). Nada mais. O referido é verdade e dá fé. -----
O Oficial,  (Carlos Alberto Sass Silva)

AV.03- Jaguariúna, 05 de Maio de 2016. Ref. Prot. nº 25.979, de 25/01/2016. ----

ÁREAS DE RESERVA LEGAL: Nos termos do requerimento mencionado na AV-01, instruído com Projeto e Memorial Descritivo, assinados pelo arquiteto e urbanista, Thiago Carneiro Amin, CAU: A39851-9, procede-se a presente averbação para ficar constando que no imóvel objeto desta matrícula existe cinco (05) áreas de reserva legal, a seguir descritas: **RESERVA LEGAL 1**, com **10.849,21 m² (dez mil, oitocentos e quarenta e nove metros e vinte e um decímetros quadrados)**, dentro das seguintes azimutes e distâncias: inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 9-M, localizado na divisa entre a Fazenda Santa Úrsula, Matriculada sob nº 11.438 no Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Pedreira de propriedade de Monte Carmelo S/A., ocupado por Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária (EMBRAPA); deste segue
(continua no verso)

MATRÍCULA

FICHA

11.316

03

VERSO

confrontando com a Fazenda Santa Úrsula atrás mencionada, com AZ 278°07'08" e distância de 143,40 m (cento e quarenta e três metros e quarenta centímetros) até o vértice 10-M; deste segue com AZ 277°57'43" e distância de 65,57 m (sessenta e cinco metros e cinquenta e sete centímetros) até o vértice 100-rl; deste deflete à direita e segue confrontando com o imóvel desta matrícula até o vértice 101-rl com AZ 19°07'19" e distância de 8,76 m (oito metros e setenta e seis centímetros); deste deflete à direita e segue em curva à esquerda de raio 35,00 m (trinta e cinco metros) e desenvolvimento de 6,86 m (seis metros e dez centímetros) até o vértice 102-rl; deste segue com AZ 97°53'24" e distância de 6,10 m (seis metros e dez centímetros) até o vértice 103-rl; deste segue em curva à esquerda de raio 411,00 m (quatrocentos e onze metros) e desenvolvimento de 176,92 m (cento e setenta e seis metros e noventa e dois centímetros) até o vértice 104-rl; deste segue em curva à esquerda de raio 100,00 m (cem metros) e desenvolvimento de 78,84 m (setenta e oito metros e oitenta e quatro centímetros) até o vértice 105-rl; deste segue em curva à direita de raio 12,00 m (doze metros) e desenvolvimento de 18,82 m (dezoito metros e oitenta e dois centímetros) até o vértice 106-rl; deste segue em curva à direita de raio 125,70 m (cento e vinte e cinco metros e setenta centímetros) e desenvolvimento de 30,98 m (trinta metros e noventa e oito centímetros) até o vértice 107-rl; deste deflete à direita e segue com AZ 218°14'49" e distância de 10,57 m (dez metros e cinquenta e sete centímetros) até o vértice 108-rl; deste deflete à esquerda e segue com AZ 201°52'10" e distância de 82,34 m (oitenta e dois metros e trinta e quatro centímetros) até o vértice 109-rl; deste deflete à esquerda e segue com AZ 98°27'43" e distância de 97,43 m (noventa e sete metros e quarenta e três centímetros) até o vértice 110-rl; deste deflete à direita e segue com AZ 243°45'19" e distância de 12,29 m (doze metros e vinte e nove centímetros) até o vértice 111-rl, confrontando do vértice 100-rl ao vértice 111-rl com o imóvel desta matrícula; do vértice 111-rl deflete à direita e segue confrontando a Fazenda Santa Úrsula, matriculada sob nº 11.438 do Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Pedreira - SP, de propriedade da Agrícola Monte Carmelo S/A., ocupado por Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária (EMBRAPA), com AZ 278°27'43" e distância de 134,22 m (cento e trinta e quatro metros e vinte e dois centímetros) até o vértice 9-M, ponto inicial da descrição deste perímetro. - **RESERVA LEGAL 2** – com a área de **8.942,70 m² (oito mil, novecentos e quarenta e dois metros e setenta decímetros quadrados)**, dentro dos seguintes azimutes e distâncias: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 28-M, localizado na divisa entre o Córrego sem Denominação, estando do outro lado do mesmo a Área Verde 1 do Loteamento "Residencial Haras Patente", matriculada nesta serventia sob nº 12.041 e o Sítio Santa Luzia, matriculada nesta serventia sob nº 10.239; deste segue

(continua na ficha 04)

LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

11.316

04

confrontando com o Sítio Santa Luzia, atrás mencionado, com AZ 99°31'21" e distância de 257,03 m (duzentos e cinquenta e sete metros e três centímetros) até o vértice 29-M; deste segue com AZ 99°38'11" e distância de 97,50 m (noventa e sete metros e cinquenta centímetros) até o vértice 112-rl; deste deflete à direita e segue confrontando com o imóvel desta matrícula até o vértice 117-rl com os seguintes azimutes e distancias: AZ189°38'11" e 25,32 m (vinte e cinco metros e trinta e dois centímetros) até o vértice 113-rl; deste deflete à direita e segue em curva à direita de raio 1.135,00 m (mil, cento e trinta e cinco metros) e desenvolvimento de 247,72 m (duzentos e quarenta e sete metros e setenta e dois centímetros) até o vértice 114-rl; deste segue com AZ 287°50'16" e distância de 34,25 m (trinta e quatro metros e vinte e cinco centímetros) até o vértice 115-rl; deste segue com AZ 266°20'21" e distância de 23,88 m (vinte e três metros e oitenta e oito centímetros) até o vértice 116-rl; deste segue com AZ 273°48'17" e distância de 48,39 m (quarenta e oito metros e trinta e nove centímetros) até o vértice 117-rl; deste deflete à direita e segue confrontando com o Córrego sem Denominação, estando do outro lado do mesmo a Área Verde 1 do Loteamento Residencial Haras Patente", matriculada nesta serventia sob nº 12.041, com AZ 5°03'00" e distância de 25,73 m (vinte e cinco metros e setenta e três centímetros) até o vértice 28-M, ponto inicial da descrição deste perímetro; **RESERVA LEGAL 3, com a área de 2.564,70 m² (dois mil, quinhentos e sessenta e quatro metros e setenta decímetros quadrados)**, dentro dos seguintes azimutes e distâncias: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 118-rl, localizado a uma distância de 18,28 m (dezoito metros e vinte e oito centímetros) com AZ 5°03'00" do vértice 27-M, e localizado na divisa entre o Córrego sem Denominação, estando do outro lado do mesmo a Área Verde 1 do Loteamento Residencial Haras Patente, matriculada nesta serventia sob nº 12.041 e a área desta matrícula; deste segue confrontando com o referido córrego, com AZ 5°03'00" e distância de 10,52 m (dez metros e cinquenta centímetros) até o vértice 119-rl; deste deflete à direita e segue confrontando com o imóvel desta matrícula, com AZ 93°48'17" e distância de 44,65 m (quarenta e quatro metros e sessenta e cinco centímetros) até o vértice 120-rl; deste deflete à direita e segue com AZ 169°02'41" e distância de 78,87 m (setenta e oito metros e oitenta e sete centímetros) até o vértice 121-rl; deste deflete à direita e segue com AZ 223°06'02" e distância de 10,92 m (dez metros e noventa e dois centímetros) até o vértice 122-rl; deste segue em curva à esquerda de raio 14,00 m (quatorze metros) e desenvolvimento de 3,08 m (três metros e oito centímetros) até o vértice 123-rl; deste segue com AZ 210°29'40" e distância de 12,75 m (doze metros e setenta e cinco centímetros) até o vértice 124-rl; deste deflete à direita e segue com AZ 326°26'51" e distância de 42,55 m (quarenta e dois metros e cinquenta e cinco centímetros) até o vértice 125-rl;

(continua no verso)

MATRÍCULA

FICHA

11.316

04

VERSO

deste deflete à direita e segue em curva à direita de raio 28,00 m (vinte e oito metros) e desenvolvimento de 19,95 m (dezenove metros e noventa e cinco centímetros) até o vértice 126-rl; deste segue com AZ 13°26'41" e distância de 10,50 m (dez metros e cinquenta centímetros) até o vértice 127-rl; deste segue com AZ 349°02'41" e distância de 11,32 m (onze metros e trinta e dois centímetros) até o vértice 128-rl; deste segue com AZ 2°08'06" e distância de 19,95 m (dezenove metros e noventa e cinco centímetros) até o vértice 129-rl; deste segue com AZ 262°05'53" e distância de 28,63 m (vinte e oito metros e sessenta e três centímetros) até o vértice 118-rl, ponto inicial da descrição deste perímetro. **RESERVA LEGAL 4 - com a área de 18.150,78 m² (dezoito mil, cento e cinquenta metros e setenta e oito decímetros quadrados)**, dentro dos seguintes azimutes e distâncias: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 16-M, na divisa da Fazenda Santa Úrsula, matriculada sob nº 11.438 no Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Pedreira - SP, de propriedade da Agrícola Monte Carmelo S/A.; ocupado por Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária (EMBRAPA) e o imóvel desta matrícula; deste segue confrontando a Fazenda Santa Úrsula atrás mencionada, com os seguintes azimutes e distâncias: AZ 280°22'42" e distância de 177,93 m (cento e setenta e sete metros e noventa e três centímetros) até o vértice 17-M; deste segue com AZ 276°11'11" e distância de 58,02 m (cinquenta e oito metros e dois centímetros) até o vértice 18-M; deste deflete à direita e segue confrontando com o Córrego sem Denominação, estando do outro lado do mesmo a Área Verde 1 do Loteamento "Residencial Haras Patente", matriculada nesta serventia sob nº 12.041, com os seguintes azimutes e distâncias: AZ 353°14'15" e distância de 19,72 m (dezenove metros e setenta e dois centímetros) até o vértice 19-M; deste segue com AZ 2°46'19" e distância de 34,23 m (trinta e quatro metros e vinte e três centímetros) até o vértice 20-M; deste segue com AZ 354°51'54" e distância de 3,98 m (três metros e noventa e oito centímetros) até o vértice 21-M; deste segue com AZ 348°49'54" e distância de 58,56 m (cinquenta e oito metros e cinquenta e seis centímetros) até o vértice 22-M; deste segue com azimute de AZ 2°34'24" e distância de 37,88 m (trinta e sete metros e oitenta e oito centímetros) até o vértice 23-M; deste deflete à esquerda e segue com AZ 302°54'37" e distância de 49,38 m (quarenta e nove metros e trinta e oito centímetros) até o vértice 130-rl; deste segue confrontando com o imóvel desta matrícula até o vértice 154-rl com a seguinte descrição: deflete à direita e segue em curva à esquerda de raio 60,00 m (sessenta metros) e desenvolvimento de 24,93 m (vinte e quatro metros e noventa e três centímetros) até o vértice 131-rl; deste segue em curva à direita de raio 195,00 m (cento e noventa e cinco metros) e desenvolvimento de 30,92 m (trinta metros e noventa e dois centímetros) até o vértice 132-rl; deste segue em curva à esquerda de raio 40,00 m (quarenta metros) e

(continua na ficha 05)

LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

11.316

05

desenvolvimento de 7,69 m (sete metros e sessenta e nove centímetros) até o vértice 133-rl; deste deflete à direita e segue com AZ 146°26'51" e distância de 35,84 m (trinta e cinco metros e oitenta e quatro centímetros) até o vértice 134-rl; deste deflete à direita e segue com AZ 210°29'40" e distância de 8,09 m (oito metros e nove centímetros) até o vértice 135-rl; deste deflete à esquerda e segue com AZ 120°29'40" e distância de 24,67 m (vinte e quatro metros e sessenta e sete centímetros) até o vértice 136-rl; deste segue com AZ 30°29'38" e distância de 14,98 m (quatorze metros e noventa e oito centímetros) até o vértice 137-rl; deste segue com AZ 152°44'07" e distância de 12,16 m (doze metros e dezesseis centímetros) até o vértice 138-rl; deste segue com AZ 150°56'40" e distância de 33,07 m (trinta e três metros e sete centímetros) até o vértice 139-rl; deste segue com AZ 175°06'56" e distância de 47,84 m (quarenta e sete metros e oitenta e quatro centímetros) até o vértice 140-rl; deste segue com AZ 168°49'54" e distância de 32,42 m (trinta e dois metros e quarenta e dois centímetros) até o vértice 141-rl; deste deflete à esquerda e segue com AZ 93°38'03" e distância de 15,39 m (quinze metros e trinta e nove centímetros) até o vértice 142-rl; deste deflete à direita e segue em curva à esquerda de raio 800,00 m (oitocentos metros) e desenvolvimento de 41,25 m (quarenta e um metros e vinte e cinco centímetros) até o vértice 143-rl; deste segue em curva à esquerda de raio 52,60 m (cinquenta e dois metros e sessenta centímetros) e desenvolvimento de 74,98 m (setenta e quatro metros e noventa e oito centímetros) até o vértice 144-rl; deste segue com AZ 100°22'42" e distância de 158,86 m (cento e cinquenta e oito metros e oitenta e seis centímetros) até o vértice 145-rl; deste deflete à esquerda e segue em curva de raio 23,60 m (vinte e três metros e sessenta centímetros) e desenvolvimento de 36,55 m (trinta e seis metros e cinquenta e cinco centímetros) até o vértice 146-rl; deste segue em curva à esquerda de raio 900,00 m (novecentos metros) e desenvolvimento de 92,56 m (noventa e dois metros e cinquenta e seis centímetros) até o vértice 147-rl; deste segue em curva à direita de raio 561,60 m (quinhentos e sessenta e um metros e sessenta centímetros) e desenvolvimento de 36,79 m (trinta e seis metros e setenta e nove centímetros) até o vértice 148-rl; deste deflete à direita e segue com AZ 96°03'38" e distância de 9,99 m (nove metros e noventa e nove centímetros) até o vértice 149-rl; deste deflete à direita e segue com AZ 146°47'51" e distância de 44,10 m (quarenta e quatro metros e dez centímetros) até o vértice 150-rl; deste deflete à direita e segue com AZ 187°20'15" e distância de 89,00 m (oitenta e nove metros) até o vértice 151-rl; deste deflete à esquerda e segue com AZ 119°59'02" e distância de 23,36 m (vinte e três metros e trinta e seis centímetros) até o vértice 152-rl; deste deflete à direita e segue com AZ 187°53'24" e distância de 11,46 m (onze metros e quarenta e seis centímetros) até o vértice 153-rl; deste deflete à esquerda e segue com AZ 148°18'41" e

(continua no verso)

MATRÍCULA

FICHA

11.316

05

VERSO

distância de 22,24 m (vinte e dois metros e vinte e quatro centímetros) até o vértice 154-rl; deste deflete à direita e segue confrontando a Fazenda Santa Úrsula, matriculada sob nº 11.438 do Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Pedreira- SP, de propriedade da Agrícola Monte Carmelo S/A., ocupado por Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária (EMBRAPA) com AZ 280°39'35" e distância de 115,88 m (cento e quinze metros e oitenta e oito centímetros) até o vértice 16-M, ponto inicial da descrição deste perímetro. **RESERVA LEGAL 5 – com a área de 54.401,35 m² (cinquenta e quatro mil, quatrocentos e um metros e trinta e cinco decímetros quadrados)**, dentro dos seguintes azimutes e distâncias: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 1-M, localizado na divisa entre o Sítio Santa Luzia, matriculada nesta serventia sob nº 10.239, e a Estrada Municipal JGR-368 – Bento de Campos; deste segue confrontando com a referida estrada com AZ 118°49'28" e distância de 134,20 m (cento e trinta e quatro metros e vinte centímetros) até o vértice 155-rl; deste deflete à direita e segue confrontando com o imóvel desta matrícula até o vértice 162-rl com a seguinte descrição: AZ 210°11'18" e distância de 33,79 m (trinta e três metros e setenta e nove centímetros) até o vértice 156-rl; deste deflete à direita e segue com AZ 300°11'18" e distância de 8,00 m (oito metros) até o vértice 157-rl; deste deflete à esquerda e segue com AZ 210°11'18" e distância de 20,00 m (vinte metros) até o vértice 158-rl; deste deflete à esquerda e segue com AZ 120°11'18" e distância de 20,00 m (vinte metros) até o vértice 159-rl; deste deflete à esquerda e segue com AZ 30°11'18" e distância de 20,00 m (vinte metros) até o vértice 160-rl; deste deflete à esquerda e segue com AZ 300°11'18" e distância de 8,00 m (oito metros) até o vértice 161-rl; deste deflete à direita e segue com AZ 30°11'18" e distância de 33,88 m (trinta e três metros e oitenta e oito centímetros) até o vértice 162-rl; deste deflete à direita e segue confrontando com a Estrada Municipal JGR-368 – Bento de Campos com AZ 118°49'28" e distância de 90,16 m (noventa metros e dezesseis centímetros) até o vértice 2-M; deste segue com AZ 119°03'26" e distância de 202,84 m (duzentos e dois metros e oitenta e quatro centímetros) até o vértice 163-rl; deste deflete à direita e segue confrontando com o imóvel desta matrícula até o vértice 170-rl com a seguinte descrição: com AZ 210°11'18" e distância de 40,03 m (quarenta metros e três centímetros) até o vértice 164-rl; deste deflete à direita e segue com AZ 300°11'18" e distância de 8,00 m (oito metros) até o vértice 165-rl; deste deflete à esquerda e segue com AZ 210°11'18" e distância de 20,00 m (vinte metros) até o vértice 166-rl; deste deflete à esquerda e segue com AZ 120°11'18" e distância de 20,00 m (vinte metros) até o vértice 167-rl; deste deflete à esquerda e segue com AZ 30°11'18" e distância de 20,00 m (vinte metros) até o vértice 168-rl; deste deflete à esquerda e segue com AZ 300°11'18" e distância de 8,00 m (oito metros) até o vértice 169-rl; deste deflete

{continua na ficha 06}

LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

11.316

06

à direita e segue com AZ 30°11'18" e distância de 40,11 m (quarenta metros e onze centímetros) até o vértice 170-rl; deste deflete à direita e segue confrontando com a Estrada Municipal JGR-368 – Bento de Campos, com os seguinte azimutes e distâncias: AZ 119°03'26" e distância de 27,14 m (vinte e sete metros e quatorze centímetros) até o vértice 3-M; deste segue com AZ 122°19'09" e distância de 17,19 m (dezessete metros e dezenove centímetros) até o vértice 4-M; deste segue com AZ 124°54'09" e distância de 237,18 m (duzentos e trinta e sete metros e dezoito centímetros) até o vértice 171-rl; deste deflete à direita e segue confrontando com o imóvel desta matrícula até o vértice 30-M com a seguinte descrição: AZ 210°11'18" e distância de 20,52 m (vinte metros e cinquenta e dois centímetros) até o vértice 172-rl; deste deflete à direita e segue com AZ 300°11'18" e distância de 8,00 m (oito metros) até o vértice 173-rl; deste deflete à esquerda e segue com azimute de AZ 210°11'18" e distância de 20,00 m (vinte metros) até o vértice 174-rl; deste deflete à esquerda e segue com AZ 120°11'18" e distância de 9,54 m (nove metros e cinquenta e quatro centímetros) até o vértice 175-rl; deste segue com AZ 125°28'49" e distância de 10,51 m (dez metros e cinquenta e um centímetros) até o vértice 176-rl; deste deflete à esquerda e segue com AZ 30°11'18" e distância de 20,09 m (vinte metros e nove centímetros) até o vértice 177-rl; deste deflete à esquerda e segue com AZ 305°28'49" e distância de 8,03 m (oito metros e três centímetros) até o vértice 178-rl; deste deflete à direita e segue com AZ 30°11'18" e distância de 20,30 m (vinte metros e trinta centímetros) até o vértice 179-rl; deste deflete à direita e segue em curva à direita de raio 15,00 m (quinze metros) e desenvolvimento de 14,07 m (quatorze metros e sete centímetros) até o vértice 180-rl; deste segue com AZ 182°13'05" e distância de 64,16 m (sessenta e quatro metros e dezesseis centímetros) até o vértice 181-rl; deste deflete à direita e segue com AZ 305°28'49" e distância de 45,01 m (quarenta e cinco metros e um centímetros) até o vértice 182-rl; deste segue com AZ 300°11'18" e distância de 643,91 m (seiscentos e quarenta e três metros e noventa e um centímetros) até o vértice 183-rl; deste deflete à esquerda e segue com AZ 208°14'28" e distância de 41,55 m (quarenta e um metros e cinquenta e cinco centímetros) até o vértice 184-rl; deste segue em curva à direita de raio 25,00 m (vinte e cinco metros) e desenvolvimento de 31,15 m (trinta e um metros e quinze centímetros) até o vértice 185-rl; deste segue com AZ 279°38'11" e distância de 5,75 m (cinco metros e setenta e cinco centímetros) até o vértice 30-M; deste deflete à direita e segue confrontando com o Sítio Santa Luzia, matriculada nesta serventia nº 10.239, com AZ 9°29'35" e distância de 147,96 m (cento e quarenta e sete metros e noventa e seis centímetros) até o vértice 1-M, ponto inicial da descrição deste perímetro. Nada mais. O referido é verdade e dá fé.

(continua no verso)

MATRÍCULA

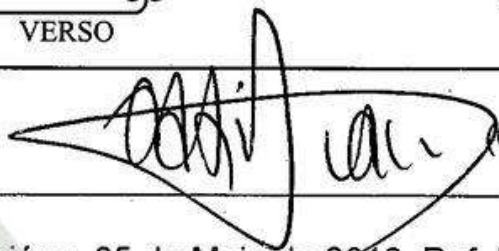
FICHA

11.316

06

VERSO

O Oficial,



(Carlos Alberto Sass Silva)

AV.04- Jaguariúna, 05 de Maio de 2016. Ref. Prot. nº 25.769, de 25/01/2016. ----

CADASTRO AMBIENTAL RURAL: Nos termos do requerimento mencionado na AV-01, instruído com comprovante de inscrição no Cadastro Ambiental Rural - CAR, emitido via Internet, às 17:39:54 horas do dia 14/12/2015, pelo Sistema Ambiental Paulista - protocolo nº 25754, procede-se a presente averbação para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula, foi inscrito no **SICAR-SP** sob nº **35247090008780** e no **SICAR - Federal** sob nº SP-3524709-E1CECCC62A7D4F0E89E2679AF563E303. Consta que este documento garante o cumprimento do disposto no § 2º do Art. 14 e § 3º do Art. 29, da Lei nº 12.651, de 2012 e se constitui em instrumento suficiente para atender ao disposto no Artigo 78-A da referida lei. Nada mais. O referido é verdade e dá fé. ----

O Oficial,



(Carlos Alberto Sass Silva)

R.05 – Jaguariúna, 15 de Julho de 2016. Ref. Prot. nº 27.067, de 14/06/2016. ----

SERVIDÃO DE PASSAGEM: Nos termos da Escritura Pública de Constituição de Servidão Administrativa, datada de 27 de maio de 2014, lavrada no Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos local, no livro nº 380, páginas 322/328, a Sra. SONIA REGINA DE ÁLVARES OTERO FERNANDES, viúva, atrás qualificada, **constitui SERVIDÃO PERPÉTUA DE PASSAGEM PARA A LINHA DE TRANSMISSÃO DE ENERGIA ELÉTRICA (LT 500 KV Araraquara II - Taubaté), à COPEL GERAÇÃO E TRANSMISSÃO S/A**, sociedade por ações, subsidiária integral da **COMPANHIA PARANAENSE DE ENERGIA – COPEL**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 04.370.282/0001-70, com sede na cidade de Curitiba-PR, na Rua José Izidoro Biazetto, nº 158, bloco "A", com seu estatuto social consolidado datado de 26/04/2012, registrado sob nº 20123192625, em 09/05/2012, na JUCEPAR e Ata da vigésima quinta Assembleia Geral Extraordinária realizada aos 27/12/2010, registrada na JUCEPAR sob nº 20110069269 em 04/01/2011, que do imóvel objeto desta matrícula, **grava uma área de 45.487,55 m2 (quarenta e cinco mil, quatrocentos e oitenta e sete metros e cinquenta e cinco decímetros quadrados)**, assim descrita: "A poligonal tem início no marco OPP, situado no limite da faixa de segurança da LT 500 KV – Araraquara II – Taubaté, que confronta com o imóvel desta matrícula e na cerca de divisa do Sítio Santa Luzia, matriculado nesta serventia sob nº 10.239; daí parte com azimute 09º29'35" e segue 64,14 m (sessenta e quatro

(continua na ficha 07)

LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

11.316

07

COMARCA DE JAGUARIUNA - ESTADO DE SÃO PAULO

metros e quatorze centímetros) por cerca de divisa, confrontando com o referido Sítio Santa Luzia, até o marco 01 (um), que dista 11,32 metros do vértice 1-M da descrição do imóvel desta matrícula; daí deflete à direita e segue com azimute de $120^{\circ}11'18''$, e distância de 716,07 m (setecentos e dezesseis metros e sete centímetros) pelo limite da faixa de segurança da LT, confrontando com o imóvel desta matrícula até o marco 02 (dois); daí segue no azimute de $125^{\circ}28'49''$, e distância de 36,49 m (trinta e seis metros e quarenta e nove centímetros) pelo limite da faixa de segurança da LT, confrontando com o imóvel desta matrícula até o marco 03 (três); daí deflete à direita com azimute de $182^{\circ}13'05''$, na distância de 71,76 m (setenta e um metros e setenta e seis centímetros) por cerca de arame, confrontando com a faixa de domínio da Rodovia SP-340 - Governador Dr. Adhemar Pereira de Barros - km 129+941,00 metros, até o marco 04 (quatro); deste deflete à direita e segue no azimute de $305^{\circ}28'49''$, na distância de 73,07 m (setenta e três metros e sete centímetros) pelo limite da faixa de segurança da LT, confrontando com o imóvel desta matrícula até o marco 05 (cinco); daí segue com azimute de $300^{\circ}11'18''$ na distância de 690,63 m (seiscentos e noventa metros e sessenta e três centímetros) pelo limite da faixa de segurança da LT, confrontando com o imóvel desta matrícula, até o marco OPP. As partes contratantes convencionaram que a servidão acima é constituída em troca do pagamento da importância de R\$ 3.900.000,00 (três milhões e novecentos mil reais), pagos na data da lavratura da escritura ora registrada. Que a constituição da servidão foi declarada de utilidade pública para fins de instituição de servidão administrativa pela Resolução Autorizativa da Agência Nacional de Energia Elétrica - ANEEL nº 3.582, publicada no Diário Oficial da União em 13/07/2012. A outorgada poderá no exercício desta servidão, fazer todas as instalações necessárias, cortar árvores que impeçam a construção ou aquelas que possam vir a impedir o bom funcionamento das linhas, desde que observada as normas ambientais e autorizações necessárias dos órgãos competentes, do que a outorgada se responsabiliza; a outorgante permitirá o acesso a todo o pessoal da COPEL, ou seus empreiteiros, que deverão estar devidamente credenciados, para fins de construção, inspeção, manutenção das linhas e transporte de materiais necessários a essas finalidades, ingressando livremente na aludida faixa através da propriedade dos outorgantes, observadas as cautelas específicas. A outorgante se compromete a não fazer e nem permitir construção dentro dos limites da faixa da presente servidão, limitando o uso e gozo nessa área ao que for compatível com a existência da servidão, abstendo-se de quaisquer atos que embarquem ou causam danos às linhas de transmissão, inclusive do plantio e cultivo de cana-de-açúcar, que fica expressamente proibido, obedecidos para tanto, os critérios técnicos fixados pela COPEL, com os quais a outorgante expressa e previamente concorda. A

(continua no verso)

MATRÍCULA

FICHA

11.316

07

VERSO

outorgante poderá fazer plantações de pequeno porte na faixa de servidão das linhas de transmissão, desde que não perturbe o funcionamento, manutenção e segurança deste mesma linha, e nem tampouco contrarie as limitações de uso impostas pela presente escritura, isentando-se a outorgada de qualquer responsabilidade por danos materiais ou pessoais decorrentes do exercício desta faculdade. Nada mais. O referido é verdade e dá fé. -----

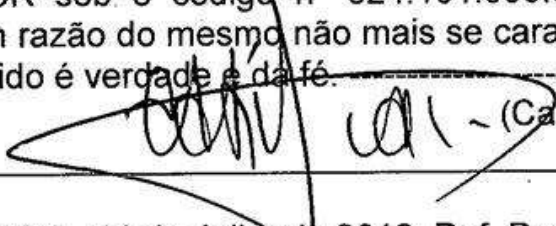
O Oficial,


 (Carlos Alberto Sass Silva)

AV.06 - Jaguariúna, 11 de Julho de 2018. Ref. Prot. nº 33.547, de 18/06/2018. ---

ALTERAÇÃO DE DESTINAÇÃO E IDENTIFICAÇÃO CADASTRAL: Nos termos do requerimento datado de 15 de Junho de 2018, assinado por Gabriel Negrão Mangabeira Albernaz, com a firma reconhecida, procurador de Reserva Santa Izabel Empreendimento Imobiliário SPE Ltda, instruído com Procuração Pública datada de 13/06/2018, lavrada no 5º Tabelião de Notas de Campinas-SP., no livro nº 1.642, páginas 046/050, Certidão nº 82, datada de 06/07/2018, expedida pela Prefeitura Municipal local, e Ofício/INCRA SR (08) GAB/F1/nº 3337, datado de 16/06/2017, emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA – Superintendência Regional do Estado de São Paulo – SR (08), procede-se a presente averbação para ficar constando da matrícula retro, que o imóvel nela descrito foi inserido na área urbana deste município (AU-01), conforme Lei Municipal Complementar nº 281, de 25/08/2016, estando cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº **08.0088.1051**, tendo o INCRA procedido o **CANCELAMENTO** do cadastro no Sistema Nacional de Cadastro Rural – SNCR sob o código nº 624.101.000.337-6, relativo ao imóvel desta matrícula, em razão do mesmo não mais se caracterizar como imóvel rural. Nada mais. O referido é verdade e dá fé. -----

O Oficial,


 (Carlos Alberto Sass Silva)

R.07 - Jaguariúna, 11 de Julho de 2018. Ref. Prot. nº 33.545, de 18/06/2018. -----

VENDA E COMPRA: Nos termos da Escritura Pública de Venda e Compra datada de 26 de Abril de 2018, lavrada no livro nº 1637, páginas 243/247 e Ata Retificativa datada de 06 de Julho de 2018, lavrada no livro nº 1644, página 131, ambas do 5º Tabelião de Notas de Campinas-SP, a Sra. SÔNIA REGINA DE ALVARES OTERO FERNANDES, viúva, atrás qualificada, pelo preço de R\$ 10.745.703,37 (dez milhões e setecentos e quarenta e cinco mil e setecentos e três reais e trinta e sete centavos), **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula a empresa **RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE**

(continua na ficha 08)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

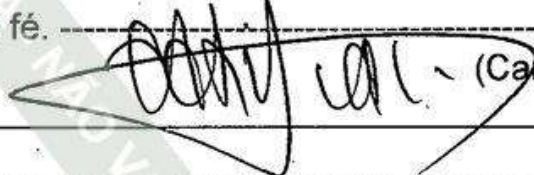
COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

11.316

08

LTDA., com sede na cidade de Campinas-SP., na Avenida Jesuino Marcondes Machado, nº 440, sala 09, Bairro Nova Campinas, inscrita no CNPJ/MF sob nº 29.521.227/0001-64, com seu instrumento particular de constituição de sociedade datado de 09 de novembro de 2017, devidamente registrado na Junta Comercial deste Estado – JUCESP sob nº 3523079953-1. Nada mais. O referido é verdade e dá fé.

O Oficial,

 (Carlos Alberto Sass Silva)

R-08 - Jaguariúna, 11 de Julho de 2018. Ref. Prot. nº 33.546 de 18/06/2018. -----

HIPOTECA: Nos termos da Escritura Pública de Hipoteca para Garantia de Obras e Serviços do Futuro Loteamento "Reserva Santa Izabel" datada de 14/06/2018, lavrada no Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos local, no livro nº 436, páginas 349/363, a empresa RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, atrás identificada, deu o imóvel objeto desta matrícula em **HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU**, hora registrada em primeiro lugar, a favor do **MUNICÍPIO DE JAGUARIÚNA**, pessoa jurídica de direito público interno, com sede nesta cidade, no Edifício do Paço Municipal, situado na Rua Alfredo Bueno, nº 1.235, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob nº 46.410.866/0001-71, em garantia da execução das obras e serviços necessários para a implantação no imóvel desta matrícula do loteamento que se denominará "**RESERVA SANTA IZABEL**, constituído de lotes destinados ao uso residencial. A devedora compromete-se e se obriga a cumprir de acordo com os dispositivos da legislação municipal e Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979, no **prazo de vinte e quatro (24) meses**, a contar da data do registro do projeto do loteamento perante esta serventia, na conformidade dos prazos e padrões estabelecidos no cronograma, às suas próprias expensas e sem quaisquer ônus ao município, as seguintes obras e serviços, precedidos de projetos apresentados e aprovados pelo credor: **a)** demarcação topográfica das quadras e lotes com a utilização de marcos de concreto; **b)** execução da terraplenagem para abertura de ruas, levando em consideração as declividades apresentadas no projeto de terraplenagem; **c)** implantação de rede de distribuição de água potável, bem como, a execução das ligações; **d)** implantação de rede coletora de esgoto, inclusive nas vielas sanitárias, incluindo a estação elevatória, com sua respectiva interligação com a rede pública; bem como, a execução das ligações de cada lote, de acordo com o projeto apresentado e demais exigências fixadas pelo Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais – GRAPROHAB; **e)** execução de rede de energia elétrica para iluminação pública, atendendo aos padrões pela Prefeitura, conforme projeto a ser apresentado e aprovado pela

(continua no verso)

MATRÍCULA

FICHA

11.316

08

VERSO

concessionária de energia elétrica local, e execução de rede de abastecimentos domiciliar; **f)** execução de rede de escoamento e drenagem de águas pluviais, inclusive nas vielas sanitárias, atendendo aos projetos apresentados. Nos lotes que constam vielas deverão ser executadas as respectivas ligações; **g)** execução de pavimentação asfáltica, com execução de guias e sarjetas em concreto, atendendo aos respectivos projetos apresentados; **h)** execução de sinalização viária para orientação do tráfego de veículos, em atendimento ao Código de Trânsito Brasileiro, de acordo com o projeto apresentado; **i)** execução da arborização do loteamento, atendendo à exigência da Secretaria de Meio Ambiente e GRAPROHAB; **j)** implantação da sinalização das vias e praças, de forma vertical e horizontal, nos moldes definidos e com as respectivas denominações a serem fornecidas pela Prefeitura; **k)** inserção de placas indicativas com nome das ruas em cada esquina e praças, após a devida denominação, observando-se as normas vigente da Prefeitura; **l)** é vedada a impermeabilização do solo destinado a área verde; **m)** cumprir as disposições contidas no Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental – TCRA nº 18581/2017, expedido pela CETESB. As obras e serviços acima mencionados, são orçados em R\$ 16.901.564,67 (dezesseis milhões e novecentos e um mil e quinhentos e sessenta e quatro reais e sessenta e sete centavos). As partes atribuem ao imóvel desta matrícula o valor de R\$ 33.300.000,00 (trinta e três milhões e trezentos mil reais), nos termos do artigo 1484 do Código Civil, que servirá como base para fins de arrematações, adjudicações e remições. Após o registro do loteamento a ser implantado no imóvel desta matrícula, o município de Jaguariúna providenciará a liberação do ônus hipotecário somente em relação aos lotes a saber: **Quadra “A”**: lotes 01 ao 09; **Quadra “B”**: lotes 01 ao 10; **Quadra “C”**: lotes 01 ao 08; **Quadra “D”**: lotes 01 ao 12; **Quadra “E”**: lotes 01, 02, 05 e 07 ao 12; **Quadra “F”**: lotes 01 ao 10; **Quadra “G”**: lotes 01 ao 12; **Quadra “H”**: lotes 01, 03 ao 05 e 08 ao 17; **Quadra “I”**: lotes 01 ao 18; **Quadra “J”**: lotes 01 ao 28; **Quadra “K”**: lotes 01 ao 11; **Quadra “L”**: lotes 01 ao 22, 27 ao 29, 34, 37 ao 39 e 41 ao 43; **Quadra “M”**: lotes 01 ao 09; **Quadra “N”**: lotes 01, 04, 05, 09, 10, 20, 32 e 33; **Quadra “O”**: lotes 08 ao 10 e 13; **Quadra “Q”**: lotes 01 ao 04, 07, 08 e 11; **Quadra “R”**: lotes 01 ao 11; **Quadra “S”**: lotes 01 ao 06; **Quadra “T”**: lotes 01 ao 09; **Quadra “U”**: lotes 02 e 06 ao 08; **Quadra “V”**: lotes 01 e 02; **Quadra “W”**: lotes 01 ao 03; **Quadra “X”**: lotes 01 ao 11, 14, 15 e 18 ao 20; **Quadra Y**: lotes 01 ao 03, e **Quadra A1**: lote 01, totalizando 256 (duzentos e cinquenta e seis) lotes, permanecendo a garantia hipotecária remanescente, gravando 111 (cento e onze) lotes de terreno oriundos do loteamento, equivalentes a 30% (trinta por cento) do total de lotes, a saber: **Quadra “E”**, lotes 03, 04 e 06; **Quadra “H”**: lotes 02, 06 e 07; **Quadra “L”**: lotes

(continua na ficha 09)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

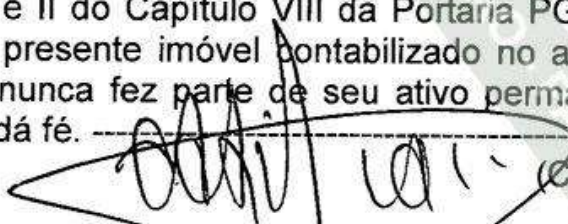
11.316

09

COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

23 ao 26, 30 ao 33, 35, 36 e 40; **Quadra "M"**: lotes 10 ao 40; **Quadra "N"**: lotes 02, 03, 06 ao 08, 11 ao 19, 21 ao 31, 34 e 35; **Quadra "O"**: lotes 01 ao 07, 11, 12 e 14 ao 19; **Quadra "P"**: lotes 01 ao 03; **Quadra "Q"**: lotes 05, 06, 09 e 10; **Quadra "U"**: lotes 01 e 03 ao 05; **Quadra "X"**: lotes 12, 13, 16 e 17, e **Quadra "Z"**: lotes 01 ao 06, os quais somente serão liberados após a execução das obras conforme cronograma de execução de obras, serviços e implantação dos equipamentos de infraestrutura e exigências contidas no Decreto Municipal nº 3733, de 06/04/2018, no termo de compromisso e de garantia e na presente escritura e aceitos pelo município, que autorizará o cancelamento da garantia hipotecária desses lotes, mediante a assinatura do termo específico de vistoria e aceitação definitiva o parcial das obras de infraestrutura. Fica eleito o foro desta comarca para dirimir qualquer dúvida oriunda da presente escritura, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja. Consta que a devedora, na qualidade de empresa, na forma em que representada, declara sob as penas da lei civil e criminal, que deixa de apresentar a Certidão Negativa de Débito – CND, expedida pelo Instituto Nacional de Seguridade Social, bem como a Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais, expedida pela Receita Federal do Brasil, por encontra-se enquadrada nos termos do artigo 17, itens I e II do Capítulo VIII da Portaria PGFN/RFB nº 1751, de 02/10/2014, estando o presente imóvel contabilizado no ativo circulante da empresa e que não faz e nunca fez parte de seu ativo permanente. Nada mais. O referido é verdade e dá fé.

O Oficial,



(Carlos Alberto Sass Silva)

R.09 - Jaguariúna, 28 de Agosto de 2018. Ref. Prot. nº 33.913, de 01/08/2018. ---

LOTEAMENTO: Nos termos do requerimento datado de 14 de Junho de 2018, assinado por Roberto Ariani Mangabeira Albernaz, representante legal da empresa Reserva Santa Izabel Empreendimento Imobiliário SPE Ltda, com a firma reconhecida, instruído com projetos, memorial descritivo, memorial descritivo e justificativo do empreendimento e demais documentos elencados no artigo 18 da Lei Federal nº. 6.766, de 19 de dezembro de 1.979, alterada pela Lei nº. 9.785, de 29 de janeiro de 1.999, procede-se o presente registro para ficar constando que a empresa acima promoveu o parcelamento do imóvel retro matriculado, sob a forma de loteamento, nos termos dos referidos dispositivos legais, com a denominação de "**RESERVA SANTA IZABEL**", dividindo-o em 27 (vinte e sete) quadras, designadas pelas letras "A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z e A1", e estas subdivididas em 367 (**trezentos e sessenta e sete**) lotes, sendo 334 "**residenciais**" e 33

(continua no verso)

MATRÍCULA

11.316

FICHA

09

VERSO

“comerciais”, os quais estão ordinalmente numerados e perfeitamente descritos e caracterizados no respectivo projeto completo e memorial descritivo, perfazendo a área de 206.097,46 m². ou 43,45%; A **Quadra “A”**, com 09 (nove) lotes, numerados de 01 (um) a 09 (nove), totalizando 4.652,42 m², é circundada pela Rua 04 (quatro), viela para passagem de pedestres 02 (dois) e sistema de lazer 01 (um); a **Quadra “B”**, com 10 (dez) lotes, numerados de 01 (um) a 10 (dez), totalizando 4.824,28 m², é circundada pelas Ruas 01 (um), 04 (quatro) e 05 (cinco) e sistema de lazer 03 (três); a **Quadra “C”**, com 08 (oito) lotes, numerados de 01 (um) a 08 (oito), totalizando 3.909,21 m²., é circundada pelas Ruas 04 (quatro) e 05 (cinco) e sistema de lazer 03 (três); a **Quadra “D”**, com 12 (doze) lotes, numerados de 01 (um) a 12 (doze), totalizando 5.297,14 m², é circundada pelas Ruas 01 (um), 05 (cinco) e 06 (seis) e sistema de lazer 04 (quatro); a **Quadra “E”**, com 12 (doze) lotes, numerados de 01 (um) a 12 (doze), totalizando 5.249,64 m², é circundada pelas Ruas 05 (cinco) e 06 (seis), viela para passagem de pedestres 03 (três) e sistema de lazer 04 (quatro); a **Quadra “F”**, com 10 (dez) lotes, numerados de 01 (um) a 10 (dez), totalizando 4.646,74 m²., é circundada pelas Ruas 01 (um), 06 (seis) e 07 (sete), e sistema de lazer 05 (cinco); a **Quadra “G”**, com 12 (doze) lotes, numerados de 01 (um) a 12 (doze), totalizando 5.828,94 m²., é circundada pelas Ruas 06 (seis) e 07 (sete), e sistema de lazer 05 (cinco); a **Quadra “H”**, com 17 (dezesete) lotes, numerados de 01 (um) a 17 (dezesete), totalizando 8.442,57 m²., é circundada pelas Ruas 03 (três), 07 (sete) e 08 (oito) e sistema de lazer 06 (seis); a **Quadra “I”**, com 18 (dezoito) lotes, numerados de 01 (um) a 18 (dezoito), totalizando 8.281,28 m²., é circundada pelas Ruas 07 (sete) e 08 (oito), viela para passagem de pedestres 04 e sistema de lazer 06 (seis); a **Quadra “J”**, com 28 (vinte e oito) lotes, numerados de 01 (um) a 28 (vinte e oito), totalizando 13.152,81 m²., é circundada pelas Ruas 03 (três), 08 (oito), 09 (nove) e 10 (dez) e sistema de lazer 07 (sete); a **Quadra “K”**, com 11 (onze) lotes, numerados de 01 (um) a 11 (onze), totalizando 5.269,17 m², é circundada pelas Ruas 08 (oito) e 09 (nove), e sistema de lazer 07 (sete); a **Quadra “L”**, com 43 (quarenta e três) lotes, numerados de 01 (um) a 43 (quarenta e três), totalizando 18.760,09 m², é circundada pelas Ruas 03 (três), 09 (nove), 10 (dez) e 11 (onze); a **Quadra “M”**, com 40 (quarenta) lotes, numerados de 01 (um) a 40 (quarenta), totalizando 17.895,32 m²., é circundada pelas Ruas 03 (três), 11 (onze), 12 (doze) e viela para passagem de pedestres 05 (cinco); a **Quadra “N”**, com 35 (trinta e cinco) lotes, numerados de 01 (um) a 35 (trinta e cinco), totalizando 16.016,29 m², é circundada pelas Ruas 03 (três), 12 (doze) e 13 (treze); a **Quadra “O”**, com 19 (dezenove) lotes, numerados de 01 (um) a 19 (dezenove), totalizando 8.614,34 m², é circundada pelas Ruas 03 (três), 13 (treze) e viela para passagem de

(continua na ficha 10)

11.316

10

pedestres 09 (nove); a **Quadra "P"**, com 03 (três) lotes, numerados de 01 (um) a 03 (três), totalizando 1.572,40 m²., é circundada pela Rua 03 (três) e viela para passagem de pedestres 13 (treze); a **Quadra "Q"**, com 11 (onze) lotes, numerados de 01 (um) a 11 (onze), totalizando 5.351,61 m²., é circundada pela Rua 03 (três) e viela para passagem de pedestres 12 (doze); a **Quadra "R"**, com 11 (onze) lotes, numerados de 01 (um) a 11 (onze), totalizando 4.792,30 m²., é circundada pela Rua 03 (três) e viela para passagem de pedestres 12 (doze); a **Quadra "S"**, com 06 (seis) lotes, numerados de 01 (um) a 06 (seis), totalizando 2.931,32 m²., é circundada pelas Ruas 03 (três), 15 (quinze) e viela para passagem de pedestres 12 (doze); a **Quadra "T"**, com 09 (nove) lotes, numerados de 01 (um) a 09 (nove), totalizando 4.419,28 m²., é circundada pelas Ruas 02 (dois), 03 (três), 15 (quinze) e viela para passagem de pedestres 12 (doze); a **Quadra "U"**, com 08 (oito) lotes, numerados de 01 (um) a 08 (oito), totalizando 4.043,83 m²., é circundada pelas Ruas 02 (dois), 14 (catorze) e viela para passagem de pedestres 11 (onze); a **Quadra "V"**, com 02 (dois) lotes, numerados de 01 (um) a 02 (dois), totalizando 3.417,42 m²., é circundada pelas Ruas 01 (um), 02 (dois), 14 (catorze), Alça 02 (dois), vielas para passagem de pedestres 06 (seis) e 10 (dez) e área institucional 01 (um); a **Quadra "W"**, com 03 (três) lotes, numerados de 01 (um) a 03 (três), totalizando 3.167,83 m²., é circundada pela Rua 16 (dezesseis) e área institucional 01 (um); a **Quadra "X"**, com 20 (vinte) lotes, numerados de 01 (um) a 20 (vinte), totalizando 22.524,43 m²., é circundada pelas Ruas 17 (dezessete) e 18 (dezoito); a **Quadra "Y"**, com 03 (três) lotes, numerados de 01 (um) a 03 (três), totalizando 6.681,99 m²., é circundada pela Avenida 01 (um), Rotatória 01 (um) e viela para passagem de pedestres 01 (um); a **Quadra "Z"**, com 06 (seis) lotes, numerados de 01 (um) a 06 (seis), totalizando 7.587,29 m²., é circundada pelas Ruas 18 (dezoito), viela para passagem de pedestres 02 (dois) e sistema de lazer 01 (um); e a **Quadra "A1"**, contendo 01 (um) lote, numerado 01 (um), totalizando 8.767,52 m²., é circundada pela Rua 09 (nove), viela para passagem de pedestres 08 (oito) e viela para passagem de pedestres 07 (sete). O **Sistema Viário** perfaz a área de 100.667,22 m² ou 21,22%, formado pelas Rua 01 (um), 02 (dois), 03 (três), 04 (quatro), 05 (cinco), 06 (seis), 07 (sete), 08 (oito), 09 (nove), 10 (dez), 11 (onze), 12 (doze), 13 (treze), 14 (catorze), 15 (quinze), 16 (dezesseis), 17 (dezessete) e 18 (dezoito) e Avenida 01 (um) e 02 (dois), Alça 01 (um) e 02 (dois), Rotatória 01 (um), Vielas para passagem de pedestres numeradas de 01 (um), 02 (dois), 03 (três), 04 (quatro), 05 (cinco), 06 (seis), 07 (sete), 08 (oito), 09 (nove), 10 (dez), 11 (onze), 12 (doze) e 13 (treze); A **Área Institucional** (equipamentos urbanos e comunitários) com 25.716,59 m² ou 5,42%, formada pela área institucional 01, com 23.902,90 m², área institucional 02, com 125,16 m², área institucional 03,

(continua no verso)

MATRÍCULA

FICHA

11.316

10

VERSO

com 1.198,64 m², área institucional 04, com 125,75 m² e área institucional 05, com 364,14 m²; O **Sistema de Lazer** com 40.825,84 m². ou 8,61%, formado pelo Sistema de Lazer 01 com 303,04 m², Sistema de Lazer 02 com 3.047,84 m², Sistema de Lazer 03 com 601,28 m², Sistema de Lazer 04 com 601,81 m², Sistema de Lazer 05 com 738,58 m², Sistema de Lazer 06 com 638,73 m², Sistema de Lazer 07 com 1.033,60 m², Sistema de Lazer 08 com 9.143,34 m², Sistema de Lazer 09 com 5.393,10 m², Sistema de Lazer 10 com 8.545,25 m², Sistema de Lazer 11 com 1.949,54 m², Sistema de Lazer 12 com 4.772,02 m², Sistema de Lazer 13 com 1.985,75 m², Sistema de Lazer 14 com 210,81 m², Sistema de Lazer 15 com 652,27 m² e o Sistema de Lazer 16 com 1.208,88 m², e a **Área Verde** com 101.028,20 m². ou 21,30%, formada pela área verde 01, com 34.199,65 m², área verde 02, com 55.979,34 m² e área verde 03, com 10.849,21 m², totalizando a área loteada de 474.335,31 m². ou 100%. **De acordo com o artigo 22 da Lei nº 6.766/79, da gleba loteada, passam a integrar o domínio do Município de Jaguariúna-SP, as vias públicas e praças, os espaços livres e as áreas institucionais, destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos.** Integra o processo do loteamento o Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental nº 0000018581/2017, datado de 07/03/2017 e Autorização nº 0000018585/2017, datada de 07/03/2017, válida até 07/03/2019, expedidos pela CETESB – Companhia Ambiental do Estado de São Paulo e o Certificado nº. 094/2017, expedido em 21/02/2017, pelo Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais – GRAPROHAB, com validade por 02 (dois) anos contados da data de sua expedição. O parcelamento foi aprovado pela Prefeitura Municipal local aos 06/04/2018, através do Decreto nº 3.733. **Após este registro, a Prefeitura Municipal local deverá expedir documento dirigido a esta serventia, liberando do ônus hipotecário os seguintes lotes: Quadra “A”: lotes 01 ao 09; Quadra “B”: lotes 01 ao 10; Quadra “C”: lotes 01 ao 08; Quadra “D”: lotes 01 ao 12; Quadra “E”: lotes 01, 02, 05 e 07 ao 12; Quadra “F”: lotes 01 ao 10; Quadra “G”: lotes 01 ao 12; Quadra “H”: lotes 01, 03 ao 05 e 08 ao 17; Quadra “I”: lotes 01 ao 18; Quadra “J”: lotes 01 ao 28; Quadra “K”: lotes 01 ao 11; Quadra “L”: lotes 01 ao 22, 27 ao 29, 34, 37 ao 39 e 41 ao 43; Quadra “M”: lotes 01 ao 09; Quadra “N”: lotes 01, 04, 05, 09, 10, 20, 32 e 33; Quadra “O”: lotes 08 ao 10 e 13; Quadra “Q”: lotes 01 ao 04, 07, 08 e 11; Quadra “R”: lotes 01 ao 11; Quadra “S”: lotes 01 ao 06; Quadra “T”: lotes 01 ao 09; Quadra “U”: lotes 02 e 06 ao 08; Quadra “V”: lotes 01 e 02; Quadra “W”: lotes 01 ao 03; Quadra “X”: lotes 01 ao 11, 14, 15 e 18 ao 20; Quadra Y: lotes 01 ao 03, e Quadra A1: lote 01, totalizando 256 (duzentos e cinquenta e seis) lotes, permanecendo a garantia hipotecária remanescente, gravando 111 (cento e**

(continua na ficha 11)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

11.316

11

onze) lotes de terreno oriundos do loteamento, equivalentes a 30% (trinta por cento) do total de lotes, a saber. Quadra "E": lotes 03, 04 e 06; Quadra "H": lotes 02, 06 e 07; Quadra "L": lotes 23 ao 26, 30 ao 33, 35, 36 e 40; Quadra "M": lotes 10 ao 40; Quadra "N": lotes 02, 03, 06 ao 08, 11 ao 19, 21 ao 31, 34 e 35; Quadra "O": lotes 01 ao 07, 11, 12 e 14 ao 19; Quadra "P": lotes 01 ao 03; Quadra "Q": lotes 05, 06, 09 e 10; Quadra "U": lotes 01 e 03 ao 05; Quadra "X": lotes 12, 13, 16 e 17, e Quadra "Z": lotes 01 ao 06, os quais somente serão liberados após a execução das obras conforme cronograma de execução de obras, serviços e implantação dos equipamentos de infraestrutura e exigências contidas no referido Decreto Municipal nº 3733, no termo de compromisso e de garantia e na escritura de hipoteca a que se refere o R.08 retro e aceitos pelo município, que autorizará o cancelamento da garantia hipotecária desses lotes, mediante a assinatura do termo específico de vistoria e de aceitação definitiva ou parcial das obras de infraestrutura, serviços, equipamentos e demais exigências, a ser lavrado pelos órgãos técnicos da Prefeitura, no âmbito de suas respectivas competências em data oportuna.

RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS CONVENCIONAIS: De acordo com o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de unidade de lote de terreno em loteamento planejado e outras avenças datado de 07/08/2018, que integra o processo do referido loteamento, as restrições urbanísticas são as seguintes: **Os lotes de terrenos situados no Núcleo Residencial que compreende os lotes contidos nas quadras A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T e U, além do lote nº 1 da quadra V, destinam-se exclusivamente a construções de uso residencial unifamiliar, para a família e seus empregados e de uso recreativo exclusivo para seus proprietários, não sendo permitidos em cada lote de terreno ou agrupamento de lotes de terreno, a edificação de mais de uma residência, edifício de apartamentos, construções com mais de 02 (dois) pavimentos, vilas, estabelecimentos comerciais, indústrias, instituições para prestação de serviços, escritórios, clínicas, serviços de hospedagem, entidades religiosas, qualquer atividade comercial ou de serviços e outras construções destinadas a fins estranhos aos da moradia, à exceção dos lotes de terreno previamente demarcados no projeto que serão utilizados para Clube de Recreação dos associados e que será gerido e implementado pela "Associação de Proprietários e Adquirentes a ser constituída, bem assim o lote de terreno da quadra "V" que possui destinação mista (residencial e comercial) e das quadras "W", "X", "Y" e "Z", tem destinação comercial.** As atividades referentes à prestação de serviços serão permitidas nos lotes residenciais desde que não necessitem do atendimento pessoal de clientes e/ou fornecedores, e, desde que não haja qualquer efeito prejudicial aos demais

(continua no verso)

MATRÍCULA

11.316

FICHA

11

VERSO

moradores ou mesmo à segurança do empreendimento, devendo o respetivo associado ou proprietário/interessado obter previamente, por sua conta e risco, às devidas autorizações, capacitação e licenças perante os Órgãos e Autoridades competentes. Os lotes de terreno deste empreendimento, **com exceção dos lotes das quadras "W", "X", "Y" e "Z"**, fazem parte de um Núcleo Residencial (**lotes contidos nas quadras A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T e U, além do lote nº 1 da quadra V**), cujo objetivo é o fechamento do perímetro e identificação/controle do acesso, tudo conforme projeto aprovado junto à Prefeitura Municipal de Jaguariúna/SP, nos termos do Decreto Municipal nº 3.733/2018 e da Lei 6.766/79. **Aos lotes de terreno das quadras "W", "X", "Y" e "Z" são aplicáveis as seguintes restrições especiais de uso e ocupação:** a) **não farão uso do Clube de Recreação e itens de lazer;** Os lotes de terreno das quadras "W", "X", "Y" e "Z" tem destinação comercial, mas, caso a Prefeitura Municipal de Jaguariúna altere a lei de uso e ocupação do solo urbano e passe a permitir construção residencial nos lotes dessas quadras, seus proprietários poderão edificar construções residenciais, desde que haja permissão da Associação de Moradores a ser constituída; Se unidos dois ou mais lotes de terreno contíguos de modo a formar um lote de terreno maior, todas as obrigações e restrições constantes de contrato continuarão a ser aplicadas a esse novo lote de terreno resultante; No caso dos lotes residenciais, além do lote nº 1 da quadra V, não será permitida a construção de mais de uma residência unifamiliar por lote; ela se destinará exclusivamente à habitação de uma única família e seus empregados. Fica vedada a construção de casas pré-fabricadas de madeira e ainda a edificação, qualquer que seja, em madeira comum, folha de flandres, zinco ou materiais equivalentes; A edificação principal não deverá possuir menos de 100 (cem) m² de área construída, ficando vedada a edificação de edículas (casa pequena, localizada no fundo do terreno); A faixa de recuo frontal e secundário somente poderão ser usados como jardim, inclusive não sendo permitida a instalação de piscinas, garagem descoberta, vagas ou abrigo para automóveis e equipamentos afins. **Será lícito a unificação de dois ou mais lotes de terreno.**

INFRA-ESTRUTURA: As obras de infraestrutura serão executadas pela loteadora, às suas expensas, no prazo de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data deste registro, na conformidade dos prazos e padrões estabelecidos no cronograma aprovado pela Municipalidade local. As obras de infraestrutura a serem executadas pela loteadora são as seguintes: a) demarcação topográfica das quadras e lotes com a utilização de marcos de concreto; b) a terraplenagem para abertura de ruas, levando-se em consideração as declividades apresentadas no projeto de terraplenagem; c) rede de distribuição de água.

(continua na ficha 12)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

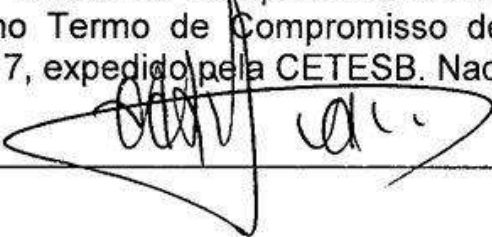
COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

11.316

12



potável, bem como as ligações; d) implantação de rede coletora de esgoto inclusive nas vielas sanitárias, incluindo a estação elevatória, com sua respectiva interligação com a rede pública; bem como, das ligações de cada lote, de acordo com o projeto apresentado e demais exigências fixadas pelo Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais – GRAPROHAB; e) execução de rede de energia elétrica para iluminação pública, atendendo aos padrões utilizados pela Prefeitura Municipal, conforme projeto a ser apresentado e aprovado pela CPFL – Jaguari, e execução de rede de abastecimento domiciliar; f) a rede de escoamento e drenagem de águas pluviais, inclusive nas vielas sanitárias, atendendo aos projetos apresentados. Nos lotes que constam vielas deverão ser executadas as respectivas ligações; g) pavimentação asfáltica, com execução de guias e sarjetas em concreto, atendendo aos respectivos projetos apresentados; h) sinalização viária para orientação do tráfego de veículos, em atendimento as exigências do Código de Trânsito Brasileiro, de acordo com o projeto apresentado; i) arborização do loteamento, atendendo a exigência da Secretaria de Meio Ambiente e GRAPROHAB; j) implantação da sinalização das vias e praças, de forma vertical e horizontal, nos moldes definidos e com as respectivas denominações a serem fornecidas pela Prefeitura; e, k) inserção de placas indicativas com nome das ruas em cada esquina e praças, após a devida denominação, observando-se as normas vigentes da Prefeitura. É vedada a impermeabilização do solo destinado à área verde. As redes de abastecimento de água, coletora de esgotos e estação elevatória de esgoto deverão estar em condições de operação por ocasião do início da ocupação efetiva dos lotes, condicionada à apresentação da licença de operação da CETESB e conforme condições e prazos estipulados pelo Certificado GRAPROHAB nº 094/2017 e seu respectivo Termo de Compromisso. A loteadora deverá cumprir as disposições contidas no Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental – TCRA nº 18581/2017, expedido pela CETESB. Nada mais. O referido é verdade e dá fé. --

O Oficial,  (Carlos Alberto Sass Silva)

AV.10 – Jaguariúna, 15 de Outubro de 2018. Ref. Prot. nº 34.496, de 10/10/2018.
CANCELAMENTO PARCIAL DE HIPOTECA: Nos termos do requerimento datado de 09 de Outubro de 2018, assinado por Roberto Ariani Mangabeira Albarnaz, representante legal da empresa Reserva Santa Izabel Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., com a firma reconhecida, instruído com fotocópias autenticadas do Decreto Municipal nº 3.859, de 03/10/2018, página 06 do jornal "Imprensa Oficial do Município de Jaguariúna", edição de 06/10/2018, onde foi publicado o referido decreto, e Termo de Liberação de Lotes datado de

(continua no verso)

MATRÍCULA

FICHA

11.316

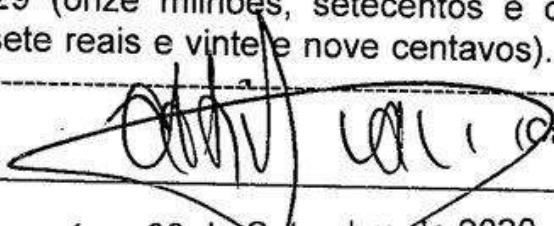
12

VERSO

VISTO EM CORREIÇÁV
 14 DEZ 2018
 Corregedor Permanente
 Marcelo Pódi Fortuna
 Juiz de Direito

08/10/2018, assinado pelo Sr. Márcio Gustavo Bernardes Reis, Prefeito Municipal desta cidade, procede-se a presente averbação para ficar constando o **CANCELAMENTO PARCIAL da hipoteca** a que se refere o **R.08** retro, tão somente em relação a 256 lotes, a saber: lotes 01 ao 09 da Quadra "A"; lotes 01 ao 10 da Quadra "B"; lotes 01 ao 08 da Quadra "C"; lotes 01 ao 12 da Quadra "D"; lotes 01, 02, 05 e 07 ao 12 da Quadra "E"; lotes 01 ao 10 da Quadra "F"; lotes 01 ao 12 da Quadra "G"; lotes 01, 03, 04 e 05 e 08 ao 17 da Quadra "H"; lotes 01 ao 18 da Quadra "I"; lotes 01 ao 28 da Quadra "J"; lotes 01 ao 11 da Quadra "K"; lotes 01 ao 22, 27, 28, 29, 34, 37, 38, 39, 41, 42 e 43 da Quadra "L"; lotes 01 ao 09 da Quadra "M"; lotes 01, 04, 05, 09, 10, 20, 32 e 33 da Quadra "N"; lotes 08, 09, 10 e 13 da Quadra "O"; lotes 01 ao 04, 07, 08 e 11 da Quadra "Q"; lotes 01 ao 11 da Quadra "R"; lotes 01 ao 06 da Quadra "S"; lotes 01 ao 09 da Quadra "T"; lotes 02, 06, 07 e 08 da Quadra "U"; lotes 01 e 02 da Quadra "V"; lotes 01, 02 e 03 da Quadra "W"; lotes 01 ao 11, 14, 15, 18, 19 e 20 da Quadra "X"; lotes 01, 02 e 03 da Quadra "Y"; e lote 01 da quadra "A-1", todos do loteamento "Reserva Santa Izabel", tendo em vista que o loteamento foi devidamente registrado conforme o **R.09** retro. **Conforme mencionado decreto, permanecem gravados de hipoteca 111 (cento e onze) lotes, conforme a seguir:** lotes 03, 04 e 06 da Quadra "E"; lotes 02, 06 e 07 da Quadra "H"; lotes 23 ao 26, 30 ao 33, 35, 36 e 40 da Quadra "L"; lotes 10 ao 40 da Quadra "M"; lotes 02, 03, 06, 07, 08, 11 ao 19, 21 ao 31, 34 e 35 da Quadra "N"; lotes 01 ao 07, 11, 12 e 14 ao 19 da Quadra "O"; lotes 01, 02 e 03 da Quadra "P"; lotes 05, 06, 09 e 10 da Quadra "Q"; lotes 01, 03, 04 e 05 da Quadra "U"; lotes 12, 13, 16 e 17 da Quadra "X"; e lotes 01 ao 06 da Quadra "Z". Valor tributário: R\$ 11.789.647,29 (onze milhões, setecentos e oitenta e nove mil, seiscentos e quarenta e sete reais e vinte e nove centavos). Nada mais. O referido é verdade e dá fé.

O Oficial,



(Carlos Alberto Sass Silva)

AV.11 – Jaguariúna, 03 de Setembro de 2020. Ref.Prot.nº40.239, de 19/08/2020.

PRORROGAÇÃO DE PRAZO: Nos termos do requerimento datado de 17 de Agosto de 2020, assinado por Roberto Ariani Mangabeira Albernaz, representante legal de Reserva Santa Izabel Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., com a firma reconhecida, instruído com publicação do Decreto Municipal nº 4.205, de 07/08/2020, pela Imprensa Oficial Eletrônica de Jaguariúna, edição nº 521, ano VI, de 07/08/2020, extraída do site www.jaguariuna.sp.gov.br, procede-se a presente averbação para ficar constando do **R.09** retro, que conforme o artigo 1º do citado decreto, o **prazo para execução das obras e serviços do loteamento "Reserva Santa Izabel" passa a ser de 36 (trinta e**

(continua na ficha 13)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO ARRUDA CAMARGO DA CUNHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/07/2024 às 17:27, sob o número 10027259020248260296. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002725-90.2024.8.26.0296 e código Dk3iBksF.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

11.316

13

seis) meses, contados a partir da data do registro do loteamento nesta serventia (28/08/2018). Nada mais. O referido é verdade e dá fé.-----

Selo digital: 146282331RF000042178PH20X.-----

O Oficial,

(Carlos Alberto Sass Silva)

AV.12 – Jaguariúna, 05 de Abril de 2021. Ref. Prot. nº 42.665, de 09/03/2021.-----

CANCELAMENTO PARCIAL DE HIPOTECA: Nos termos do requerimento datado de 08 de Março de 2021, assinado por Roberto Ariani Mangabeira Albernaz, representante legal de Reserva Santa Izabel Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., com a firma reconhecida, instruído com Termo de Liberação de Lotes datado de 22/02/2021, assinado pelo Sr. Márcio Gustavo Bernardes Reis, Prefeito Municipal desta cidade, e página 2 do jornal "Imprensa Oficial do Município de Jaguariúna", edição de 19/02/2021, onde foi publicado o Decreto Municipal nº 4.277, datado de 19/02/2021, procede-se a presente averbação, procede-se a presente averbação para ficar constando o **CANCELAMENTO da hipoteca** a que se refere o **R.08** retro, tão somente em relação a 61 lotes, a saber: lotes 03 e 06 da Quadra "E"; lotes 06 e 07 da Quadra "H"; lotes 23, 25, 30, 31, 33, 35 e 40 da Quadra "L"; lotes 11 ao 14, 19, 21, 24, 25, 27 ao 30, 32 e 34 da Quadra "M"; lotes 02, 03, 08, 12, 13, 16 ao 19, 21, 22, 24 ao 31, 34 e 35 da Quadra "N"; lotes 01, 06, 07, 14, 15 e 16 da Quadra "O"; lotes 01, 02 e 03 da Quadra "P"; lotes 06, 09 e 10 da Quadra "Q"; e lotes 01, 03 e 04 da Quadra "U"; todos do loteamento "Reserva Santa Izabel". **Conforme mencionado decreto, permanecem gravados de hipoteca 50 (cinquenta) lotes, conforme a seguir:** lote 04 da Quadra "E"; lote 02 da Quadra "H"; lotes 24, 26, 32 e 36 da Quadra "L"; lotes 10, 15 ao 18, 20, 22, 23, 26, 31, 33, 35 ao 40 da Quadra "M"; lotes 06, 07, 11, 14, 15 e 23 da Quadra "N"; lotes 02 ao 05, 11, 12, 17, 18 e 19 da Quadra "O"; lote 05 da Quadra "Q"; lote 05 da Quadra "U"; lotes 12, 13, 16 e 17 da Quadra "X"; e lotes 01 ao 06 da Quadra "Z". Valor tributário: R\$ 2.809.251,91 (dois milhões e oitocentos e nove mil e duzentos e cinquenta e um reais e noventa e um centavos). Nada mais. O referido é verdade e dá fé.-----

Selo digital: 146282331LB000060476KP217.-----

O Oficial,

(Carlos Alberto Sass Silva)

AV.13 - Jaguariúna, 22 de Setembro de 2021. Ref.Prot. nº 45.006, de 02/09/2021.

FECHAMENTO DA ÁREA RESIDENCIAL DO LOTEAMENTO: Nos termos do requerimento datado de 01 de Setembro de 2021, assinado por Roberto Ariani Mangabeira Albernaz, com a firma reconhecida, representante legal da empresa Reserva Santa Izabel Empreendimento Imobiliário SPE Ltda, instruído com cópia

(continua no verso)

MATRÍCULA

11.316

FICHA

13

VERSO

do Decreto nº 4.330, de 20 de agosto de 2021, da Prefeitura Municipal local, procede-se a presente averbação para ficar constando do **R.09 retro**, que conforme citado decreto, **o Município passa a considerar como "fechada" a área destinada exclusivamente ao uso residencial do loteamento "Reserva Santa Izabel"**. Nada mais. O referido é verdade e dá fé.-----

Selo digital: 146282331UA000074389NW21Y.-----

O Oficial,

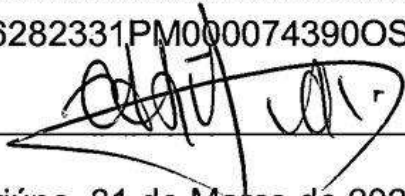


(Carlos Alberto Sass Silva)

AV.14 – Jaguariúna, 22 de Setembro de 2021. Ref.Prot. nº 45.006, de 02/09/2021.
PRORROGAÇÃO DE PRAZO PARA EXECUÇÃO DAS OBRAS: Nos termos do requerimento mencionado na AV.13, instruído com o Decreto nº 4.330, de 20/08/2021, da Prefeitura Municipal local, publicado pela Imprensa Oficial Eletrônica de Jaguariúna, edição nº 769, ano VII, de 23/08/2021, extraída do site www.jaguariuna.sp.gov.br, procede-se a presente averbação para ficar constando do **R.09 retro**, que conforme o artigo 2º do citado decreto, **o prazo para execução das obras e serviços do loteamento fechado "Reserva Santa Izabel" passa a ser de 48 (quarenta e oito) meses, contados a partir da data do registro do loteamento nesta serventia (28/08/2018)**. Nada mais. O referido é verdade e dá fé.-----

Selo digital: 146282331PM000074390OS21K.-----

O Oficial,



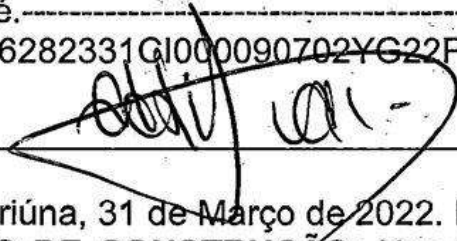
(Carlos Alberto Sass Silva)

AV.15 – Jaguariúna, 31 de Março de 2022.-----

RETIFICAÇÃO: Procede-se a presente averbação, de ofício, com suporte no artigo 213, I, "a", da Lei nº 6.015/73, para ficar constando que por "erro evidente" omitiu-se do R.09 retro, a restrição urbanística relativa ao lote 01 da Quadra A-1, a qual consta do instrumento particular de compromisso de venda e compra de unidade de lote de terreno que integra o processo do loteamento. Assim, fica **RETIFICADO** o mencionado registro para constar que o lote 01 da Quadra A-1 **destina-se exclusivamente ao clube social do loteamento**. Nada mais. O referido é verdade e dá fé.-----

Selo digital: 146282331GI000090702YG22P.-----

O Oficial,



(Carlos Alberto Sass Silva)

AV.16 – Jaguariúna, 31 de Março de 2022. Ref. Prot. nº 47.423, de 15/03/2022.-----
LOCALIZAÇÃO DE CONSTRUÇÃO: Nos termos do requerimento datado de 10

(continua na ficha 14)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

11.316

14



de Março de 2022, assinado por Roberto Ariani Mangabeira Albernaz, representante legal da empresa Reserva Santa Izabel Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., com a firma reconhecida, instruído com Memorial Descritivo assinado pelo arquiteto e urbanista Thiago Carneiro Amin, CAU-SP nº A39851-9, e fotocópia autenticada de Registro de Responsabilidade Técnica – RRT Simples nº 0000004095825, procede-se a presente averbação para ficar constando **que com o registro do loteamento, a casa de residência sede, um depósito e uma garagem mencionados na matrícula retro encontram-se edificadas no lote nº 01 (um) da quadra A-1. Nada mais. O referido é verdade e dá fé.**-----

Selo digital: 146282331XD000090030YA22E.-----

O Oficial,

 (Carlos Alberto Sass Silva)

AV.17 – Jaguariúna, 31 de Março de 2022. Ref. Prot. nº 47.423, de 15/03/2022.-----

ÁREAS CONSTRUÍDAS E DEMOLIÇÕES: Nos termos do requerimento mencionado na AV.15, instruído com Certidão nº 07, datada de 27/01/2022, emitida pela Prefeitura Municipal local, Levantamento Planialtimétrico e Memorial Descritivo assinado pelo arquiteto e urbanista Thiago Carneiro Amin, CAU-SP nº A39851-9, e Registro de Responsabilidade Técnica – RRT Simples nº 4620202, e da Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, emitida via internet pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil às 13:11:40 horas do dia 10/03/2022, com o código de controle BA32.1B32.8792.270C, confirmada sua autenticidade, procede-se a presente averbação para ficar constando **que as 4 (quatro) casas de empregados e um estábulo a que se refere a matrícula retro, possuíam uma área construída de 442,45 m² (quatrocentos e quarenta e dois metros e quarenta e cinco decímetros quadrados), os quais foram totalmente DEMOLIDOS. Nada mais. O referido é verdade e dá fé.**-----

Selo digital: 146282331JW000090031NH22I.-----

O Oficial,

 (Carlos Alberto Sass Silva)

AV.18 – Jaguariúna, 04 de Abril de 2022. Ref. Prot. nº 47.506, de 21/03/2022. -----

CONCLUSÃO DE OBRAS DE INFRAESTRUTURA: Nos termos do requerimento datado de 16 de Março de 2022, assinado por Roberto Ariani Mangabeira Albernaz, representante legal da empresa Reserva Santa Izabel Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., com a firma reconhecida, instruído com fotocópia autenticada do Termo de Verificação de Obras (T.V.O), datado de 15 de Dezembro de 2021, emitido pela Prefeitura Municipal local, procede-se a presente averbação para ficar constando **do R.09 retro, que a citada Prefeitura atestou**
(continua no verso)

MATRÍCULA

11.316

FICHA

14

VERSO

que foram executadas e concluídas todas as obras de infraestrutura do loteamento fechado Reserva Santa Izabel, exigidas no artigo 2º do Decreto nº 3.733, de 06 de Abril de 2018 e Decreto Municipal nº 4.330, de 20/08/2021. Segundo a Prefeitura, somente a partir da data que for emitido o decreto que irá dispor sobre a liberação total do ônus hipotecário dos lotes do loteamento fechado "Reserva Santa Izabel" a municipalidade reconhecerá e aceitará em termos definitivos o loteamento citado. Nada mais. O referido é verdade e dá fé.-----

Selo digital: 146282331UR000090709HI22D.-----

O Oficial,



(Carlos Alberto Sass Silva)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

COMARCA DE JAGUARIUNA ESTADO DE SÃO PAULO

11.316

01-aux

VISTO EM COPIA
A DEZ 2018

Concedido Permanente
Marcelo F. F. F. F.
Juiz de Direito

FICHA AUXILIAR

LOTEAMENTO: "RESERVA SANTA IZABEL"

PROPRIETÁRIA: RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

QUADRA "A"

LOTE	ÁREA/M2	MATRÍCULA
01	676,12	
02	635,26	
03	471,89	
04	479,65	22.865
05	471,25	
06	465,14	
07	479,23	
08	477,87	
09	496,01	

QUADRA "B"

LOTE	ÁREA/M2	MATRÍCULA
01	502,69	
02	491,17	
03	459,65	
04	488,89	
05	494,12	
06	493,76	
07	534,42	
08	462,08	18.310
09	448,69	
10	448,81	

(continua no verso)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO ARRUDA CAMARGO DA CUNHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/07/2024 às 17:27, sob o número 1002725920248260296. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002725-90.2024.8.26.0296 e código DK3IBKsF.

MATRÍCULA

11.316

FICHA

01-aux

VERSO

QUADRA "C"

LOTE	ÁREA/M2	MATRÍCULA
01	478,52	
02	490,94	
03	476,46	
04	467,21	
05	513,37	20.695
06	527,48	
07	459,72	22.873
08	495,51	

QUADRA "D"

LOTE	ÁREA/M2	MATRÍCULA
01	458,25	
02	445,82	
03	447,00	
04	465,91	22.473
05	437,57	
06	437,57	
07	437,57	
08	534,95	
09	417,23	21.986
10	405,09	
11	405,09	
12	405,09	

(continua na ficha 02)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

COMARCA DE JAGUARIUNA - ESTADO DE SÃO PAULO

11.316

02-aux

QUADRA "E"

LOTE	ÁREA/M2	MATRÍCULA
01	408,82	22.544
02	437,57	22.545
03	437,57	22.474
04	437,57	
05	411,41	
06	436,76	
07	546,44	
08	483,76	
09	405,09	
10	405,09	
11	405,09	
12	434,47	21.987

QUADRA "F"

LOTE	ÁREA/M2	MATRÍCULA
01	441,64	22.626
02	411,55	21.196
03	416,00	
04	424,12	
05	460,35	
06	458,32	
07	621,47	
08	556,17	
09	426,36	
10	430,76	

(continua no verso)

MATRÍCULA

11.316

FICHA

02-aux

VERSO

QUADRA "G"

LOTE	ÁREA/M2	MATRÍCULA
01	576,89	
02	493,94	22.335
03	498,01	
04	444,74	
05	441,66	
06	520,21	
07	550,46	
08	452,63	
09	456,69	
10	408,55	
11	457,44	
12	527,72	

QUADRA "H"

LOTE	ÁREA/M2	MATRÍCULA
01	590,19	22.522
02	562,70	
03	582,04	
04	498,66	
05	500,41	18.250
06	500,41	
07	500,41	
08	500,41	
09	494,08	
10	500,28	
11	578,80	22.627

(continua na ficha 03)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

COMARCA DE JAGUARIUNA - ESTADO DE SÃO PAULO

11.316

03-aux

12	442,24	
13	442,24	
14	442,24	
15	442,24	
16	442,24	
17	422,98	20.086

QUADRA "I"

LOTE	ÁREA/M2	MATRÍCULA
01	646,02	22.372
02	469,33	22.373
03	469,33	22.374
04	469,33	22.375
05	469,33	22.376
06	469,33	22.377
07	469,33	22.378
08	552,10	
09	475,09	22.355
10	429,36	
11	415,04	
12	415,04	22.475
13	415,04	
14	415,04	
15	415,04	
16	415,04	21.377
17	412,85	22.543
18	459,64	

(continua no verso)

MATRÍCULA

11.316

FICHA

03-aux

VERSO

QUADRA "J"

LOTE	ÁREA/M2	MATRÍCULA
01	430,70	
02	413,33	
03	460,45	18.108
04	416,77	
05	446,09	
06	447,40	17.988
07	471,92	
08	414,52	21.433
09	508,04	
10	508,90	
11	503,92	
12	555,15	
13	555,15	
14	555,15	22.546
15	556,53	
16	508,40	
17	465,36	
18	465,36	
19	465,36	22.356
20	421,87	21.742
21	421,23	
22	432,41	
23	442,16	21.434
24	483,47	
25	437,79	
26	437,26	

(continua na ficha 04)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO ARRUDA CAMARGO DA CUNHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/07/2024 às 17:27, sob o número 10027259020248260296. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgrabi/ComerciaDocumento.do>, informe o processo 1002725-90.2024-8-26-0296 e código Dk3iBk5F.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

11.316

04-aux

COMARCA DE JAGUARIUNA - ESTADO DE SÃO PAULO

27	483,76	
28	444,36	

QUADRA "K"

LOTE	ÁREA/M2	MATRÍCULA
01	617,62	
02	483,46	22.357
03	484,80	
04	465,19	
05	539,79	
06	541,14	
07	407,11	22.351
08	405,24	
09	404,79	
10	406,14	
11	513,89	

QUADRA "L"

LOTE	ÁREA/M2	MATRÍCULA
01	448,68	
02	433,18	22.090
03	437,40	
04	437,13	
05	437,02	22.628
06	437,07	
07	437,53	22.629
08	437,15	

(continua no verso)

MATRÍCULA

11.316

FICHA

04-aux

VERSO

09	436,98	
10	448,69	
11	407,21	
12	407,21	
13	410,62	
14	427,29	22.874
15	427,35	
16	427,35	
17	427,35	
18	430,69	
19	459,10	
20	419,44	
21	419,09	
22	464,65	22.228
23	415,30	
24	412,09	22.476
25	412,09	
26	412,09	
27	412,15	20.696
28	438,95	
29	428,63	
30	428,63	
31	427,61	
32	455,00	
33	455,00	
34	455,00	
35	455,00	
36	455,00	

(continua na ficha 05)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

COMARCA DE JAGUARIUNA - ESTADO DE SÃO PAULO

11.316

05-aux

37	455,00	
38	455,00	
39	484,33	
40	425,71	
41	455,00	
42	455,00	
43	449,33	

QUADRA "M"

LOTE	ÁREA/M2	MATRÍCULA
01	483,20	
02	441,63	
03	548,73	
04	411,13	22.875
05	411,13	
06	411,13	
07	411,13	
08	411,13	
09	411,13	
10	411,13	
11	411,13	
12	433,12	21.625
13	427,33	21.482
14	427,33	22.611
15	427,33	
16	456,66	22.553
17	456,66	
18	456,66	21.988

(continua no verso)

MATRÍCULA

11.316

FICHA

05-aux

VERSO

19	456,66	
20	456,66	
21	415,79	
22	430,77	
23	430,17	
24	428,62	
25	438,75	
26	438,75	
27	438,75	22.358
28	438,75	
29	438,75	
30	447,37	
31	447,37	
32	447,37	
33	465,34	
34	489,68	
35	489,68	
36	489,68	
37	489,68	
38	489,68	
39	489,68	
40	489,68	

QUADRA "N"

LOTE	ÁREA/M2	MATRÍCULA
01	454,85	
02	482,49	
03	412,49	

(continua na ficha 06)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

11.316

06-aux

04	479,38	
05	417,94	21.535
06	415,09	
07	415,09	
08	415,09	18.107
09	415,09	
10	415,09	
11	415,09	
12	458,32	
13	455,83	
14	455,83	
15	455,83	
16	474,11	20.644
17	479,13	20.645
18	476,77	20.646
19	479,91	
20	484,14	22.477
21	518,85	
22	480,16	
23	429,36	
24	448,98	
25	456,30	
26	475,14	
27	475,14	
28	475,14	
29	482,84	22.620
30	469,47	
31	469,47	

(continua no verso)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO ARRUDA CAMARGO DA CUNHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/07/2024 às 17:27, sob o número 10027259020248260296. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002725-90.2024.8.26.0296 e código Dk3fBk5F.

MATRÍCULA

FICHA

11.316

06-aux

VERSO

32	469,47	
33	469,47	
34	469,47	
35	469,47	

QUADRA "O"

LOTE	ÁREA/M2	MATRÍCULA
01	520,57	
02	446,82	
03	446,94	22.788
04	447,01	
05	453,19	
06	506,37	
07	489,72	
08	493,38	22.317
09	501,88	
10	449,58	
11	449,58	22.547
12	449,58	
13	449,58	18.309
14	426,73	
15	419,81	
16	418,93	
17	414,35	
18	403,91	
19	426,41	

(continua na ficha 07)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO ARRUDA CAMARGO DA CUNHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/07/2024 às 17:27, sob o número 10027259020248260296. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirComerenciadocumento.do>, informe o processo 1002725-90.2024-8.26.0296 e código DK3IBKsF.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

COMARCA DE JAGUARIUNA - ESTADO DE SÃO PAULO

11.316

07-aux

QUADRA "P"

LOTE	ÁREA/M2	MATRÍCULA
01	538,04	21.989
02	520,63	18.777
03	513,73	

QUADRA "Q"

LOTE	ÁREA/M2	MATRÍCULA
01	476,98	
02	476,38	21.464
03	481,38	
04	486,82	
05	486,78	
06	493,82	18.308
07	493,98	
08	499,69	18.776
09	487,50	
10	485,95	
11	482,33	

QUADRA "R"

LOTE	ÁREA/M2	MATRÍCULA
01	429,89	
02	430,70	
03	435,00	
04	432,04	
05	434,99	
06	447,74	

(continua no verso)

MATRÍCULA

FICHA

11.316

07-aux

VERSO

07	447,74	
08	444,56	
09	438,17	
10	428,57	
11	422,90	

QUADRA "S"

LOTE	ÁREA/M2	MATRÍCULA
01	517,68	
02	500,26	
03	514,10	
04	453,23	
05	463,21	
06	482,84	

QUADRA "T"

LOTE	ÁREA/M2	MATRÍCULA
01	607,99	22.359
02	501,22	
03	487,29	
04	468,49	22.109
05	488,03	22.360
06	486,57	
07	452,96	
08	454,35	
09	472,38	

(continua na ficha 08)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

11.316

08-aux

QUADRA "U"

LOTE	ÁREA/M2	MATRÍCULA
01	536,43	
02	511,34	
03	452,28	21.676
04	454,16	
05	471,03	
06	468,97	
07	475,80	
08	673,82	

QUADRA "V"

LOTE	ÁREA/M2	MATRÍCULA
01	557,97	
02	2.859,45	21.990

QUADRA "W"

LOTE	ÁREA/M2	MATRÍCULA
01	1.072,93	
02	1.039,05	22.904
03	1.055,85	

QUADRA "X"

LOTE	ÁREA/M2	MATRÍCULA
01	1.118,78	18.166
02	1.044,52	18.167
03	1.046,86	18.168
04	1.084,97	

(continua no verso)

MATRÍCULA

11.316

FICHA

08-aux

VERSO

05	1.049,10	
06	1.096,90	18.169
07	1.071,44	18.170
08	1.049,98	18.171
09	1.073,82	
10	1.202,06	
11	1.073,55	18.172
12	1.013,74	22.905
13	1.010,94	22.906
14	1.040,54	
15	1.118,98	18.205
16	1.226,95	22.907
17	1.482,72	22.908
18	1.624,43	18.206
19	1.007,77	
20	1.086,38	

QUADRA "Y"

LOTE	ÁREA/M2	MATRÍCULA
01	2.588,93	22.909
02	2.496,77	
03	1.596,29	22.910

QUADRA "Z"

LOTE	ÁREA/M2	MATRÍCULA
01	1.388,30	
02	1.249,91	
03	1.168,00	

(continua na ficha 09)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

11.316

09-aux

COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

04	1.272,41	22.911
05	1.241,84	22.912
06	1.266,83	22.913

QUADRA "A1"

LOTE	ÁREA/M2	MATRÍCULA
01	8.767,52	22.634
Área Institucional 01	23.902,90	
Área Institucional 02	125,16	
Área Institucional 03	1.198,64	
Área Institucional 04	125,75	
Área Institucional 05	364,14	
Sistema de Lazer 01	303,04	22.382
Sistema de Lazer 02	3.047,84	22.383
Sistema de Lazer 03	601,28	22.384
Sistema de Lazer 04	601,81	22.385
Sistema de Lazer 05	738,58	22.386
Sistema de Lazer 06	638,73	22.387
Sistema de Lazer 07	1.033,60	22.388
Sistema de Lazer 08	9.143,34	22.389
Sistema de Lazer 09	5.393,10	22.390
Sistema de Lazer 10	8.545,25	22.391
Sistema de Lazer 11	1.949,54	22.392
Sistema de Lazer 12	4.772,02	22.393
Sistema de Lazer 13	1.985,75	22.394
Sistema de Lazer 14	210,81	22.395
Sistema de Lazer 15	652,27	22.396

(continua no verso)

MATRÍCULA

11.316

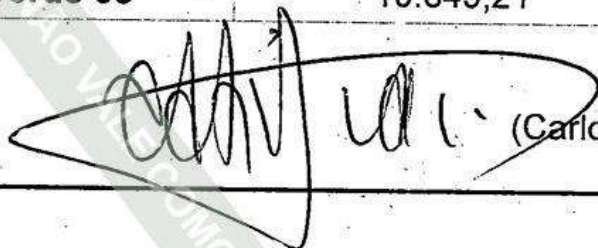
FICHA

09-aux

VERSO

Sistema de Lazer 16	1.208,88	22.397
Área Verde 01	34.199,65	22.398
Área Verde 02	55.979,34	22.399
Área Verde 03	10.849,21	22.400

O Oficial,



(Carlos Alberto Sass Silva)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO ARRUDA CAMARGO DA CUNHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/07/2024 às 17:27, sob o número 10027259020248260296. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirComerenciadocumento.do>, informe o processo 1002725-90.2024-8.26.0296 e código Dk3IBKsF.

Campinas, 14 de junho de 2023.

À SONIA REGINA DE ALVARES OTERO FERNANDES

Alameda Gabriel da Monteiro da Silva, 857, Bairro Jardim América.
Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01441-000.

C/C

RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. E BUILDING EMPREENDIMENTOS

Avenida Jesuíno Marcondes Machado, nº 440, Bairro Nova Campinas.
Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, CEP 13.092-108.

Ref. Notificação extrajudicial.

Att. Solicitação de esclarecimentos. Apuração dos valores praticados junto aos Instrumentos de Compromisso de Venda e Compra e Cessão de Lote de Terreno.

ALEXANDRA FELIX DE SOUZA, brasileira, casada, empresária, portadora da cédula de identidade (RG) nº 8.569.866-4, inscrita no CPF/MF sob nº 043.009.689-50, residente e domiciliada na Ângelo Marques Rosa, nº 93, Bairro Jardim Botânico, Cidade de Jaguariúna, Estado de São Paulo, CEP 13919-476, doravante denominada simplesmente NOTIFICANTE, considerando os Instrumentos Particulares de Venda e Compra e Cessão de Lotes de Terreno n.º “D01” e “D02”, firmados junto aos ora NOTIFICADOS, por seus advogados subscritores, mandato incluso, vem, respeitosamente, perante vossas senhorias, pela presente **NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL**, requerer seja procedida a correta informação, de forma clara e compreensível a respeito dos cálculos praticados junto as cobranças realizadas e pagas pela NOTIFICANTE, em consonância com a legislação vigente e os efetivos termos contratados, conforme a seguir demonstrado.

Relativamente ao quadro resumo dos contrato firmados, cumpre assinalar que a cláusula 4.II.2 prevê que *“o pagamento do preço será atualizado mensalmente, de acordo com a variação positiva acumulada do INCC (Índice Nacional de Preços do Consumidor) verificado entre o mês anterior à data de venda e o mês anterior da data da atualização monetária”*, todavia, analisando o documento encaminhado por e-mail a NOTIFICANTE pela empresa Building Empreendimentos, no dia 21/09/2022, denominado *“Saldo Devedor Presente”*, relativamente ao lote “D02” verifica-se o descumprimento de tal previsão, na medida em que consta como data base da correção a data de 01/07/2018, apesar de os contratos terem sido firmados em 26/10/2018.

Ademais, o referido *“Saldo devedor presente”* não elenca de forma clara e compreensível a evolução do referido saldo devedor, pois não informa de forma individualizada, a incidência dos diversos índices de atualização e amortização que compõem o contrato, prejudicando o correto entendimento da NOTIFICANTE a respeito dos valores praticados em relação ao contrato celebrado.

Nesse passo, além da dificuldade de compreensão junto aos cálculos apresentados em cotejo com os instrumentos celebrados, verifica-se a contratação de juros compostos mensais, nos termos da cláusula 8ª (oitava), parágrafo único, prática que, sem os devidos fundamentos legais e respeito aos limites legais, afigura-se medida ilegal, demandando, pois, os devidos esclarecimentos à NOTIFICANTE.

De igual sorte, a cláusula 5.II.2, no que se refere a aplicação do INCC (Índice Nacional de Custo de Construção), unicamente quando houver variação positiva, também caracteriza o desequilíbrio contratual em prejuízo do NOTIFICANTE, na medida em que a variação quando for negativa não poderia ser aproveitada.


De outro giro, mediante a cláusula 26ª (vigésima sexta), parágrafo primeiro, as NOTIFICADAS obrigaram-se a entregar as obras de infraestrutura e complementares, necessárias para a respectiva entrega da posse do empreendimento contratado ao NOTIFICANTE, assim como a respectiva outorga de escritura na hipótese de quitação antecipada, no prazo de 24 (vinte e quatro) meses, acrescido de carência de mais 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de registro do Loteamento no Cartório de Imóveis de Jaguariúna, o que deveria ter ocorrido no dia 27/08/2020, uma vez que o mencionado registro ocorreu no dia 28/08/2018, **todavia, até a presente data todos os itens contratados não foram devidamente entregues, mesmo tendo a NOTIFICANTE cumprindo integralmente com as obrigações contratadas, estando absolutamente em dia com tais obrigações.**

Ante o exposto, em consideração as observações acima expostas, assim como em respeito ao código de defesa do consumidor, requer a NOTIFICANTE que os NOTIFICADOS apresentem a planilha "*Saldo Devedor Presente*", devidamente atualizada, **trazendo as respectivas e devidas notas explicativas em relação ao cálculo realizado, de forma pormenorizada**, apresentando ainda proposta para acerto do valor correspondente a incidência da multa pelo atraso na entrega do empreendimento, informando o valor a ser ressarcido ou compensado em favor da NOTIFICANTE, no prazo de 10 (dez) dias corridos, contados do recebimento do presente, findo o qual, as NOTIFICANTES restarão constituídas em mora a respeito dos inadimplementos contratuais ora informados.

Requer, outrossim, seja encaminhada a planilha contendo o valor a ser pago pela NOTIFICANTE no caso de eventual pedido de quitação antecipada, em relação aos lotes em referência, o qual deverá ser calculado à luz das cláusulas contidas no contrato e principalmente o Código de Defesa do Consumidor.

Com efeito, em primazia ao contraditório e ampla defesa, resta facultado as NOTIFICANTES, no mesmo prazo, a apresentação dos esclarecimentos que entender pertinentes na defesa dos seus direitos e interesses.

No ensejo, apresentamos neste ato os protestos de elevada estima e consideração.



MATTOS, BLUMER E DA CUNHA SOCIEDADE DE ADVOGADOS.
GUSTAVO ARRUDA CAMARGO DA CUNHA
OAB/SP 306.483



R E S E R V A
S A N T A
I Z A B E L

CONTRANOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL

Campinas/SP, 06 de julho de 2023

Ref.: Notificação Extrajudicial – Alexandra Felix De Souza

RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA, sociedade empresária limitada, **INSCRITA NO CNPJ N.º 29.521.227/0001-64**, com sede na Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, na Avenida Jesuíno Marcondes Machado nº 440, sala 09, Nova Campinas, CEP 13.092-108, por meio de seus sócios **BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, na Avenida Jesuíno Marcondes Machado nº 440, sala 01, Nova Campinas, CEP 13.092-108, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 05.394.993/0001-47, neste ato representada na forma prevista na Cláusula Sétima do Contrato Social, por sócio administrador **ROBERTO ARIANI MANGABEIRA ALBERNAZ**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº 9.860.553-7 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 025.057.888-39 e **ROBERTO ARIANI MANGABEIRA ALBERNAZ**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº 9.860.553-7 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 025.057.888-39, pelo setor jurídico que esta subscreve, vem, muito respeitosamente à presença de Vossa Senhoria,



R E S E R V A
S A N T A
I Z A B E L

CONTRANOTIFICAR OS TERMOS DA NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL recebida na sede da notificada, de **ALEXANDRA FELIX DE SOUZA**, já qualificada, por meio de seu procurador, o que faz nos termos a seguir expostos:

Prezados Senhores,

I. QUANTO À PREVISÃO CONTRATUAL DO PRAZO FIXADO PARA ENTREGA DO EMPREENDIMENTO

Em apertada síntese, a Notificante alega inadimplementos contratuais, devido ao suposto atraso na entrega das obras, além de solicitar explicações a respeito dos cálculos praticados em seu parcelamento, bem como planilha detalhada valores para quitação antecipada.

Com relação à alegação de atraso na entrega das obras, inobstante todas as obras de infraestrutura que a contra notificante tenha se obrigado a fazer já terem sido entregues, vistoriadas e aprovadas pela Prefeitura Municipal de Jaguariúna a qual emitiu em data de 15 de dezembro de 2021 o TVO (Termo de Verificação de Obras), é certo que sim, conforme esclarecido a todos os clientes através de informes, houve um atraso por conta de um motivo público e notório: a pandemia causada pelo COVID-19, que afetou seriamente os setores da construção civil, como a restrição de acesso de funcionários e falta de insumos e matérias primas.

Vale destacar que, devido a pandemia que assolou o país nos anos de 2020 e 2021, toda a mão-de-obra foi impactada, pessoas ficaram doentes, foram afastadas do trabalho ou simplesmente em atendimento aos Decretos Municipais, as obras foram paralisadas. Além disso com a paralisação da produção, muitos materiais sumiram do mercado, outros ficaram bastante escassos, chegando a terem seus estoques zerados, impedindo a continuidade das obras, o que por diversas vezes precisou ser paralisada e postergada por alguns dias, tendo sido retomada com a maior brevidade possível.



R E S E R V A
S A N T A
I Z A B E L

Sobre isso, de certo que estamos diante de um caso fortuito ou força maior previsto no Art. 393 do Código Civil, segundo o qual a ora Notificada não se responsabiliza por cenários imprevisíveis os quais não é possível evitar ou impedir, ensejando, conforme já preceitua algumas jurisprudências, numa possível suspensão do prazo da conclusão das obras.

E nesse espeque é de rigor salientar que o contrato firmado pelos notificantes traz em sua cláusula 26^a, §7^o a seguinte disposição:

Parágrafo 7^o: Não se caracterizará mora o atraso na entrega da infraestrutura por motivos de força maior, decorrentes de fatos imprevisíveis e fora do controle da PROMITENTE VENDEDORA, tais como:

a. Greves na construção civil;

b. Comoções ou calamidades públicas que impeçam ou reduzam o ritmo das obras;

c. Falta de materiais ou mão-de-obra no mercado;

d. Chuvas prolongadas e acima da média pluviométrica da região que dificultem as obras;

e. Falta ou racionamento de água, energia elétrica ou combustível;

f. Embargos ou outras medidas judiciais provocadas pelo PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) ou por terceiros que venham a sustar o andamento normal das obras.

Configurada a excludente de culpa por força maior e considerando que o TVO já tenha sido emitido, é certo requerer o afastamento da caracterização do inadimplemento contratual por parte da ora Notificada.

II. DOS CÁLCULOS E EXPLICAÇÃO DE VALORES

Superada a questão anterior, cabe falar sobre o pedido de explicação dos cálculos praticados e os valores solicitados.



R E S E R V A
S A N T A
I Z A B E L

A Notificante alega não ter entendido os cálculos que foram utilizados para estipular os valores de juros, bem como, alega ilegalidades na cobrança de juros compostos mensais.

Ocorre que, os cálculos e índices utilizados já estão descritos no documento em anexo, que demonstra todo o histórico de pagamentos e os valores futuros, incluindo entre eles o valor solicitado pela Notificante a respeito da quitação antecipada do Lote. Não há outras explicações além de todas as prestadas no Saldo Devedor Presente anexado, haja vista estarem todas as informações claramente expressas em tal documento, o qual pode ser solicitado a qualquer momento pela Notificante.

Diante de todo o exposto, serve a presente para reiterar e disponibilizar a Notificante a possibilidade de quitação antecipada do lote, nas condições e valor estabelecidos no próprio Saldo Devedor apresentado.

Ao passo que, em observância ao princípio da *pacta sunt servanda*, o presente Contrato somente pode ser relativizado quando dispuser de cláusulas abusivas, o que não é o caso em questão.

III. CONCLUSÃO

Os argumentos e documento ora colocados à presente contranotificação dão conta de demonstrar a regularidade da postura contratual da Notificada, que permanece hígida ao cumprimento das obrigações legais pactuadas, bem como permanece correta na aplicação de seus cálculos, todos em pleno acordo com a legislação vigente.

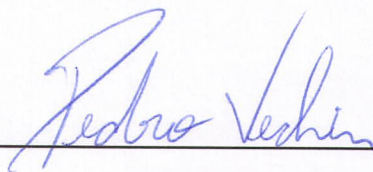
Como se extrai, os fundamentos trazidos na notificação não subsistem, pelo que é a presente para **CONTRANOTIFICAR** Vossas Senhorias a fim de que sejam considerados integralmente sanados os apontamentos colocados.

R E S E R V A
S A N T A
I Z A B E L

Sendo o que cabia para o momento, agradece-se antecipadamente.

Att.

Campinas/SP, 06 de julho de 2023



PEDRO VECHIN

JURÍDICO

Saldo Devedor Presente

Empresa	RESERVA SANTA IZABEL EMPREENHIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Divisão/Obra	101 / RESERVA SANTA IZABEL I
Juros	0,797400	Desconto comercial	0,00
Corrigir valores recebidos	Não		
Corrigir saldo de parcelas com correção anual	Não		
Descontar juros embutidos	Sim	Cálculo do valor presente em	Meses
Cliente	7 - ALEXANDRA FELIX DE SOUZA	CPF	043.009.689-50
Avalista		Telefone Avalista	
Unidade	D1	Área privativa	458,25
Título/Documento	51 / CT.203/18	Valor total do contrato	405.016,70
Data emissão	29/09/2018	Correção até	06/07/2023

INFORMAÇÕES DAS PARCELAS										VALORES PAGOS		
Dt. venc to	Par	Tipo Condição	Valor original	Valor corrigido	Indexador	Juros	Dt. base correção	Data correção	Saldo atual	Data baixa	Valor baixa	Recto líquido
29/09/2018	1/1	Ato	5.192,80	5.192,80	REAL	0,00%N	01/07/2018	01/07/2023	0,00	18/10/2018	5.192,80	5.192,80
29/10/2018	1/3	Parcelas Iniciais	6.274,64	6.274,64	REAL	0,00%N	01/07/2018	01/07/2023	0,00	29/10/2018	5.841,90	5.841,90
										29/11/2018	432,74	432,74
29/11/2018	2/3	Parcelas Iniciais	6.274,63	6.274,63	REAL	0,00%N	01/07/2018	01/07/2023	0,00	29/11/2018	6.058,26	6.058,26
										02/01/2019	216,37	216,37
25/12/2018	1/144	Parcelas Mensais	1.852,00	1.852,00	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	20/12/2018	1.852,00	1.852,00
29/12/2018	3/3	Parcelas Iniciais	6.274,63	6.274,63	REAL	0,00%N	01/07/2018	01/07/2023	0,00	02/01/2019	6.274,63	6.274,63
25/01/2019	2/144	Parcelas Mensais	1.852,00	1.852,00	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	25/01/2019	1.852,00	1.852,00
25/02/2019	3/144	Parcelas Mensais	1.852,00	1.851,99	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	27/02/2019	1.851,99	1.890,14
25/03/2019	4/144	Parcelas Mensais	1.852,00	1.852,00	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	29/03/2019	1.852,00	1.852,00
25/04/2019	5/144	Parcelas Mensais	1.852,00	1.852,00	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	30/04/2019	1.852,00	1.852,00
25/05/2019	6/144	Parcelas Mensais	1.852,00	1.887,09	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	03/06/2019	1.887,09	1.926,09
30/05/2019	1/1	Parcelas Mensais	105,46	105,46	REAL	0,00%N	01/05/2019	01/07/2023	0,00	03/06/2019	105,46	105,50
29/06/2019	7/144	Parcelas Mensais	1.852,00	1.894,26	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	08/07/2019	1.894,26	1.935,92
29/07/2019	8/144	Parcelas Mensais	1.852,00	1.894,83	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	05/08/2019	1.894,83	1.935,24
29/08/2019	9/144	Parcelas Mensais	1.852,00	1.911,51	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	30/08/2019	1.911,51	1.911,51
29/09/2019	10/144	Parcelas Mensais	1.852,00	1.922,59	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	02/10/2019	1.922,59	1.962,32
29/09/2019	1/12	Parcela Anual	9.526,00	9.889,11	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	02/10/2019	9.889,11	10.093,49
29/10/2019	11/144	Parcelas Mensais	1.852,00	1.930,67	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	31/10/2019	1.930,67	1.931,31
29/11/2019	12/144	Parcelas Mensais	1.852,00	1.939,55	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	02/12/2019	1.939,55	1.939,55
29/12/2019	13/144	Parcelas Mensais	1.852,00	1.943,04	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	30/12/2019	1.943,04	1.943,04
29/01/2020	14/144	Parcelas Mensais	1.852,00	1.943,82	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	30/01/2020	1.943,82	1.943,82
29/02/2020	15/144	Parcelas Mensais	1.852,00	1.947,90	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	28/02/2020	1.947,90	1.947,90
29/03/2020	16/144	Parcelas Mensais	1.852,00	1.955,30	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	31/03/2020	1.955,30	1.955,30
29/04/2020	17/144	Parcelas Mensais	1.852,00	1.961,75	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	28/04/2020	1.961,75	1.961,75
29/05/2020	18/144	Parcelas Mensais	1.852,00	1.966,85	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	28/05/2020	1.966,85	1.966,85
29/06/2020	19/144	Parcelas Mensais	1.852,00	1.971,18	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	01/07/2020	1.971,18	2.011,26
29/07/2020	20/144	Parcelas Mensais	1.852,00	1.975,12	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	31/07/2020	1.975,12	1.975,12
29/08/2020	21/144	Parcelas Mensais	1.852,00	1.981,84	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	31/08/2020	1.981,84	1.981,84
29/09/2020	22/144	Parcelas Mensais	1.852,00	2.005,03	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	30/09/2020	2.005,03	2.005,03
29/09/2020	1/2	Parcelas Mensais	5.156,55	5.156,55	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2020	01/05/2023	0,00	30/09/2020	5.156,55	5.156,55
29/10/2020	23/144	Parcelas Mensais	1.852,00	2.019,46	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	30/10/2020	2.019,46	2.019,46
29/10/2020	2/2	Parcelas Mensais	5.156,56	5.193,69	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2020	01/05/2023	0,00	30/10/2020	5.193,69	5.193,69
29/11/2020	24/144	Parcelas Mensais	1.852,00	2.042,89	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	01/12/2020	2.042,89	2.042,89
29/12/2020	25/144	Parcelas Mensais	1.852,00	2.078,23	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	30/12/2020	2.078,23	2.078,23
29/01/2021	26/144	Parcelas Mensais	1.852,00	2.104,83	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	28/01/2021	2.104,83	2.104,83
28/02/2021	27/144	Parcelas Mensais	1.852,00	2.119,57	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	02/03/2021	2.119,57	2.119,57
29/03/2021	28/144	Parcelas Mensais	1.852,00	2.138,43	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	30/03/2021	2.138,43	2.138,43
29/04/2021	29/144	Parcelas Mensais	1.852,00	2.178,85	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	30/04/2021	2.178,85	2.178,85
29/05/2021	30/144	Parcelas Mensais	1.852,00	2.207,17	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	31/05/2021	2.207,17	2.207,17
29/06/2021	31/144	Parcelas Mensais	1.852,00	2.227,04	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	30/06/2021	2.227,04	2.227,04
29/07/2021	32/144	Parcelas Mensais	1.852,00	2.276,48	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	30/07/2021	2.276,48	2.276,48
29/08/2021	33/144	Parcelas Mensais	1.852,00	2.325,65	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	30/08/2021	2.325,65	2.325,65
29/09/2021	34/144	Parcelas Mensais	1.852,00	2.345,42	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	30/09/2021	2.345,42	2.345,42
29/09/2021	1/2	Parcelas Mensais	6.031,97	6.031,97	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2021	01/05/2023	0,00	30/09/2021	6.031,97	6.031,97
29/10/2021	35/144	Parcelas Mensais	1.852,00	2.356,21	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	01/11/2021	2.356,21	2.356,21
29/10/2021	2/2	Parcelas Mensais	6.031,98	6.059,73	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2021	01/05/2023	0,00	01/11/2021	6.059,73	6.059,73
29/11/2021	36/144	Parcelas Mensais	1.852,00	2.368,22	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	30/11/2021	2.368,22	2.368,22
29/12/2021	37/144	Parcelas Mensais	1.852,00	2.388,59	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	30/12/2021	2.388,59	2.388,59
29/01/2022	38/144	Parcelas Mensais	1.852,00	2.404,59	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	01/02/2022	2.404,59	2.404,59
28/02/2022	39/144	Parcelas Mensais	1.852,00	2.413,01	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	03/03/2022	2.413,01	2.413,01
29/03/2022	40/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.456,93	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	0,00	30/03/2022	2.456,93	2.456,93
29/04/2022	41/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.501,89	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	0,00	02/05/2022	2.501,89	2.501,89
29/05/2022	42/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.545,42	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	0,00	31/05/2022	2.545,42	2.545,42
29/06/2022	43/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.581,31	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	0,00	30/06/2022	2.581,31	2.581,31
29/07/2022	44/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.594,73	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	0,00	01/08/2022	2.594,73	2.594,73
29/08/2022	45/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.610,04	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	0,00	30/08/2022	2.610,04	2.610,04
29/09/2022	46/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.615,52	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	0,00	30/09/2022	2.615,52	2.615,52
29/09/2022	1/2	Parcelas Mensais	6.807,21	6.807,21	IGPM (-2)	0,80%P	01/07/2022	01/05/2023	0,00	30/09/2022	6.807,21	6.807,21
29/10/2022	47/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.615,52	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	0,00	31/10/2022	2.615,52	2.615,52



Saldo Devedor Presente

INFORMAÇÕES DAS PARCELAS										VALORES PAGOS			
Dt. vencto	Par	Tipo Condição	Valor original	Valor corrigido	Indexador	Juros	Dt. base correção	Data correção	Saldo atual	Data baixa	Valor baixa	Recto líquido	
29/10/2022	2/2	Parcelas Mensais	6.807,20	6.807,20	IGPM (-2)	0,80%P	01/07/2022	01/05/2023	0,00	31/10/2022	6.807,20	6.807,20	
29/11/2022	48/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.615,52	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	0,00	30/11/2022	2.615,52	2.615,52	
29/12/2022	49/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.615,52	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	0,00	26/12/2022	2.615,52	2.615,52	
29/01/2023	50/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.615,52	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	0,00	31/01/2023	2.615,52	2.615,52	
28/02/2023	51/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.627,29	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	0,00	01/03/2023	2.627,29	2.627,29	
29/03/2023	52/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.632,81	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	0,00	30/03/2023	2.632,81	2.632,81	
29/04/2023	53/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.632,81	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	0,00	03/05/2023	2.632,81	2.632,81	
29/05/2023	54/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.634,13	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	0,00	30/05/2023	2.634,13	2.634,13	
29/06/2023	55/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.634,13	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	0,00	30/06/2023	2.634,13	2.634,13	
TOTAIS			180.475,79	191.883,67					0,00		191.883,67	192.327,76	

VALORES A PAGAR (A VENCER)												
Dt. vencto	Par	Tipo Condição	Valor original	Valor corrigido	Data base juro	Juros	Dt. base correção	Data correção	Dias para desconto VP	Juros VP	VP	Valor com desconto com
29/07/2023	56/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.634,13		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	23	0,00%	2.634,13	2.634,13
29/08/2023	57/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.634,13		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	54	0,80%	2.613,29	2.613,29
29/09/2023	58/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.634,13		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	85	1,60%	2.592,62	2.592,62
29/09/2023	5/12	Parcela Anual	12.411,62	13.548,97		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	85	1,60%	13.335,45	13.335,45
29/10/2023	59/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.634,13		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	115	2,41%	2.572,11	2.572,11
29/11/2023	60/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.634,13		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	146	3,23%	2.551,76	2.551,76
29/12/2023	61/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.634,13		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	176	4,05%	2.531,57	2.531,57
29/01/2024	62/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.634,13		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	207	4,88%	2.511,55	2.511,55
29/02/2024	63/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.634,13		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	238	5,72%	2.491,68	2.491,68
29/03/2024	64/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.634,13		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	267	6,56%	2.471,97	2.471,97
29/04/2024	65/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.634,13		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	298	7,41%	2.452,41	2.452,41
29/05/2024	66/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.634,13		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	328	8,27%	2.433,01	2.433,01
29/06/2024	67/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.634,13		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	359	9,13%	2.413,76	2.413,76
29/07/2024	68/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.634,13		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	389	10,00%	2.394,67	2.394,67
29/08/2024	69/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.634,13		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	420	10,88%	2.375,72	2.375,72
29/09/2024	70/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.634,13		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	451	11,76%	2.356,93	2.356,93
29/09/2024	6/12	Parcela Anual	12.411,62	13.548,97		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	451	11,76%	12.123,16	12.123,16
29/10/2024	71/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.634,13		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	481	12,65%	2.338,28	2.338,28
29/11/2024	72/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.634,13		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	512	13,55%	2.319,79	2.319,79
29/12/2024	73/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.634,13		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	542	14,46%	2.301,43	2.301,43
29/01/2025	74/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.634,13		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	573	15,37%	2.283,23	2.283,23
28/02/2025	75/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.634,13		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	603	16,29%	2.265,17	2.265,17
29/03/2025	76/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.634,13		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	632	17,22%	2.247,25	2.247,25
29/04/2025	77/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.634,13		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	663	18,15%	2.229,47	2.229,47
29/05/2025	78/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.634,13		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	693	19,09%	2.211,83	2.211,83
29/06/2025	79/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.634,13		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	724	20,04%	2.194,33	2.194,33
29/07/2025	80/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.634,13		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	754	21,00%	2.176,97	2.176,97
29/08/2025	81/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.634,13		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	785	21,96%	2.159,75	2.159,75
29/09/2025	82/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.634,13		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	816	22,94%	2.142,67	2.142,67
29/09/2025	7/12	Parcela Anual	12.411,62	13.548,97		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	816	22,94%	11.021,07	11.021,07
29/10/2025	83/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.634,13		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	846	23,92%	2.125,72	2.125,72
29/11/2025	84/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.634,13		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	877	24,91%	2.108,90	2.108,90
29/12/2025	85/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.634,13		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	907	25,90%	2.092,22	2.092,22
29/01/2026	86/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.634,13		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	938	26,91%	2.075,67	2.075,67
28/02/2026	87/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.634,13		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	968	27,92%	2.059,24	2.059,24
29/03/2026	88/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.634,13		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	997	28,94%	2.042,95	2.042,95
29/04/2026	89/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.634,13		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1028	29,97%	2.026,79	2.026,79
29/05/2026	90/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.634,13		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1058	31,00%	2.010,76	2.010,76
29/06/2026	91/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.634,13		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1089	32,05%	1.994,85	1.994,85
29/07/2026	92/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.634,13		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1119	33,10%	1.979,07	1.979,07
29/08/2026	93/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.634,13		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1150	34,16%	1.963,41	1.963,41
29/09/2026	94/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.634,13		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1181	35,23%	1.947,88	1.947,88
29/09/2026	8/12	Parcela Anual	12.411,62	13.548,97		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1181	35,23%	10.019,17	10.019,17
29/10/2026	95/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.634,13		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1211	36,31%	1.932,47	1.932,47
29/11/2026	96/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.634,13		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1242	37,40%	1.917,18	1.917,18
29/12/2026	97/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.634,13		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1272	38,49%	1.902,02	1.902,02
29/01/2027	98/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.634,13		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1303	39,60%	1.886,97	1.886,97
28/02/2027	99/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.634,13		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1333	40,71%	1.872,04	1.872,04
29/03/2027	100/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.634,13		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1362	41,83%	1.857,23	1.857,23
29/04/2027	101/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.634,13		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1393	42,96%	1.842,54	1.842,54
29/05/2027	102/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.634,13		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1423	44,10%	1.827,97	1.827,97
29/06/2027	103/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.634,13		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1454	45,25%	1.813,50	1.813,50
29/07/2027	104/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.634,13		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1484	46,41%	1.799,16	1.799,16
29/08/2027	105/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.634,13		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1515	47,58%	1.784,93	1.784,93
29/09/2027	106/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.634,13		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1546	48,75%	1.770,80	1.770,80
29/09/2027	9/12	Parcela Anual	12.411,62	13.548,97		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1546	48,75%	9.108,35	9.108,35
29/10/2027	107/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.634,13		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1576	49,94%	1.756,80	1.756,80
29/11/2027	108/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.634,13		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1607	51,14%	1.742,90	1.742,90
29/12/2027	109/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.634,13		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1637	52,34%	1.729,11	1.729,11
29/01/2028	110/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.634,13		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1668	53,55%	1.715,43	1.715,43
29/02/2028	111/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.634,13		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1699	54,78%	1.701,86	1.701,86



Saldo Devedor Presente

VALORES A PAGAR (A VENCER)												
Dt. vencto	Par	Tipo Condição	Valor original	Valor corrigido	Data base juro	Juros	Dt. base correção	Data correção	Dias para desconto VP	Juros VP	VP	Valor com desconto comer
29/03/2028	112/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.634,13		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1728	56,01%	1.688,40	1.688,40
29/04/2028	113/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.634,13		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1759	57,26%	1.675,04	1.675,04
29/05/2028	114/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.634,13		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1789	58,51%	1.661,79	1.661,79
29/06/2028	115/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.634,13		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1820	59,78%	1.648,64	1.648,64
29/07/2028	116/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.634,13		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1850	61,05%	1.635,60	1.635,60
29/08/2028	117/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.634,13		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1881	62,33%	1.622,66	1.622,66
29/09/2028	118/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.634,13		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1912	63,63%	1.609,83	1.609,83
29/09/2028	10/12	Parcela Anual	12.411,62	13.548,97		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1912	63,63%	8.280,33	8.280,33
29/10/2028	119/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.634,13		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1942	64,93%	1.597,09	1.597,09
29/11/2028	120/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.634,13		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1973	66,25%	1.584,46	1.584,46
29/12/2028	121/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.634,13		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	2003	67,57%	1.571,92	1.571,92
29/01/2029	122/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.634,13		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	2034	68,91%	1.559,49	1.559,49
28/02/2029	123/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.634,13		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	2064	70,26%	1.547,15	1.547,15
29/03/2029	124/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.634,13		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	2093	71,61%	1.534,91	1.534,91
29/04/2029	125/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.634,13		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	2124	72,98%	1.522,77	1.522,77
29/05/2029	126/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.634,13		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	2154	74,36%	1.510,72	1.510,72
29/06/2029	127/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.634,13		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	2185	75,75%	1.498,77	1.498,77
29/07/2029	128/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.634,13		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	2215	77,15%	1.486,91	1.486,91
29/08/2029	129/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.634,13		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	2246	78,57%	1.475,15	1.475,15
29/09/2029	130/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.634,13		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	2277	79,99%	1.463,48	1.463,48
29/09/2029	11/12	Parcela Anual	12.411,62	13.548,97		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	2277	79,99%	7.527,59	7.527,59
29/10/2029	131/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.634,13		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	2307	81,43%	1.451,90	1.451,90
29/11/2029	132/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.634,13		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	2338	82,87%	1.440,42	1.440,42
29/12/2029	133/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.634,13		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	2368	84,33%	1.429,02	1.429,02
29/01/2030	134/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.634,13		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	2399	85,80%	1.417,72	1.417,72
28/02/2030	135/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.634,13		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	2429	87,28%	1.406,50	1.406,50
29/03/2030	136/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.634,13		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	2458	88,78%	1.395,37	1.395,37
29/04/2030	137/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.634,13		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	2489	90,28%	1.384,34	1.384,34
29/05/2030	138/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.634,13		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	2519	91,80%	1.373,38	1.373,38
29/06/2030	139/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.634,13		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	2550	93,33%	1.362,52	1.362,52
29/07/2030	140/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.634,13		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	2580	94,87%	1.351,74	1.351,74
29/08/2030	141/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.634,13		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	2611	96,42%	1.341,05	1.341,05
29/09/2030	142/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.634,13		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	2642	97,99%	1.330,44	1.330,44
29/09/2030	12/12	Parcela Anual	12.411,62	13.548,97		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	2642	97,99%	6.843,27	6.843,27
29/10/2030	143/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.634,13		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	2672	99,57%	1.319,91	1.319,91
29/11/2030	144/144	Parcelas Mensais	2.413,01	2.634,13		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	2703	101,16%	1.309,47	1.309,47
TOTAIS			314.050,85	342.829,33							247.014,68	247.014,67

Total a pagar	Valor original 314.050,85	Valor corrigido 342.829,33	Acréscimos 0,00	Valor atualizado 247.014,67
----------------------	-------------------------------------	--------------------------------------	---------------------------	---------------------------------------



Saldo Devedor Presente

Empresa	RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	Divisão/Obra	102 / RESERVA SANTA IZABEL II
Juros	0,797400	Desconto comercial	0,00
Corrigir valores recebidos Não			
Corrigir saldo de parcelas com correção anual Não			
Descontar juros embutidos	Sim	Cálculo do valor presente em	Meses
Cliente	7 - ALEXANDRA FELIX DE SOUZA	CPF	043.009.689-50
Avalista		Telefone Avalista	
Unidade	D2	Área privativa	445,82
Título/Documento	197 / CT.202/18	Valor total do contrato	365.850,25
Data emissão	29/09/2018	Correção até	06/07/2023

INFORMAÇÕES DAS PARCELAS										VALORES PAGOS		
Dt. vencto	Par	Tipo Condição	Valor original	Valor corrigido	Indexador	Juros	Dt. base correção	Data correção	Saldo atual	Data baixa	Valor baixa	Recto líquido
29/09/2018	1/1	Ato	4.690,00	4.690,00	REAL	0,00%N	01/07/2018	01/07/2023	0,00	18/10/2018	4.690,00	4.690,00
29/10/2018	1/3	Parcelas Iniciais	5.666,75	5.666,75	REAL	0,00%N	01/07/2018	01/07/2023	0,00	29/10/2018	5.276,25	5.276,25
										29/11/2018	390,50	390,50
29/11/2018	2/3	Parcelas Iniciais	5.666,75	5.666,75	REAL	0,00%N	01/07/2018	01/07/2023	0,00	29/11/2018	5.471,50	5.471,50
										02/01/2019	195,25	195,25
29/12/2018	3/3	Parcelas Iniciais	5.666,75	5.666,75	REAL	0,00%N	01/07/2018	01/07/2023	0,00	02/01/2019	5.666,75	5.666,75
29/12/2018	1/144	Parcelas Mensais	1.673,00	1.673,00	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	20/12/2018	1.673,00	1.673,00
29/01/2019	2/144	Parcelas Mensais	1.673,00	1.673,00	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	25/01/2019	1.673,00	1.673,00
28/02/2019	3/144	Parcelas Mensais	1.673,00	1.673,00	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	27/02/2019	1.673,00	1.707,46
29/03/2019	4/144	Parcelas Mensais	1.673,00	1.673,00	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	29/03/2019	1.673,00	1.673,00
29/04/2019	5/144	Parcelas Mensais	1.673,00	1.673,00	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	30/04/2019	1.673,00	1.673,00
29/05/2019	6/144	Parcelas Mensais	1.673,00	1.704,70	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	03/06/2019	1.704,70	1.739,93
30/05/2019	1/1	Parcelas Mensais	95,24	95,60	INCC(-2)	0,00%N	01/03/2019	01/05/2023	0,00	03/06/2019	95,60	95,27
29/06/2019	7/144	Parcelas Mensais	1.673,00	1.711,18	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	08/07/2019	1.711,18	1.748,82
29/07/2019	8/144	Parcelas Mensais	1.673,00	1.711,69	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	05/08/2019	1.711,69	1.748,20
29/08/2019	9/144	Parcelas Mensais	1.673,00	1.726,76	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	30/08/2019	1.726,76	1.726,76
29/09/2019	10/144	Parcelas Mensais	1.673,00	1.736,77	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	02/10/2019	1.736,77	1.772,66
29/09/2019	1/12	Parcela Anual	8.604,00	8.931,96	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	30/12/2019	8.931,96	9.188,07
29/10/2019	11/144	Parcelas Mensais	1.673,00	1.744,06	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	31/10/2019	1.744,06	1.744,64
29/11/2019	12/144	Parcelas Mensais	1.673,00	1.752,09	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	02/12/2019	1.752,09	1.752,09
29/12/2019	13/144	Parcelas Mensais	1.673,00	1.755,24	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	30/12/2019	1.755,24	1.755,24
29/01/2020	14/144	Parcelas Mensais	1.673,00	1.755,94	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	30/01/2020	1.755,94	1.755,94
29/02/2020	15/144	Parcelas Mensais	1.673,00	1.759,63	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	28/02/2020	1.759,63	1.759,63
29/03/2020	16/144	Parcelas Mensais	1.673,00	1.766,32	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	31/03/2020	1.766,32	1.766,32
29/04/2020	17/144	Parcelas Mensais	1.673,00	1.772,15	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	28/04/2020	1.772,15	1.772,15
29/05/2020	18/144	Parcelas Mensais	1.673,00	1.776,75	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	28/05/2020	1.776,75	1.776,75
29/06/2020	19/144	Parcelas Mensais	1.673,00	1.780,66	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	28/06/2020	1.780,66	1.780,66
29/07/2020	20/144	Parcelas Mensais	1.673,00	1.784,22	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	28/07/2020	1.784,22	1.784,22
29/08/2020	21/144	Parcelas Mensais	1.673,00	1.790,29	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	28/08/2020	1.790,29	1.790,29
29/09/2020	22/144	Parcelas Mensais	1.673,00	1.811,24	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	29/09/2020	1.811,24	1.811,24
29/09/2020	1/2	Parcelas Mensais	4.657,46	4.657,46	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2020	01/05/2023	0,00	29/09/2020	4.657,46	4.657,46
29/10/2020	23/144	Parcelas Mensais	1.673,00	1.824,28	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	27/10/2020	1.824,28	1.824,28
29/10/2020	2/2	Parcelas Mensais	4.657,47	4.691,00	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2020	01/05/2023	0,00	27/10/2020	4.691,00	4.691,00
29/11/2020	24/144	Parcelas Mensais	1.673,00	1.845,44	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	27/11/2020	1.845,44	1.845,44
29/12/2020	25/144	Parcelas Mensais	1.673,00	1.877,37	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	30/12/2020	1.877,37	1.877,37
29/01/2021	26/144	Parcelas Mensais	1.673,00	1.901,40	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	28/01/2021	1.901,40	1.901,40
28/02/2021	27/144	Parcelas Mensais	1.673,00	1.914,71	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	01/03/2021	1.914,71	1.914,71
29/03/2021	28/144	Parcelas Mensais	1.673,00	1.931,75	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	30/03/2021	1.931,75	1.931,75
29/04/2021	29/144	Parcelas Mensais	1.673,00	1.968,26	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	28/04/2021	1.968,26	1.968,26
29/05/2021	30/144	Parcelas Mensais	1.673,00	1.993,84	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	31/05/2021	1.993,84	1.993,84
29/06/2021	31/144	Parcelas Mensais	1.673,00	2.011,79	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	30/06/2021	2.011,79	2.011,79
29/07/2021	32/144	Parcelas Mensais	1.673,00	2.056,45	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	30/07/2021	2.056,45	2.056,45
29/08/2021	33/144	Parcelas Mensais	1.673,00	2.100,87	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	31/08/2021	2.100,87	2.100,87
29/09/2021	34/144	Parcelas Mensais	1.673,00	2.118,73	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	30/09/2021	2.118,73	2.118,73
29/09/2021	1/2	Parcelas Mensais	5.448,15	5.448,15	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2021	01/05/2023	0,00	30/09/2021	5.448,15	5.448,15
29/10/2021	35/144	Parcelas Mensais	1.673,00	2.128,47	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	01/11/2021	2.128,47	2.128,47
29/10/2021	2/2	Parcelas Mensais	5.448,16	6.027,27	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2021	01/05/2023	0,00	01/09/2022	6.027,27	7.214,04
29/11/2021	36/144	Parcelas Mensais	1.673,00	2.139,33	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	30/11/2021	2.139,33	2.139,33
29/12/2021	37/144	Parcelas Mensais	1.673,00	2.157,73	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	28/01/2022	2.157,73	2.221,76
29/01/2022	38/144	Parcelas Mensais	1.673,00	2.172,18	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	04/01/2022	2.172,18	2.172,18
28/02/2022	39/144	Parcelas Mensais	1.673,00	2.179,79	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	02/03/2022	2.179,79	2.179,79
29/03/2022	40/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.219,46	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	0,00	30/03/2022	2.219,46	2.219,46
29/04/2022	41/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.260,08	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	0,00	02/05/2022	2.260,08	2.260,08
29/05/2022	42/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.299,40	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	0,00	30/05/2022	2.299,40	2.299,40
29/06/2022	43/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.331,83	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	0,00	30/06/2022	2.331,83	2.331,83
29/07/2022	44/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.343,95	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	0,00	01/08/2022	2.343,95	2.343,95
29/08/2022	45/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.357,78	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	0,00	30/08/2022	2.357,78	2.357,78
29/09/2022	46/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.362,73	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	0,00	30/09/2022	2.362,73	2.362,73
29/09/2022	1/2	Parcelas Mensais	6.148,35	6.148,35	IGPM (-2)	0,80%P	01/07/2022	01/05/2023	0,00	30/09/2022	6.148,35	6.148,35
29/10/2022	47/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.362,73	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	0,00	31/10/2022	2.362,73	2.362,73

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO ARRUDA CAMARGO DA CUNHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/07/2024 às 17:27, sob o número 10027259020248260296. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002725-90.2024.8.26.0296 e código Knavnjro.



BUILDING
EMPREENDIMENTOS

Saldo Devedor Presente

INFORMAÇÕES DAS PARCELAS										VALORES PAGOS		
Dt. vencto	Par	Tipo Condição	Valor original	Valor corrigido	Indexador	Juros	Dt. base correção	Data correção	Saldo atual	Data baixa	Valor baixa	Recto líquido
29/10/2022	2/2	Parcelas Mensais	6.148,35	6.148,35	IGPM (-2)	0,80%P	01/07/2022	01/05/2023	0,00	31/10/2022	6.148,35	6.148,35
29/11/2022	48/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.362,73	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	0,00	30/11/2022	2.362,73	2.362,73
29/12/2022	49/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.362,73	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	0,00	26/12/2022	2.362,73	2.362,73
29/01/2023	50/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.362,73	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	0,00	31/01/2023	2.362,73	2.362,73
28/02/2023	51/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.373,36	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	0,00	01/03/2023	2.373,36	2.373,36
29/03/2023	52/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.378,35	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	0,00	30/03/2023	2.378,35	2.378,35
29/04/2023	53/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.378,35	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	0,00	03/05/2023	2.378,35	2.378,35
29/05/2023	54/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.379,54	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	0,00	30/05/2023	2.379,54	2.379,54
29/06/2023	55/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.379,54	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	0,00	30/06/2023	2.379,54	2.379,54
TOTAIS			163.021,07	173.880,76					0,00		173.880,76	175.567,65

VALORES A PAGAR (A VENCER)												
Dt. vencto	Par	Tipo Condição	Valor original	Valor corrigido	Data base juro	Juros	Dt. base correção	Data correção	Dias para desconto VP	Juros VP	VP	Valor com desconto com
29/07/2023	56/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.379,54		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	23	0,00%	2.379,54	2.379,54
29/08/2023	57/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.379,54		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	54	0,80%	2.360,72	2.360,72
29/09/2023	58/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.379,54		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	85	1,60%	2.342,04	2.342,04
29/09/2023	5/12	Parcela Anual	11.210,33	12.237,60		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	85	1,60%	12.044,74	12.044,74
29/10/2023	59/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.379,54		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	115	2,41%	2.323,51	2.323,51
29/11/2023	60/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.379,54		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	146	3,23%	2.305,13	2.305,13
29/12/2023	61/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.379,54		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	176	4,05%	2.286,90	2.286,90
29/01/2024	62/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.379,54		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	207	4,88%	2.268,80	2.268,80
29/02/2024	63/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.379,54		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	238	5,72%	2.250,86	2.250,86
29/03/2024	64/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.379,54		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	267	6,56%	2.233,05	2.233,05
29/04/2024	65/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.379,54		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	298	7,41%	2.215,38	2.215,38
29/05/2024	66/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.379,54		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	328	8,27%	2.197,86	2.197,86
29/06/2024	67/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.379,54		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	359	9,13%	2.180,47	2.180,47
29/07/2024	68/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.379,54		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	389	10,00%	2.163,22	2.163,22
29/08/2024	69/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.379,54		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	420	10,88%	2.146,11	2.146,11
29/09/2024	70/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.379,54		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	451	11,76%	2.129,13	2.129,13
29/09/2024	6/12	Parcela Anual	11.210,33	12.237,60		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	451	11,76%	10.949,79	10.949,79
29/10/2024	71/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.379,54		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	481	12,65%	2.112,29	2.112,29
29/11/2024	72/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.379,54		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	512	13,55%	2.095,58	2.095,58
29/12/2024	73/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.379,54		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	542	14,46%	2.079,00	2.079,00
29/01/2025	74/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.379,54		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	573	15,37%	2.062,55	2.062,55
28/02/2025	75/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.379,54		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	603	16,29%	2.046,24	2.046,24
29/03/2025	76/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.379,54		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	632	17,22%	2.030,05	2.030,05
29/04/2025	77/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.379,54		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	663	18,15%	2.013,99	2.013,99
29/05/2025	78/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.379,54		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	693	19,09%	1.998,06	1.998,06
29/06/2025	79/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.379,54		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	724	20,04%	1.982,25	1.982,25
29/07/2025	80/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.379,54		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	754	21,00%	1.966,57	1.966,57
29/08/2025	81/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.379,54		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	785	21,96%	1.951,01	1.951,01
29/09/2025	82/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.379,54		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	816	22,94%	1.935,58	1.935,58
29/09/2025	7/12	Parcela Anual	11.210,33	12.237,60		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	816	22,94%	9.954,37	9.954,37
29/10/2025	83/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.379,54		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	846	23,92%	1.920,26	1.920,26
29/11/2025	84/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.379,54		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	877	24,91%	1.905,07	1.905,07
29/12/2025	85/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.379,54		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	907	25,90%	1.890,00	1.890,00
29/01/2026	86/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.379,54		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	938	26,91%	1.875,05	1.875,05
28/02/2026	87/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.379,54		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	968	27,92%	1.860,22	1.860,22
29/03/2026	88/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.379,54		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	997	28,94%	1.845,50	1.845,50
29/04/2026	89/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.379,54		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1028	29,97%	1.830,90	1.830,90
29/05/2026	90/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.379,54		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1058	31,00%	1.816,42	1.816,42
29/06/2026	91/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.379,54		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1089	32,05%	1.802,05	1.802,05
29/07/2026	92/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.379,54		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1119	33,10%	1.787,79	1.787,79
29/08/2026	93/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.379,54		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1150	34,16%	1.773,65	1.773,65
29/09/2026	94/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.379,54		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1181	35,23%	1.759,62	1.759,62
29/09/2026	8/12	Parcela Anual	11.210,33	12.237,60		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1181	35,23%	9.049,44	9.049,44
29/10/2026	95/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.379,54		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1211	36,31%	1.745,70	1.745,70
29/11/2026	96/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.379,54		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1242	37,40%	1.731,89	1.731,89
29/12/2026	97/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.379,54		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1272	38,49%	1.718,19	1.718,19
29/01/2027	98/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.379,54		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1303	39,60%	1.704,59	1.704,59
28/02/2027	99/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.379,54		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1333	40,71%	1.691,11	1.691,11
29/03/2027	100/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.379,54		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1362	41,83%	1.677,73	1.677,73
29/04/2027	101/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.379,54		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1393	42,96%	1.664,46	1.664,46
29/05/2027	102/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.379,54		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1423	44,10%	1.651,29	1.651,29
29/06/2027	103/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.379,54		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1454	45,25%	1.638,23	1.638,23
29/07/2027	104/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.379,54		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1484	46,41%	1.625,27	1.625,27
29/08/2027	105/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.379,54		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1515	47,58%	1.612,41	1.612,41
29/09/2027	106/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.379,54		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1546	48,75%	1.599,66	1.599,66
29/09/2027	9/12	Parcela Anual	11.210,33	12.237,60		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1546	48,75%	8.226,78	8.226,78
29/10/2027	107/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.379,54		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1576	49,94%	1.587,00	1.587,00
29/11/2027	108/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.379,54		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1607	51,14%	1.574,45	1.574,45
29/12/2027	109/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.379,54		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1637	52,34%	1.561,99	1.561,99
29/01/2028	110/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.379,54		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1668	53,55%	1.549,63	1.549,63
29/02/2028	111/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.379,54		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1699	54,78%	1.537,38	1.537,38



Saldo Devedor Presente

VALORES A PAGAR (A VENCER)												
Dt. vencto	Par	Tipo Condição	Valor original	Valor corrigido	Data base juro	Juros	Dt. base correção	Data correção	Dias para desconto VP	Juros VP	VP	Valor com desconto comer
29/03/2028	112/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.379,54		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1728	56,01%	1.525,21	1.525,21
29/04/2028	113/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.379,54		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1759	57,26%	1.513,15	1.513,15
29/05/2028	114/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.379,54		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1789	58,51%	1.501,18	1.501,18
29/06/2028	115/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.379,54		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1820	59,78%	1.489,30	1.489,30
29/07/2028	116/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.379,54		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1850	61,05%	1.477,52	1.477,52
29/08/2028	117/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.379,54		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1881	62,33%	1.465,83	1.465,83
29/09/2028	118/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.379,54		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1912	63,63%	1.454,23	1.454,23
29/09/2028	10/12	Parcela Anual	11.210,33	12.237,60		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1912	63,63%	7.478,90	7.478,90
29/10/2028	119/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.379,54		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1942	64,93%	1.442,73	1.442,73
29/11/2028	120/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.379,54		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1973	66,25%	1.431,32	1.431,32
29/12/2028	121/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.379,54		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	2003	67,57%	1.419,99	1.419,99
29/01/2029	122/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.379,54		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	2034	68,91%	1.408,76	1.408,76
28/02/2029	123/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.379,54		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	2064	70,26%	1.397,62	1.397,62
29/03/2029	124/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.379,54		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	2093	71,61%	1.386,56	1.386,56
29/04/2029	125/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.379,54		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	2124	72,98%	1.375,59	1.375,59
29/05/2029	126/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.379,54		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	2154	74,36%	1.364,71	1.364,71
29/06/2029	127/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.379,54		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	2185	75,75%	1.353,91	1.353,91
29/07/2029	128/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.379,54		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	2215	77,15%	1.343,20	1.343,20
29/08/2029	129/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.379,54		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	2246	78,57%	1.332,58	1.332,58
29/09/2029	130/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.379,54		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	2277	79,99%	1.322,03	1.322,03
29/09/2029	11/12	Parcela Anual	11.210,33	12.237,60		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	2277	79,99%	6.799,01	6.799,01
29/10/2029	131/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.379,54		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	2307	81,43%	1.311,58	1.311,58
29/11/2029	132/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.379,54		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	2338	82,87%	1.301,20	1.301,20
29/12/2029	133/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.379,54		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	2368	84,33%	1.290,91	1.290,91
29/01/2030	134/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.379,54		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	2399	85,80%	1.280,69	1.280,69
28/02/2030	135/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.379,54		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	2429	87,28%	1.270,56	1.270,56
29/03/2030	136/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.379,54		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	2458	88,78%	1.260,51	1.260,51
29/04/2030	137/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.379,54		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	2489	90,28%	1.250,54	1.250,54
29/05/2030	138/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.379,54		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	2519	91,80%	1.240,65	1.240,65
29/06/2030	139/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.379,54		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	2550	93,33%	1.230,83	1.230,83
29/07/2030	140/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.379,54		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	2580	94,87%	1.221,09	1.221,09
29/08/2030	141/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.379,54		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	2611	96,42%	1.211,43	1.211,43
29/09/2030	142/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.379,54		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	2642	97,99%	1.201,85	1.201,85
29/09/2030	12/12	Parcela Anual	11.210,33	12.237,60		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	2642	97,99%	6.180,93	6.180,93
29/10/2030	143/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.379,54		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	2672	99,57%	1.192,34	1.192,34
29/11/2030	144/144	Parcelas Mensais	2.179,79	2.379,54		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	2703	101,16%	1.182,91	1.182,91
TOTAIS			283.683,95	309.679,86							223.129,87	223.129,87

Total a pagar	Valor original 283.683,95	Valor corrigido 309.679,86	Acréscimos 0,00	Valor atualizado 223.129,87
----------------------	-------------------------------------	--------------------------------------	---------------------------	---------------------------------------

Total geral a pagar	Valor original 597.734,80	Valor corrigido 652.509,19	Acréscimos 0,00	Valor atualizado 470.144,54
----------------------------	-------------------------------------	--------------------------------------	---------------------------	---------------------------------------

TERMO DE RECEBIMENTO DO EMPREENDIMENTO "LOTEAMENTO RESERVA SANTA IZABEL"

Pelo presente instrumento particular, as partes ("Partes") abaixo qualificadas:

De um lado, como "**LOTEADORA**":

- (A) **RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 29.521.227/0001-64, com sede na Av. Dr. Jesuíno Marcondes Machado, nº 440, sala 09, Nova Campinas, Campinas/SP, CEP 13092-108, neste ato representada por seu sócio administrador, Sr. Roberto Ariani Mangabeira Albernaz, inscrito no CPF sob o nº 025.057.888-39, de acordo com o seu Contrato Social.

De outro lado, como "**ASSOCIAÇÃO**":

- (B) **ASSOCIACAO DE PROPRIETARIOS E ADQUIRENTES DE LOTES DO RESERVA SANTA IZABEL**, associação privada, inscrita no CNPJ sob o nº 41.234.693/0001-64, com sede na Rodovia SP-340 (Governador Dr. Adhemar Pereira de Barros), Km. 130, Sítio Santa Izabel, Jaguariúna/SP, CEP 13910-001, neste ato representada por seu diretor presidente, Sr. Flavio Paoliello Machado de Souza, inscrito no CPF sob o nº 102.307.358-78 e pelos membros efetivos do conselho deliberativo, Sr. André Luis Dias, inscrito no CPF sob o nº 060.315.656-84, Sr. Caio Bennemann Belo, inscrito no CPF sob o nº 361.900.898-10, e Tomás Funari Negrão Mangabeira Albernaz, inscrito no CPF sob o nº 369.925.488-75, de acordo com o seu Estatuto Social.

Considerando que:

- (a) A **LOTEADORA** é a idealizadora, realizadora e comercializadora do Loteamento Reserva Santa Izabel ("Empreendimento" ou "Loteamento"), na forma da Lei Federal nº 6.766/79 e suas atualizações, cujo projeto foi aprovado pela Prefeitura Municipal de Jaguariúna/SP, de acordo com o Decreto Municipal nº 3.733 de 06 de abril de 2018, devidamente revalidado pelo Decreto 4.330 de 20 de agosto de 2021, e, registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Jaguariúna/SP, sob averbação nº R.09, da matrícula nº 11.316;
- (b) Conforme Termo de Verificação e Aceitação de Obras (TVO), expedido pela Prefeitura do Município de Jaguariúna/SP, foi certificada, em 15 de dezembro de 2021, a execução e a conclusão das obras de infraestrutura exigidas no artigo 2º do Decreto Municipal nº 3.733, de 06 de abril de 2018, e no Decreto Municipal nº 4.330, de 20 de agosto de 2021, que aprovou o Loteamento;
- (c) Em ato subsequente, na Assembleia Geral Ordinária da Associação de Proprietários e Adquirentes de Lotes do Reserva Santa Izabel ("Associação"), realizada em 04 de maio de 2022, houve a entrega formal das obras de infraestrutura do Loteamento à Associação e áreas comuns, exceto áreas de lazer, e

consequente autorização para que os proprietários e adquirentes pudessem iniciar as obras em suas unidades autônomas;

- (d) Na Assembleia Geral Extraordinária da Associação, realizada em 07 de novembro de 2022, ficou estabelecido que os novos membros eleitos do Conselho Deliberativo ficariam incumbidos do recebimento das áreas de lazer, notadamente da área do clube, somente após a verificação de todas as áreas e suas conformidades com o Memorial Descritivo de Obra e Memorial Descritivo do Clube ("Memoriais Descritivos"), havendo o comprometimento Loteadora em realizar pequenos ajustes e conclusões de serviço;
- (e) Os membros eleitos do Conselho Deliberativo, juntamente com alguns associados com diferentes formações/especialidades e principalmente com o apoio do diretor presidente, Sr. Flavio Paoliello Machado de Souza, engenheiro civil, desde então, realizaram diversas vistorias no Loteamento e prepararam planilhas e relatórios apontando os itens de infraestrutura, do clube e da casa sede que, ao ver da Associação, estavam em desconformidade com os Memoriais Descritivos;
- (f) A Loteadora concordou em resolver parte dos itens apontados, tendo resolvido, té a data da assinatura deste Termo de Recebimento, a maioria deles, remanescendo os pontuados no Plano de Ação (Anexo I) que ainda serão providenciados pela Loteadora.

RESOLVEM as Partes, de comum acordo, celebrar o presente Termo de Recebimento do Empreendimento "Loteamento Reserva Santa Izabel" ("Termo de Recebimento" ou "Instrumento"), o qual se regerá pelas seguintes disposições.

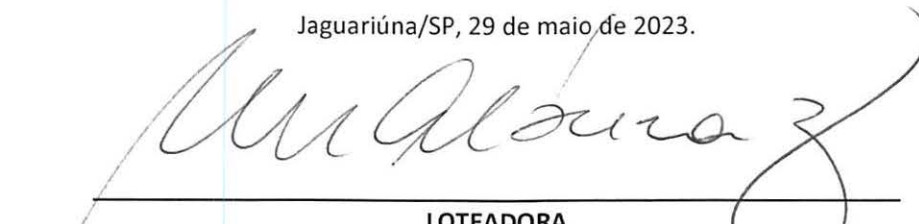
1. Através do presente Termo de Recebimento, a Associação, por meio de seu Conselho Deliberativo, conforme autorização constante na Ata da Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 07 de novembro de 2022, formaliza, nesta data, o recebimento das áreas de lazer do Loteamento, com a ressalva de que os pontos elencados no Plano de Ação (Anexo I) deste Instrumento ainda deverão ser executados pela Loteadora, até o prazo limite estipulado para cada um dos itens faltantes.
2. Especificamente com relação à execução do "item 9" do Memorial Descritivo de Obras ("Sistema de Segurança Perimetral e CCTV"), a Loteadora, atendendo a pedido do Conselho Deliberativo da Associação, ao invés de adaptar o sistema de Segurança Perimetral e CCTV atualmente existente na propriedade, para atender a toda a área destinada ao Loteamento Residencial, concorda em depositar, na conta bancária da Associação, o valor total de R\$ 210.000,00 (duzentos e dez mil reais), em 12 (doze) parcelas mensais, iguais e consecutivas de R\$ 17.500,00 (dezesete mil e quinhentos reais) cada, equivalente ao custo total da aquisição, instalação de referido sistema e blindagem da sala de monitoramento, para que a Associação contrate e instale o sistema por ela escolhido, executando o projeto definido pela Associação, desde que essa transação seja levada à ciência e concordância dos Associados em Assembleia, mediante aprovação de, pelo menos, metade dos presentes, pela qual a Associação dará plena e geral quitação em relação a esse item após o pagamento integral. O vencimento

- da primeira parcela será em até 5 (cinco) dias úteis contados da referida Assembleia que ratificar essa avença.
3. Especificamente com relação à queixa dos Associados, de que parte dos móveis que guarneciam a casa sede foram retirados pela antiga proprietária do imóvel, vez que não faziam parte do Loteamento, tendo a Loteadora adaptado totalmente o referido local para uso coletivo, com móveis novos e suficientes para o seu uso, a Loteadora, por mera liberalidade, atendendo a pedido do Conselho Deliberativo da Associação, concorda em depositar, na conta bancária da Associação, o valor total de R\$ 50.040,00 (cinquenta mil e quarenta reais), em 12 (doze) parcelas mensais, iguais e consecutivas de R\$ 4.170,00 (quatro mil cento e setenta reais) cada, para que a Associação utilize como bem entender em prol de seus associados, desde que essa transação seja levada à ciência e concordância dos Associados em Assembleia, mediante aprovação de, pelo menos, metade dos presentes, pela qual a Associação dará plena e geral quitação em relação a essa queixa após o pagamento integral. O vencimento da primeira parcela será em até 5 (cinco) dias úteis contados da referida Assembleia que ratificar essa avença.
 4. Não obstante a obrigação da Loteadora em concluir todos os itens elencados no Plano de Ação (Anexo I), é certo que a Associação é a única e exclusiva responsável pela manutenção do Loteamento, inclusive dos locais onde os ajustes ainda serão feitos, exceto com relação aos pontos a serem executados pela Loteadora.
 5. O presente Termo de Recebimento e Anexo somente poderão ser validamente alterados, modificados ou aditados por manifestação expressa, mediante instrumento escrito devidamente assinado pelas Partes.
 6. O presente Instrumento é celebrado em caráter irrevogável e irretroatável, obrigando as Partes e seus respectivos herdeiros e sucessores, a qualquer título.
 7. A tolerância de qualquer das Partes com relação à exigência do regular e tempestivo cumprimento das obrigações da outra Parte não constituirá desistência, alteração, modificação ou novação de quaisquer dos direitos ou obrigações estabelecidas por meio deste Instrumento, constituindo mera liberdade, que não impedirá a Parte tolerante de exigir da outra o fiel e cabal cumprimento deste Instrumento, a qualquer tempo.
 8. O presente Instrumento tem, por força do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil, caráter de título executivo extrajudicial.
 9. Todas as comunicações e notificações previstas neste Instrumento serão realizadas por escrito e deverão ser entregues pessoalmente, por carta ou por e-mail, em qualquer hipótese, com comprovante de recebimento, nos endereços e para as pessoas indicadas no preâmbulo deste Instrumento.
 10. Como alternativa à assinatura física, as Partes afirmam e declaram que este Instrumento e eventuais Anexos poderão ser assinados eletronicamente, sendo as assinaturas consideradas autênticas, íntegras, válidas, vinculantes e exequíveis, desde que firmadas pelas Partes e/ou seus representantes legais, ainda que sejam certificados eletrônicos não emitidos pela ICP-Brasil, nos termos do artigo 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001 e do artigo 6º do Decreto 10.278/2020. Para todos os efeitos, o local de assinatura do presente Instrumento será o aqui sinalizado, independentemente do

lugar em que este documento for assinado digitalmente por qualquer das Partes. Ainda, será considerada a data de assinatura deste Instrumento o dia em que a última das assinaturas eletrônicas for realizada.

E, por estarem justas e contratadas, as Partes assinam o presente Termo de Recebimento em vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo assinadas.

Jaguariúna/SP, 29 de maio de 2023.



LOTEADORA
RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
 Por seu sócio-administrador: Sr. Roberto Ariani Mangabeira Albernaz



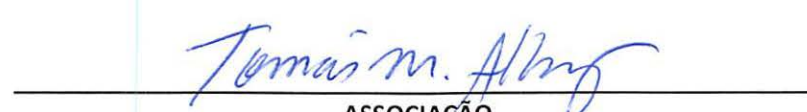
ASSOCIAÇÃO
ASSOCIACAO DE PROPRIETARIOS E ADQUIRENTES DE LOTES DO RESERVA SANTA IZABEL
 Por seu diretor presidente: Sr. Flavio Paoliello Machado de Souza




ASSOCIAÇÃO
ASSOCIACAO DE PROPRIETARIOS E ADQUIRENTES DE LOTES DO RESERVA SANTA IZABEL
 Por seu membro efetivo do Conselho Deliberativo: Sr. André Luis Dias




ASSOCIAÇÃO
ASSOCIACAO DE PROPRIETARIOS E ADQUIRENTES DE LOTES DO RESERVA SANTA IZABEL
 Por seu membro efetivo do Conselho Deliberativo: Sr. Caio Bennemann Belo



ASSOCIAÇÃO
ASSOCIACAO DE PROPRIETARIOS E ADQUIRENTES DE LOTES DO RESERVA SANTA IZABEL
 Por seu membro efetivo do Conselho Deliberativo: Sr. Tomás Funari Negrão Mangabeira Albernaz



TESTEMUNHA 01
 Nome: *Aida V. M. Proales Santos*
 CPF: *016.664.038-73*



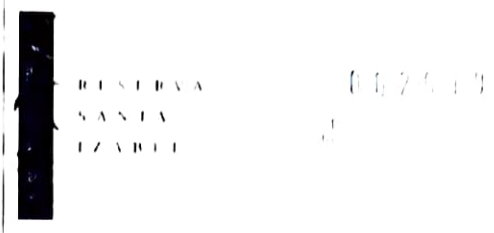
TESTEMUNHA 02
 Nome: *Raquel Matias Franchia*
 CPF: *221.423.188-94*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO ARRUDA CAMARGO DA CUNHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/07/2024 às 17:27, sob o número 10027259020248260296. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002725-90.2024.8.26.0296 e código 3018Nqak.

ANEXO I - PLANO DE AÇÃO			
ITEM	DESCRIÇÃO	AÇÃO BUILDING	PRAZO
Sistema de Abastecimento de Água	Documentação relativa à outorga para operação dos poços. Verificar possibilidade de regulação do Poço preexistente sob o viário.	A outorga foi solicitada assim que concluídas as instalações dos poços e vistorias do DAEE. Temos que aguardar a Outorga ser deferida. Estamos verificando junto à CL Ambiental a possibilidade ou não de regulação do Poço sob o viário. Se for possível e viável, faremos.	*Prazo depende somente do DAEE porém estamos insistentemente acompanhando e cobrando retorno
Sistema de Esgotamento Sanitário	A EEE e EEE2 não possuem talha para içamento das bombas submersas, em caso de necessidade de manutenção.	O StartUp do sistema foi realizado pela EEA, juntamente com a Associação, e a partir de então a operação e manutenção é de responsabilidade da Associação. Building solicitará à EEA os projetos e os entregará novamente para a Associação. Da mesma forma, questionará sobre a posição do braço de içamento e a talha.	31/08/23
Pavimentação e Guias e Sarjetas	Capa asfáltica e execução da sinalização horizontal	Serão executadas	30/11/23
Guias e Sarjetas	Pontos das guias e sarjetas com referencial de nível inferior ao do pavimento acabado.	Todas as adequações necessárias à instalação da capa de forma adequada, serão realizadas. Importante que, antes da execução da capa asfáltica, todas as guias e sarjetas danificadas pelas obras residenciais deverão ser reparadas pelos proprietários, devendo a Associação exigir e supervisionar tais reparos.	30/11/23
Sede	Decoração e adaptação da sede	A Loteadora, por mera liberalidade, atendendo a pedido do Conselho Deliberativo da Associação, concorda em depositar, na conta bancária da Associação, o valor total de R\$ 50.040,00 (cinquenta mil e quarenta reais), em 12 (doze) parcelas mensais, iguais e consecutivas de R\$ 4.170,00 (quatro mil cento e setenta reais) cada, para que a Associação utilize como bem entender em prol de seus associados.	Parcelas de 06.junho.23 a 06.maio.24
CFTV	Monitoramento Perimetral e Blindagem	Building contratou ATGB para realização do serviço orçado em R\$ 208.439,00 (R\$ 156.255,00 (Cobertura perimetral) + R\$ 52.183,00 (Servidor + Licença) em 10 vezes. À pedido da Associação, poderá ao invés de contratar o serviço pagar as parcelas para a Associação que locará os equipamentos para que possam ser renovados periodicamente. Building não se opõe em pagar R\$ 210.000,00 em 12 parcelas, mas precisa da aprovação em Assembleia.	Parcelas de 06.junho.23 a 06.maio.24
Clube	AVCB	Processo de AVCB em andamento, ao final será apresentado todos os documentos necessários	30/11/23
Prédio de Apoio/Administrativo	Trincas e fissuras na alvenaria em vários pontos.	Building realizará a revisão e adequação das trincas, fissuras e repintura dos pontos listados.	31/07/23
Prédio de Apoio/Administrativo	Beiral manchado e com vazamento pela calha em todo o entorno.	Building realizará a revisão das calhas e beirais, limpeza e pintura.	31/07/23
Prédio de Apoio/Administrativo	Acabamento da torneira externa, próxima do vestiário está solto.	Será ajustado e revisado	31/07/23
Prédio de Apoio/Administrativo	Porta de acesso à sala de monitoramento/racks não tranca.	Será realizado o reparo e ajuste da porta	31/07/23
Portarias de Entrada e Saída	Trincas e fissuras na alvenaria em vários pontos.	Building realizará a revisão e adequação das trincas, fissuras e repintura dos pontos listados.	31/07/23
Portarias de Entrada e Saída	Ajustar calçada existente para travessia de pedestres para que possua, ao menos, 1,20m de largura, tornando-a acessível a cadeirantes.	Será implantada calçada de acesso e condução para saída dos pedestres e prestadores de serviço	31/07/23
Portarias de Entrada e Saída	Fazer calçamento na lateral da guarita de saída, entre os dois portões de controle utilizados por pedestres.	Será implantada calçada de acesso e condução para saída dos pedestres e prestadores de serviço	31/07/23
Portarias de Entrada e Saída	A barra de aço de guia, existente na base do portão de saída de prestadores de serviço, apresenta problema.	Será revisada a barra e, se necessário trocada por uma mais resistente	31/07/23
Portarias de Entrada e Saída	Alterar a condução ds águas para ponto posterior aos motores.	Será ajustado o ponto de lançamento para jusante ao motor, diretamente na sarjeta.	31/07/23
Hall de Entrada e Sala de Estar	As portas que dão para a varanda, da esquerda para a direita, as duas primeiras não possuem as chaves, a terceira possui chave mas não conseguimos abrir e a quarta não possui fechadura.	As chaves serão entregues e as fechaduras revisadas para que todas possam funcionar corretamente.	30/09/23
Espaço "Teens"	Faltam dois controles remotos para ar condicionado.	Building entregará dois novos controles para ar condicionado	31/07/23
Closet	Falta puxador em uma das portas do armário.	Building entregará todos os armários com puxadores	31/07/23
Berçário	Vidro da janela da direita está quebrado	Serão reparados todos os vidros que estão quebrados	31/07/23
Churrasqueira	A junção da porta da esquerda com a porta anterior está sendo feita com a utilização de uma chave Allen.	Será instalado puxador para travamento das portas	30/06/23
Espaço "Teens"	Vidro da porta de entrada está quebrado	Serão reparados todos os vidros que estão quebrados	31/07/23

Cozinha	Água da torneira da pia na parede oposta às janelas está sem pressão e vazando água. Demais torneiras apresentam vazamento no corpo da peça e aeradores, quando abertas.	Building realizará reparo de todos os pontos de vazamento ou falta de pressão listados	31/08/23
Lavabo da Cozinha (externo)	Válvula de descarga sem acabamento correto.	Building realizará o reparo necessário	31/08/23
Espaço "Teens"	Ducha do chuveiro está vazando.	Building realizará reparo de todos os pontos de vazamento ou falta de pressão listados	31/08/23
Espaço "Teens"	Torneira do lavatório do banheiro e da pia da copa estão vazando.	Building realizará reparo de todos os pontos de vazamento ou falta de pressão listados	31/08/23
Depósito, Banheiro e Copa Externos	Falta tampa para a bacia do banheiro da copa.	Building fará a instalação da peça faltante	31/08/23
Depósito, Banheiro e Copa Externos	Torneira do lavatório está vazando.	Building realizará reparo de todos os pontos de vazamento ou falta de pressão listados	31/08/23
Depósito, Banheiro e Copa Externos	O quadro de entrada de energia está sobrecarregado. Foram adicionadas cargas não previstas a ele e, por duas vezes, já houve início de incêndio no loca. A moldura, porta e chapa interna do quadro precisam ser substituídas.	Será realizado vistoria, ispeção e adequação do quadro, eliminando itens antigos que sobrecarregam o sistema (como os barramentos). Salientando que as instalações ligadas ao quadro atualmente, não estão inadequadas nem em sobrecarga.	30/09/23
Pilates (Suite Principal)	Portas que dão da suite para o jardim interno não abrem para o exterior e, para o interior, raspam no piso.	Building realizará vistoria e adequação de todos os itens de marcenaria	30/09/23
Hall de Entrada e Sala de Estar	Trava na base da porta de entrada está solta.	Building realizará vistoria e adequação de todos os itens de marcenaria	30/09/23
Churrasqueira	Armário sob a bancada está com a prateleira solta e a instalação elétrica da geladeira está aparente e a caixa da tomada sem o espelho de acabamento.	Building realizará vistoria e adequação de todos os itens de marcenaria	30/09/23
Churrasqueira	A estrutura de madeira da cobertura se apresentam problema de acabamento e manutenção. Algumas peças parecem estar apodrecendo.	Building realizará vistoria e adequação de todos os itens de marcenaria	30/09/23
Sala de Jogos	Porta da direita não fecha corretamente.	Building realizará vistoria e adequação de todos os itens de marcenaria	30/09/23
Cozinha	1ª janela da esquerda com defeito na abertura. 3ª janela não abre.	Building realizará vistoria e adequação de todos os itens de marcenaria	30/09/23
Lavabo Interno	Vitrô raspa no batente, pelo lado direito.	Building realizará vistoria e adequação de todos os itens de marcenaria	30/09/23
Sala de TV	Cabo de aço para abertura da janela esquerda está quebrado	Building realizará vistoria e adequação de todos os itens de marcenaria	30/09/23
Espaço "Kids"	Janelas da esquerda e do centro estão com os cabos que aço para abertura quebrados	Building realizará vistoria e adequação de todos os itens de marcenaria	30/09/23
Berçário	Porta balcão pegando na base do batente	Building realizará vistoria e adequação de todos os itens de marcenaria	30/09/23
Pilates (Suite Principal)	Porta balcão da esquerda não abre (está sem cremona).	Building realizará vistoria e adequação de todos os itens de marcenaria	30/09/23
Pilates (Suite Principal)	Venezianas das portas não funcionam (elas são móveis e estão travadas).	Building realizará vistoria e adequação de todos os itens de marcenaria	30/09/23
Closet	Porta balcão não fecha.	Building realizará vistoria e adequação de todos os itens de marcenaria	30/09/23
Closet	Venezianas da porta não funcionam (elas são móveis e estão travadas).	Building realizará vistoria e adequação de todos os itens de marcenaria	30/09/23
Banheiro do Pilates	Porta balcão da esquerda não abre (está sem cremona).	Building realizará vistoria e adequação de todos os itens de marcenaria	30/09/23
Banheiro do Pilates	Venezianas da porta não funcionam (elas são móveis e estão travadas).	Building realizará vistoria e adequação de todos os itens de marcenaria	30/09/23
"Café" do Pilates	Porta balcão pegando no batente.	Building realizará vistoria e adequação de todos os itens de marcenaria	30/09/23
"Café" do Pilates	Venezianas da porta não funcionam (elas são móveis e estão travadas).	Building realizará vistoria e adequação de todos os itens de marcenaria	30/09/23
Adega	Porta pegando no batente	Building realizará vistoria e adequação de todos os itens de marcenaria	30/09/23
Massoterapia 1	Porta balcão da esquerda não abre (cremona está quebrada).	Building realizará vistoria e adequação de todos os itens de marcenaria	30/09/23
Massoterapia 1	Venezianas das portas não funcionam (elas são móveis e estão travadas).	Building realizará vistoria e adequação de todos os itens de marcenaria	30/09/23
Massoterapia 2	Porta balcão da direita não abre (está sem cremona).	Building realizará vistoria e adequação de todos os itens de marcenaria	30/09/23
Massoterapia 2	Porta balcão da esquerda pega no piso ao abrir. A cremona está com parafuso solto.	Building realizará vistoria e adequação de todos os itens de marcenaria	30/09/23
Massoterapia 2	Venezianas das portas não funcionam (elas são móveis e estão travadas).	Building realizará vistoria e adequação de todos os itens de marcenaria	30/09/23
Espaço "Teens"	As roldanas do box do banheiro não estão funcionando corretamente (não deslizam).	Building realizará vistoria e adequação de todos os itens de marcenaria	30/09/23
Espaço "Teens"	Os trincos da janela dos banheiros e da sala de TV estão soltos	Building realizará vistoria e adequação de todos os itens de marcenaria	30/09/23
Espaço "Teens"	Janela próxima à porta não funciona.	Building realizará vistoria e adequação de todos os itens de marcenaria	30/09/23
Depósito, Banheiro e Copa Externos	Maçoneta do banheiro da copa está quebrada.	Building realizará vistoria e adequação de todos os itens de marcenaria	30/09/23

Sede	Necessária a revisão de toda a instalação elétrica, por profissional/empresa habilitados, com emissão de laudo de conformidade em relação às instalações existentes e a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica, haja vista a alteração/ampliação de carga em diversos pontos do prédio e entorno, que comprometem o perfeito funcionamento e segurança do sistema originalmente projetado. Já presenciamos a ocorrência desarme de disjuntores e também de dois princípios de incêndio por sobrecarga elétrica.	Caso seja localizada a ART do projeto e obra original e disponibilizará para Associação. Será realizada vistoria total dos quadros existentes, com ou sem as novas instalações, e emitido um parecer técnico.	30/09/23
Sala da sede	Guarda-corpo e corrimão na escada da Sala	Será instalado guarda-corpo de vidro com corrimão. O fornecedor se comprometeu a entregar até 02/06/23.	31/07/23
Escada próxima à Sala de TV	Corrimão na escada Sala TV	Serão adequados os corrimões para atendimento à exigência da vistoria dos bombeiros	31/07/23
Ofurô	Vazamento	Será solucionado o problema	31/09/23
Piscina	Revisar filtros e registros	Será feita a revisão dos filtros e registros	31/09/23



ATA DE ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DA ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS E ADQUIRENTES DE LOTES DO RESERVA SANTA IZABEL - CNPJ 41.234.693/0001-64

30/05/2023

Aos trinta dias do mês de maio do ano de dois mil e vinte e três, em segunda convocação às 19h, nas dependências da sede Social da **ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS E ADQUIRENTES DE LOTES DO RESERVA SANTA IZABEL**, sito a Rodovia SP-340 – Governador Dr. Adhemar Pereira de Barros, km 130, Sítio Santa Izabel, no município de Jaguariúna, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 41.234.693/0001-64, reuniram-se os associados, proprietários e adquirentes dos lotes do loteamento, registrados na lista de presença devidamente assinadas pessoalmente ou por procuradores, conforme lista de presença anexa, somando 173 associados presentes. Aberta a Assembleia, com a palavra o Dr. Fábio Iziqhe Chebabi, representante do jurídico do Grupo Invest, que agradeceu a presença de todos e informou sobre as formalidades necessárias para início da mesma, com a composição da mesa, elegendo-se um presidente e um secretário. Para presidir a presente foi indicado o Sr. CAIO BENNEMANN BELO, proprietário do lote 109, e para secretariá-lo a Sra. CHRISTIANE VIDOTTI, gerente de condomínios do Grupo Invest, o que foi aceito por todos os presentes. Após a composição da mesa, o Dr. Fábio procedeu com a leitura dos itens da pauta; propôs a inversão de alguns itens da pauta, a começar pelo item 1, seguido dos itens 2, 8, 5, 7, mantendo-se os demais itens, o que foi aceito por todos. Assim, passou-se ao item 1 da pauta:

1. Breve histórico do ocorrido desde última Assembleia Geral e situação atual e geral do empreendimento

Com a palavra, Sr André, membro do conselho deliberativo, se apresentou, agradeceu a presença de todos; informou que este item é meramente informativo, sem a necessidade de votação; fez um breve relato de todas as realizações e problemas enfrentados pela atual Gestão:



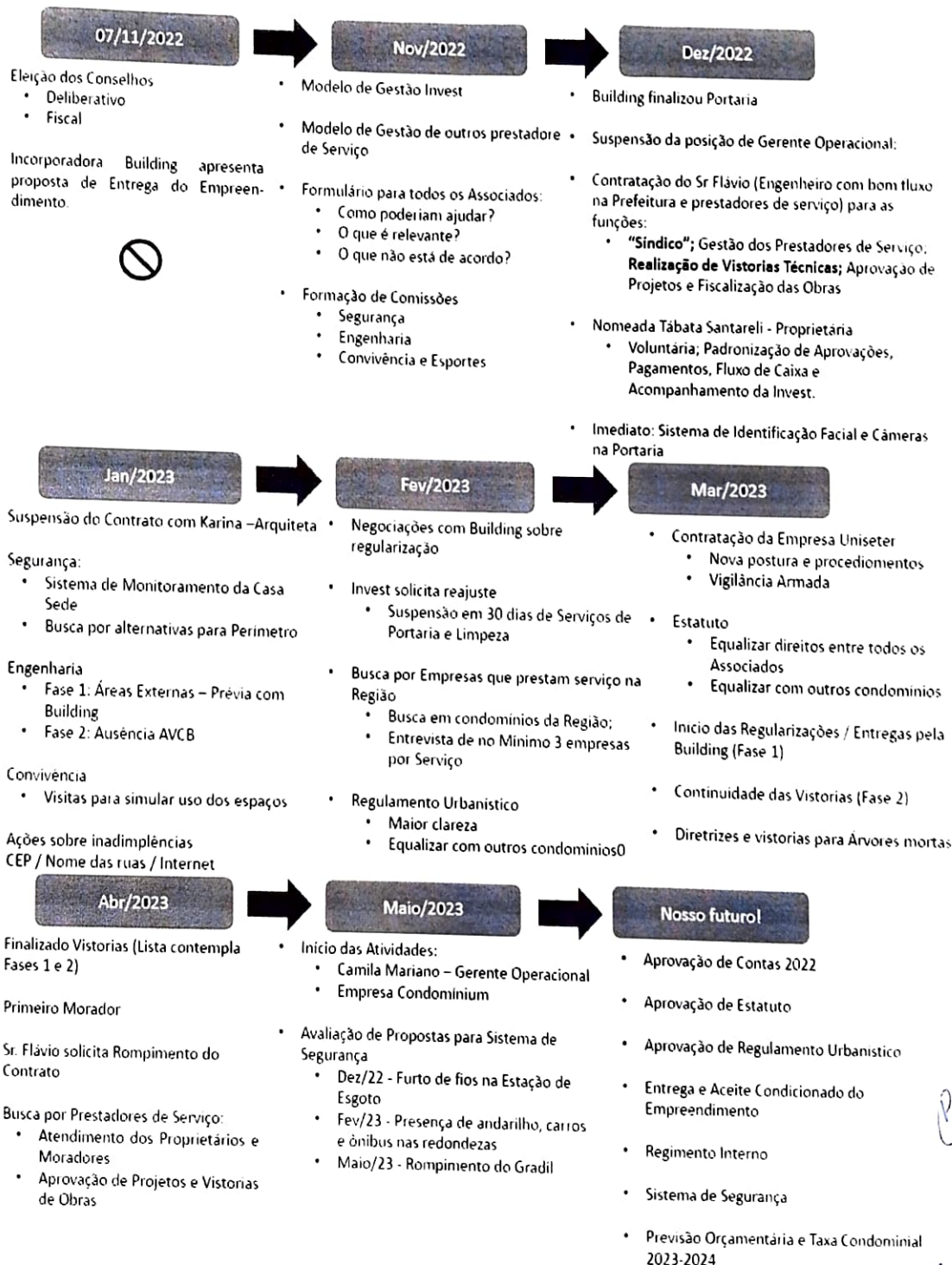
- Integrante da Associação do RSI
- Estatuto
- Regulamento Urbanístico
- Assembleia – Entrega da Infraestrutura
- Cálculos indicavam taxa de R\$624,50
- Valor Instituído: R\$550,00 (dupla cobrança)
- Building finalizou Portaria
- Invest – Administradora, Portaria e Limpeza
 - Gerente Operacional (1)
 - Vigilância Não Armada (1x4)
 - Portaria (2X4)
 - Serviços Gerais e Limpeza (1)
- Arquiteta – Karina



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO ARRUDA CAMARGO DA CUNHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/07/2024 às 17:27, sob o número 10027259020248260296. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002725-90.2024.8.26.0296 e código 3kgAcQ4u.

RESERVA
SANTA
IZABEL

002619



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO ARRUDA CAMARGO DA CUNHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/07/2024 às 17:27, sob o número 10027259020248260296. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002725-90.2024.8.26.0296 e código 3kgAcQ4u.

RESERVA
 SAUBIA
 LAUREL

2. Apresentação e aprovação das contas realizadas no exercício anterior

Com a palavra Sr. Christiano, se apresentou, esclareceu que as contas apresentadas se referem às receitas e despesas realizadas no período de maio de 2022 a abril de 2023, apresentou a disponibilidade financeira até 30/04/2023, com saldo total de R\$ 143.176,98, e a inadimplência no valor de R\$ 37.618,92, que a inadimplência já foi maior, mas que recentemente houve uma boa negociação; apresentou a composição das despesas, onde a maior despesa se refere a serviços contratados, que são os contratos fixos mensais (portaria, jardinagem, administradora, segurança, limpeza, arquiteta, análise de água, locação de equipamento de segurança, líder operacional), seguido da manutenção e conservação, despesa com pessoal (a associação possui um funcionário orgânico), que mensalmente é encaminhado no boleto de forma resumida os valores de despesas e receitas; que é encaminhada uma pasta balancete, com todos os documentos originais, que ficam a disposição e armazenadas na administração local; que despesas bancárias se referem a compensação de boleto, pagamento de TED, tarifas bancárias. Após esclarecimentos, colocado em votação, foi aprovado por unanimidade a prestação de contas do exercício anterior.

Foi proposta a inversão do item para a apresentação e discussão do item 8, o que foi aprovado por todos.

8. Apresentação e deliberação sobre a previsão orçamentária para o próximo exercício 2023/2024

Com a palavra, Sr. Tiago, conselheiro fiscal, informou que o caixa não está tão confortável, que será necessário o reajuste na taxa associativa em aproximadamente 40% sobre a taxa mensal de R\$ 550,00 e de 20% sobre o orçamento previsto para o exercício anterior; Ressaltou que o valor da taxa fixada no exercício anterior não cobria todas as despesas, porém, e com uma arrecadação extra, foi possível pagar as contas e manter o saldo positivo, porém a Associação esta consumindo a reserva. Informou ainda que o ideal, em curto prazo, é que a Associação mantenha um caixa em conta para fluxo no valor de R\$ 100.000,00; ressaltou ainda que, a partir da liberação das áreas comuns, as despesas com conservação/manutenção e materiais aumentarão; e apresentou o orçamento proposto pela Gestão, sendo que neste está contemplada a manutenção das áreas comuns com o recebimento do empreendimento, alguns outros postos de trabalho como de uma Concierge para organização de agenda e vistoria e acompanhamento da locação dos espaços, entre outras despesas que serão necessárias com a entrega e ocupação do empreendimento; que foi projetada uma reserva de emergência/inadimplência no percentual de 7%. Informou sobre a contratação de Ronda Armada com valor próximo ao anterior; aumento de postos de trabalho, aumento de despesas com manutenção, consumo de energia, sistema de monitoramento perimetral; sistema de ramal (Voip), equalização de contas; que será apresentada uma proposta de rateio extra para o sistema de segurança perimetral e CFTV. Ressaltou que, para o investimento em segurança, foi realizado um acordo com a Building, com o pagamento do valor de R\$ 210.000,00 para a Associação, que fará a contratação do sistema. Sr. André esclareceu que o maior valor das despesas independe da quantidade de moradores (jardinagem contempla todo o loteamento, portaria,



segurança) Dr Fabio esclareceu se tratar de uma previsão orçamentária, que caso a diretoria consiga baixar os valores, a taxa do boleto também poderá diminuir. Assim, e após apresentação dos números, foi aprovado pela maioria o reajuste da taxa mensal para R\$ 779,16 a partir do próximo mês, sendo 62 votos que reprovaram e 93 votos aprovaram

5. Apresentação dos processos de vistorias realizadas no empreendimento pela Diretoria Executiva e Conselho Deliberativo, seus resultados e deliberação sobre o recebimento do empreendimento

Sr Caio, membro do conselho deliberativo, esclareceu que em assembleia Geral Extraordinária datada de 07 de novembro de 2022 houve eleição dos novos membros do Conselho Deliberativo e Fiscal e foi deliberado sobre a tentativa da loteadora realizar a entrega da área de lazer, refutada pela maioria dos membros efetivos do Conselho Deliberativo eleito, informou que vistorias foram realizadas: etapa 01 (clube), etapa 02 (casa sede e infraestrutura), realizadas pelos membros do Conselho Deliberativo e Associados que demonstraram interesse e, especialmente, pelo Diretor Presidente, Sr. Flávio, experiente Eng. Civil, que, em relação ao resultado das vistorias, foram entregues relatórios e planilhas à Loteadora, apontando todos os itens visíveis que estavam em desconformidade com o Memorial Descritivo de Obra e Memorial Descritivo do Clube; reuniões realizadas com a Loteadora para discussão de todos os itens; acatamento da maioria dos itens pela Loteadora; alguns itens ainda não foram realizados; que o termo de recebimento das áreas de lazer foi assinado em 29/05/2023 com as ressalvas de que a Loteadora ainda precisava finalizar os pontos elencados no Plano de Ação (Anexo I) deste Instrumento, até um prazo limite estipulado para cada um dos itens faltantes; que, no "Termo de Recebimento do Empreendimento", firmado entre o Diretor Presidente, o Conselho Deliberativo e a Loteadora, e que devido à complexidade e a importância de envolver todos os associados, constam 02 itens que precisam da deliberação e ratificação pela Associação nesta Assembleia, quais sejam: 1) Item 9º do Memorial Descritivo de Obras ("Sistema de Segurança Perimetral e CFTV"): o Conselho Deliberativo solicitou que a Loteadora não executasse o projeto de sistema de segurança perimetral e CFTV apresentado, deixando para a Associação a definição do projeto que melhor atenderá os interesses dos Associados. Após negociação, a Loteadora ofertou então o pagamento do valor de R\$ 210.000,00, em 12 parcelas fixas mensais, em favor da Associação para cumprimento deste item faltante; e 2) Móveis e objetos retirados da casa sede: em virtude da grande queixa por parte dos Associados de que parte dos móveis e objetos que guarneciam a casa sede foram retirados pela Loteadora durante a execução das obras de infraestrutura de Loteamento, sendo que, quando das vendas das unidades imobiliárias, fora prometido pelos vendedores que a casa sede seria entregue de "porteira fechada", ou seja, com os móveis e objetos que lá já existiam, o Conselho Deliberativo solicitou à Loteadora uma reparação financeira. Mesmo que, segundo a Loteadora, a manutenção de tais móveis nunca fora uma promessa feita diretamente por ela, assim como as chances de êxito da Associação em uma eventual demanda judicial sobre essa questão serem incertas, a Loteadora, por mera liberalidade, ofertou o pagamento do valor de R\$ 50.040,00, em 12



RESERVA
SANTA
IZABEL

002019

parcelas fixas mensais, em favor da Associação para encerrar essa queixa por parte dos Associados. Pelos associados, houve grande discussão a respeito dos móveis no sentido que, na ocasião do lançamento e venda dos lotes, houve a promessa que os mesmos permaneceriam no local. Inclusive, a reparação financeira está muito aquém do valor dos mesmos, haja vista que muitos dos objetos eram obras de arte que possuem valor incalculável. Um dos associados também fez parte do grupo de venda, informou que a informação "porteira fechada" foi uma instrução dada a todos os vendedores / corretores quando dos treinamentos, indicando potencialmente uma estratégia comercial que agora parece não querer ser cumprida por parte da Loteadora.

Pela representante da Loteadora e da Building, Sra. Márcia, a mesma informou que os objetos nunca foram de propriedade da loteadora, mas sim da antiga proprietária da casa. Não houve a promessa de que os objetos seriam deixados, sendo que estes foram levados pela antiga proprietária. Que inclusive a Loteadora e a Building fizeram uma oferta de compra de tais móveis, o que não foi aceito pela antiga proprietária da casa. Após esclarecimentos, colocado em votação o item 2, foi reprovado pela maioria, sendo 86 votos contra e 16 votos a favor, tornando, portanto, sem efeito a transação "ad referendum" realizada pelo entre o Diretor Presidente, o Conselho Deliberativo e a Loteadora, eis que rechaçada pela maioria dos Associados presentes. Já pelo item 1, relativo ao pagamento de R\$ 210.000,00 para o sistema de segurança perimetral e CFTV, o mesmo foi aprovado por maioria, sendo 88 votos favoráveis e 14 votos contrários, sendo, portanto, ratificada essa transação pelos Associados presentes. Dada às grandes e calorosas discussões em relação aos móveis e decoração da sede, foi proposta a criação de uma comissão especial, onde se voluntariam para compor Srs. CARLOS ALBERTO FERREIRA DA SILVA, proprietário do lote L-41, e NILTON PRASCIDELLI, proprietário da unidade H-07, o que foi aceito por todos. Essa comissão especial terá a prerrogativa de rediscutir a questão dos móveis, apresentar orçamentos de eventuais advogados especializados para elaboração de parecer sobre o caso e tratar desse assunto em nome da Associação em âmbito extrajudicial.

7. Apresentação e deliberação sobre projeto do Sistema de Segurança Perimetral e CFTV, com eventual arrecadação de taxa extraordinária

Sr Tiago, conselheiro fiscal, esclareceu este item e informou que será necessário um rateio extra para pagamento dos investimentos em segurança, em razão da separação dos recursos advindos da Loteadora; que o orçamento mais adequado foi como segue abaixo no valor total de R\$ 199.500,00, chancelado pela Comissão de Segurança:

- Infraestrutura perimetral: R\$60.000,00. (Em até 3x).
- Locação de câmeras dentro do orçamento.
- Compra de cercamento elétrico: R\$115.000,00. (Em até 3x).
- Servidor: R\$18.500,00 (a vista).
- Equipamentos: R\$6.000,00. (Em até 2x).

Sr Tiago informou as demandas urgentes e necessárias para onde vão esses recursos: • Conserto ETE; • Complementação do sistema de segurança; • Adequações para colaboradores; • Colocação de internet no clube; • Demanda do empreendimento; •



RESERVA
SANTA
ELIZABETH

Equipagem do gourmet, sendo o gasto estimado de R\$ 145.593,80. Esclareceu que os itens de segurança, previstos no memorial descritivo do Empreendimento, encaminhado pela Loteadora, não contemplava alguns itens importantes no projeto considerados pela Comissão de Segurança e Gestão, assim, e em negociação, ficou acordado que os valores que seriam gastos pela Loteadora serão pagos para a Associação, na mesma forma estabelecida ao fornecedor, e esta executará um projeto que contemple mais equipamentos. Assim, após esclarecimentos, colocado em votação, foi aprovado por maioria, sendo 14 votos contrários e 88 votos favoráveis o rateio extraordinário a ser pago pelos associados em 05 parcelas mensais de R\$ 100,00 cada, a partir do mês de junho/2023.

6. Apresentação e deliberação de proposta para criação do Regimento Interno

Dr. Fabio questionou se todos os presentes receberam a proposta de criação do regimento interno. Sr. Márcio, membro suplente do Conselho Deliberativo, informou que alguns associados enviaram sugestões e apresentou todas as alterações propostas pelos Associados dentro do prazo definido. Após a apresentação e manifestações dos presentes, para ciência, colocado em votação, foi aprovado por maioria o Regimento proposto na forma do texto anexo. Foi proposto pela Sra Tamiris do lote O-04 a alteração no regimento quanto à especificação/clareza/distinção dos eventos culturais/raciais e que será levada à discussão para uma próxima Assembleia.

3. Apresentação e deliberação de proposta para alteração do Estatuto Social

Devido à falta de quórum, este item será considerado prejudicado, sendo que as alterações propostas serão apresentadas novamente em nova Assembleia, bem como será verificado junto à Administradora um outro formato de realização da Assembleia, na tentativa de participação de mais pessoas visando à aprovação deste importante documento.

4. Apresentação e deliberação de proposta para alteração do Regulamento Urbanístico

Devido à falta de quórum, este item será considerado prejudicado, sendo que as alterações propostas serão apresentadas novamente em nova Assembleia, bem como será verificado junto à Administradora um outro formato de realização da Assembleia, na tentativa de participação de mais pessoas visando a aprovação destas importantes alterações.

9. Apresentação e deliberação sobre a instituição da Contribuição Associativa, Quota Tipo Comercial, a ser paga pelos associados proprietários ou adquirentes dos atuais 32 (trinta e dois) lotes, com destinação comercial, sem acesso controlado, situados nas quadras W, X, Y e Z.

Pelos presentes, decidiu-se que este item não será deliberado no momento devido à falta de consenso prévio entre o conselho fiscal, diretor tesoureiro e a Loteadora,



NOTAS

RESERVA
SANTA
IZABEL

002019

mesmo após exaustivas negociações entre as partes e o possível exercício do poder de veto por parte da Loteadora. O corpo diretivo irá dialogar com a Loteadora (proprietária dos lotes externos/comerciais) visando à definição da melhor divisão de despesas a serem atribuídas aos lotes comerciais.

Dada a palavra aos presentes, nada mais havendo a ser tratado o Presidente deu como encerrada a presente.


Caio Bernemann Belo
Presidente


Christiane Vidotti
Secretária

4R Certório
TABELÃO DE NOTAS DE CAMPINAS
Tabelião: Wilson José Rosa
R. Dr. Manoel Rodrigues de Moraes, 233 - Centro - Campinas/SP
CNPJ: 13.073.108 - Fone: (19) 3511-9903

Reconhecimento, por semelhança SEM valor econômico até (limite) de R\$100,00
BENNEMANN BELO Dou. T. Pago R\$ 8,12 - Campinas/SP, 15/06/2023.
Em Test. de Verdade. ANDERSON AURELIO DA ROSA - Seio(s):
51440455365

40 TABELÃO
ANDERSON AURELIO DA ROSA
Escrivente
SINAL PÚBLICO - www.censec.org.br

4R
SINAL PÚBLICO - www.censec.org.br

OFICIAL REG. TIT. DOC. E CIVIL PESSOA JURÍDICA
Rua São Paulo, 97 - Jd. D. Bosco CNPJ - 11.236.613.0001-49
OFICIAL: Carlos Alberto Sass Silva
Apresentado em 23/06/2023, prenotado sob n.4.445.
MICROFILMADO sob numero de ordem 2.619 e
AVERBADO sob n" 04 no REGISTRO n" 354.
Jaguariúna - (SP). 04/07/2023.

TOTAL DAS CUSTAS E EMOLUMENTOS R\$ 1.400,96
As parcelas devidas encontram-se discriminadas no registro anexo.



gustavo@mbdc.adv.br

De: Alexandra felix Costa Lê <alexandrafelixcosta@hotmail.com>
Enviado em: sexta-feira, 1 de dezembro de 2023 09:31
Para: gustavo@mbdc.adv.br
Assunto: Fwd: Grupo Invest - ASSOC DOS PROP E AD DE LOTES LOT DO R SANTA IZABEL - Novo Comunicado - COMUNICADO = AVCB

Obter o [Outlook para iOS](#)

De: GRUPO INVEST <no-reply@com21.com.br>
Enviado: quinta-feira, novembro 30, 2023 10:40 PM
Para: alexandrafelixcosta@hotmail.com <alexandrafelixcosta@hotmail.com>
Assunto: Grupo Invest - ASSOC DOS PROP E AD DE LOTES LOT DO R SANTA IZABEL - Novo Comunicado - COMUNICADO = AVCB



Novo Comunicado

COMUNICADO = AVCB

No dia 24/11/23 a Building e membros da Diretoria da Associação se reuniram para entrega formal dos itens do Plano de Ação firmado em 29/05/2023. Toda a entrega foi documentada por relatório, inclusive com fotos e filmes.

Com relação ao AVCB, a Building cumpriu todas as exigências constantes no Relatório de Vistoria do Corpo de Bombeiros, e, no dia 24/11/2023 protocolou o pedido de vistoria final, documento esse já apresentado à Associação.

Assim, agora apenas cabe-nos aguardar a vistoria e deferimento do AVCB, pelo Corpo de Bombeiros, vistoria essa que acredita-se ocorrerá

até a próxima semana.
Qualquer dúvida ou necessidade, estamos à disposição.

Building Empreendimentos

 Anexos (1):

[Comunicado aos clientes.pdf](#)

Atenciosamente,
ASSOC DOS PROP E AD DE LOTES LOT DO R SANTA IZABEL

Invest Gerenciamento Imobiliário e Serviços Ltda

Esse e-mail é automático. Mensagens enviadas para este e-mail não serão respondidas. Para mais informações, [clique aqui](#) ou acesse o aplicativo "Grupo Invest" no seu celular.

Baixe o App Grupo Invest



Siga-nos



Copyright © 2022 Group Software. Todos os direitos reservados.



Contrato de Locação Residencial

Rua Cel. Amancio Bueno, 259 – Centro - Jaguariuna- SP

FONE(19) 3867-1377 - C.E.P. 13910-009

JAGUARIUNA,06 de Agosto de 2020

Locação de imóvel para fim **RESIDENCIAL**

LOCADOR:

MILTON MENDES CARDOZO FILHO, brasileiro, empresário, casado, portador da cedula de identidade RG nº 27082250-1 e devidamente inscrito no CPF sob o nº 343.438.428-60.

LOCATÁRIO :

ALEXANDRA FELIX DE SOUZA, brasileiro, autônoma, casado, portador da cedula de identidade RG nº 8569866 e devidamente inscrito no CPF sob o nº 043.009.689-50 e como cônjuge CELSO JUNCO COSTA, brasileiro, empresário, portador da cedula de identidade RG nº 23156668 e devidamente inscrito no CPF sob o nº 174.206.748-41.

IMÓVEL: CASA

RUA ÂNGELO MARQUES ROSA ,93 JARDIM BOTÂNICO JAGUARIÚNA/SP Cep:13919-382.

ALUGUEL/PRAZO:

Valor do Aluguel.....: R\$2.100,00 (dois mil e cem reais)

Data Início/Término.: 10/08/2020 – 09/02/2023

Duração do Contrato: 30 MESES

Mês de Reajuste.....: Agosto (IGP-M)

Dia do Vencimento...: 19 Carência até dia 20

Após vencimento multa de 20% + 1% ao mês + C.M

FIADORA:

ADEILTON CARDOSO RIBEIRO, brasileiro, prestador de serviço, casado, portador da cedula de identidade RG nº 22161471-0 e devidamente inscrito no CPF sob o nº 124.198.418-24 e como cônjuge SUSANA MARIA RIBAMAR RIBEIRO, brasileiro, do lar, portadora da cedula de identidade RG nº 22.310.439-5 e devidamente inscrita no CPF sob o nº 124.198.418-24, residentes na Rua Fabiano Pinheiro da Silva,180, Jardim Santana, Hortolândia/SP Cep:13184-559.

.IMÓVEL GARANTIA:

LOTE DE TERRENO Nº 10 DA QUADRA Nº T DO LOTEAMENTO DENOMINADO PARQUE GABRIEL, SITUADO NO MUNICIPIO DE HORTOLANDIA SP COMARCA DE SUMARÉ COM 360 M² AREA REGISTRADO COM A MATRICULA Nº 107.995 NO CARTORIO DE IMOVEIS DE SUMARÉ –SP.

.DAS CONDIÇÕES CONTRATUAIS:

.I- DO SEGURO PREDIAL:

1.) Quanto ao seguro predial, fica a LOCATÁRIA responsável pela contratação do mesmo, com coberturas de raio, incêndio, explosão, responsabilidade civil e vendaval, no valor de mercado do imóvel, sendo que, o beneficiário da apólice deverá ser o LOCADOR, e a mesma deverá ser apresentada junto ao proprietário no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data do início do presente Instrumento. Na sua omissão e não contratação do seguro ressalta-se que, todos os prejuízos advindos de Sinistros que envolvam o imóvel serão de Responsabilidade Exclusiva da LOCATÁRIA e da FIADORA.

Parágrafo único: Caso a LOCATÁRIA não proceda com a apresentação da referida apólice, presume-se que, cumpriu com a exigência ajustada, através do presente Instrumento.

2.) Caso não tenha contratado o seguro residencial e haja algum dano ao imóvel, será de sua responsabilidade todos os reparos, que se façam necessários.

.II- ALUGUEL E ENCARGOS:

3.) O valor inicial do aluguel fixado no item ALUGUEL/PRAZO, do presente Instrumento, é pelo prazo de 30 (trinta) meses, sendo reajustado a cada 12 (doze) meses, com base nos índices do IGP-M/FGV.

3.1) O não cumprimento do pagamento na data, ora definida no Item "Aluguel/Prazo", fica estipulada uma multa diária de 0,66% ao dia, se o pagamento ocorrer em até 15 (quinze) dias do vencimento original.

4.) Fica convencionado entre as partes que, em havendo resíduo ou déficit inflacionário em razão do índice fixado na cláusula anterior, será o mesmo aplicado ao valor do aluguel, sendo que, no caso de déficit, será o aluguel reajustado pelo percentual anual apurado, caso contrário, pelo índice previamente ajustado na Cláusula 3ª do Item II – “ALUGUEL E ENCARGOS” do presente instrumento.

5.) Responde também, a LOCATÁRIA por todas as despesas normais de locação, tais como: água e saneamento, luz, gás, IPTU e despesas ordinárias de condomínio, cabendo-lhe proceder aos devidos pagamentos nos respectivos vencimentos, diretamente a quem competirem.

5.1) A LOCATÁRIA está ciente que é de sua inteira responsabilidade realizar a transferência de titularidade da conta de energia para seu nome, bem como, certificar-se de que a solicitação em questão foi concluída de forma positiva pela CPFL.

5.2) A concessão de autorização para terceiros para cumprimento do estabelecido na Cláusula citada anteriormente, não determina substabelecimento da responsabilidade.

5.3) A omissão da LOCATÁRIA o levará a responder judicialmente por eventuais danos causados ao titular que consta na conta de energia, exonerando a empresa administradora, bem como o Locador de qualquer responsabilidade.

6.) Cabe, ainda, a LOCATÁRIA, o pagamento, juntamente com o aluguel, de impostos e taxas lançados pela municipalidade sobre o imóvel locado, bem como, todas as majorações e encargos que forem criados na vigência deste Contrato, sendo que, os respectivos valores do IPTU serão informados pelo LOCADOR(A).

7.) Caso o LOCADOR antecipar o pagamento de referidos tributos, a ele pertencerá as vantagens daí advindas, salvo se a LOCATÁRIA reembolsá-la integralmente.

8.) Se a locação vier a ser rescindida antes que se completem os 12 (doze) meses do exercício tributário, a LOCATÁRIA deverá o imposto predial de que se trata a Cláusula 5ª do Item II - ALUGUEL E ENCARGOS, por fração em duodécimos, considerando-se como mês qualquer período superior a quinze (15) dias.

9.) Finda a locação, a LOCATÁRIA deverá comprovar a quitação de todos os encargos pagos a terceiros nos três (03) meses anteriores, devendo ainda, quitar pró-rata todos os vincendos, que se referirem ao período em que o imóvel estiver ocupado, sob pena de reputar-se justa a recusa ao recebimento das chaves pelo LOCADOR.

.III –DO IMPOSTO DE RENDA:

10.) Conforme art. 631 do RIR 99 Seção III “Estão sujeitos à incidência do imposto na fonte, calculado na forma do art. 620, os rendimentos decorrentes de alugueis ou royalties pagos por pessoas jurídicas a pessoas físicas (Lei nº 7.713, de 1988, art. 7º, inciso III)”, considerando a tabela de Imposto de Renda padrão do Governo.

Parágrafo Primeiro: Ainda em conformidade com o RIR 99 Seção III, alínea III, art. 632, (aplicado exclusivamente aos contratos com retenção de IR), não integrarão a base d cálculo para incidência de Imposto de Renda, “... as despesas para cobrança ou recebimento do rendimento”. Sendo assim, o valor correspondente à taxa de administração (paga pelo proprietário à administradora), deve ser deduzida da base de cálculo, para retenção e recolhimento do Imposto de Renda.

Parágrafo Segundo: Fica acordado entre as partes que, caso haja retenção de IR, o LOCATÁRIO se obriga, desde já, a apresentar junto a imobiliária os DARF's que comprovem o devido recolhimento, bem como a DIRF (Declaração de Imposto de Renda Retida na Fonte) anual, que atesta o cumprimento desta obrigação tributária, junto à Receita.

.IV - VENCIMENTO:

11.) O aluguel será pago pela LOCATÁRIA impreterivelmente, na data descrita no item ALUGUEL/PRAZO, através de BOLETO BANCÁRIO, sendo que, será responsável pelas despesas do mesmo.

11.1) O não recebimento do boleto, em tempo hábil não isenta a LOCATÁRIA da multa e juros previstos contratualmente na Cláusula 3.1 do Item II – Aluguel e Encargos, devendo a LOCATÁRIA entrar em contato com a administradora, para obter orientações necessárias à quitação.

11.2) A(s) LOCATÁRIO(as), desde já, ficam cientes e anuem sem qualquer restrição, que no caso de não cumprirem com as obrigações e todos os encargos locatícios incidentes, seu nome será incluso, junto aos Órgãos de Proteção ao Crédito, bem como, junto ao Cartório de Notas Títulos e Protestos.

.V- MULTA:

12. Tudo quanto for devido em razão do presente contrato, se não for pago nos respectivos vencimentos, será cobrado em ação judicial, respondendo a LOCATÁRIA pelo pagamento de 20% (vinte por cento) do valor da dívida a título de honorários advocatícios, calculados sobre o principal e correção monetária, corrigindo ainda os valores referentes custas judiciais, multas moratórias e compensatórias, nos termos ora estabelecidos e acordados.

13.) Antes do ajuizamento de qualquer ação judicial, poderá haver purgação extrajudicial da mora, mediante pagamento feito a advogado indicado, pago pela Administradora e constituído em nome do LOCADOR, ficando a LOCATÁRIA sujeito ao pagamento de honorários advocatícios, ora estipulados em 20% (vinte por cento), calculados sobre o principal corrigido, acrescido de multa moratória, juros e correção.

13.1) Fica ainda acordado entre as partes que em caso de até 15 (quinze) dias de atraso no pagamento do aluguel, será aplicada multa diária de 0,66% ao dia.

13.2) Em caso de atraso no pagamento da prestação locatícia por prazo igual ou superior a 15 (quinze) dias, fica o LOCADOR autorizado a enviar a cobrança extrajudicial, sendo certo que, o valor será acrescido de 20% de multa, + 1% de juros ao mês, + Correção Monetária e honorários advocatícios.

14) A infração de qualquer cláusula do presente contrato sujeitará o infrator a multa compensatória, equivalente a 3 (três) alugueres vigentes à época do pagamento, independentemente do prazo de locação transcorrido.

.VI- ESTADO, CONSERVAÇÃO E USO DO IMÓVEL:

15.) A LOCATÁRIA declara haver vistoriado o imóvel, encontrando-o em perfeito estado de conservação e funcionamento, conforme descrito no "Laudo de Vistoria", em anexo.

15.1) Cumpre esclarecer que, o conteúdo do Laudo de Vistoria de Entrada poderá ser impugnado pelo LOCATÁRIO no prazo de 10 (dez) dias, contados do início da locação para reclamar qualquer problema que exista no imóvel. Após este prazo, os Locatários serão responsabilizados por tais reparos, salvo que não sejam oriundos de problemas estruturais.

15.2) Ressalta-se que, o imóvel está sendo entregue com água e luz devidamente ligados, junto aos órgãos competentes. Caso a LOCATÁRIA não pague as taxas em dia e haja suspensão do fornecimento dos referidos serviços, fica a LOCATÁRIA obrigada a pagar todas as despesas incidentes para regularização do fornecimento de tais serviços.

15.3) Não é permitido a LOCATÁRIA furar as paredes do imóvel ora locado, nem colocar pregos nestas.

Os revestimentos cerâmicos eventualmente danificados deverão ser substituídos às custas dos Locatários.

15.4) Finda a locação, obrigam-se a LOCATÁRIA providenciar a pintura do imóvel por um profissional da área, sendo que este deverá ser autorizado pela LOCADORA. Esta pintura deverá ser efetuada antes da devolução do imóvel, devendo ser pagos os alugueres até a efetiva entrega das chaves.

15.5) Ficando certo que a simples entrega das chaves a Administradora, não configura efetiva devolução do imóvel.

16.) Salvo as obras absolutamente imprescindíveis à segurança e funcionamento do prédio, o LOCADOR não está obrigado a realizar quaisquer melhorias no imóvel, sendo que, àquelas realizadas pela LOCATÁRIA, desde que, expressamente autorizadas por escrito pelo LOCADOR, serão incorporadas ao imóvel, sem direito a qualquer indenização.

17.) A LOCATÁRIA obriga-se a trazer o imóvel em perfeito estado de uso e conservação, devendo realizar todas as obras necessárias à conservação de sanitários, sistema de iluminação, pintura, vidraças, fechos, torneiras, pias, banheiros, etc. e demais acessórios, sem, contudo, ter direito à indenização ou conseqüente retenção, por qualquer melhoria necessária, útil ou voluptuária, ainda que tenha sido prévia e expressamente autorizada pelo LOCADOR. Contudo, poderá o LOCADOR, caso constatado não conformidade, se lhe convier, exigir que, a LOCATÁRIA reponha o imóvel no estado em que recebeu, pagando o aluguel devido até a sua completa recuperação, tal qual lhe foi entregue, acrescido de correção monetária, conforme previsto Cláusula 3ª do Item II - ALUGUEL E ENCARGOS. Todo e qualquer reembolso de despesas pagas pelo LOCADOR a título de reposição do imóvel no estado original desta locação, será efetivado como correção monetária, calculada até o efetivo pagamento.

18.) A LOCATÁRIA não pode realizar modificações internas ou externas no imóvel sem o consentimento prévio e expresso por escrito do LOCADOR, sob pena de rescisão do presente contrato. A LOCATÁRIA fica obrigada no curso da locação, a satisfazer a todas as intimações dos poderes públicos a que der causa.

19.) Quaisquer modificações não autorizadas deverão ser desfeitas, restituindo-se o imóvel no estado anterior, às despesas da LOCATÁRIA, sem prejuízo da incidência da multa de que trata a Cláusula 14ª do Item V - MULTA, a título de indenização de lucro cessante.

20.) As deteriorações estranhas ao uso normal do imóvel poderão ensejar a rescisão da avença locatícia e a LOCATÁRIA não se exime do dever de indenizar o reparo dos estragos a que der causa, mediante o pagamento da multa de que se trata a Cláusula 14ª do Item V - MULTA, a título de indenização de lucro cessante.

21.) Fica a LOCATÁRIA obrigada a satisfazer todas as exigências dos Poderes Públicos, observando, quanto às atividades desenvolvidas no prédio, a Convenção de Condomínio, o Regimento Interno e todas as disposições legais pertinentes, inclusive aquelas referentes ao uso e parcelamento do solo e ao direito de vizinhança, sob pena de poder ser imediatamente rescindida a locação, sem prejuízo a multa de que se trata a Clausula 14ª do Item V – Multa.

22.) Será facultado o LOCADOR vistoriar o imóvel, pessoalmente ou por intermédio de terceiro devidamente autorizado, contanto que o faça em horário comercial e mediante prévio aviso a LOCATÁRIA.

.VII- ALIENAÇÃO DO IMÓVEL:

23.) Havendo interesse em proceder à alienação do bem locado, a LOCATÁRIA obriga-se a autorizar que o imóvel seja vistoriado por interessados e corretores autorizados, sob pena de incorrer na multa da Cláusula 14ª do Item V - MULTA, com prévio agendamento.

.VIII- DAS GARANTIAS:

24.) O Feador, nominados no item "FIADOR", renunciam ao benefício de ordem e a faculdade estatuída pelos artigos 827 e 835 do Código Civil Brasileiro, e sua responsabilidade se estende solidariamente com o LOCADOR até a efetiva entrega de chaves.

25.) Nas hipóteses previstas no art. 40 da Lei N.º 8245/91, a LOCATÁRIA obriga-se a apresentar, no prazo de 30 (trinta) dias, substituto idôneo, que seja proprietário de imóvel situado nesta comarca, com título devidamente registrado. Extinta, por separação judicial ou divórcio a sociedade conjugal da LOCATÁRIA, continuarão ele(s) responsável(is) pela locação até que comunique o fato ao LOCADOR, por escrito, podendo a partir desta comunicação prosseguir a locação com o cônjuge que, por acordo ou decisão judicial continuar residindo no prédio. Em qualquer hipótese o(s) FIADOR(ES) não se exonerarão das obrigações solidariamente.

26.) O LOCATÁRIO e FIADOR, desde já, ficam cientes e anuem sem qualquer restrição, que no caso de não cumprirem com as obrigações e todos os encargos locatícios incidentes, seu nome será incluso, junto aos Órgãos de Proteção ao Crédito, bem como, junto ao Cartório de Notas Títulos e Protestos.

27.) Em não sendo apresentado substituto idôneo para garantia fidejussória, no prazo de 30 (trinta) dias o LOCATÁRIA obriga-se a prestar a caução de que trata o artigo 38, parágrafo 2º, da Lei N.º8.245/91, nos 7 (sete) dias subseqüentes àquele 30º (trigésimo), sob pena de poder a LOCADORA dar por rescindido a locação.

.IX - OUTRAS DISPOSIÇÕES:

28.) Havendo regulamento especial o Locatário se obriga a observá-lo integralmente como mais uma cláusula deste contrato, do qual passará a fazer parte integrante, devidamente assinado em duas vias. A violação de qualquer um dos itens do regulamento constitui de pleno direito infração contratual, passível de rescisão do presente contrato.

29.) Em caso de desapropriação do imóvel locado, o LOCADOR fica eximido de todas as obrigações decorrentes do presente contrato, ressalvado o LOCATÁRIO o direito de haver do Poder Expropriante, a indenização a que eventualmente tenha direito.

30.) No caso de interdição do imóvel, o LOCATÁRIO fica obrigada a desocupá-lo no prazo em que o Poder Público determinar, ficando os riscos decorrentes da permanência no prédio sob responsabilidade do LOCATÁRIO e, neste caso, fica o contrato automaticamente rescindido, sem obrigação para qualquer das partes, ao pagamento da multa, indenização ou quaisquer outras responsabilidades resultantes da interdição do imóvel.

31.) O LOCATÁRIO não pode transferir a presente locação a quem quer que seja, nem pode sublocar ou dar em comodato o imóvel, no todo ou parte, sem preceder consentimento escrito do LOCADOR, sob pena de ser rescindido o presente contrato de locação.

32.) A presente locação destina-se a fim: "EXCLUSIVO RESIDENCIAL", sendo absolutamente vedado qualquer desvio de uso.

33.) Para dirimir toda e qualquer questão referente ao presente contrato, fica eleito o Foro da situação do imóvel, com prejuízo de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

34.) As citações, intimações ou notificações judiciais, nos processos que tenham por objeto a validade, eficácia, modificação ou extinção do presente contrato, far-se-ão mediante correspondência com aviso de recebimento, quer sejam dirigidos às partes contratantes, aos garantes ou a terceiros ocupantes do imóvel locado.

35.) Se houver sinistro no imóvel tal como incêndio, e se verificar culpa do LOCATÁRIO, será ele responsável, bem como o fiador pelos danos.

36.) O disposto neste contrato, em todas as cláusulas, só poderá ser alterado por escrito não se admitindo, em caso algum, alteração verbal.

CLAUSULAS ESPECIAIS:

I-) DO PRAZO PARA LIBERAÇÃO DA MULTA CONTRATUAL:

1.1- Os contratantes, determinam que, na hipótese do LOCATÁRIO vir a desocupar o imóvel, objeto do presente após transcorrido 13 (treze) meses de locação, a contar da data inicial deste, estará isento do cumprimento do valor da Multa Contratual, prevista na Cláusula 14ª do Item V - MULTA, desde que, encontrem-se com todas as obrigações locatícias devidamente quitadas e o imóvel encontre-se em perfeito estado de uso e conservação, conforme descrito no Laudo de Vistoria em anexo.

1.2- Em caso de pedido de desocupação, seja por parte do LOCADOR ou LOCATÁRIO, a comunicação deverá ser por escrito e com 30 (trinta) dias de antecedência.

1.3- Para agendamento de Vistoria de Saída, o prazo é de 07 dias de antecedência, entre os horários da 09hs até as 16hs, sujeito a verificação de disponibilidade.

1.4- Fica ajustado entre as partes, que o aviso prévio da desocupação do imóvel, não isenta o LOCATÁRIO do pagamento do aluguel, tanto que, o mesmo permanece responsável pelas obrigações locatícias até o término desse prazo, bem como da restituição do imóvel no estado original, conforme descrito no Laudo de Vistoria de Entrada.

1.5- Haverá instalação de armários de madeira (MDF) na suite, e gabinete para pia da cozinha, antes da entrada do Locatário ao imóvel que deverá ser registrado em laudo de vistoria de entrada, o valor de R\$3.500,00 (três mil e quinhentos reais) será parcelado em 10 (dez) vezes em desconto de R\$350,00 (trezentos e cinquenta reais) a partir do primeiro pagamento do aluguel.

1.6- O prazo para instalação é até 01 de setembro de 2020, será bonificado 22 (vinte e dois dias) para instalação dos armários e gabinete.

II-) DAS MEDIDAS:

A LOCATÁRIA declara que visitou o imóvel e que está de acordo com suas medidas internas e que as vagas/garagem atendem às suas necessidades.

.III-) DA GARAGEM:

O imóvel objeto do presente instrumento possui vaga de garagem de uso exclusivo dos moradores.

IV-) DO USO E CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL:

Fica acordado entre as partes, que não está permitido nenhum tipo de furo nos azulejos da cozinha, banheiros.

Parágrafo Único: O não cumprimento dessa regra contratual incidirá rescisão do presente Instrumento e pagamento de multa contratual, conforme prevista na Cláusula 14ª do Item V - MULTA, além da reposição dos pisos e azulejos idênticos aos que foram danificados, caso não seja idêntico, o Locatário deverá realizar a troca de todos os azulejos e pisos dos ambientes que causara danos.

V-) DO RESPEITO A LEI DO SILÊNCIO:

O LOCATÁRIO tem conhecimento das regras da Lei do Silêncio vigente, e declaram desde já, que as cumprirá integralmente, sob pena de incorrer em contravenção penal e rescisão contratual com incidência da Multa Contratual prevista no presente instrumento.

VI-) DO IPTU

A LOCATÁRIA está ciente e de acordo que o IPTU do imóvel será de sua responsabilidade durante toda a vigência do contrato, no qual o valor da parcela do imposto será cobrado juntamente com o boleto do aluguel.

VII-) USO DO IMÓVEL:

A LOCATÁRIA , desde já, tem ciência da impossibilidade de usar o imóvel para fim de república.

Parágrafo único: O não cumprimento dessa regra contratual, exigirá rescisão do presente instrumento e pagamento de multa contratual prevista na Cláusula 14ª do Item V - MULTA.

VIII -) DO BOLETO:

O Pagamento do aluguel e dos encargos deverá ser pago pelo LOCATÁRIO via boleto bancário, até a data anteriormente estabelecida. E caso não receba, o mesmo deverá entrar em contato com o Departamento Financeiro para emissão de uma segunda via.

IX-) DA REPRESENTAÇÃO:

O LOCADOR, neste ato constitui a SOL VANIL IMÓVEIS EIRELI como sua procuradora, para representá-lo em juízo e fora dele, em todos os atos que se fizeram necessários para o cumprimento do contrato ora firmado, podendo para tanto, assinar procuração "AD JUDICIA ET EXTRA" em seu nome.

Estando assim, certos e de acordo, firmam este instrumento, lido e achado conforme, em presença de 02 (duas) testemunhas e em 03 (três) vias de igual teor e para único efeito.

JAGUARIUNA , 06 de Agosto de 2020.

SOL VANIL IMOVEIS EIRELI

LOCADOR:

MILTON MENDES CARDOZO FILHO

LOCATÁRIO:

ALEXANDRA FELIX DE SOUZA

CELSO JUNCO COSTA

FIADOR:

ADEILTON CARDOSO RIBEIRO

SUSANA MARIA RIBAMAR RIBEIRO,

TESTEMUNHAS:

1) Angela Castilho Romera
RG. 21.390.168-7

2) Melissa Angelo Rodrigues Brandão
RG. 11.687.854

gustavo@mbdc.adv.br

De: Alexandra felix Costa Lê <alexandrafelixcosta@hotmail.com>
Enviado em: sexta-feira, 13 de outubro de 2023 16:53
Para: gustavo@mbdc.adv.br
Assunto: Fwd: Liberação casa sede e capa asfáltica.
Anexos: LISTA DE PENDENCIAS FINALIZADAS RSI.pdf; Termo de Recebimento do Empreendimento RSI.pdf; Comunicado - Cronograma de Obras Referente a Capa Asfáltica.pdf; RSI - Cronograma de execução de pavimentação.pdf

Obter o [Outlook para Android](#)

De: Coordenação RSI <coordenador.rsi@gmail.com>
Enviado: sexta-feira, outubro 13, 2023 4:46:21 PM
Para: Alexandra felix Costa Lê <alexandrafelixcosta@hotmail.com>; Flávio Paoliello <presidente.rsi@gmail.com>; Tecla Bierrenbach de Castro <tecla@f5tecla.com.br>
Assunto: Re: Liberação casa sede e capa asfáltica.

Oi Alexandra, boa tarde!

Vou responder seus questionamentos em azul logo abaixo.

Boa tarde, Camila, tudo bem ?

A obra da casa sede que tinha previsão de ser finalizada final de setembro para então dar entrada no corpo de bombeiros passei lá e está com uma faixa e ninguém trabalhando ...

R: De acordo com o plano de ação da Building o prazo para entrega do AVCB da Casa Sede é de 30/11.

Quem está cuidando dessa obra building ou associação?

R: Essas adequações são de responsabilidade da Building.

Além disso sobre a capa asfáltica o asfalto está nas pedras vi que colocaram cones nas tampas de esgoto e buracos está tão feio isso ..qual previsão agora ? A bullying diz oque ?

R: A previsão para entrega no plano de ação para a capa asfáltica é de 30/11, na quarta-feira, foi encaminhado via e-mail comunicado informando o cronograma para início desta obra que se dará em 16/10.

Além disso sobre a segurança o sistema foi concluído?

R: Está em fase de ajustes finos

Pergunto aqui pois acredito ser o canal mais confiável ,me entristece as msg no grupo do condomínio tudo isso tira um pouco o brilho da realização do nosso sonho , acredito que me mudarei sem essa liberação das áreas comuns e asfalto concluídos. Minha amiga pensa em comprar um lote mas está insegura falei que te perguntaria .

Em anexo comunicado sobre itens que a Building já entregou, e o Plano de Ação referente a itens que no momento do recebimento ainda estavam pendentes, e também o comunicado e cronograma referente a capa asfáltica.

Qualquer dúvida estou à disposição.

Atenciosamente,



Alexandra felix Costa Lê <alexandrafelixcosta@hotmail.com> escreveu no dia terça, 10/10/2023 à(s) 14:33:

Boa tarde, Camila, tudo bem ?

A obra da casa sede que tinha previsão de ser finalizada final de setembro para então dar entrada no corpo de bombeiros passei lá e está com uma faixa e ninguém trabalhando ...

Quem está cuidando dessa obra building ou associação?

Além disso sobre a capa asfáltica o asfalto está nas pedras vi que colocaram cones nas tampas de esgoto e buracos está tão feio isso ..qual previsão agora ? A bullying diz oque ? Além disso sobre a segurança o sistema foi concluído?

Pergunto aqui pois acredito ser o canal mais confiável ,me entristece as msg no grupo do condomínio tudo isso tira um pouco o brilho da realização do nosso sonho , acredito que me mudarei sem essa liberação das áreas comuns e asfalto concluídos. Minha amiga pensa em comprar um lote mas está insegura falei que te perguntaria .

Aguardo seu retorno

Obrigada.

Obter o [Outlook para Android](#)

gustavo@mbdc.adv.br

De: Alexandra felix Costa Lê <alexandrafelixcosta@hotmail.com>
Enviado em: terça-feira, 1 de agosto de 2023 13:10
Para: gustavo@mbdc.adv.br
Assunto: Fwd: Reserva salão de festa

...Continuação troca de e-mail com a Camila gerente do condomínio.

De: Coordenação RSI <coordenador.rsi@gmail.com>
Enviado: terça-feira, agosto 1, 2023 12:55:51 PM
Para: Alexandra felix Costa Lê <alexandrafelixcosta@hotmail.com>
Assunto: Re: Reserva salão de festa

Oi Alexandra, boa tarde!

Compreendo sua frustração, estamos acompanhando de perto os trabalhos para que as pendências sejam realizadas o quanto antes, para que possamos liberar o acesso ao local o quanto antes.

Estou à disposição.

Atenciosamente,



Camila Mariano
Gerente Operacional do Reserva Santa Izabel

Alexandra felix Costa Lê <alexandrafelixcosta@hotmail.com> escreveu no dia segunda, 31/07/2023 à(s) 18:54:

Boa noite, obrigada, pelo retorno...

Comprei esses lotes no lançamento com a promessa de entrega em 2020, estamos no segundo semestre de 2023 e não consigo mostrar a casa sede que está fechada e é tão linda para minha mãe e sogra imagine nossa frustração. Sei que você é somente a mensageira das informações.
Grata .

Att: Alexandra Felix .

Obter o [Outlook para Android](#)

De: Coordenação RSI <coordenador.rsi@gmail.com>
Enviado: segunda-feira, julho 31, 2023 4:48:54 PM
Para: Alexandra felix Costa Lê <alexandrafelixcosta@hotmail.com>
Cc: Presidente RSI <presidente.rsi@gmail.com>
Assunto: Re: Reserva salão de festa

Oi Alexandra, boa tarde!

Acreditamos que até o final de Setembro a obra seja finalizada, após fica pendente a vistoria do Corpo de Bombeiros para validar as adequações, estando tudo dentro das conformidades ficamos na espera da emissão do documento AVCB (Auto de Vistoria de Corpo de Bombeiros), recebendo o documento na sequência já devemos liberar o espaço.

Com relação ao ensaio fotográfico é um tema muito delicado por conta da lei de direito de imagem, por isso não autorizamos.

Atenciosamente,



Camila Mariano
Gerente Operacional do Reserva Santa Izabel

Alexandra felix Costa Lê <alexandrafelixcosta@hotmail.com> escreveu no dia quarta, 26/07/2023 à(s) 20:32:

Olá, tudo bem ? Sou Alexandra proprietária dos lotes D1 e D2 no RSI.

Mandei e-mail, mas não responderam sobre previsão liberação de agendamento ,sei que inicialmente serão apenas para 30 pessoas pela falta de banheiro, mas iremos nos ajustar pra esse número só queria saber se dará tempo de comemorar o aniversário da minha sogra ,qual previsão de liberação?

Também indaguei no outro e-mail sobre porque não é possível fazer um ensaio fotográfico nas áreas sociais do condomínio

Obter o [Outlook para Android](#)











Biblioteca



Curtir



Comentar



Compartilhar



Biblioteca



Pra mim essa obra de arte que estava no jardim, foi a principal perda que tivemos. Confesso que sonhei em um dia estar no jardim do RSI numa noite de lua cheia e ver o reflexo da luz da lua saindo dos furos das pedras vulcânicas 🙄

**COMUNICADO AOS MORADORES E VISITANTES
DA ASSOCIAÇÃO RESERVA SANTA IZABEL**

Jaguariúna, 05 de julho de 2024

Prezados moradores e visitantes,

A Associação Reserva Santa Izabel, detém, como uma das finalidades, o zelo, promoção e implantação, dos serviços necessários para a conservação, manutenção, reparação e melhoria dos serviços e equipamentos, de acordo com o Art. 2º do Estatuto Social.

É certo que em Assembleia Geral Ordinária realizada em 04/05/2022 formalizou a entrega da infraestrutura comum do loteamento, bem como os associados tomaram posse de seus lotes para o início das obras. Outrossim, em posterior Assembleia realizada em 07/11/2022 foram eleitos os associados para os cargos dos Conselhos Fiscal e Deliberativo, esses últimos com o comprometimento de realização de fiscalizações das áreas entregues, além de verificar a consonância com o Memorial Descritivo de Obra e Clube.

Esclarece-se que a empresa Reserva Santa Izabel Empreendimento Imobiliário SPE LTDA (Incorporadora Building) formalizou em 28/06/2022 um Contrato de Controle e Monitoramento da Qualidade da Água junto à WGA Brasil Química LTDA.

Foram estabelecidas as seguintes obrigações à empresa WGA:

ANEXO

Controle e Monitoramento da Qualidade da Água

1. Requerimento de Licença/Cadastro da Solução Alternativa de Abastecimento/Renovação

1.1. Requerimento de licença/cadastro da solução alternativa de abastecimento de acordo com a CVS Nº1, onde todo estabelecimento necessita da licença/cadastro junto a Vigilância Sanitária, sendo todo ano necessário realizar sua renovação.

2. Protocolo Mensal junto ao Sistema SISAGUA

2.1. Os resultados das análises de água serão protocolados mensalmente no sistema SISAGUA, quando da sua liberação feita pela Vigilância Sanitária. Os mesmos serão protocolados até o dia 10 de cada mês subsequente a coleta de água;

3. Responsabilidade Técnica

3.1. Será designado um responsável técnico registrado no Conselho Regional de Química pela SOLUÇÃO ALTERNATIVA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA (Poço Tubular).

4. Desinfecção da água

4.1 Fornecimento de Sistema de Desinfecção;

4.2. Será instalado um sistema de desinfecção da água em cada um dos poços e na saída do reservatório (proveniente da solução alternativa de abastecimento) em comodato em regime de comodato.

5.0 Fornecimento do produto químico para controle microbiológico

5.1 Será fornecido até 20 litros de Hipoclorito de Sódio grau técnico.

5.0 Fornecimento do produto químico para controle microbiológico

5.1 Será fornecido até 20 litros de Hipoclorito de Sódio grau técnico.

6.0 Atendimento técnico

Um Técnico ou Engenheiro Químico da WGA Brasil efetuará o atendimento semanal na implantação dos sistemas e controles, posteriormente serão realizadas quinzenalmente visando regulagem e manutenção das bombas dosadoras, coletas de amostras dos sistemas de água, monitoramento de vazão na saída de cada poço e reservatório, orientações técnicas à equipe interna da Reserva Santa Izabel, coleta de água para os laboratórios de acordo com o plano de amostragem e/ou pontos definidos entre a WGA E Reserva Santa Izabel.

Frente a isso, a WGA iniciou a prestação de serviços em nosso loteamento, apresentando análises técnicas quanto à qualidade da água, acompanhando, inclusive, a situação dos poços artesianos existentes.

Ocorre, todavia, que foram constatadas pela Administração irregularidades quanto ao funcionamento, manutenção e regularização dos poços artesianos do local, razão pela qual, desde o princípio buscou-se providências diretas com a Incorporadora Building.

Referidos fatos ensejaram o envio de Notificação Extrajudicial à empresa mencionada na data de 22/03/2024, oportunidade em que, ressaltou-se que desde o ano de 2022, conforme os contatos da empresa WGA, estão sendo solicitadas manutenções necessárias nos poços artesianos, sendo listadas as pendências até naquela oportunidade identificadas, a saber:

1. A Bomba do poço dedicado ao Reservatório Sede não está intertravada com as boias de nível mínimo ou máximo, somente é acionado através de disjuntor on off sendo necessário o intertravamento para acionamento automático.
2. A tomada de acionamento das bombas dosadoras estão com fios cortados;
3. Como a tubulação é toda de cobre e há evidências de formação de óxido cúprico (zinabre) nos vasos sanitários, será necessário a substituição do trecho de cobre por tubo de PVC para que o Cloro não ataque mais ainda a tubulação;
4. Como o tempo de residência é muito grande no reservatório e devido baixo consumo de água será necessário a instalação de uma tubulação do lado externo ao mesmo para a transferência do cloro já no reservatório e no ponto da instalação atual, a aplicação de inibidor de corrosão;
5. Deverá ser instalado bomba Anauger no fosso que fica no piso interno do reservatório para a drenagem da água acumulada;
6. Poços - Deverá ser instalado registro e tubulação para esgotamento da água antes do recalque ao Reservatório Central, pois há muitas ocorrências de arraste de Ferro no acionamento das bombas, uma vez que as mesmas somente são acionadas uma vez por semana, pois não há nível de controle automático;
7. Bombas dosadoras existentes (como não há energização interna) não houve a possibilidade para testes, entretanto é provável que será necessário uma bomba dosadora adicional com pressão suficiente para atender a altura manométrica do reservatório.

Outrossim, consignou-se no mesmo documento que, o loteamento foi entregue com apenas dois poços em funcionamento regular, e outro com comprometimento da água e altos índices de fluoreto, o que era dissonante do memorial descritivo (constavam quatro poços).

Quanto a isso, salienta-se que a regularização dos poços está sendo conduzida pela Incorporadora Building, sem informações concretas quanto aos andamentos, o que também foi requerido na notificação encaminhada.

Pelas razões apresentadas, houve solicitação expressa à Incorporadora Building de que houvesse a regularização dos poços, no prazo de 30 dias a contar do recebimento do documento, e que ainda, no prazo de 05 dias se informasse o atual *status* sobre a regularização dos poços junto aos órgãos públicos.

Por sua vez, a Incorporadora Building apresentou uma Contranotificação Extrajudicial em 02/04/2024, impugnando os fatos narrados na Notificação Extrajudicial encaminhada pela Associação em 22/03/2024. Posteriormente, na data de 20/05/2024, em complementação à Contranotificação encaminhada, apresentou novas fundamentações quanto aos fatos narrados.

Ponderamos que na data de 22/05/2024 houve a desvinculação da empresa WGA junto à Contratante anterior, qual seja, Incorporadora Building, ocorrendo um aditivo contratual diretamente com a Associação, sendo os serviços ampliados, além

daqueles já contratados, para incluir a execução dos serviços de limpeza e higienização dos reservatórios de água potável, bem como os serviços analíticos complementares aos já realizados na água do poço dedicada a Sede Social, sendo realizadas análises semanais em relatório mensal.

Frente a isso, a Associação formaliza análises periódicas da água, conforme determina a legislação, incluindo a Portaria GM/MS nº 888/2021.

Por essa razão, em junho de 2024, através de Relatório de Ensaio emitido pela empresa WGA, houve conhecimento de existência de elevação do íon Fluoretos em dois poços, sendo assim, **todos os poços presentes no loteamento estão afetados para o consumo humano de água.**

No intuito, de confirmar o resultado da análise da WGA, a Associação contratou os serviços de empresa Biolacqua – Laboratório de Análises de Água e Efluentes LTDA, para que atestasse os índices de fluoreto nos poços.

Em resposta, conforme laudos anexos, foram detectados níveis elevados de fluoreto na água, o que, reforça-se, **impossibilita a utilização para o consumo.**

Ressaltamos que a água poderá ser utilizada normalmente para banho, limpeza, lavagem de roupas e irrigação, sendo que a impossibilidade de uso é apenas para o consumo, conforme carta de orientação da empresa WGA.

Registramos que na data de hoje, 05/07/2024, restou formalizado um Boletim de Ocorrência Virtual pela Associação, acerca da entrega do empreendimento pela Incorporadora Building, sem as condições e estruturas adequadas para o consumo da água.

Por essa razão, esclarecemos que a Presidência, em conjunto com a Comissão de Assuntos Extraordinários, Conselho Fiscal e Conselho Deliberativo, está trabalhando incansavelmente para resolver essa questão.

Estamos realizando orçamentos e cotações para a implementação de procedimentos de osmose reversa, instalação de filtros ionizadores e outros processos para a solução deste problema, além de manter um programa rigoroso de monitoramento da qualidade da água.

Também já foram providenciados 3 galões de 20L por família, para as 10 casas de moradores presentes no loteamento, além de galões de água disponibilizados na copa

dos funcionários, na cozinha da sede e na portaria, para o consumo dos moradores e visitantes.

A medida de fornecimento dos galões aos moradores iniciará a partir do dia 10/07/2024. Até a presente data, a Associação terá quantidade limitada de água a ser fornecida, razão pela qual contamos com a compreensão até o efetivo fornecimento.

Assim, reforçamos nosso compromisso em manter a comunidade informada sobre o andamento das ações e a previsão para a normalização do abastecimento de água potável.

Por fim, salientamos que todos os documentos mencionados no presente comunicado seguem anexos para conhecimento.

Atenciosamente,

Presidência

Diretoria Executiva

Conselho Deliberativo

Conselho Fiscal

Comissão de Assuntos Extraordinários



R E S E R V A
S A N T A
I Z A B E L

MEMORIAL DESCRITIVO DE OBRAS

OBRAS

RESERVA
SANTA
IZABEL



MEMORIAL DESCRITIVO DE OBRAS
RESERVA SANTA IZABEL

1. TERRAPLENAGEM

Os serviços de terraplenagem serão executados de maneira que a intervenção seja a mais adequada possível de forma a buscar a compensação de volumes entre cortes e aterros e, ainda, melhorar e disciplinar o caminhamento das águas pluviais.

2. SISTEMA VIÁRIO

O sistema viário proposto desenvolve-se de forma compatível com a topografia do terreno. O acesso do empreendimento será por via pública, sendo de responsabilidade do empreendedor a execução desta, através de vias arteriais com largura total de 23,00 m, sendo 7,50 m de leito carroçável cada pista, 3,00 m de passeio do lado do empreendimento e 5,00 m de canteiro central que contém uma ciclovia de 3,00 m.

A via principal terá largura de 23,00 m, sendo 7,50 m de leito carroçável em cada pista, 3,00 m de passeio em ambos os lados da via e 2,00 m de canteiro central.

As ruas secundárias terão largura de 14,60 m, sendo 8,60 m de leito carroçável e 3,00 m de passeio em cada lado da via. As ruas 1, 2, 16 e 17 terão largura de 14,30 m, sendo 8,60 m de leito carroçável, 2,70 m de passeio do lado direito e 3,00 m de passeio do lado esquerdo. As alças 1 e 2 terão largura de 14,00 m, sendo 8,60 m de leito carroçável, 2,70 m de passeio de ambos os lados. A rua 10 terá largura de 16,00 m, sendo 10,00 m de leito carroçável e 3,00 m de passeio em cada lado da via. A rua 18 terá largura de 15,00 m, sendo 9,00 m de leito carroçável e 3,00 m de passeio em cada lado da via.

3. SISTEMA DE ABASTECIMENTO E DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA POTÁVEL

O loteamento contará com rede de abastecimento independente de acordo com as diretrizes técnicas recomendadas que compreendem:

PRODUÇÃO: Com a perfuração de até 4 (quatro) poços profundos, com capacidades suficientes para suprir a demanda de água potável do empreendimento. O número de poços perfurados deverá corresponder às necessidades do empreendimento.

RESERVAÇÃO: Composta por reservatório elevado e apoiado, localizado na área institucional 3 (três).

DISTRIBUIÇÃO: Com a execução de redes públicas, implantadas nos passeios das vias (rede dupla), constituídas por tubulações necessárias.

4. SISTEMA DE COLETA E TRATAMENTO DE ESGOTOS

O loteamento contará com a execução de redes públicas para a captação do esgoto gerado pelas unidades, implantadas no terço das vias, nas vielas para passagem de pedestres e



RESERVA
SANTA
IZABEL



MEMORIAL DESCRITIVO DE OBRAS RESERVA SANTA IZABEL

nas faixas non aedificandi de passagem de redes, e seu transporte até os pontos baixos, onde será encaminhado para ETE (Estação de tratamento de Esgoto) localizada na área institucional 01 (um), através de gravidade ou por rede de recalque bombeada pela EEE (Estação Elevatória de Esgotos) localizada na área institucional 05 (cinco). Após o tratamento efluente será encaminhado por um emissário para lançamento no rio Jaguari.

5. REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA E ILUMINAÇÃO PÚBLICA

As redes de distribuição de energia elétrica internas ao fechamento serão subterrâneas e as externas aéreas, com a iluminação pública em poste ornamental, e executados em conformidade com as normas técnicas da CPFL (Companhia Paulista de Força e Luz).

6. SISTEMA DE DRENAGEM DE ÁGUAS PLUVIAIS

Serão executados por um sistema de captação subterrânea, necessário ao escoamento das águas pluviais que contribuem no empreendimento. Todo o sistema foi concebido de forma econômica a partir dos pontos onde foram ultrapassados os limites de velocidade ou capacidade de escoamento nas sarjetas. Parte será lançada no córrego confrontante à gleba e parte será lançado em tanque de retenção, ligada à Boca de Lobo existente na Estrada Municipal JGR 171 – Avenida Guido Tozzi.

7. SISTEMA DE COLETA E DESTINAÇÃO DO LIXO

A coleta e destinação do lixo se dará conforme a certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Jaguariúna.

8. SISTEMA DE REDE DE DADOS

Será implantada a infraestrutura civil necessária para a implantação de rede de dados e telefonia para atendimento a todos os lotes residenciais.

9. SISTEMA DE SEGURANÇA PERIMETRAL E CCTV

Será adaptado o sistema de Segurança Perimetral e CCTV atualmente existente na propriedade, para atender à toda a área destinada ao loteamento residencial.

10. DEMARCAÇÃO DOS LOTES

Os lotes serão demarcados pelo empreendedor de acordo com o projeto legal.

RESERVA
SANTA
IZABEL



MEMORIAL DESCRITIVO DE OBRAS
RESERVA SANTA IZABEL

11. SISTEMA DE GUIAS E SARJETAS

Serão executadas guias e sarjetas extrusadas tipo americana, para a perfeita regularização das vias e o auxílio ao direcionamento e transporte das águas pluviais.

12. PAVIMENTAÇÃO

O pavimento a ser executado no empreendimento está perfeitamente dimensionado para atender plenamente às solicitações de tráfego nas vias coletoras e locais.

13. ARBORIZAÇÃO

Nos passeios, serão plantadas árvores de espécies nativas ou exóticas. Os taludes e passeios também serão revestidos com grama ou outra variedade de vegetação forrageira, adequados ao solo e clima local.

14. FECHAMENTO

O loteamento será, em parte, fechado por muro de alvenaria e/ou gradil de acordo com as condições de segurança e paisagística das áreas limítrofes.

15. PORTARIA

Será executada pelo empreendedor portaria para controle de acesso ao loteamento e entregue sem qualquer equipamento e/ou mobiliário. Exceções serão consideradas como atos de mera liberalidade do empreendedor, não configurando obrigação de qualquer natureza.



R E S E R V A
S A N T A
I Z A B E L

MEMORIAL DESCRITIVO DA ÁREA DE LAZER – CLUBE

R E S E R V A
S A N T A
I Z A B E L



MEMORIAL DESCRITIVO DO CLUBE
RESERVA SANTA IZABEL

1. Sede (Pavimento Térreo)

- **Salão de Eventos**

Mobiliado com mesas e cadeiras, sofás, poltronas e mesa de Centro

- **Varanda**

Ambiente pré-existente mobiliado com sofás e cadeiras

- **Espaço Gourmet**

Ambiente pré-existente mobiliado e equipado

- **Cozinha de Apoio**

Ambiente pré-existente mobiliado e equipado

- **Lavabos e Apoio**

Ambiente pré-existente mobiliado e equipado

- **Lounge**

Ambiente pré-existente mobiliado

- **Teens Club**

Mobiliado e equipado com mesa, cadeiras, rack, televisão com videogame e sofá

- **Academia**

Equipado com kit de halteres, colchonetes, prancha abdominal reta, prancha de supino, esteiras, bicicletas, simulador de caminhada, estação de treino para pernas, estação de treino para braços, barra guiada

- **Vestiário Masculino**

Equipado com pias, vasos sanitários, chuveiro, mictórios, banco e divisória para banheiros

- **Vestiário Feminino**

Equipado com pias, vasos sanitários, chuveiro, banco e divisórias para banheiros

- **Kids Club**

R E S E R V A
S A N T A
I Z A B E L



MEMORIAL DESCRITIVO DO CLUBE
RESERVA SANTA IZABEL

Mobiliado com almofadões, cadeiras, estante de jogos e brinquedos, mesas baixas, estante de livros infantis e piscina de bolinhas

- **Área de Serviços**

Ambiente pré-existente equipado e mobiliado

2. **Sede (Pavimento Superior)**

- **Coworking**

Equipado com bancada de trabalho com cadeiras, mesa de reunião com cadeiras e impressora wi-fi

- **Sala de Massagem/Terapias 1**

Equipado com maca de massagem e aparador

- **Sala de Massagem/Terapias 2**

Equipado com mesa de massagem e aparador

- **Estúdio de Yoga/Pilates**

Equipado com colchonetes, elásticos, bolas de pilates de tamanhos variados, arcos de pilates e rolo para exercícios

- **Biblioteca**

Ambiente pré-existente mobiliado e equipado

3. **Edifício da Raia**

- **Sauna a vapor**

Ambiente pré-existente mobiliado e equipado

- **Ofurô**

Ambiente pré-existente mobiliado e equipado

- **Raia**

Raia de 25m aquecida pré-existente

- **Vestiário Masculino**

RESERVA
SANTA
IZABEL



MEMORIAL DESCRITIVO DO CLUBE
RESERVA SANTA IZABEL

Ambiente equipado com pias, mictórios, chuveiros, vasos sanitários

- **Vestiário Feminino**

Ambiente equipado com pias, chuveiros e vasos sanitários

4. Clube Externo

- **Piscina Aquecida**

- **Bar da Piscina**

Ambiente pré-existente mobiliado e equipado

- **Quadra de Tênis**

Ambiente pré-existente mobiliado e equipado

- **Quadra Poliesportiva**

Quadra poliesportiva com piso asfáltico, equipada com traves de futebol e cestas de basquete

- **Quadra Beach Tennis**

Quadra de beach tennis com piso de areia, equipada com rede para tênis

- **Pet Space**

Ambiente pré-existente equipado

- **Parque das Dunas**

Equipado com dunas de grama e brinquedo infantil

- **Parque Kids**

Equipado com brinquedos infantis

- **Academia ao Ar Livre**

Equipado com equipamentos de academia ao ar livre

- **Canto da Fogueira**

Ambiente pré-existente equipado

- **Grande Gramado**

Ambiente pré-existente

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE JAGUARIÚNA

FORO DE JAGUARIÚNA

2ª VARA

Rua Santo Antonio de Posse, 259, Dom Bosco - CEP 13911-016, Fone:
19-3837-5667, Jaguariuna-SP - E-mail: jaguariuna2@tjsp.jus.br**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****DECISÃO**

Processo Digital nº: **1002725-90.2024.8.26.0296**
Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Práticas Abusivas**
Requerente: **Alexandra Felix de Souza**
Requerido: **Building Assessoria e Consult. Ltda e outros**

Juíza de Direito: Dra. **Ana Paula Colabono Arias**

Vistos.

1 - Visando ao atendimento dos princípios processuais, dentre os quais o da celeridade e, primando pela autocomposição das partes, preliminarmente, determino a remessa dos autos para designação de audiência de mediação junto ao **CEJUSC** desta Comarca.

2 - Intime-se o autor e cite-se a parte ré, advertindo-a de que o prazo para contestação iniciar-se-á da data da audiência, caso não ocorra a conciliação ou o réu, devidamente citado, deixe de comparecer ao ato.

3 - No ato da conciliação o mediador deverá observar se houve o retorno negativo do mandado de citação, ocasião em que deverá constar em termo a intimação da parte autora para que apresente novo endereço nos autos no prazo de cinco dias, sob pena de extinção.

4 - Após, não comparecendo a parte autora ou não havendo nos autos informação acerca do cumprimento do mandado, restando este negativo, deverá a autora ser intimada via imprensa oficial para que indique o novo endereço no prazo legal, sendo certo que, permanecendo inerte, deverá ser intimada pessoalmente para que cumpra a determinação, sob pena de extinção do feito.

5 - Em sendo informado novo endereço, cumpra-se de acordo com os parágrafos “1, 2, 3 e 4”.

6 - Efetivada a citação e não havendo a conciliação por qualquer fato, aguarde-se a vinda de contestação e, com a apresentação desta, dê-se vista a parte autora para réplica.

7 - Decorrido o prazo de réplica, com ou sem sua apresentação, dê-se vista as

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE JAGUARIÚNA

FORO DE JAGUARIÚNA

2ª VARA

Rua Santo Antonio de Posse, 259, Dom Bosco - CEP 13911-016, Fone:
19-3837-5667, Jaguariuna-SP - E-mail: jaguariuna2@tjssp.jus.br**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

partes para especificação de provas em cinco dias, devendo do ato ser intimado o réu, ainda que revel, mas que se faça representar nos autos.

8 - Do mesmo modo, em respeito a ampla defesa, não havendo contestação ou não se fazendo representar o requerido nos autos, dê-se vista a parte autora para especificar provas ou requerer o que entender de direito, pois, sabidamente, ainda que a revelia represente a ausência jurídica de contestação, seus efeitos e sua ocorrência será apreciada pelo Juízo.

9 - Após os tramites aqui fixados, venham os autos conclusos para apreciação acerca da necessidade de produção de provas, designação de audiência de instrução ou julgamento do feito.

Intime-se.

Jaguariuna, 18 de julho de 2024.

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

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0471/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Gustavo Arruda Camargo da Cunha (OAB 306483/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. 1 - Visando ao atendimento dos princípios processuais, dentre os quais o da celeridade e, primando pela autocomposição das partes, preliminarmente, determino a remessa dos autos para designação de audiência de mediação junto ao CEJUSC desta Comarca. 2 - Intime-se o autor e cite-se a parte ré, advertindo-a de que o prazo para contestação iniciar-se-á da data da audiência, caso não ocorra a conciliação ou o réu, devidamente citado, deixe de comparecer ao ato. 3 - No ato da conciliação o mediador deverá observar se houve o retorno negativo do mandado de citação, ocasião em que deverá constar em termo a intimação da parte autora para que apresente novo endereço nos autos no prazo de cinco dias, sob pena de extinção. 4 Após, não comparecendo a parte autora ou não havendo nos autos informação acerca do cumprimento do mandado, restando este negativo, deverá a autora ser intimada via imprensa oficial para que indique o novo endereço no prazo legal, sendo certo que, permanecendo inerte, deverá ser intimada pessoalmente para que cumpra a determinação, sob pena de extinção do feito. 5 Em sendo informado novo endereço, cumpra-se de acordo com os parágrafos 1, 2, 3 e 4. 6 - Efetivada a citação e não havendo a conciliação por qualquer fato, aguarde-se a vinda de contestação e, com a apresentação desta, dê-se vista a parte autora para réplica. 7 Decorrido o prazo de réplica, com ou sem sua apresentação, dê-se vista as partes para especificação de provas em cinco dias, devendo do ato ser intimado o réu, ainda que revel, mas que se faça representar nos autos. 8 - Do mesmo modo, em respeito a ampla defesa, não havendo contestação ou não se fazendo representar o requerido nos autos, dê-se vista a parte autora para especificar provas ou requerer o que entender de direito, pois, sabidamente, ainda que a revelia represente a ausência jurídica de contestação, seus efeitos e sua ocorrência será apreciada pelo Juízo. 9 Após os tramites aqui fixados, venham os autos conclusos para apreciação acerca da necessidade de produção de provas, designação de audiência de instrução ou julgamento do feito. Intime-se."

Jaguariuna, 18 de julho de 2024.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0471/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 19/07/2024. Considera-se a data de publicação em 22/07/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Gustavo Arruda Camargo da Cunha (OAB 306483/SP)

Teor do ato: "Vistos. 1 - Visando ao atendimento dos princípios processuais, dentre os quais o da celeridade e, primando pela autocomposição das partes, preliminarmente, determino a remessa dos autos para designação de audiência de mediação junto ao CEJUSC desta Comarca. 2 - Intime-se o autor e cite-se a parte ré, advertindo-a de que o prazo para contestação iniciar-se-á da data da audiência, caso não ocorra a conciliação ou o réu, devidamente citado, deixe de comparecer ao ato. 3 - No ato da conciliação o mediador deverá observar se houve o retorno negativo do mandado de citação, ocasião em que deverá constar em termo a intimação da parte autora para que apresente novo endereço nos autos no prazo de cinco dias, sob pena de extinção. 4 Após, não comparecendo a parte autora ou não havendo nos autos informação acerca do cumprimento do mandado, restando este negativo, deverá a autora ser intimada via imprensa oficial para que indique o novo endereço no prazo legal, sendo certo que, permanecendo inerte, deverá ser intimada pessoalmente para que cumpra a determinação, sob pena de extinção do feito. 5 Em sendo informado novo endereço, cumpra-se de acordo com os parágrafos 1, 2, 3 e 4. 6 - Efetivada a citação e não havendo a conciliação por qualquer fato, aguarde-se a vinda de contestação e, com a apresentação desta, dê-se vista a parte autora para réplica. 7 Decorrido o prazo de réplica, com ou sem sua apresentação, dê-se vista as partes para especificação de provas em cinco dias, devendo do ato ser intimado o réu, ainda que revel, mas que se faça representar nos autos. 8 - Do mesmo modo, em respeito a ampla defesa, não havendo contestação ou não se fazendo representar o requerido nos autos, dê-se vista a parte autora para especificar provas ou requerer o que entender de direito, pois, sabidamente, ainda que a revelia represente a ausência jurídica de contestação, seus efeitos e sua ocorrência será apreciada pelo Juízo. 9 Após os tramites aqui fixados, venham os autos conclusos para apreciação acerca da necessidade de produção de provas, designação de audiência de instrução ou julgamento do feito. Intime-se."

Jaguariúna, 19 de julho de 2024.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Jaguariúna

FORO DE JAGUARIÚNA

2ª VARA

Rua Santo Antonio de Posse, 259, Dom Bosco - CEP 13911-016, Fone:
19-3837-5667, Jaguariuna-SP - E-mail: jaguariuna2@tjsp.jus.br

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

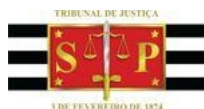
E-mail: cejus.jaguariúna@tjsp.jus.br - WhatsApp: (19) 99766.2968

CERTIDÃO

Processo Digital nº: **1002725-90.2024.8.26.0296**
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum Cível - Práticas Abusivas**
 Requerente: **Alexandra Felix de Souza**
 Requerido: **Building Assessoria e Consult. Ltda e outros**

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que foi designada Audiência de Tentativa de Conciliação/Mediação Virtual (**por videoconferência**) para o dia **22/10/2024 às 14:00h** no **Centro Judiciário de Solução de Conflitos e Cidadania de Jaguariúna-SP**. Referida audiência será realizada através da plataforma Microsoft Teams, nos termos do Ato Normativo do NUPEMEC Nº 01/2020 e Comunicado CG 284/2020. No dia da audiência, as partes devem estar munidas de um documento de identificação com foto, e com a câmera e microfone ligados. Caso haja interesse em comparecer acompanhado(a) de defensor(a)/advogado(a) público(a), a parte requerida deverá passar pela triagem na OAB local. Nada Mais. Jaguariuna, 20 de agosto de 2024. Eu, ____, Fábio Teixeira Barros, Chefe de Seção Judiciário.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE JAGUARIÚNA
FORO DE JAGUARIÚNA
2ª VARA

Rua Santo Antonio de Posse, 259, Compl. do Endereço da Vara <<
 Informação indisponível >>
 CEP 13911-016, Jaguariuna - SP



ATO ORDINATÓRIO

Processo Digital nº: 1002725-90.2024.8.26.0296
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum Cível - Práticas Abusivas**
 Requerente: Alexandra Felix de Souza
 Requerido: Building Assessoria e Consult. Ltda e outros

Fica designada o dia 22/10/2024 às 14:00h para audiência de conciliação a ser realizada via modo remoto, via aplicativo MICROSOFT TEAMS, nos termos do Ato Normativo 01/2020 do NUPEMEC na sala virtual do Centro Judiciário de Solução de Conflitos e Cidadania (CEJUSC) de Jaguariúna/SP. Assim, **no prazo de 05 dias**, deverão as partes indicar os e-mails dos requerentes e requeridos, bem como dos patronos, para envio do convite para audiência virtual. Caso o requerente ou requerido não possua e-mail, o convite será enviado somente aos e-mails do patrono, não gerando qualquer nulidade ao ato. Caso o patrono tenha poderes específicos para transigir, a conciliação/mediação poderá ser realizada sem a presença da parte. No dia e hora designados, o conciliador/mediador aguardará, na sala virtual, o ingresso das partes pelo prazo de 05 minutos. A ausência de uma das partes na sala virtual, a audiência será dada por prejudicada, oportunidade em que os autos serão devolvidos ao Cartório para novas determinações. Caso a conciliação/mediação seja frutífera, tendo em vista a impossibilidade da colheita de assinaturas, as partes deverão apontar sua concordância aos termos do acordo através do chat da audiência, ou ainda, através da gravação da leitura do termo que será feita pelo conciliador/mediador ou servidor do Cejusc. Após, os autos serão remetidos ao Cartório para as providencias cabíveis. qualquer dúvida ou esclarecimentos que se fizerem necessários, enviar e-mail para: **cejusc.jaguariúna@tjsp.jus.br** - **WhatsApp (19) 99766-2968**. Certifico, ainda, que, de acordo com a Resolução nº 809/2019 do Egrégio TJSP, as partes deverão efetuar o depósito de **R\$ 105,10 (cento e cinco reais e dez centavos)**, atentando-se ainda ao valor de acordo com a **tabela de remuneração de conciliadores (Nível 1) quanto ao valor da causa**, cabendo a cada uma delas o recolhimento de 50% (cinquenta por cento) deste valor (art. 10 da Resolução supra), o qual se destina ao pagamento do conciliador(a)/mediador(a), por meio de depósito judicial nos autos, no prazo de até 10 (dez) dias antes da data da audiência de conciliação. Devendo o comprovante de depósito ser juntado aos autos, certificando-se o ocorrido. Deverá o(a) Sr.(a) Oficial(a) de Justiça, quando da citação/intimação, certificar o e-mail e número de telefone do(a) requerido(a), a fim de que lhe seja encaminhado o link de acesso à audiência. Por fim, certifico, que, as partes deverão apresentar seus documentos de identificação com foto, no início da Sessão. Nada Mais. Jaguariuna, 21 de agosto de 2024. Eu, ____, Roseli Sanavio, Auxiliar Administrativo - Pref.

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0573/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Gustavo Arruda Camargo da Cunha (OAB 306483/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Fica designada o dia 22/10/2024 às 14:00h para audiência de conciliação a ser realizada via modo remoto, via aplicativo MICROSOFT TEAMS, nos termos do Ato Normativo 01/2020 do NUPEMEC na sala virtual do Centro Judiciário de Solução de Conflitos e Cidadania (CEJUSC) de Jaguariúna/SP. Assim, no prazo de 05 dias, deverão as partes indicar os e-mails dos requerentes e requeridos, bem como dos patronos, para envio do convite para audiência virtual. Caso o requerente ou requerido não possua e-mail, o convite será enviado somente aos e-mails do patrono, não gerando qualquer nulidade ao ato. Caso o patrono tenha poderes específicos para transigir, a conciliação/mediação poderá ser realizada sem a presença da parte. No dia e hora designados, o conciliador/mediador aguardará, na sala virtual, o ingresso das partes pelo prazo de 05 minutos. A ausência de uma das partes na sala virtual, a audiência será dada por prejudicada, oportunidade em que os autos serão devolvidos ao Cartório para novas determinações. Caso a conciliação/mediação seja frutífera, tendo em vista a impossibilidade da colheita de assinaturas, as partes deverão apontar sua concordância aos termos do acordo através do chat da audiência, ou ainda, através da gravação da leitura do termo que será feita pelo conciliador/mediador ou servidor do Cejusc. Após, os autos serão remetidos ao Cartório para as providências cabíveis. qualquer dúvida ou esclarecimentos que se fizerem necessários, enviar e-mail para: cejusc.jaguariúna@tjsp.jus.br - WhatsApp (19) 99766-2968. Certifico, ainda, que, de acordo com a Resolução nº 809/2019 do Egrégio TJSP, as partes deverão efetuar o depósito de R\$ 105,10 (cento e cinco reais e dez centavos), atentando-se ainda ao valor de acordo com a tabela de remuneração de conciliadores (Nível 1) quanto ao valor da causa, cabendo a cada uma delas o recolhimento de 50% (cinquenta por cento) deste valor (art. 10 da Resolução supra), o qual se destina ao pagamento do conciliador(a)/mediador(a), por meio de depósito judicial nos autos, no prazo de até 10 (dez) dias antes da data da audiência de conciliação. Devendo o comprovante de depósito ser juntado aos autos, certificando-se o ocorrido. Deverá o(a) Sr.(a) Oficial(a) de Justiça, quando da citação/intimação, certificar o e-mail e número de telefone do(a) requerido(a), a fim de que lhe seja encaminhado o link de acesso à audiência. Por fim, certifico, que, as partes deverão apresentar seus documentos de identificação com foto, no início da Sessão. Nada Mais. Jaguariuna, 21 de agosto de 2024. Eu, ____, Roseli Sanavio, Auxiliar Administrativo - Pref."

Jaguariuna, 21 de agosto de 2024.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0573/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 22/08/2024. Considera-se a data de publicação em 23/08/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Gustavo Arruda Camargo da Cunha (OAB 306483/SP)

Teor do ato: "Fica designada o dia 22/10/2024 às 14:00h para audiência de conciliação a ser realizada via modo remoto, via aplicativo MICROSOFT TEAMS, nos termos do Ato Normativo 01/2020 do NUPEMEC na sala virtual do Centro Judiciário de Solução de Conflitos e Cidadania (CEJUSC) de Jaguariúna/SP. Assim, no prazo de 05 dias, deverão as partes indicar os e-mails dos requerentes e requeridos, bem como dos patronos, para envio do convite para audiência virtual. Caso o requerente ou requerido não possua e-mail, o convite será enviado somente aos e-mails do patrono, não gerando qualquer nulidade ao ato. Caso o patrono tenha poderes específicos para transigir, a conciliação/mediação poderá ser realizada sem a presença da parte. No dia e hora designados, o conciliador/mediador aguardará, na sala virtual, o ingresso das partes pelo prazo de 05 minutos. A ausência de uma das partes na sala virtual, a audiência será dada por prejudicada, oportunidade em que os autos serão devolvidos ao Cartório para novas determinações. Caso a conciliação/mediação seja frutífera, tendo em vista a impossibilidade da colheita de assinaturas, as partes deverão apontar sua concordância aos termos do acordo através do chat da audiência, ou ainda, através da gravação da leitura do termo que será feita pelo conciliador/mediador ou servidor do Cejusc. Após, os autos serão remetidos ao Cartório para as providências cabíveis. qualquer dúvida ou esclarecimentos que se fizerem necessários, enviar e-mail para: cejusc.jaguariúna@tjsp.jus.br - WhatsApp (19) 99766-2968. Certifico, ainda, que, de acordo com a Resolução nº 809/2019 do Egrégio TJSP, as partes deverão efetuar o depósito de R\$ 105,10 (cento e cinco reais e dez centavos), atentando-se ainda ao valor de acordo com a tabela de remuneração de conciliadores (Nível 1) quanto ao valor da causa, cabendo a cada uma delas o recolhimento de 50% (cinquenta por cento) deste valor (art. 10 da Resolução supra), o qual se destina ao pagamento do conciliador(a)/mediador(a), por meio de depósito judicial nos autos, no prazo de até 10 (dez) dias antes da data da audiência de conciliação. Devendo o comprovante de depósito ser juntado aos autos, certificando-se o ocorrido. Deverá o(a) Sr.(a) Oficial(a) de Justiça, quando da citação/intimação, certificar o e-mail e número de telefone do(a) requerido(a), a fim de que lhe seja encaminhado o link de acesso à audiência. Por fim, certifico, que, as partes deverão apresentar seus documentos de identificação com foto, no início da Sessão. Nada Mais. Jaguariuna, 21 de agosto de 2024. Eu, _____, Roseli Sanavio, Auxiliar Administrativo - Pref."

Jaguariúna, 22 de agosto de 2024.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE JAGUARIÚNA

FORO DE JAGUARIÚNA

2ª VARA

Rua Santo Antonio de Posse, 259 - Jaguariuna-SP - CEP 13911-016

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

CARTA - INTIMAÇÃO – AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO/MEDIAÇÃO - PROCESSO DIGITAL

Processo Digital nº: **1002725-90.2024.8.26.0296**
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum Cível - Práticas Abusivas**
 Requerente: **Alexandra Felix de Souza**
 Requerido: **Building Assessoria e Consult. Ltda e outros**
 Data da Audiência: **22/10/2024 às 14:00h - AUDIÊNCIA VIRTUAL**

Destinatário:

Sonia Regina de Alvares Otero Fernande
 Serido, 50, Ap 101, Jardim Europa
 São Paulo-SP
 CEP 01455-040

Pela presente carta fica Vossa Senhoria **INTIMADO(A)** a participar da **audiência virtual de conciliação/mediação** acima mencionada.

ADVERTÊNCIAS: **1-** A audiência ocorrerá por videoconferência. Ingressar no dia e horário designado pelo link informado, com vídeo/áudio habilitados e munido de documento de identidade com foto. Na audiência poderá ser necessária a permanência em espera, ficando ciente que somente restará concluída a sua participação quando for devidamente liberado(a). As orientações de acesso estão disponíveis à consulta em: <http://www.tjsp.jus.br/CapacitacaoSistemas/CapacitacaoSistemas/ComoFazer>, no título: “Audiência Virtual - Participar de uma Audiência Virtual” e também serão enviadas no e-mail fornecido. **2 -** O recibo que acompanha esta carta valerá como comprovante que esta intimação se efetivou. **3-** A não participação injustificada do autor ou do réu à audiência de conciliação é considerado ato atentatório à dignidade da justiça e será sancionado com multa de até 2% da vantagem econômica pretendida ou do valor da causa, revertida em favor da União ou do Estado. As partes devem estar acompanhadas por seus advogados ou defensores públicos (art. 334, §§ 8º e 9º do CPC). **4- Este processo tramita eletronicamente.** A íntegra do processo poderá ser visualizada mediante acesso ao site do Tribunal de Justiça de São Paulo, na internet, no endereço abaixo indicado, sendo considerado vista pessoal (art. 9º, § 1º, da Lei Federal nº 11.419/2006). Petições, procurações, contestação etc, devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico.

Jaguariuna, 23 de agosto de 2024. Marisa De Oliveira Fernandes Pimenta - Auxiliar Administrativo - Pref.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE JAGUARIÚNA

FORO DE JAGUARIÚNA

2ª VARA

Rua Santo Antonio de Posse, 259 - Jaguariuna-SP - CEP 13911-016

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

CARTA - INTIMAÇÃO – AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO/MEDIAÇÃO - PROCESSO DIGITAL

Processo Digital nº: **1002725-90.2024.8.26.0296**
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum Cível - Práticas Abusivas**
 Requerente: **Alexandra Felix de Souza**
 Requerido: **Building Assessoria e Consult. Ltda e outros**
 Data da Audiência: **22/10/2024 às 14:00h - AUDIÊNCIA VIRTUAL**

Destinatário:
 Building Assessoria e Consult. Ltda
 Doutor Jesuino Marcondes Machado, 404, Nova Campinas
 Campinas-SP
 CEP 13092-108

Pela presente carta fica Vossa Senhoria **INTIMADO(A)** a participar da **audiência virtual de conciliação/mediação** acima mencionada.

ADVERTÊNCIAS: **1-** A audiência ocorrerá por videoconferência. Ingressar no dia e horário designado pelo link informado, com vídeo/áudio habilitados e munido de documento de identidade com foto. Na audiência poderá ser necessária a permanência em espera, ficando ciente que somente restará concluída a sua participação quando for devidamente liberado(a). As orientações de acesso estão disponíveis à consulta em: <http://www.tjsp.jus.br/CapacitacaoSistemas/CapacitacaoSistemas/ComoFazer>, no título: “Audiência Virtual - Participar de uma Audiência Virtual” e também serão enviadas no e-mail fornecido. **2 -** O recibo que acompanha esta carta valerá como comprovante que esta intimação se efetivou. **3-** A não participação injustificada do autor ou do réu à audiência de conciliação é considerado ato atentatório à dignidade da justiça e será sancionado com multa de até 2% da vantagem econômica pretendida ou do valor da causa, revertida em favor da União ou do Estado. As partes devem estar acompanhadas por seus advogados ou defensores públicos (art. 334, §§ 8º e 9º do CPC). **4-** Este processo tramita eletronicamente. A íntegra do processo poderá ser visualizada mediante acesso ao site do Tribunal de Justiça de São Paulo, na internet, no endereço abaixo indicado, sendo considerado vista pessoal (art. 9º, § 1º, da Lei Federal nº 11.419/2006). Petições, procurações, contestação etc, devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico.

Jaguariuna, 23 de agosto de 2024. Marisa De Oliveira Fernandes Pimenta - Auxiliar Administrativo - Pref.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE JAGUARIÚNA

FORO DE JAGUARIÚNA

2ª VARA

Rua Santo Antonio de Posse, 259 - Jaguariuna-SP - CEP 13911-016

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

CARTA - INTIMAÇÃO – AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO/MEDIAÇÃO - PROCESSO DIGITAL

Processo Digital nº: **1002725-90.2024.8.26.0296**
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum Cível - Práticas Abusivas**
 Requerente: **Alexandra Felix de Souza**
 Requerido: **Building Assessoria e Consult. Ltda e outros**
 Data da Audiência: **22/10/2024 às 14:00h - AUDIÊNCIA VIRTUAL**

Destinatário:

Reserva Santa Izabel Empreendimento Imobiliario Spe Ltda
 Av Governador Pedro de Toledo, 2424, Sala A, Bonfim
 Campinas-SP
 CEP 13070-715

Pela presente carta fica Vossa Senhoria **INTIMADO(A)** a participar da **audiência virtual de conciliação/mediação** acima mencionada.

ADVERTÊNCIAS: **1-** A audiência ocorrerá por videoconferência. Ingressar no dia e horário designado pelo link informado, com vídeo/áudio habilitados e munido de documento de identidade com foto. Na audiência poderá ser necessária a permanência em espera, ficando ciente que somente restará concluída a sua participação quando for devidamente liberado(a). As orientações de acesso estão disponíveis à consulta em: <http://www.tjsp.jus.br/CapacitacaoSistemas/CapacitacaoSistemas/ComoFazer>, no título: “Audiência Virtual - Participar de uma Audiência Virtual” e também serão enviadas no e-mail fornecido. **2 -** O recibo que acompanha esta carta valerá como comprovante que esta intimação se efetivou. **3-** A não participação injustificada do autor ou do réu à audiência de conciliação é considerado ato atentatório à dignidade da justiça e será sancionado com multa de até 2% da vantagem econômica pretendida ou do valor da causa, revertida em favor da União ou do Estado. As partes devem estar acompanhadas por seus advogados ou defensores públicos (art. 334, §§ 8º e 9º do CPC). **4- Este processo tramita eletronicamente.** A íntegra do processo poderá ser visualizada mediante acesso ao site do Tribunal de Justiça de São Paulo, na internet, no endereço abaixo indicado, sendo considerado vista pessoal (art. 9º, § 1º, da Lei Federal nº 11.419/2006). Petições, procurações, contestação etc, devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico.

Jaguariuna, 23 de agosto de 2024. Marisa De Oliveira Fernandes Pimenta - Auxiliar Administrativo - Pref.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA COMde Jaguariúna

Foro de Jaguariúna

2ª Vara

Rua Santo Antonio de Posse, 259, Dom Bosco - CEP 13911-016, Fone:
19-3837-5667, Jaguariuna-SP - E-mail: jaguariuna2@tjsp.jus.br**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****CERTIDÃO**

Processo Digital nº: **1002725-90.2024.8.26.0296**
Classe – Assunto: **Procedimento Comum Cível - Práticas Abusivas**
Requerente: **Alexandra Felix de Souza**
Requerido: **Building Assessoria e Consult. Ltda e outros**

CERTIDÃO

Certifica-se que, nesta data, foi recebida a carta pelos Correios, sendo gerado o código de rastreamento de número **BV705261280BR**. Nada Mais. Jaguariuna, 26 de agosto de 2024.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA COMde Jaguariúna

Foro de Jaguariúna

2ª Vara

Rua Santo Antonio de Posse, 259, Dom Bosco - CEP 13911-016, Fone:
19-3837-5667, Jaguariuna-SP - E-mail: jaguariuna2@tjsp.jus.br**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****CERTIDÃO**

Processo Digital nº: **1002725-90.2024.8.26.0296**
Classe – Assunto: **Procedimento Comum Cível - Práticas Abusivas**
Requerente: **Alexandra Felix de Souza**
Requerido: **Building Assessoria e Consult. Ltda e outros**

CERTIDÃO

Certifica-se que, nesta data, foi recebida a carta pelos Correios, sendo gerado o código de rastreamento de número **BV705261293BR**. Nada Mais. Jaguariuna, 26 de agosto de 2024.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA COMde Jaguariúna

Foro de Jaguariúna

2ª Vara

Rua Santo Antonio de Posse, 259, Dom Bosco - CEP 13911-016, Fone:
19-3837-5667, Jaguariuna-SP - E-mail: jaguariuna2@tjsp.jus.br**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****CERTIDÃO**

Processo Digital n°: **1002725-90.2024.8.26.0296**
Classe – Assunto: **Procedimento Comum Cível - Práticas Abusivas**
Requerente: **Alexandra Felix de Souza**
Requerido: **Building Assessoria e Consult. Ltda e outros**

CERTIDÃO

Certifica-se que, nesta data, foi recebida a carta pelos Correios, sendo gerado o código de rastreamento de número **BV705261302BR**. Nada Mais. Jaguariuna, 26 de agosto de 2024.



Digital


28/08/2024
LOTE 192409

Dou ciência dos dados coletados no ato da entrega do objeto, que poderão ser utilizados para fins de com provação da prestação do serviço.

DESTINATÁRIO
 Reserva Santa Izabel Em preendimento Imobiliario Spe Ltda
 Av Governador Pedro de Toledo, 2424, Sala A, Bonfim
 Campinas, SP
 13070-715

AO REMETENTE

AR705261280JF



TENTATIVAS DE ENTREGA 9912260497 -SE/SP
TJ/SP

1ª ____/____/____ : ____ h
 2ª ____/____/____ : ____ h
 3ª ____/____/____ : ____ h

ATENÇÃO:
 Posta restante de 20 (vinte) dias corridos.

MOTIVOS DE DEVOLUÇÃO

1 Mudou-se 5 Recusado
 2 Endereço insuficiente 6 Não procurado
 3 Não existe o número 7 Ausente
 4 Desconhecido 8 Falecido
 9 Outros _____

(TRINARRA)

CARMO
UNIDADE DE ENTREGA

28/08/2024

CDD CASTELO

BV

ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO DO AR
 Centralizador Regional

PARA USO EXCLUSIVO DO REMETENTE (OPCIONAL)

ASSINATURA DO RECEBEDOR

DATA DE ENTREGA
 ____/____/____

NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR

Nº DOCUMENTO DE IDENTIFICAÇÃO

RUBRICA E MATRÍCULA DO ENTREGADOR

(Handwritten signature and stamp)



Digital

28/08/2024
LOTE 192409

Dou ciência dos dados coletados no ato da entrega do objeto, que poderão ser utilizados para fins de com provação da prestação do serviço.

DESTINATÁRIO

Building Assessoria e Consult. Ltda
Doutor Jesuino Marcondes Machado, 404, -, Nova
Campinas
Campinas, SP
13092-108

AR705261293JF



ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO DO AR

Centralizador Regional

PARA USO EXCLUSIVO DO REMETENTE (OPCIONAL)

ASSINATURA DO RECEBEDOR

NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR

Carlos da Costa Cruz Coutinho

TENTATIVAS DE ENTREGA

1ª ___/___/___ :___ h
2ª ___/___/___ :___ h
3ª ___/___/___ :___ h

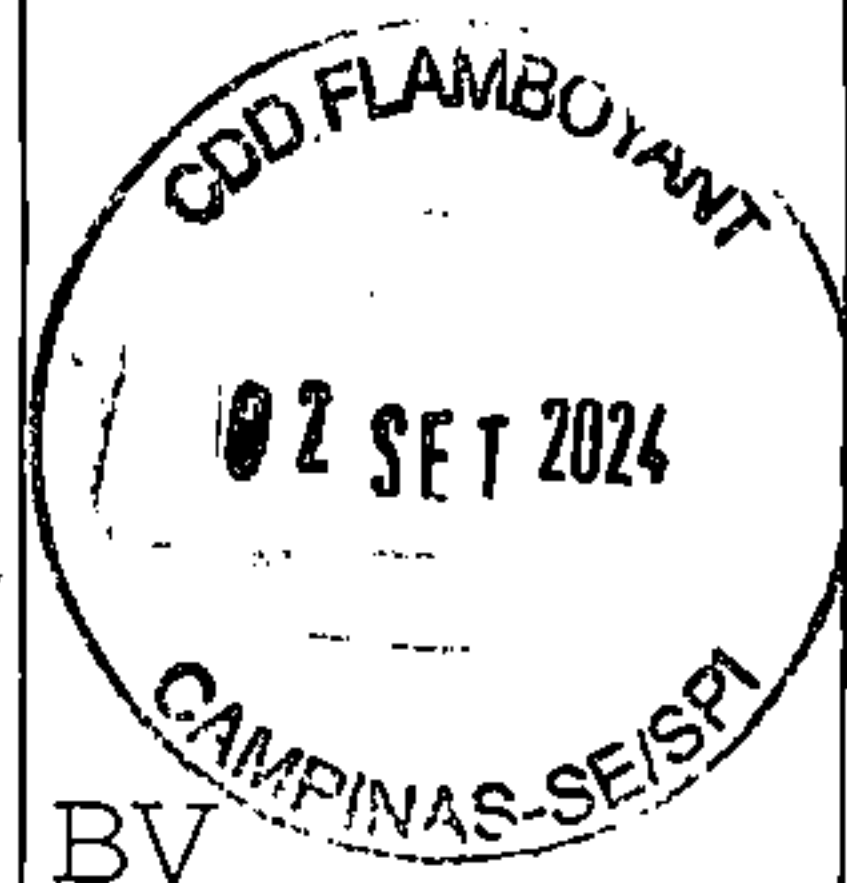
9912260497 -SE/SP
TJ/SP

ATENÇÃO:
Posta restante de
20 (vinte) dias
corridos.

MOTIVOS DE DEVOLUÇÃO

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> 1 Mudou-se | <input type="checkbox"/> 5 Recusado |
| <input type="checkbox"/> 2 Endereço insuficiente | <input type="checkbox"/> 6 Não procurado |
| <input type="checkbox"/> 3 Não existe o número | <input type="checkbox"/> 7 Ausente |
| <input type="checkbox"/> 4 Desconhecido | <input type="checkbox"/> 8 Falecido |
| <input type="checkbox"/> 9 Outros _____ | |

CARMB0
UNIDADE DE ENTREGA



RUBRICA E MATRÍCULA DO ENTREGADOR

FRANCISCO DAS CHAGAS SILVA
AGENTE DE CORREIOS-ATVD/STR/COLETA
8.910.732-2
CDD FLAMBOYANT

DATA DE ENTREGA

Nº DOCUMENTO DE IDENTIFICAÇÃO

07/09/24
48463437-05



EXCELENTÍSSIMO JUÍZO DA 2ª VARA DA COMARCA DE JAGUARIÚNA, ESTADO DE SÃO PAULO

Processo nº 1002725-90.2024.8.26.0296

RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. e BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA., já qualificadas nos autos da ação em epígrafe, neste ato, representadas conforme seus contratos sociais, nos autos da presente ação, que lhe move **ALEXANDRA FELIX DE SOUZA**, igualmente qualificado, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, por seus advogados que esta subscrevem, **requerer** a habilitação destas Requeridas nos autos, juntando para tanto os documentos de representação processual.

Ainda, as Requeridas informam que a contestação será apresentada dentro do prazo indicado na decisão de fls. 234/235, ou seja, *quinze (15) contados a partir da audiência de conciliação*, designada para o dia 22/10/2024, às 14:00h.

Para participar da referida audiência, as Requeridas informam os dados para cadastro e recebimento do link:

E-mail: ricardo.romboli@limajr.com.br

Celular: (19) 98774-1000

Por fim, requer que todas as intimações sejam realizadas em nome **João Carlos de Lima Junior, OAB/ SP 142.452**, sob pena de nulidade.

Termos em que pede deferimento.

Campinas, 12 de setembro de 2024.

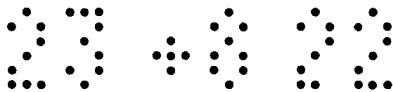
João Carlos de Lima Júnior

OAB/SP 142.452



JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo

Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços
 Departamento de Registro Empresarial e Integração - DREI
 Secretaria de Desenvolvimento Econômico



ETIQUETA PROTOCOLO



JUCESP PROTOCOLO
2.117.315/22-7



247

CONTROLE INTERNET
 031409599-3



CAPA DO REQUERIMENTO



DADOS CADASTRAIS

ATO Consolidação da Matriz; Inclusão/Alteração de Integrantes;			
NOME EMPRESARIAL BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA			PORTE Normal
LOGRADOURO Avenida Doutor Jesuino Marcondes Machado	NÚMERO 440	COMPLEMENTO SALA 1	CEP 13092-108
MUNICÍPIO Campinas	UF SP	TELEFONE	EMAIL
NÚMERO EXIGÊNCIA (S) 0	CNPJ - SEDE 05.394.993/0001-47	NIRE - SEDE 3521757173-4	
IDENTIFICAÇÃO SIGNATÁRIO ASSINANTE REQUERIMENTO CAPA NOME: ROBERTO ARIANI MANGABEIRA ALBERNAZ (Administrador)		VALORES RECOLHIDOS DARE: R\$ 227,63 DARF: R\$,00	SEQ. DOC. 1 / 1
ASSINATURA: <i>Roberto Arian Mangabeira Albernaz</i>		DATA: 21/08/2022	

DECLARO, SOB AS PENAS DA LEI, QUE AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REQUERIMENTO/PROCESSO SÃO EXPRESSÃO DA VERDADE.

PARA USO EXCLUSIVO DA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO (INCLUSIVE VERSO)

CARIMBO PROTOCOLO

JUCESP
 E.R 247 - ACIC
 CAMPINAS

★ 23 AGO 2022 ★

PROTOCOLO

CARIMBO DISTRIBUIÇÃO

0205(152497)

CARIMBO ANÁLISE

JUCESP
 ACIC - CAMPINAS
 DEFERIDO

23 AGO 2022

Douglas Machado Antunes
 Assessor Técnico do Registro Público
 RG: 25.396.586-2

ANEXOS:

DBE
 Procuração
 Alvará Judicial
 Formal de Partilha
 Balanço Patrimonial
 Outros

EXCLUSIVO SETOR DE ANÁLISE

Documentos Pessoais
 Laudo de Avaliação
 Jornal
 Protocolo / Justificação
 Certidão

ETIQUETAS DE REGISTRO + CARIMBO

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO
 ECONÔMICO - JUCESP

CERTIFICADO DE REGISTRO
 SOB O NÚMERO 399.457/22-7

JUCESP
 23 AGO 2022
 ACIC - CAMPINAS

OBSERVAÇÕES:

OBSERVAÇÕES:

DOCUMENTOS NÃO RETIRADOS EM ATÉ 90 DIAS DA DISPONIBILIDADE SERÃO DESCARTADOS - ART.57, § 5º, DECRETO 1.800/96

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO CARLOS DE LIMA JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/09/2024 às 18:17, sob o número WJAG24700586737. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002725-90-2024-3 e código N8bumgXy.

0300
22 0 00
41

SEM VALOR ORDEM DE CERTIDÃO

660.345

Visto:
 Cominado:
 RG n° 25.596.583-2

JUL 2022

23 00 22



BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA

CNPJ: 05.394.993/0001-47

NIRE: 35.217.571.734

8ª ALTERAÇÃO CONTRATUAL

ROBERTO ARIANI MANGABEIRA ALBERNAZ, brasileiro, casado, engenheiro inscrito no CREA sob nº 128.460/D, portador do CPF (MF) nº 025.057.888-39 e da Cédula de Identidade RG nº 9.860.553 SSP/SP, residente e domiciliado na Cidade e Comarca de Campinas, Estado de São Paulo, à Alameda das Palmeiras nº 919, bairro Sítios de Recreio Gramado, CEP 13101-676; e

ADRIANA FUNARI NEGRÃO MANGABEIRA ALBERNAZ, brasileira, casada, bióloga, inscrita no CPF (MF) sob o nº 016.866.268-00 e portadora da Cédula de Identidade RG nº 6.614.529-6 SSP/SP, residente e domiciliada na Cidade e Comarca de Campinas, Estado de São Paulo, à Alameda das Palmeiras nº 919, bairro Sítios de Recreio Gramado, CEP 13101-676,

Únicos sócios da sociedade empresária **BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA** com sede na cidade de Campinas, SP, Av. Dr. Jesuíno Marcondes Machado, 440, sala 01, bairro Nova Campinas, CEP 13092-108, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE nº 35.217.571.734, em 20/06/2002, inscrita no CNPJ sob nº 05.394.993/0001-47, tem entre si justos e combinados a presente alteração contratual, nos moldes da Lei nº 10.406/2002:

CLÁUSULA PRIMEIRA

ESP
 - ACIC
 MINAS
 2022 ★
 COLO

Visto:
 Conferido:
 R.G. n° 25.596.583-2

JUCESP

23 + 0 22

14

Retira-se da sociedade a sócia Adriana, que cede e transfere a título de venda a totalidade de suas 8.820 (oito mil, oitocentas e vinte) quotas, representando R\$8.820,00 (oito mil, oitocentos e vinte reais) do capital social, ao sócio **ROBERTO ARIANI MANGABEIRA ALBERNAZ**, já qualificado, pelo preço certo e ajustado de R\$8.820,00 (oito mil, oitocentos e vinte reais), dando-se total, geral e irrevogável quitação entre si e à sociedade.

CLÁUSULA SEGUNDA

Face à redistribuição do capital social, o *caput* da cláusula 4ª do contrato social passa a ter a seguinte redação:

“Cláusula 4ª – O Capital Social subscrito pelos sócios é o de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), totalmente integralizado neste ato em moeda corrente nacional, e dividido em 18.000 (dezoito mil) quotas iguais, no valor nominal de R\$ 1,00 (hum real) cada uma, assim distribuídas entre os sócios:

SÓCIOS			QUOTAS	VALOR
ROBERTO ARIANI MANGABEIRA ALBERNAZ			18.000	R\$ 18.000,00
TOTAIS			18.000	R\$ 18.000,00

CLÁUSULA TERCEIRA

Face à alteração havida, é deliberado consolidar o contrato social da sociedade, revogando-se todas as disposições em contrário, passando a ter a seguinte redação:

CONTRATO SOCIAL CONSOLIDADO

SEM FORTALECIMENTO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO CARLOS DE LIMA JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/09/2024 às 18:17, sob o número WJAG24700586737 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002725-90.2024.8.26.0296 e código N8bumgXy.

JUCESP
 23 + 02 22
 14

Visto:
 Conferido.
 RG n° 25.596.583-2

BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA

DENOMINAÇÃO, SEDE E FORO JURÍDICO

Cláusula 1ª – A sociedade denomina-se **BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA** e tem sua sede na cidade de Campinas, SP, Av. Dr. Jesuíno Marcondes Machado, 440, sala 01, bairro Nova Campinas, CEP 13092-108, podendo, por deliberação dos sócios-quotistas, constituir, manter e fechar filiais, em qualquer parte do território nacional, atribuindo-lhes capital em separado para fins fiscais.

OBJETO

Cláusula 2ª – A sociedade tem por objetivo:

- atividade de compra e venda de imóveis;
- locação de imóveis;
- desmembramento ou loteamento de terrenos;
- incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda;
- Participação como sócia ou acionista de outras empresas.

DURAÇÃO

Cláusula 3ª – O prazo de duração da Sociedade é por tempo indeterminado, tendo início na data da assinatura deste Contrato.

CAPITAL SOCIAL

Visto:
 Conferido:
 RG. n° 25.506.583-2

JUCESP
 23 + 02 22
 14

Cláusula 4ª – O Capital Social subscrito pelos sócios é o de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), totalmente integralizado neste ato em moeda corrente nacional, e dividido em 18.000 (dezoito mil) quotas iguais, no valor nominal de R\$ 1,00 (hum real) cada uma, assim distribuídas entre os sócios:

SÓCIOS		QUOTAS	VALOR
ROBERTO ARIANI MANGABEIRA ALBERNAZ		18.000	R\$ 18.000,00
TOTAIS		18.000	R\$ 18.000,00

§ 1º – As deliberações serão tomadas por maioria de votos, contados segundo o valor das quotas de cada um.

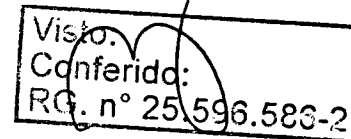
§ 2º – Nos termos do artigo 1.052 do Código Civil da Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002, a responsabilidade de cada sócio é restrita ao valor de suas quotas, mas todos respondem solidariamente pela integralização do capital social.

§ 3º – Quaisquer alterações no presente Contrato Social que impliquem no aumento ou redução do Capital Social, serão registradas na Junta Comercial do Estado de São Paulo no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a assinatura do referido instrumento.

GERÊNCIA E ADMINISTRAÇÃO

Cláusula 5ª – A sociedade será administrada exclusivamente pelo sócio, o Sr. **ROBERTO ARIANI MANGABEIRA ALBERNAZ**, a quem incumbe assinar, isoladamente, todos papéis e documentos da sociedade, sendo-lhe, todavia, terminantemente vedado o seu uso ou emprego em fins estranhos aos interesses sociais, notadamente em avais, fianças e endossos de favor, ou assumir obrigações seja em favor de terceiros, bem como onerar ou alienar bens imóveis da sociedade,

JULIO
 JUNIOR
 14



sem autorização do outro sócio, respondendo cada sócio, individualmente pelos compromissos assumidos e pelas consequências da transgressão desta cláusula.

§ Único – O Sócio-Administrador poderá apenas prestar avais, fianças e endossos de favor, ou assumir obrigações seja em favor de terceiros, bem como onerar ou alienar bens imóveis da sociedade, como mencionado na cláusula acima, quando a totalidade dos sócios assim decidir.

Cláusula 6ª – Compete ao Administrador:

- representar a sociedade, ativa e passivamente, em Juízo ou em suas relações com terceiros;
- administrar, supervisionar e gerir todos os negócios e as atividades da sociedade, podendo, para tanto, praticar todos os atos necessários, assumindo quaisquer obrigações dentro dos poderes autorizados por este Contrato Social;
- assinar quaisquer documentos, contratos, atos, títulos de crédito, garantias, fianças, cheques ou procurações em nome da Sociedade, de acordo com o Parágrafo Único da Cláusula 5ª;
- responsabilidade técnica da sociedade.

Cláusula 7ª – A sociedade poderá constituir procuradores para auxiliá-la na administração social, especificando no instrumento de nomeação os poderes outorgados e o prazo de validade da procuração.

Cláusula 8ª – Quaisquer atos da Sociedade só terão validade e a obrigação quando por instrumentos escrito e assinado pelo sócio-administrador, isoladamente, ou por um procurador com poderes bastante.

EXERCÍCIO SOCIAL E BALANÇO

JULIO
 2024

Visto:
 Conferido:
 RG. n° 25.596.588-2

Cláusula 9ª – O exercício social terá início em 1º de janeiro e encerrar-se-á em 31 de dezembro de cada ano. Ao fim de cada exercício social serão levantados balanços patrimoniais e preparadas as correspondentes demonstrações financeiras.

§ 1º – Os sócios-quotistas poderão determinar o levantamento de balanços e demonstrações financeiras intermediárias a qualquer momento.

§ 2º – Os lucros ou prejuízos apurados em Balanço anual, ou em períodos menores, terão a destinação que o sócio detentor da maioria das quotas deliberar. Em caso de distribuição dos lucros ou dos prejuízos poderá ser feito de forma desproporcional das quotas sociais possuídas por cada um.

CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE QUOTAS

Cláusula 10ª – Os sócios-quotistas poderão transferir, ceder, gravar, alienar ou por outra forma dispor de sua quota com o consentimento escrito do outro sócio-quotista, que gozará de preferência na compra da quota.

Parágrafo Único – Os sócios, em desejando vender sua participação no capital social, deverão notificar ao outro sócio, por escrito, dessa sua intenção, comunicando-lhe o preço e as condições de pagamento e concedendo o prazo de 90 (noventa) dias para que exerça seu direito de preferência. Ultrapassado esse prazo sem resposta, o sócio estará livre para vender sua parte a terceiro, desde que este venha a ser aceito pelo sócio remanescente.

DISSOLUÇÃO DA SOCIEDADE

Cláusula 11ª – A retirada, exclusão ou falecimento de qualquer dos sócios não dissolverá a Sociedade.

(Handwritten signatures)

JUL 2024

Visto:
Conferido:
G. n° 25.596.588-2

14

§ 1º – A retirada ou o falecimento dos sócios não acarretará a extinção da sociedade, apurando-se seus haveres e pagando os seus herdeiros conforme o disposto no parágrafo segundo desta cláusula.

§ 2º – Em caso de falecimento de um dos sócios, caberá ao sócio remanescente apurar em Balanço Patrimonial os resultados alcançados até aquela data, demonstrando ao(s) herdeiro(s) a situação geral da sociedade. Ao(s) herdeiro(s) do sócio minoritário que não desejar(em) ingressar na sociedade, ou que não for(em) aceito(s) pelo sócio remanescente, será providenciado o pagamento da parte que lhe(s) couber(em). O valor devido deverá ser pago em 12 (doze) parcelas mensais e iguais, corrigidas pelo IGP-M da Fundação Getúlio Vargas, iniciando-se dentro de 30 (trinta) dias após o arquivamento da decorrente alteração contratual no Cartório de Registro de Pessoas Jurídicas, sendo que o protocolo para fins de arquivamento deverá ocorrer no máximo 45 (quarenta e cinco) dias após o falecimento do sócio.

ALTERAÇÕES

Cláusula 12ª – O presente instrumento poderá ser modificado, no todo ou em parte, em qualquer de seus artigos, mediante deliberação do(s) sócio(s)-quotista(s) que representa(m) a maioria do capital social.

DA EXCLUSÃO DA SOCIEDADE

Cláusula 13ª – O sócio, representando a maioria do capital social, poderá, em atenção aos interesses da sociedade, determinar a exclusão do sócio minoritário, de acordo com o art. 1.030 e 1.085 da Lei nº 10.406 de janeiro de 2002.

LIQUIDAÇÃO

Cláusula 14ª – Na hipótese de liquidação, o(s) sócio(s) representando a maioria do

JUL 2024
23 + 0 22
14

Visto:
Conferido:
RG nº 25.596.588-2

capital social, nomearão um liquidante, que apurará o ativo e o passivo, pagando os credores e distribuindo o eventual resíduo entre os sócios, observando-se os dispositivos legais aplicáveis.

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

Cláusula 15ª – A sociedade será regida pelas disposições da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

FORO

Cláusula 16ª – Para todas as questões oriundas do presente Contrato, fica desde já, eleito o foro de Campinas, Estado de São Paulo, com exclusividade sob qualquer outro por mais privilegiado que seja.

DELIBERAÇÕES

Cláusula 17ª – As deliberações dos sócios, obedecido ao disposto no art. 1.010 do Código Civil, serão tomadas em reunião de acordo com o art. 1.072 e seguintes da referida Legislação.

DESEMPEDIMENTO CRIMINAL

“Os sócios e administradores declaram, sob as penas da lei, de que não estão impedidos de exercer a administração da sociedade, por lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrarem sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública ou propriedade.”

[Handwritten signatures]

JUCESP
23 08 2022
14

Visto:
Conferido:
RC. nº 25.596.583-2

E por estarem assim justos e contratados, lavram, datam e assinam o presente instrumento em três (03) vias de igual teor e forma, na presença de duas (02) testemunhas que também assinam, obrigando-se, fielmente, por si e por seus herdeiros, a cumprí-los em todos os seus termos.

Campinas, 21 de agosto de 2022

Roberto Ariani Mangabeira Albernaz
ROBERTO ARIANI MANGABEIRA ALBERNAZ

Adriana Funari Negrão Mangabeira Albernaz
ADRIANA FUNARI NEGRÃO MANGABEIRA ALBERNAZ

Testemunhas:

Hailton Simionato
Hailton Simionato

RG nº 17.566.138 SSP/SP

Andrea Maria Da Silva
Andrea Maria Da Silva

RG Nº M6.654.377 SSP/MG

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO
ECONÔMICO - JUCESP
Gisele Simiema Ceschin
GISELA SIMIEMA CESCHIN
SECRETÁRIA GERAL

399.457/22-7
[Barcode]

JUCESP
JUCESP
23 AGO 2022
ACIC - CAMPINAS

SEM
AL
R
E
C
E
R
T
I
F
I
C
A
D
O



JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo

Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços
Departamento de Registro Empresarial e Integração - DREI
Secretaria de Desenvolvimento Econômico



Ficha Cadastral - Quadro Sociários/Integrantes

Nº CONTROLE NA INTERNET 031409599-3		NIRE SEDE 3521757173-4		NOME EMPRESARIAL BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA		
NOME DO INTEGRANTE					IDENTIFICAÇÃO 025.057.888-39	
CNPJ Sem C.N.P.J.	RG/RNE	DIGITO	DATA DE EXPEDIÇÃO	ORGÃO EMISSOR	UF	NACIONALIDADE
COR OU RAÇA						
LOGRADOURO (rua, av, etc)						NÚMERO
COMPLEMENTO			BAIRRO/DISTRITO			CEP
MUNICIPIO					UF	PAIS
TIPO DE OPERAÇÃO Redistribuição de Capital		TIPO DE INTEGRANTE Pessoa Física			USO DA FIRMA	
PARTICIPAÇÃO Participação no Capital: R\$ 18.000,00 - DEZOITO MIL REAIS						
CARGOS NENHUM						
REPRESENTADOS NENHUM						
DADOS COMPLEMENTARES						



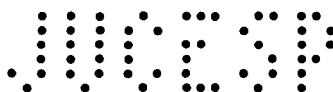
JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo

Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços
Departamento de Registro Empresarial e Integração - DREI
Secretaria de Desenvolvimento Econômico



Ficha Cadastral - Quadro Societários/Integrantes

N° CONTROLE NA INTERNET 031409599-3		NIRE SEDE 3521757173-4		NOME EMPRESARIAL BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA		
NOME DO INTEGRANTE				IDENTIFICAÇÃO 016.866.268-00		
CNPJ Sem C.N.P.J.	RG/RNE	DIGITO	DATA DE EXPEDIÇÃO	ORGÃO EMISSOR	UF	NACIONALIDADE
COR OU RAÇA						
LOGRADOURO (rua, av, etc)						NÚMERO
COMPLEMENTO			BAIRRO/DISTRITO			CEP
MUNICIPIO					UF	PAIS
TIPO DE OPERAÇÃO Saída	TIPO DE INTEGRANTE Pessoa Física			USO DA FIRMA		
PARTICIPAÇÃO						
CARGOS NENHUM						
REPRESENTADOS NENHUM						
DADOS COMPLEMENTARES						



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA - CNPJ

PROTOCOLO DE TRANSMISSÃO DO CNPJ

A análise e o deferimento deste documento serão efetuados pelo seguinte órgão:

- Junta Comercial do Estado de São Paulo

PROTOCOLO REDESIM
SPN2294134726

01. IDENTIFICAÇÃO

NOME EMPRESARIAL (firma ou denominação) BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA	Nº DE INSCRIÇÃO NO CNPJ 05.394.993/0001-47
--	---

02. MOTIVO DO PREENCHIMENTO

RELAÇÃO DOS EVENTOS SOLICITADOS / DATA DO EVENTO

Quadro de Sócios e Administradores - QSA

Visto:
Conferido:
RG. n° 25.596.583-2

Número de Controle: SP10351441 - 05394993000147

03. IDENTIFICAÇÃO DO REPRESENTANTE DA PESSOA JURÍDICA

NOME ROBERTO ARIANI MANGABEIRA ALBERNAZ	CPF 025.057.888-39
LOCAL	DATA 22/08/2022

04. CÓDIGO DE CONTROLE DO CERTIFICADO DIGITAL

Este documento foi assinado com o Certificado digital do NI: 03.614.334/0001-43

Aprovado pela Instrução Normativa nº 1.863, de 27 de dezembro de 2018

Imprimir


JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo

 Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços
 Departamento de Registro Empresarial e Integração – DREI
 Secretaria de Desenvolvimento Econômico

 CONTROLE INTERNET
 031409599-3

FORMULÁRIO PADRONIZADO DE EXIGÊNCIAS

Cumprir a(s) exigência(s) selecionada(s) no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da retirada do processo, devendo o presente formulário de exigência instruir o processo na reentrada, uma vez que constitui parte integrante do documento trazido a registro. A apresentação do processo, após o prazo de 30 (trinta) dias será considerado um novo processo sujeito ao pagamento do respectivo preço público novamente (artigo 57, §3º do Decreto 1800/96).

Nº	Detalhes/Fundamentação
1 - FORMA DE APRESENTAÇÃO DOS DOCUMENTOS	
1.1	Substituir instrumento físico em virtude de erro material (sequência de páginas, cláusulas, alterações do contrato social, etc.) ou por estar prejudicada, por deterioração, parcial ou integralmente, a digitalização ou leitura de seu teor. Nota: Exigir apenas quando necessário para garantir a integridade da informação. Decreto nº 1.800, de 1996, art. 57. IN DREI nº 81, de 2020, art. 27.
1.2	Substituir instrumento físico, uma vez que não poderá conter rasuras, emendas ou entrelinhas. Decreto nº 1.800, de 1996, art. 35.
1.3	Consularizar, apostilar ou traduzir documentos. IN DREI nº 81, de 2020, art. 15 e § 2º.
2 - VIABILIDADE (Nome empresarial e Locacional)	
2.1	Apresentar original do documento de consulta de viabilidade deferida ou Pesquisa de Nome Empresarial (busca prévia). Nota: Substituível pela realizada eletronicamente via REDESIM. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 1.6, capítulo I.
2.2	Corrigir dados informados via REDESIM/internet ou documentos protocolizados, pois, divergem. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 1.6, capítulo I.
3 - DOCUMENTO BÁSICO DE ENTRADA – DBE	
3.1	Anexar DBE - Documento Básico de Entrada da Receita Federal do Brasil, devidamente assinado. Nota: Substituível pelo realizado eletronicamente via REDESIM. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 1.7, capítulo I.
3.2	Corrigir DBE ou documentos protocolizados, pois, divergem. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 1.7, capítulo I.
4 - FICHA DE CADASTRO NACIONAL - FCN)	
4.1	Corrigir dados informados via REDESIM/internet ou documentos protocolizados, pois, divergem. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 1.4, capítulo I.
5 - REQUERIMENTO (CAPA DO PROCESSO)	
5.1	Apresentar requerimento de arquivamento (capa de processo) devidamente preenchido e assinado pelo administrador, sócio ou procurador com poderes gerais ou específicos, ou por terceiro interessado, devidamente identificado com nome, identidade e CPF. Nota: No caso de registro digital não é necessária a utilização desse requerimento, podendo o sistema eletrônico utilizado pela Junta Comercial consolidar os dados do ato levado a arquivamento e solicitar a assinatura digital do requerente. Código Civil arts. 1.151 e 1.153. Decreto nº 1.800, de 1996, art. 33. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 1.1, capítulo I.
5.2	Corrigir o requerimento de arquivamento (capa de processo), pois os dados informados divergem do ato apresentado ou dos dados constantes da base cadastral da Junta Comercial. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 1.1, capítulo I.
6 - COMPROVANTES DE PAGAMENTO	
6.1	Anexar comprovante de pagamento do preço do serviço da Junta Comercial. Nota: Não se aplica quando a confirmação do pagamento se der por outro meio.



JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo

Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços
 Departamento de Registro Empresarial e Integração – DREI
 Secretaria de Desenvolvimento Econômico

CONTROLE INTERNET
 031409599-3

	Lei nº 8.934, de 1994, art. 37, IV. Decreto nº 1.800, de 1996, art. 34, IV. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 1.8, capítulo I.	
6.2	Complementar e comprovar complementação dos valores recolhidos. Lei nº 8.934, de 1994, art. 37, IV. Decreto nº 1.800, de 1996, art. 34, IV. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 1.8, capítulo I.	
6.3	Anexar comprovante de pagamento do preço devido - Processo retornado após o prazo para cumprimento de exigência é considerado como novo processo e sujeito a pagamento de novo preço. Nota: Não se aplica quando a confirmação do pagamento se der por outro meio. Lei nº 8.934, de 1994, art. 40, § 3º. Decreto nº 1.800, de 1996, art. 57, § 4º. IN DREI nº 81, de 2020, art. 53	
7 - PROCURAÇÕES E/OU AUTORIZAÇÕES		
7.1	Anexar ou arquivar, em separado, procuração via original ou cópia por instrumento público ou particular, com poderes específicos para a prática do ato. Nota: No caso de estrangeiro a procuração somente poderá ser arquivada se for em processo autônomo. Código Civil, art. 654, §§ 1º e 2º. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 1.2, capítulo I.	
7.2	Anexar ou arquivar, em separado, procuração por instrumento público, se analfabeto ou relativamente incapaz. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 1.2, capítulo I.	
7.3	Anexar ou arquivar, em processo separado, prova da emancipação de menor de dezoito anos e maior de dezesseis anos. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 3.1, seção I, capítulo II.	
7.4	Anexar certidão ou ato de nomeação do inventariante, no caso de falecimento de sócio. Código Civil, art. 1.797. Código de Processo Civil, arts. 617 a 620. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 4.5, seção III, capítulo II.	
7.5	Anexar alvará judicial ou escritura pública de partilha de bens específico para a prática do ato, no caso de falecimento de sócio. Código de Processo Civil, arts. 617 a 620. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 4.5, seção III, capítulo II.	
7.6	Anexar autorização judicial, para saída, por justa causa, de sócio, já que a sociedade é de prazo determinado. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 4.4.3, II, seção IV, capítulo II.	
8 - CONTRATO SOCIAL/ALTERAÇÕES		
8.1	Apor no contrato social o visto do advogado com a indicação do nome completo e número de inscrição da Seccional da OAB. Nota: É dispensado o visto de advogado no contrato social da sociedade enquadrada como microempresa ou empresa de pequeno porte. Nota: Não é obrigatório o visto de advogado nas alterações contratuais. Lei nº 8.906, de 1994, art. 1º, § 2º. Decreto nº 1.800, de 1996, art. 36. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 7, seção I, capítulo II.	
8.2	Incluir e/ou corrigir cláusula obrigatória no instrumento. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 4, seção I, capítulo II.	
8.3	Corrigir o instrumento, pois os dados informados divergem dos documentos apresentados. Lei nº 8.934, de 1994, art. 35. Decreto nº 1.800, de 1996, arts. 53, I.	
8.4	Corrigir o instrumento, pois, as informações do documento não conferem com as constantes dos atos arquivados anteriormente. Lei nº 8.934, de 1994, art. 35. Decreto nº 1.800, de 1996, art. 53, inciso I.	
8.5	Solicitar reativação, empresa cancelada pelo art. 60 da Lei nº 8.934, de 1994. Lei nº 8.934, de 1994, art. 60, § 4º. IN DREI nº 81, de 2020, art. 111.	
8.6	Anexar certidão expedida pela Junta Comercial para onde a sociedade seria transferida, com a informação de que o ato de transferência de sede não foi efetivado naquela UF. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 4.11.3, seção IV, capítulo II.	
8.7	Consolidar a alteração do contrato social. Nota: É obrigatória a consolidação nos seguintes casos: reativação; transferência da sede para outra unidade da federação; cessão de quotas realizada por instrumento diverso; e conversão de sociedade simples ou associação do cartório de registro de pessoas jurídicas para a junta comercial. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 3, seção IV, capítulo II.	
9 - SÓCIOS		
9.1	PESSOA FÍSICA	
9.1.1	Complementar a qualificação do sócio, brasileiro ou estrangeiro, ou de seus representantes (nome civil, por extenso; nacionalidade; estado civil (indicar, se for o caso, a união estável); data de nascimento, se solteiro; profissão; documento de identidade, número e órgão expedidor/UF; CPF; endereço completo). Código Civil, art. 997, I. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 3, seção I, capítulo II.	


JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo

 Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços
 Departamento de Registro Empresarial e Integração – DREI
 Secretaria de Desenvolvimento Econômico

 CONTROLE INTERNET
 031409599-3


9.1.2	Qualificar o representante, em seguida à qualificação do titular. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 3.4, seção I, capítulo II.	
9.1.3	Anexar cópia da identidade do sócio e, se imigrante, apresentar Carteira de Registro Nacional Migratório, documento fornecido pela Polícia Federal ou comprovante da autorização de residência no Brasil Notas: I. Não se aplica aos documentos apresentados eletronicamente. II. O estrangeiro deve anexar o documento com a autorização de residência mesmo em caso de processo eletrônico Lei nº 13.445, de 2017. Código Civil, art. 1.153. Lei nº 8.934, de 1994, art. 37, V. Decreto nº 1.800, de 1996, art. 34, V. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 1.5, capítulo I.	
9.1.4	Os sócios relativamente incapazes deverão ser assistidos. Código Civil, art. 1.690. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 3.1, seção I, capítulo II.	
9.1.5	O sócio menor de dezesseis anos deverá ser representado. Código Civil, art. 1.690. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 3.1, seção I, capítulo II.	
9.1.6	Não poderá ser sócio de sociedade limitada a pessoa impedida por norma constitucional ou por lei especial Código Civil, art. 977. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 3.2, seção I, capítulo II. Indicar nas notas explicativas qual a legislação aplicável.	
10 - PESSOA JURÍDICA		
10.1	Complementar a qualificação do sócio pessoa jurídica (nome empresarial; qualificação do representante; nacionalidade, se a sede for no exterior; endereço completo da sede; CNPJ), com sede no país ou no exterior; número de inscrição no Cartório competente, sede no País. Código Civil, art. 997, I; e Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 3, II e III, seção I, capítulo II.	
10.2	Complementar a qualificação do sócio FIP (denominação; nº de inscrição no cartório competente; CNPJ; qualificação do administrador – nome empresarial, endereço completo e CNPJ; qualificação do Diretor ou sócio-gerente responsável pela administração). Código Civil, art. 997, I; e Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 3, IV, Seção I, capítulo II.	
10.3	Apresentar prova de sua constituição e de sua existência legal. IN DREI nº 81, de 2020, art. 12, § 1º.	
11 - ADMINISTRADOR		
11.1	Complementar a qualificação do administrador não sócio (nome civil, por extenso; nacionalidade; estado civil (indicar, se for o caso, a união estável) data de nascimento, se solteiro; profissão; documento de identidade, número e órgão expedidor/UF; CPF; endereço). Código Civil, art. 997, VI. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 3, seção I, capítulo II.	
11.2	Anexar cópia da identidade do administrador e, se imigrante, apresentar Carteira de Registro Nacional Migratório, documento fornecido pela Polícia Federal ou comprovante da autorização de residência no Brasil. Notas: I. Não se aplica aos documentos apresentados eletronicamente. II. O estrangeiro deve anexar o documento com a autorização de residência mesmo em caso de processo eletrônico. Lei nº 13.445, de 2017. Código Civil, art. 1.153. Decreto nº 1.800, de 1996, 34, V. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 1.5, capítulo I.	
11.3	Anexar, se essa não constar de cláusula própria, declaração, sob as penas da lei, de que não está condenado por nenhum crime, cuja pena vede o exercício da administração de sociedade empresária. Código Civil, art. 1.011, § 1º. Decreto nº 1.800, de 1996 art. 34, inciso II. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 4.5, seção I, capítulo II.	
11.4	Corrigir instrumento, pois, as funções de administração não podem ser delegadas a representante ou terceiros. Código Civil, art. 1.018. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 4.5, seção I, capítulo II.	
11.5	Inserir os poderes e atribuições do administrador. Código Civil art. 997, VI. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 4.5.1, seção I, capítulo II).	
11.6	Corrigir instrumento, pois, a designação de administrador não sócio dependerá da aprovação da unanimidade dos sócios, enquanto o capital não estiver totalmente integralizado, e de dois terços, no mínimo, após a integralização. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 4.5.2, seção I, capítulo II.	
11.7	Existência de impedimento para ser administrador. Código Civil, art. 1011; e Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 3.3, seção I, capítulo II. Indicar nas notas explicativas qual a legislação aplicável.	
12 - CONSELHO FISCAL		
12.1	Corrigir composição do conselho. Código Civil, art. 1.066.	


JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo

 Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços
 Departamento de Registro Empresarial e Integração – DREI
 Secretaria de Desenvolvimento Econômico

 CONTROLE INTERNET
 031409599-3


12.2	Existência de impedimento para fazer parte do conselho. Código Civil, art. 1.066 e § 1º.	
13 - NOME EMPRESARIAL		
13.1	Corrigir a formação do nome empresarial para corresponder ao nome dos sócios e/ou objeto social e ao tipo societário (princípio da veracidade). Código Civil, art. 980-A, § 1º c/c 997, II e art. 1.158. Decreto nº 1800, de 1996, art. 53, III, alínea "a". IN DREI nº 81, de 2020, art. 18.	
13.2	Alterar o nome empresarial, pois já se encontra registrado nome empresarial idêntico. (Redação dada pela Instrução Normativa DREI nº 55, de 2 de junho de 2021) Decreto nº 1.800, de 1996 art. 53, VI; IN DREI nº 81, de 2020, art. 22, I.	
13.3	Acrescentar ao nome empresarial a expressão "EM LIQUIDAÇÃO" Código Civil, art. 1.103, parágrafo único; IN DREI nº 81, de 2020, art. 20. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 3.1, seção V, capítulo II.	
13.4	Acrescentar ao nome empresarial a expressão "EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL". Lei nº 11.101, de 2005, art. 69. IN DREI nº 81, de 2020, art. 21. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 4, seção VI, capítulo II.	
13.5	A alteração do nome empresarial, mesmo que somente para a retirada da partícula ME ou EPP deve ser feita por meio do instrumento de alteração e requerimento de alteração. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 4.1, seção IV, capítulo II.	
14 - OBJETO/CNAE		
14.1	Definir o objeto. (Redação dada pela Instrução Normativa DREI nº 55, de 2 de junho de 2021) Código Civil, art. 997, II. Decreto nº 1.800, de 1996, art. 53, III, "b" e § 2º. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 4.4, seção I, capítulo II.	
14.2	Alterar objeto, pois, não é passível de registro empresarial. Código Civil, arts. 966 e 982. Decreto nº 1.800, de 1996, art. 53, § 2º. Indicar nas notas explicativas qual a legislação aplicável.	
14.3	Transcrever o objeto na sua totalidade, em caso de alteração do objeto social. Decreto nº 1.800, de 1996, art. 45. Manual de Registro de LTDA, anexo à IN DREI nº 81, de 2020, item 4.6, seção IV, capítulo II.	
14.4	Compatibilizar os códigos de atividades informados (CNAE) com as atividades descritas no objeto. Decreto nº 1.800, de 1996, art. 57.	
14.5	Atividade não passível de ser exercida por estrangeiro, diretamente ou por meio de participação em pessoa jurídica. Manual de Registro LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 3, capítulo I. Indicar nas notas explicativas qual a legislação aplicável.	
14.6	Atividade cuja participação de capital estrangeiro recebe limitação legal. Manual de Registro LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 3, capítulo I. Indicar nas notas explicativas qual a legislação aplicável.	
14.7	Não consta do ato apresentado, assentimento prévio do Conselho de Defesa Nacional. Lei nº 6.634, de 1979, art. 5º. Manual de Registro LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 2.1, capítulo I.	
15 - CAPITAL SOCIAL/QUOTAS		
15.1	Declarar o capital, em moeda nacional, podendo compreender qualquer espécie de bens, suscetíveis de avaliação pecuniária. Nota: Qualificar os bens indicados. Código Civil, art. 997, III. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 4.2, seção I, capítulo II.	
15.2	Indicar e qualificar o representante dos condôminos, no caso de copropriedade de quotas. Código Civil, art. 1.056. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 4.2.3, seção I, capítulo II.	
15.3	Indicar ou corrigir a forma, o modo e o prazo de integralização do capital social. Código Civil, art. 997, III c/c art. 1.004. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 4.3, seção I, capítulo II.	
15.4	Não é cabível a indicação de valor de quota inferior a um centavo Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 4.2.2, seção I, capítulo II.	
15.5	Corrigir a forma de integralização, pois não está de acordo com normas legais. Código Civil, art. 997, IV. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 4.3, seção I, capítulo II.	
15.6	Corrigir o valor do capital, o valor das quotas ou sua distribuição. Decreto nº 1.800, de 1996, art. 57.	
15.7	Descrever e identificar o imóvel, sua área, dados relativos à sua titulação e seu número de matrícula no Registro Imobiliário, no caso de integralização com imóvel, ou direitos a ele relativos. Lei nº 8.934, de 1994, art. 35, VII, "a". Decreto nº 1.800, 1996, art. 53, VIII, "a". Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 4.3.4, seção I – capítulo II.	


JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo

 Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços
 Departamento de Registro Empresarial e Integração – DREI
 Secretaria de Desenvolvimento Econômico

 CONTROLE INTERNET
 031409599-3


15.8	Incluir no contrato ou anexar autorização do cônjuge para integralização de capital com bens imóveis. Código Civil, art. 1.647, I. Decreto nº 1.800, 1996, art. 53, VIII, "b". Manual de Registro de LTDA, anexo à IN DREI nº 81, de 2020, item 4.3.4, seção I – capítulo II.	
15.9	Anexar autorização judicial para a integralização de capital com bens de menor. Manual de Registro de LTDA, anexo à IN DREI nº 81, de 2020, item 4.3.4, seção I – capítulo II.	
15.10	É vedada contribuição ao capital social que consista em prestação de serviços. Código Civil, art. 1.055, § 2º; e Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 4.3.6, seção I, capítulo II.	
15.11	É vedada a integralização do capital com lucros futuros que o sócio venha a auferir na sociedade. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 4.3.3, seção I, capítulo II.	
15.12	O capital social está abaixo do mínimo exigido para as atividades nos termos da legislação específica. Indicar nas notas explicativas qual a legislação aplicável.	
16 - DATA DE INÍCIO DA ATIVIDADE		
16.1	A data de início da atividade não poderá ser anterior à data da assinatura do instrumento. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 5.1, I, seção I, capítulo II.	
16.2	A data de início das atividades não confere com os atos já arquivados. Decreto nº 1.800, de 1996, art. 53, I. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 5.1, I, seção I, capítulo II.	
17 - DECLARAÇÃO DE MICROEMPRESA (ME) / EMPRESA DE PEQUENO PORTE (EPP)		
17.1	Juntar declaração ou declarar em cláusula específica o enquadramento, reenquadramento e desenquadramento de microempresa e empresa de pequeno porte. Lei Complementar 123, de 2006, art. 3º. Lei nº 8.934, de 1994, art. 32, II, d. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 5.2, seção I, capítulo II.	
17.2	Corrigir declaração de enquadramento, reenquadramento e desenquadramento de microempresa e empresa de pequeno porte. Decreto nº 1.800, de 1996, art. 57.	
17.3	A empresa não poderá se beneficiar do tratamento jurídico diferenciado previsto na Lei Complementar nº 123, de 2006. Lei Complementar nº 123, de 2006, art. 3º, § 4º.	
18 - ENDEREÇO DA EMPRESA E DAS FILIAIS		
18.1	Declarar ou corrigir o endereço completo da sede. Código Civil, art. 997, II. Decreto nº 1.800, de 1996, art. 53, III, "d". Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 3, "g", seção I, capítulo II.	
18.2	Declarar ou corrigir endereço completo da(s) filial(is). Decreto nº 1.800, de 1996, art. 53. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 5.4, seção I, capítulo II.	
19 - PRAZO DE DURAÇÃO DA EMPRESA		
19.1	Declarar o prazo de duração da sociedade Código Civil, art. 997, II. Decreto nº 1.800, de 1996, art. 53, inciso III, "f" Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 4, V, seção I, capítulo II.	
20 - ENCERRAMENTO DO EXERCÍCIO SOCIAL		
20.1	Declarar a data de encerramento do exercício social, quando não coincidente com o ano civil. Decreto nº 1.800, de 1996, art. 53, inciso III, "f". Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 4, VII, seção I, capítulo II.	
20.2 - PARTICIPAÇÃO DE SÓCIO NOS LUCROS E PERDAS		
20.3	Declarar a participação dos sócios nos lucros e perdas. Código Civil, art. 997, VII Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 4.6, seção I, capítulo II. (Redação dada pela Instrução Normativa DREI nº 55, de 2 de junho de 2021)	
20.4	Corrigir cláusula, pois, não é permitida a exclusão de sócio na repartição de lucros e prejuízos. Código Civil, art. 1.008. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 4.6, seção I, capítulo II.	
21 - FORO OU CLÁUSULA ARBITRAL		
21.1	Indicar ou corrigir o foro ou cláusula arbitral para o exercício e o cumprimento dos direitos e obrigações resultantes do contrato. Decreto nº 1.800, de 1996, art. 53 III, "e". Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 4, X, seção I, capítulo II.	



JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo

Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços
 Departamento de Registro Empresarial e Integração – DREI
 Secretaria de Desenvolvimento Econômico

CONTROLE INTERNET
 031409599-3

22 - FECHO	
22.1	Indicar a localidade e datar (dia, mês e ano) o instrumento ou declaração. Decreto nº 1.800, de 1996, art. 33. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 6, seção I, capítulo II.
22.2	Apor a assinatura de todos os sócios, ou seus representantes, no contrato social, e rubricar as demais folhas. Nota: Não se aplica aos documentos apresentados eletronicamente. Decreto nº 1.800, de 1996, art. 40. IN DREI nº 81, de 2020, art. 27, § 1º.
22.3	A rubrica aposta na folha ___ diverge das outras, por semelhança. Nota: Exigível única e exclusivamente quando não for possível identificar ou atribuir seu autor. IN DREI nº 81, de 2020, art. 27, § 1º.
22.4	Apor a assinatura do administrador não sócio designado no ato constitutivo ou na alteração do ato constitutivo. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 4.5.2, seção I, capítulo II.
22.5	Reconhecer firma. Nota: Somente quando a Junta Comercial apresentar justificativa plausível, devidamente fundamentada. Lei nº 9.784, de 1999, art. 22, § 2º. IN DREI nº 81, de 2020, art. 29. Inserir nas notas explicativas a justificativa plausível, devidamente fundamentada.
23 - REUNIÃO OU ASSEMBLEIA DE SÓCIOS / ALTERAÇÃO CONTRATUAL	
23.1	A convocação para reunião/assembleia está em desacordo com os preceitos legais. Notas: I. Dispensam-se as formalidades de convocação, quando todos os sócios comparecerem ou se declararem, por escrito, clientes do local, data, hora e ordem do dia. II. É dispensada a publicação da sociedade enquadrada como microempresa ou empresa de pequeno porte. Código Civil, art. 1.152, § 3º, e Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 2, seção II, capítulo II.
23.2	Corrigir o quorum de instalação, pois, não atende aos preceitos legais. Código Civil, art. 1.074.
23.3	Corrigir o quorum de deliberação, pois, não atende aos preceitos legais. Código Civil, art. 1.076, II. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 3.2, seção II, capítulo II.
23.4	Apresentar cópia ou certidão da ata, devendo conter: título do documento, nome da empresa, preâmbulo, composição da mesa, disposição expressa de que a reunião ou assembleia atendeu todas as formalidades legais (convocação), ordem do dia, deliberações e fecho (com indicação do nome dos presentes) e assinatura do presidente e secretário. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 4, seção II, capítulo II.
23.5	Arquivar em processo separado a alteração contratual, quando as decisões tomadas em reunião ou assembleia de sócios implicarem em alteração contratual. Nota: Deverão ser arquivados concomitantemente em processo separado. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 5, seção II, capítulo II.
23.6	Corrigir alteração contratual, pois, deve conter os seguintes elementos: Título (Alteração contratual); preâmbulo; nome e qualificação completa dos sócios; resolução de promover a alteração; corpo da alteração (nova redação das cláusulas alteradas, expressando as modificações introduzidas; redação das cláusulas incluídas; indicação das cláusulas suprimidas); consolidação opcional); fecho. Decreto nº 1.800, de 1996, art. 57. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 3, seção IV, capítulo II.
23.7	Quando a ata de reunião ou de assembleia de sócios ou o instrumento assinado por todos os sócios for assinado por procurador, esse deverá ser sócio ou advogado. Nota: É dispensada essa formalidade quando houver disposição diversa no contrato social. Código Civil, art. 1.074, 1º. Indicar cláusula permissiva.
23.8	Observar as regras legais para redução de capital. Código Civil, art. 1.082, I c/c art. 1.083. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 6, seção II, capítulo II.
23.9	A ata de aprovação da redução do capital, em caso de ser excessivo ao objeto, somente poderá ser arquivada, após o transcurso do prazo de noventa dias. Notas: I. É dispensada a apresentação da publicação quando o instrumento a ser arquivado consignar os nomes, respectivas datas e folhas dos jornais em que foram efetuadas as publicações. II. É dispensada a publicação da sociedade enquadrada como microempresa ou empresa de pequeno porte. Código Civil, art. 1.082, II c/c art. 1.084. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 6, seção II, capítulo II.
23.10	Corrigir o capital social, pois, só poderá ser aumentado se estiverem totalmente integralizadas as quotas, devendo essa situação ser declarada na alteração contratual. Código Civil, art. 1.081. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 4.2, seção IV, capítulo II.
23.11	Observar as disposições legais para a exclusão de sócios



JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo

Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços
 Departamento de Registro Empresarial e Integração – DREI
 Secretaria de Desenvolvimento Econômico

CONTROLE INTERNET
 031409599-3



	Código Civil, art. 1.085. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 6, seção I, capítulo II e item 4.4, seção IV, capítulo II.	
23.12	Apresentar as publicações determinadas em lei. Nota: É dispensada a apresentação das folhas quando o instrumento a ser arquivado consignar os nomes, respectivas datas e folhas dos jornais em que foram efetuadas as publicações. Código Civil, art. 1.152. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 10, seção I, capítulo II.	
24 - FILIAIS		
24.1	Corrigir o capital da filial pois, a soma dos destaques de capital para filiais deverá ser inferior ao capital da empresa. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 4.12.2, seção IV, capítulo II.	
24.2	Compatibilizar atividades das filiais com as da empresa. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 4.12.2, seção IV, capítulo II.	
24.3	Compatibilizar os códigos CNAE da filial com os da empresa. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 3.11.2, seção III, capítulo II.	
24.4	Informar corretamente o endereço da filial em consonância com demais atos da empresa. Decreto nº 1.800, de 1996, art. 53, I.	
24.5	Informar ou corrigir CNPJ nos casos de alteração, transferência ou extinção. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 4.1.2, seção IV, capítulo II.	
25 - EMPRESA SIMPLES DE CRÉDITO – ESC		
25.1	Juntar declaração ou declarar em cláusula específica que os sócios não participam de outra ESC, mesmo que seja sob a forma de empresário individual ou como titulares de EIRELI. LC nº 167, de 2019, art. 2º, § 4º. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 9, seção I, capítulo II.	
25.2	Corrigir objeto, pois diverge dos termos da Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006 (Lei do Simples Nacional). LC nº 167, de 2019, art. 1º. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 9, seção I, capítulo II.	
25.3	Corrigir cláusula do capital, o qual deverá ser integralizado em moeda corrente. LC nº 167, de 2019, art. 2º, § 2º. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 9, seção I, capítulo II.	
25.4	A ESC só pode ser constituída por Pessoa Natural (Pessoa Física) LC nº 167, de 2019, art. 1º. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 9, seção I, capítulo II.	
25.5	A ESC não pode abrir filiais. LC nº 167, de 2019, art. 2º, § 4º Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 9, seção I, capítulo II.	
26 - DISTRATO/DISSOLUÇÃO/LIQUIDAÇÃO		
26.1	Corrigir distrato social, pois deverá conter os seguintes elementos: Título (Distrato Social); Preâmbulo; Resolução do distrato; Conteúdo do distrato (importância repartida entre os sócios, se for o caso; referência à pessoa ou pessoas que assumirem o ativo e passivo remanescentes, se houver; e indicação do responsável pela guarda dos livros); e fecho. Decreto nº 1800, de 1996, art. 53, X. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, itens 2.1 e 2.2, seção V, capítulo II.	
26.2	Corrigir o distrato, pois, deve conter a assinatura de todos os sócios. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 2.3, seção V, capítulo II.	
26.3	Observar as formalidades legais da dissolução, no caso em que as fases de dissolução e liquidação forem praticadas em instrumentos específicos. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 3, seção V, capítulo II.	
26.4	Observar as formalidades legais da liquidação, no caso em que as fases de dissolução e liquidação forem praticadas em instrumentos específicos. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 3, seção V, capítulo II.	
27 - FORMALIDADES ADICIONAIS		
27.1	Observar as regras aplicáveis às sociedades anônimas, tendo em vista a previsão de regência supletiva. Código Civil, art. 1.053, parágrafo único. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 5.3, seção I, capítulo II.	
27.2	Pendência ou incidência de questão judicial. Indicar nas notas explicativas a sentença ou decisão judicial.	
27.3	Pendência de regularização de ato anterior. Nota: A exigência relativa ao ato anterior deve observar os termos da Instrução Normativa nº 81, de 2020, e está prevista nesta lista de exigências. Indicar nas notas explicativas qual a pendência.	
27.4	Pendência administrativa em processo que tramita vinculado. Indicar nas notas explicativas qual a pendência.	



JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo

Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços
Departamento de Registro Empresarial e Integração – DREI
Secretaria de Desenvolvimento Econômico

CONTROLE INTERNET
031409599-3



27.5	Reiteração das exigências anteriores.	
27.6	Em virtude de reiteradas exigências acerca do mesmo tema, o documento foi indeferido nos termos do art. 198, inciso III do Dec.58.879/13.	
Outras Exigências/ Descrever		

SEM VALOR DE CERTIDÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO CARLOS DE LIMA JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/09/2024 às 18:17, sob o número WJAG24700586737. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002725-90.2024.8.26.0296 e código N8bumgXy

PROCURAÇÃO “AD JUDICIA”

OUTORGANTE: BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 05.394.993/0001-47, estabelecida na Avenida Doutor Jesuíno Marcondes Machado, nº 440, Nova Campinas, Campinas/SP, CEP: 13.092-108;

OUTORGADOS:

Dr. João Carlos de Lima Junior, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/SP sob o nº 142.452 e OAB/RJ sob o nº 148.033-D, **Dra. Vanessa Pereira Rodrigues Domene**, brasileira, casada, advogada, inscrita na OAB/SP sob o nº 158.120, **Dra. Ana Cristina de Castro Ferreira**, brasileira, casada, advogada, inscrita na OAB/SP sob o nº 165.417, **Dr. Fabiano da Rocha Grespi**, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/SP sob o nº 151.806, **Dr. Silvio Ushijima Filho**, brasileiro, solteiro, advogado, inscrito na OAB nº. 391.769, **Dra. Silvia Zuccolotto Melis José Barros**, brasileira, casada, advogada, inscrita na OAB/SP 244.246, **Dra. Ana Paula Ferrarez de Oliveira**, brasileira, solteira, advogada, inscrita na OAB/SP 385.642, **Dr. Marcos Uccella Rodrigues de Souza**, brasileiro, solteiro, advogado, inscrito na OAB nº. 450.112, **Dr. Ricardo Ferreira Romboli**, solteiro, advogado, inscrito na OAB/SP sob nº 493.003, **Dr. Matheus Stabile Cardoso**, solteiro, advogado, inscrito na OAB/SP sob nº 434.280, **Dra. Thais Cristina Pizzol Vieira**, casada, advogada, inscrita na OAB/SP sob nº 372.501, **Dra. Malu Hohne Galbes**, solteira, advogada, inscrita na OAB/SP sob nº 490.947, todos integrantes do escritório **SOCIEDADE DE ADVOGADOS LIMA JUNIOR, DOMENE E ADVOGADOS ASSOCIADOS**, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Santos, 1940, 9º andar, Conjunto 92, Jardim Paulista, CEP 01418-102, inscrita no CNPJ sob o nº 25.168.416/0001-44, e filiais (i) no Município de Campinas, Estado de São Paulo, na Rua Doutor José Ferreira Camargo, 405 - Nova Campinas CEP 13092-100, inscrita no CNPJ 25.168.416/0002-25, com seu Contrato Social devidamente registrado nesta D. Secção sob o nº. 19.077/SP, cujo endereço eletrônico corresponde a intimacao@limajr.com.br.

PODERES OUTORGADOS: amplos poderes para o foro em geral, com cláusula *ad judicium*, em qualquer Juízo, Instância e Tribunal, conferindo-lhes, ainda, amplos poderes para confessar, desistir, transigir, firmar compromissos ou acordos, receber e dar quitação, assinar carta de preposição, agindo em conjunto ou separadamente, podendo, ainda, substabelecer esta a outrem, com ou sem reservas de iguais poderes, sendo certo que, em caso de renúncia dos poderes expressos nesta, fica eleito desde já o advogado **João Carlos de Lima Junior** para praticar todos os atos necessários à renúncia, assinando isoladamente, e representando todos os que figurem nesta ou que venham a ter poderes conferidos por substabelecimento com reserva de iguais, que, ainda, somente poderão agir enquanto integrarem o escritório **LIMA JUNIOR DOMENE ADVOGADOS ASSOCIADOS**, considerando-se expressamente revogados,

independentemente de qualquer notificação, os poderes daqueles que, por qualquer motivo deixarem de integrar o referido escritório, dando tudo por bom, firme e valioso.

Campinas, 18 de janeiro de 2024

ROBERTO ARIANI
MANGABEIRA

ALBERNAZ:02505788839

Assinado de forma digital por
ROBERTO ARIANI MANGABEIRA
ALBERNAZ:02505788839

Dados: 2024.01.23 09:47:46 -03'00'

BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA.

ROBERTO ARIANI MANGABEIRA ALBERNAZ



JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo

Ministério do Desenvolvimento, Indústria e Comércio Exterior
Secretaria de Comércio e Serviços
Departamento de Registro Empresarial e Inovação - DREI
Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Ciência, Tecnologia e Inovação

ETIQUETA PROTOCOLO

JUCESP PROTOCOLO
0.057.178/18-5



CAPA DO REQUERIMENTO

240110

CONTROLE INTERNET
022551860-1



DADOS CADASTRAIS

ATO Constituição Normal;					
NOME EMPRESARIAL RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA		CNPJ - SEDE			
LOGRADOURO Avenida Doutor Jesuíno Marcondes Machado		NÚMERO 440	COMPLEMENTO SALA 09	CEP 13092-108	
MUNICÍPIO Campinas	UF SP	TELEFONE	EMAIL		
NÚMERO EXIGÊNCIA (S) 0	NIRE - SEDE				
IDENTIFICAÇÃO SIGNATÁRIO ASSINANTE REQUERIMENTO CAPA NOME: ROBERTO ARIANI MANGABEIRA ALBERNAZ (Administrador) ASSINATURA: <i>Roberto A. Mangabeira Albernaz</i> DATA: 09/11/2017			VALORES RECOLHIDOS DARE: R\$ 137,70 DARF: R\$ 21,00	SEQ. DOC. 171	

DECLARO, SOB AS PENAS DA LEI, QUE AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REQUERIMENTO/PROCESSO SÃO EXPRESSÃO DA VERDADE.

PARA USO EXCLUSIVO DA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO (INCLUSIVE VERSO)

CARIMBO PROTOCOLO JUCESP BR 198 - ASSIMPL CAMPINAS 23 JAN, 2018 SÃO PAULO PROTOCOLO	CARIMBO DISTRIBUIÇÃO	CARIMBO ANÁLISE JUCESP ASSIMPL - CAMPINAS DEFERIDO 24 JAN, 2018 José Darkiman Trigo Assessor Técnico do Registro Público RG 13.621.475
---	----------------------	---

ANEXOS:

EXCLUSIVO SETOR DE ANÁLISE

DBE Documentos Pessoais
 Procuração Laudo de Avaliação
 Alvará Judicial Jornal
 Formal de Partilha Protocolo / Justificação
 Balanço Patrimonial Certidão
 Outros *(Doc. Societários)*

OBSERVAÇÕES:

ETIQUETAS DE REGISTRO + CARIMBO

JUCESP
24 JAN 2018

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO
ECONÔMICO, CIENTÍFICA,
TECNOLOGIA E INOVAÇÃO
JUCESP
NISE: DREI
SECRETARIA GERAL
3523079953-1
SECRETARIA GERAL

JUCESP

DOCUMENTOS NÃO RETIRADOS EM ATÉ 90 DIAS DA DISPONIBILIDADE SERÃO DESCARTADOS - ART.57, § 5º, DECRETO 1.800/96

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO CARLOS DE LIMA JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.jusp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002255-90.2024-8.263-3. O código PckKku1Cw.

JUL 20

05

24 01 18

ESP
ASSIMPI
INAS
1. 2018Visto
Conferido
RG: 13.621.475
WLO
GOLO**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE
EMPRESÁRIA LIMITADA****“RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO
IMOBILIÁRIO SPE LTDA.”**

Por este instrumento particular e na melhor forma de direito, os abaixo assinados:

1. **BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Av. Dr. Jesuíno Marcondes Machado, n°. 440, sala 01, Bairro Nova Campinas, em Campinas (SP), CEP n° 13.092-108, inscrita no CNPJ/MF sob n° 05.394.993/0001-47 e NIRE 35.217.571.734, representada neste instrumento por seu sócio e administrador, **Roberto Ariani Mangabeira Albernaz**, brasileiro, nascido em 07 de fevereiro de 1959, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, engenheiro, portador da Cédula de Identidade R.G. n° 9.860.553-7 SSP/SP, inscrito no C.P.F./M.F. sob n° 025.057.888-39, residente e domiciliado na Alameda das Palmeiras, n° 919, Condomínio Gramado, em Campinas (SP), CEP 13.101-676;

2. **ROBERTO ARIANI MANGABEIRA ALBERNAZ**, brasileiro, nascido em 07 de fevereiro de 1959, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, engenheiro, portador da Cédula de Identidade R.G. n° 9.860.553-7 SSP/SP, inscrito no C.P.F./M.F. sob n° 025.057.888-39, residente e domiciliado na Alameda das Palmeiras, n° 919, Condomínio Gramado, em Campinas (SP), CEP 13.101-676;

Têm entre si justo e contratado, organizar uma Sociedade Empresária Limitada, de propósito específico, de acordo com as seguintes cláusulas e condições que reciprocamente outorgam e aceitam:

**CONTRATO SOCIAL DA SOCIEDADE
“RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE
LTDA.”**

JUCESP

05

24 01 10

Visto	
Conferido	
RG: 13.621.475	

CAPÍTULO "I"**DA DENOMINAÇÃO, SEDE, OBJETO E PRAZO DE DURAÇÃO**

Primeira – A sociedade terá a denominação social de **“RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.”**, sociedade empresária limitada, de propósito específico, e terá sua sede social na Avenida Jesuíno Marcondes Machado, nº 440, sala nº 9, Nova Campinas, na cidade de Campinas, Estado de São Paulo, CEP 13.092-108.

Segunda – A sociedade terá por objeto social a realização de empreendimento imobiliário, destinado à venda sob a forma de loteamento do empreendimento denominado RESERVA SANTA IZABEL localizado na Rodovia Governador Dr. Adhemar Pereira de Barros, km 130, Jaguariuna/SP, nos termos da Lei nº 6.766/79, alterada pela Lei nº 9.785/99 (CNAE 4110-7/00 e 6810-2/01).

Terceira – A duração da sociedade será pelo tempo necessário à conclusão do propósito específico constante do objeto social e suas atividades iniciaram nesta data.

Quarta – Mediante deliberação da assembleia e alteração contratual, a sociedade poderá abrir filiais em qualquer parte do território nacional ou no exterior, bem como associar-se a outras sociedades com objetivos diversos, respeitando-se o quórum previsto no parágrafo segundo da Cláusula Nona deste instrumento.

CAPÍTULO "II"
DO CAPITAL SOCIAL

Quinta – O capital social é de **R\$ 20.000,00** (vinte mil reais), representado por 20.000 (vinte mil) quotas no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente subscrito e integralizado, em moeda corrente do país, nesta data, assim distribuídas entre os sócios:

JUL 30

05

24 01 10

Visto	
Conferido	
RG: 13.621.475	

- **BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA.**, 19.000 (dezenove mil) quotas, no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, equivalente a 95% (noventa e cinco por cento) do capital social subscrito, no valor de R\$ 19.000,00 (dezenove mil reais).

- **ROBERTO ARIANI MANGABEIRA ALBERNEZ**, 1.000 (dez mil) quotas, no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, equivalente a 5% (cinco por cento) do capital social subscrito, no valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais).

Parágrafo Primeiro – Nos termos do art. 1.052 do Código Civil, a responsabilidade de cada sócio é restrita ao valor de suas quotas no capital social, mas todos respondem solidariamente pela integralização do capital social, não existindo responsabilidade subsidiária dos sócios por obrigações da Sociedade.

Parágrafo Segundo – As cotas da sociedade são indivisíveis em relação a esta, e a cada uma delas corresponde um voto nas deliberações de Sócios.

Parágrafo Terceiro - Todos os sócios são responsáveis pela integralização do capital social, bem como pelos aumentos, ou aportes financeiros, que se tornem necessários para a consecução do objetivo social, sendo que, na hipótese de descumprimento dessa obrigação (inadimplemento), caracterizada com a não purgação da mora dentro dos 30 (trinta) dias subsequentes ao recebimento da notificação extrajudicial que lhe será enviada, a sociedade promoverá a exclusão do sócio inadimplente com a devolução dos valores nominais por ele efetivamente desembolsados, no mesmo prazo pago por ele, sem qualquer correção ou reajuste, e descontados 30% (trinta por cento) a título de dano emergente da mora.

Parágrafo Quarto – As quotas remanescentes, de acordo com o parágrafo acima, que não tiverem sido integralizadas pelo sócio excluído, deverão ser integralizadas pelos demais sócios na exata proporção do capital social que cada um detiver, no prazo de 10 (dez) dias. Contudo, o sócio que não tiver o interesse em integralizar novas quotas, deverá fazer a renúncia por escrito, oferecendo tal direito de integralização aos demais sócios para o que o

JUL 2024
05
24 01 18

Visto	
Conferido	
RG: 13.621.475	

exerçam no prazo de 10 (dez) dias. Caso os demais sócios não tenham o interesse na integralização, as quotas poderão ser oferecidas a terceiro(s), que ingressará(rão) na sociedade mediante a deliberação com aprovação de, pelo menos, $\frac{3}{4}$ do capital social.

Parágrafo Quinto – As deliberações sobre o aumento de capital social, ou sobre os aportes financeiros necessários à consecução do objetivo social, inclusive sobre os valores e datas de pagamento ou ainda eventual alteração do cronograma físico e financeiro da obra, poderão ser tomadas por **2/3 (dois terços)** do capital social, em assembléia convocada pelos administradores.

Parágrafo Sexto – Os valores estabelecidos pela assembléia nos termos do *parágrafo anterior* deverão ser depositados por todos os sócios nas datas que forem previamente definidas pelos administradores, em conta bancária de titularidade da própria sociedade e específica para tal finalidade, ou mediante o pagamento por boleto bancário.

CAPÍTULO “III” DA ADMINISTRAÇÃO E REPRESENTAÇÃO DA SOCIEDADE

Sexta – A administração da Sociedade será composta de, no mínimo, 1 (um) administrador, Sócio ou não Sócio, residente e domiciliado no país, o qual poderá ser nomeado em ato separado do presente Contrato Social e ficarão sujeitos às disposições do Contrato Social e aos limites e restrições ficados no ato de sua nomeação.

Sétima – Os Sócios nomeiam como Administradores da Sociedade: **Roberto Ariani Mangabeira Albernaz**, que representará a sociedade ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, perante qualquer pessoa física ou jurídica, entidade, autarquia ou repartição pública, todos com mandato até a dissolução da sociedade, estando dispensado de prestar caução.

Parágrafo Primeiro – O administrador poderá firmar quaisquer contratos em nome da sociedade, inclusive os de alienação e oneração dos bens



JUL 2024

05

24 01 10

Visto	
Conferido	
RG: 13.621.47	

imóveis, bem como abrir e encerrar contas em estabelecimentos bancários, emitir e assinar cheques e títulos de crédito, assumir compromissos e obrigações que se relacionem com o interesse e desenvolvimento da sociedade, podendo nomear, constituir e destituir procuradores em nome da sociedade, inclusive com as cláusulas “*ad judicia*” e “*ad negotia*”.

Parágrafo Segundo – Fica vedado aos administradores, sob qualquer pretexto ou modalidade, o uso da denominação social na prática de atos em negócios estranhos ao objeto da sociedade, notadamente a prestação de avais, endossos, fianças e outras garantias.

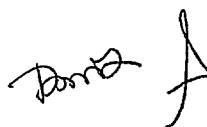
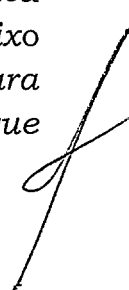
Parágrafo Terceiro – A retirada mensal a título de “pro-labore” dos administradores será determinada pela Reunião de Sócios, de acordo com as possibilidades econômico-financeiras da sociedade, e deverá ser lançada à conta de despesas gerais.

CAPÍTULO “IV” DAS DELIBERAÇÕES SOCIAIS

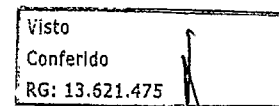
Oitava – As deliberações sociais serão tomadas em reunião de sócios que será convocada pelos administradores, mediante carta de convocação (notificação) a ser enviada a todos os sócios com antecedência de 8 (oito) dias, da qual constará o local, data, hora e a ordem do dia.

Parágrafo Primeiro – Dispensam-se as formalidades de convocação previstas no §3º. do art. 1.152, do Código Civil, quando todos os sócios comparecerem, ou se declararem, por escrito, no ato de recebimento da convocação, estarem cientes da ordem do dia, local, data e a hora da realização da assembléia.

Parágrafo Segundo – As deliberações dos sócios deverão ser tomadas pelos votos correspondentes a 2/3 (dois terços) do capital social, no mínimo. Fica acordado ainda que *além das matérias previstas em lei, as matérias abaixo listadas também dependem necessariamente de deliberação dos sócios para serem aprovadas, por resolução aprovada pelo voto afirmativo de sócios que*

JUL 2024
05
24 01 10



representem, pelo menos, 75% (setenta e cinco por cento) do capital social total da Sociedade, em reunião de sócios a ser regularmente convocada, da qual deverá ser lavrada ata:

- (a) aprovação de qualquer operação de cisão ou transformação envolvendo a Sociedade;
- (b) autorização aos administradores da Sociedade para confessar falência ou recuperação judicial ou extrajudicial;

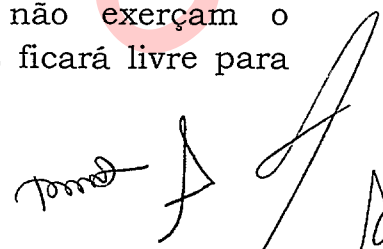
Parágrafo Terceiro – Torna-se dispensável a realização da assembléia quando todos os sócios decidirem, por escrito, sobre a matéria que nela seria deliberada.

Parágrafo Quarto – Sempre que a lei assim o permitir, fica dispensado o arquivamento das atas das reuniões de sócios no órgão competente de registro de empresas.

CAPÍTULO “V” DA CESSÃO DE QUOTAS

Nona – As quotas referentes ao percentual correspondente a cada sócio na participação do capital social da sociedade são individuais e pessoais, não podendo ser transferidas ou alienadas a qualquer título a terceiros sem o consentimento dos sócios remanescentes, aos quais fica assegurado o direito de preferência em igualdade de condições.

Parágrafo Primeiro - O sócio que desejar transferir suas quotas deverá notificar os sócios remanescentes, discriminando o preço, forma e prazo de pagamento para que este exerça ou renuncie ao direito de preferência, o qual deverá fazê-lo dentro de 15 (quinze) dias, contados da data do recebimento da notificação. Findo o prazo, e caso não haja interesse de nenhum dos sócios remanescente, ou os mesmos não exerçam o pagamento, o sócio interessado em transferir suas cotas ficará livre para transferi-las a terceiro(s).



JUL 2024

05

24 01 10

Conferido	
RG: 13.621.475	

Parágrafo Segundo – A cessão terá eficácia quanto à sociedade e terceiros, inclusive para os fins do parágrafo único do art. 1.003, do Código Civil, a partir da averbação do respectivo instrumento, subscrito pelo sócio anuente.

CAPÍTULO “VI” DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DA SOCIEDADE

Décima – A dissolução e/ou liquidação da sociedade ocorrerá nos casos previstos em lei ou será deliberada pelos sócios que representem 2/3 (dois terços) do capital social, que deverão indicar o liquidante, sendo os haveres da sociedade empregados na liquidação das obrigações sociais.

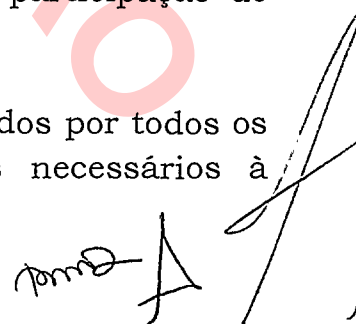
Parágrafo Único – A falência, a extinção e/ou a cessação das atividades do sócio que detém a maioria das quotas importará na automática dissolução da sociedade. No caso de retirada ou exclusão de qualquer outro sócio, o sócio majoritário deliberará sobre a manutenção da sociedade, podendo optar por dissolvê-la.

CAPÍTULO “VII” DO ENCERRAMENTO DO EXERCÍCIO SOCIAL

Décima Primeira – O exercício social terminará no dia 31 de dezembro de cada ano, ocasião em que será levantado um balanço patrimonial com a demonstração dos resultados do exercício e demais demonstrações financeiras previstas na legislação.

Parágrafo Primeiro – Após as deduções legais, os lucros líquidos apurados terão a aplicação que for determinada por deliberação de 2/3 dos sócios quotistas, respeitando-se sempre a proporcionalidade da participação de cada um no capital social.

Parágrafo Segundo – Os prejuízos apurados serão suportados por todos os sócios quotistas, responsáveis em aportar os recursos necessários à



JUL 2024

05

24:01:10

Visto
Conferido
RG: 13.621.415

consecução do objeto social, de acordo com a proporção de cada sócio no Capital Social.

CAPÍTULO "VIII" DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Décima Segunda – Concluído o empreendimento, vendido todos os lotes e/ou divididos entre os sócios na forma por eles determinadas em deliberações assembleares, e, cumpridas todas as obrigações perante terceiros, a sociedade será dissolvida, distribuindo-se os haveres de cada sócio.

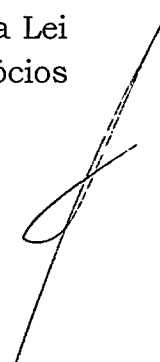
Parágrafo Primeiro – O pagamento dos haveres dos sócios poderá ser realizado mediante a "dação em pagamento" de lotes no empreendimento, observada a proporção das quotas sociais de cada um deles e as deliberações assembleares.

Parágrafo Segundo – As despesas com a transferência da titularidade das unidades autônomas (lavratura da escritura pública, ITBI, registros, averbações etc.) serão de responsabilidade do sócio que as receber.

Décima Terceira – A sociedade será regida em conformidade com as disposições pertinentes às sociedades limitadas, constantes do Código Civil.

Parágrafo Primeiro – Supletivamente, nos casos não previstos neste contrato social e nas disposições pertinentes às sociedades limitadas, a sociedade será regida em conformidade com as normas das sociedades anônimas.

Parágrafo Segundo – Segundo remissão determinada pelo artigo 1054 da Lei 10.406/2002 ao artigo 997 da mesma legislação, fica expresso que os sócios não respondem subsidiariamente pelas obrigações sociais.



JULGADO
DE
CIVIL

Visto
Conferido
RG: 13.621.475

Décima Quarta - Para julgar quaisquer questões oriundas deste instrumento, fica eleito o foro da cidade de Campinas, Estado de São Paulo, renunciando as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Décima Quinta - Os sócios, os representantes das sócias e os administradores declaram que não incurso em nenhum dos crimes previstos no §1º do artigo 1.011, da Lei 10.406/2002, que os impeçam de exercer a atividade mercantil.

E, por estarem assim justos e acordados, assinam este instrumento contratual em três vias de igual teor, juntamente com duas testemunhas abaixo.

Campinas, 09 de novembro de 2017.

Sócios:

[Handwritten Signature]
BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA.
Roberto Ariani Mangabeira Albernaz

[Handwritten Signature]
ROBERTO ARIANI MANGABEIRA ALBERNAZ

TESTEMUNHAS

[Handwritten Signature]
ÁIDA VERA MIATELO PRATES SANTOS
RG nº 16.807.767 SSP/SP
CPF nº 016.664.038-73

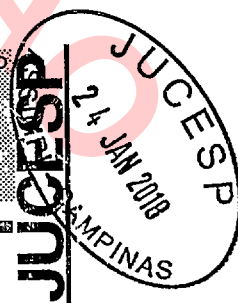
[Handwritten Signature]
RAQUEL MATIAS FRANCHIA
RG nº 32.904.522 SSP/SP
CPF nº 221.423.188-94

ADVOGADA

[Handwritten Signature]
MÁRCIA MAGNUSSON
OAB/SP Nº 123.078

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO
ECONÔMICO, CIÊNCIA,
TECNOLOGIA E INOVAÇÃO
JUICESP
NIRE Digital
FLÁVIA R. BRITTO DE OLIVEIRA
SECRETARIA GERAL

3523079953-1



SEM
PRESE
NÇA

PROCURADOR
DE JUSTIÇA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO CARLOS DE LIMA JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/09/2024 às 18:17, sob o número WJAG24700586737. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002725-90.2024.8.26.0296 e código Pckku1Cw.

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO
ECONÔMICO, CIÊNCIA
E INOVAÇÃO
JUCESP
NIRE UNITADA
FLÁVIA R. BRUNO LIMA JUNIOR
SECRETARIA GERAL

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO
ECONÔMICO, CIÊNCIA
E INOVAÇÃO
JUCESP
NIRE UNITADA
FLÁVIA R. BRUNO LIMA JUNIOR
SECRETARIA GERAL

CERTIFICADO DE REGISTRO
SOB O NÚMERO

3523079953-1



JUCESP

JUCESP
24 JAN 2018
SIMPI - CAMPINAS

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO
ECONÔMICO, CIÊNCIA
E INOVAÇÃO
JUCESP
NIRE UNITADA
FLÁVIA R. BRUNO LIMA JUNIOR
SECRETARIA GERAL

CERTIFICADO DE REGISTRO
SOB O NÚMERO

3523079953-1



JUCESP

JUCESP
24 JAN 2018
SIMPI - CAMPINAS

SEM VALOR DE CERTIFICADO



JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo

Ministério do Desenvolvimento, Indústria e Comércio Exterior

Secretaria de Comércio e Serviços

Departamento Nacional do Registro do Comércio - DNRC

Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Ciência e Tecnologia

fls. 287



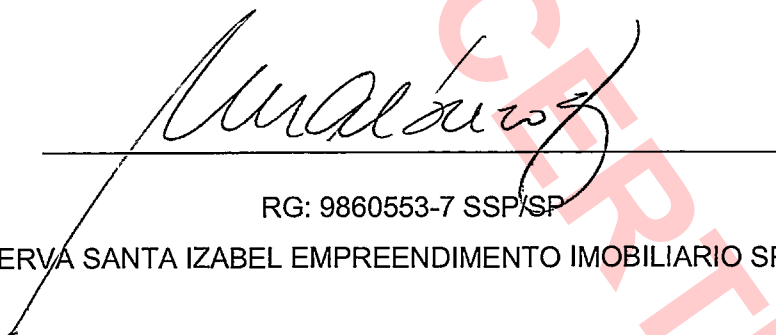
Declaração

24 01 10

Eu, ROBERTO ARIANI MANGABEIRA ALBERNAZ, portador da Cédula de Identidade nº 9860553-7 SSP/SP, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas - CPF sob nº 025.057.888-39, na qualidade de titular, sócio ou responsável legal da empresa RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA, **DECLARO** estar ciente que o **ESTABELECIMENTO** situado no(a) Avenida Doutor Jesuíno Marcondes Machado, 440, SALA 09, Nova Campinas, SP, Campinas, CEP 13092-108, **NÃO PODERÁ EXERCER** suas atividades sem que tenha um **CERTIFICADO DE LICENCIAMENTO INTEGRADO VÁLIDO**, obtido pelo sistema Via Rápida Empresa - Módulo de Licenciamento Estadual, nos termos do artigo 7º do Decreto nº 55.660, de 30 de março de 2010.

Declaro ainda estar ciente que qualquer alteração no endereço do estabelecimento, em sua atividade ou grupo de atividades, ou em qualquer outra das condições determinantes à expedição do Certificado de Licenciamento Integrado, implica na perda de sua validade, assumindo, desde o momento da alteração, a obrigação de renová-lo.

Por fim, declaro estar ciente que a emissão do Certificado de Licenciamento Integrado poderá ser solicitada por representante legal devidamente habilitado, presencialmente e no ato da retirada das certidões relativas ao registro empresarial na Prefeitura, ou pelo titular, sócio, ou contabilista vinculado no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) diretamente no site da Jucesp, através do módulo de licenciamento, mediante uso da respectiva certificação digital.



RG: 9860553-7 SSP/SP

RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA

000000
14
201111



BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA

CNPJ: 05.394.993/0001-47

NIRE: 35.217.571.734

6ª ALTERAÇÃO CONTRATUAL

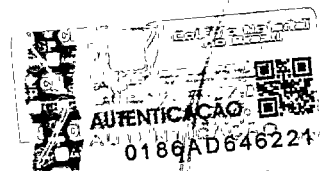
ROBERTO ARIANI MANGABEIRA ALBERNAZ, brasileiro, casado, engenheiro inscrito no CREA sob nº 128.460/D, portador do CPF (MF) nº 025.057.888-39 e da Cédula de Identidade RG nº 9.860.553 SSP/SP, residente e domiciliado na Cidade e Comarca de Campinas, Estado de São Paulo, à Alameda das Palmeiras, no. 919 Condomínio Gramado; e

ADRIANA FUNARI NEGRÃO MANGABEIRA ALBERNAZ, brasileira, casada, bióloga, inscrita no CPF (MF) sob o nº 016.866.268-00 e portadora da Cédula de Identidade RG nº 6.614.529-6 SSP/SP, residente e domiciliada na Cidade e Comarca de Campinas, Estado de São Paulo, à Alameda das Palmeiras, no. 919, Condomínio Gramado,

Únicos sócios da sociedade empresária **BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA** com sede na cidade de Campinas, SP, Av. Eng. Carlos Stevenson, 80, 3º andar, sala 32, bairro Nova Campinas, CEP 13092-132, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE nº 35.217.571.734, em 20/06/2002, inscrita no CNPJ sob nº 05.394.993/0001-47, tem entre si justos e combinados a presente alteração contratual, nos moldes da Lei nº 10.406/2002:

JUL 2024

14



CLÁUSULA PRIMEIRA

É deliberado alterar a sede social da sociedade, passando o "caput" da cláusula primeira do contrato social a ter a seguinte redação:

"A sociedade tem sede na cidade de Campinas, Estado de São Paulo, à Av. Dr. Jesuíno Marcondes Machado, nº. 440 , sala 01, bairro Nova Campinas, CEP 13.092-108."

CLAUSULA SEGUNDA

A vista da modificação ora ajustada consolida-se o contrato social que passa a ter a seguinte redação:

CONTRATO SOCIAL CONSOLIDADO

BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA

DENOMINAÇÃO, SEDE E FORO JURÍDICO

Cláusula 1ª – A sociedade denomina-se **BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA** e tem sua sede na cidade de Campinas, Estado de São Paulo, à Av Dr. Jesuíno Marcondes Machado, nº. 440, sala 01, bairro Nova Campinas, CEP 13.092-108 . podendo, por deliberação dos sócios-quotistas, constituir, manter e fechar filiais, em qualquer parte do território nacional, atribuindo-lhes capital em separado para fins fiscais.

OBJETO

Cláusula 2ª – A sociedade tem por objetivo:

- a) atividade de compra e venda de imóveis;
- b) locação de imóveis;
- c) desmembramento ou loteamento de terrenos;

JUN 20

14



- d) incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda;
- e) Participação como sócia ou acionista de outras empresas.

DURAÇÃO

Cláusula 3ª – O prazo de duração da Sociedade é por tempo indeterminado, tendo início na data da assinatura deste Contrato.

CAPITAL SOCIAL

Cláusula 4ª – O Capital Social subscrito pelos sócios é o de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), totalmente integralizado neste ato em moeda corrente nacional, e dividido em 18 000 (dezoito mil) quotas iguais, no valor nominal de R\$ 1,00 (hum real) cada uma, assim distribuídas entre os sócios:

SÓCIOS	QUOTAS	VALOR
ROBERTO ARIANI MANGABEIRA ALBERNAZ	9.180	R\$ 9.180,00
ADRIANA FUNARI NEGRÃO MANGABEIRA ALBERNAZ	8.820	R\$ 8.820,00
TOTAIS	18.000	R\$ 18.000,00

§ 1º – As deliberações serão tomadas por maioria de votos, contados segundo o valor das quotas de cada um.

§ 2º – Nos termos do artigo 1.052 do Código Civil da Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002, a responsabilidade de cada sócio é restrita ao valor de suas quotas, mas todos respondem solidariamente pela integralização do capital social.

§ 3º – Quaisquer alterações no presente Contrato Social que impliquem no aumento ou redução do Capital Social, serão registradas na Junta Comercial do Estado de São Paulo no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a assinatura do referido instrumento.

11000

14



GERÊNCIA E ADMINISTRAÇÃO

Cláusula 5ª – A sociedade será administrada exclusivamente pelo sócio, o Sr. **ROBERTO ARIANI MANGABEIRA ALBERNAZ**, a quem incumbe assinar, isoladamente, todos papéis e documentos da sociedade, sendo-lhe, todavia, terminantemente vedado o seu uso ou emprego em fins estranhos aos interesses sociais, notadamente em avais, fianças e endossos de favor, ou assumir obrigações seja em favor de terceiros, bem como onerar ou alienar bens imóveis da sociedade, sem autorização do outro sócio, respondendo cada sócio, individualmente pelos compromissos assumidos e pelas consequências da transgressão desta cláusula.

§ Único – O Sócio-Administrador poderá apenas prestar avais, fianças e endossos de favor, ou assumir obrigações seja em favor de terceiros, bem como onerar ou alienar bens imóveis da sociedade, como mencionado na cláusula acima, quando a totalidade dos sócios assim decidir.

Cláusula 6ª – Compete ao Administrador:

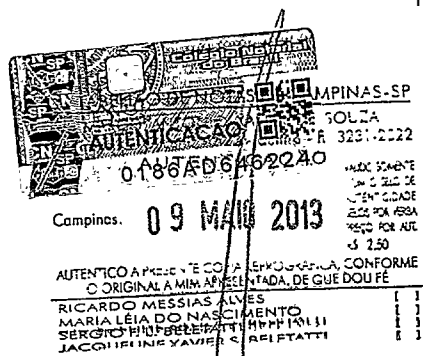
- representar a sociedade, ativa e passivamente, em Juízo ou em suas relações com terceiros;
- administrar, supervisionar e gerir todos os negócios e as atividades da sociedade, podendo, para tanto, praticar todos os atos necessários, assumindo quaisquer obrigações dentro dos poderes autorizados por este Contrato Social;
- assinar quaisquer documentos, contratos, atos, títulos de crédito, garantias, fianças, cheques ou procurações em nome da Sociedade, de acordo com o Parágrafo Único da Cláusula 5ª;
- responsabilidade técnica da sociedade.

Cláusula 7ª – A sociedade poderá constituir procuradores para auxiliá-la na administração social, especificando no instrumento de nomeação os poderes outorgados e o prazo de validade da procuração.

JUL 14 2013

14

2013



Cláusula 8ª – Quaisquer atos da Sociedade só terão validade e a obrigação quando por instrumentos escrito e assinado pelo sócio-administrador, isoladamente, ou por um procurador com poderes bastante.

EXERCÍCIO SOCIAL E BALANÇO

Cláusula 9ª – O exercício social terá início em 1º de janeiro e encerrar-se-á em 31 de dezembro de cada ano. Ao fim de cada exercício social serão levantados balanços patrimoniais e preparadas as correspondentes demonstrações financeiras.

§ 1º – Os sócios-quotistas poderão determinar o levantamento de balanços e demonstrações financeiras intermediárias a qualquer momento.

§ 2º – Os lucros ou prejuízos apurados em Balanço anual, ou em períodos menores, terão a destinação que o sócio detentor da maioria das quotas deliberar. Em caso de distribuição dos lucros ou dos prejuízos será respeitada a proporção das quotas sociais possuídas por cada um.

CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE QUOTAS

Cláusula 10ª – Os sócios-quotistas poderão transferir, ceder, gravar, alienar ou por outra forma dispor de sua quota com o consentimento escrito do outro sócio-quotista, que gozará de preferência na compra da quota.

Parágrafo Único – Os sócios, em desejando vender sua participação no capital social, deverão notificar ao outro sócio, por escrito, dessa sua intenção, comunicando-lhe o preço e as condições de pagamento e concedendo o prazo de 90 (noventa) dias para que exerça seu direito de preferência. Ultrapassado esse prazo sem resposta, o sócio estará livre para vender sua parte a terceiro, desde que este venha a ser aceito pelo sócio remanescente.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.



JULIO
14
201111

DISSOLUÇÃO DA SOCIEDADE

Cláusula 11ª – A retirada, exclusão ou falecimento de qualquer dos sócios não dissolverá a Sociedade.

§ 1º – A retirada ou o falecimento dos sócios não acarretará a extinção da sociedade, apurando-se seus haveres e pagando os seus herdeiros conforme o disposto no parágrafo segundo desta cláusula.

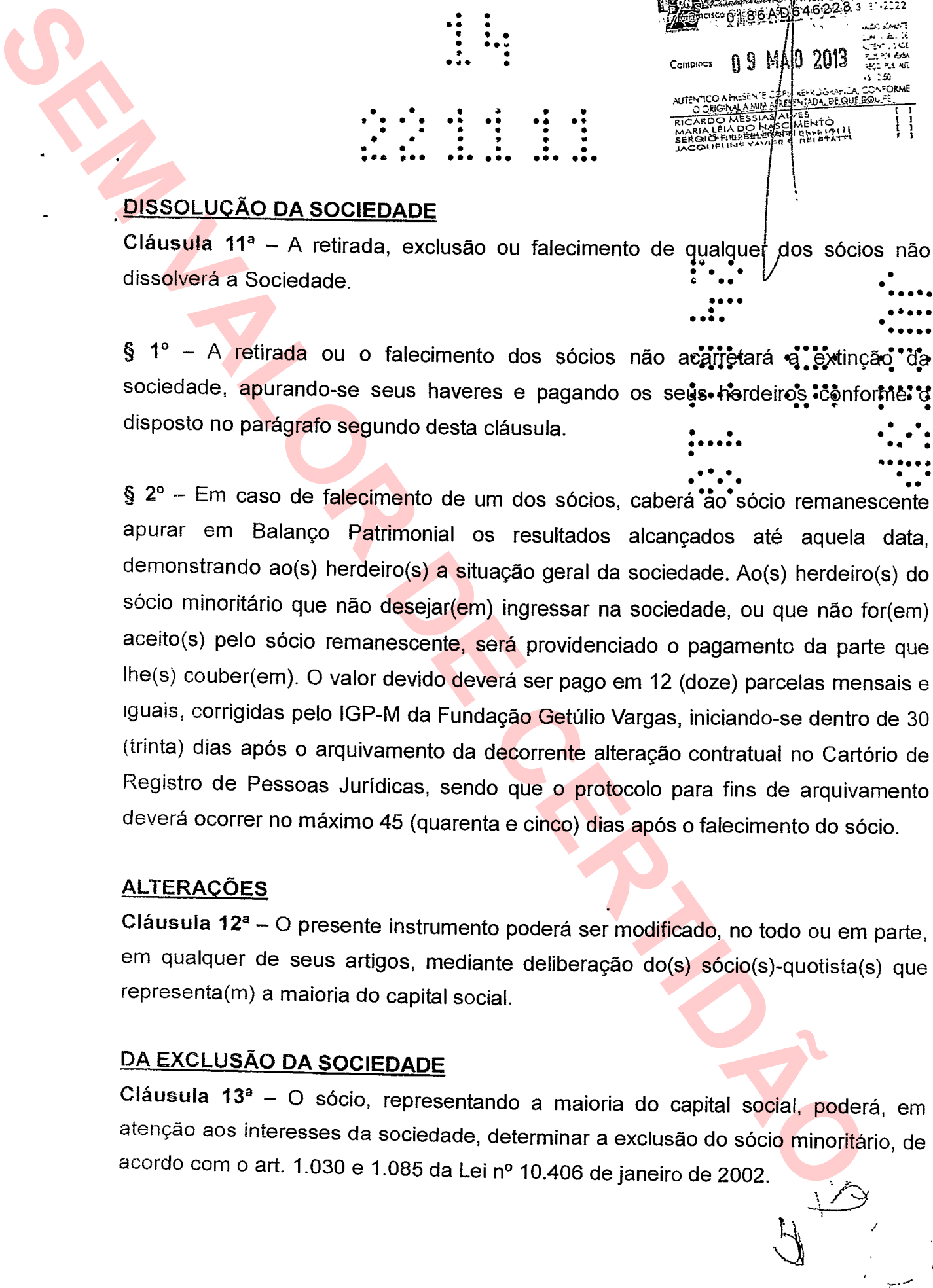
§ 2º – Em caso de falecimento de um dos sócios, caberá ao sócio remanescente apurar em Balanço Patrimonial os resultados alcançados até aquela data, demonstrando ao(s) herdeiro(s) a situação geral da sociedade. Ao(s) herdeiro(s) do sócio minoritário que não desejar(em) ingressar na sociedade, ou que não for(em) aceito(s) pelo sócio remanescente, será providenciado o pagamento da parte que lhe(s) couber(em). O valor devido deverá ser pago em 12 (doze) parcelas mensais e iguais, corrigidas pelo IGP-M da Fundação Getúlio Vargas, iniciando-se dentro de 30 (trinta) dias após o arquivamento da decorrente alteração contratual no Cartório de Registro de Pessoas Jurídicas, sendo que o protocolo para fins de arquivamento deverá ocorrer no máximo 45 (quarenta e cinco) dias após o falecimento do sócio.

ALTERAÇÕES

Cláusula 12ª – O presente instrumento poderá ser modificado, no todo ou em parte, em qualquer de seus artigos, mediante deliberação do(s) sócio(s)-quotista(s) que representa(m) a maioria do capital social.

DA EXCLUSÃO DA SOCIEDADE

Cláusula 13ª – O sócio, representando a maioria do capital social, poderá, em atenção aos interesses da sociedade, determinar a exclusão do sócio minoritário, de acordo com o art. 1.030 e 1.085 da Lei nº 10.406 de janeiro de 2002.





JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo

Ministério do Desenvolvimento, Indústria e Comércio Exterior
Secretaria de Comércio e Serviços
Departamento Nacional do Registro de Comércio - DNRC
Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Ciência e Tecnologia

fls. 296



Ficha Cadastral - Quadro Societarios/Integrantes

Nº CONTROLE NA INTERNET 022551860-1	NIRE SEDE	NOME EMPRESARIAL RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA				
NOME DO INTEGRANTE BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA		IDENTIFICAÇÃO 3521757173-4				
NACIONALIDADE	RG/RNE	DIGITO	DATA DE EXPEDIÇÃO	ORGÃO EMISSOR	UF	CNPJ 05.394.993/0001-47
LOGRADOURO (rua, av, etc) Avenida Doutor Jesuíno Marcondes Machado					NÚMERO 440	
COMPLEMENTO SALA 01		BAIRRO/DISTRITO Nova Campínas			CEP 13092-108	
MUNICÍPIO Campínas				UF SP	PAIS Brasil	
TIPO DE OPERAÇÃO Admissão		TIPO DE INTEGRANTE PJ - Registro na Junta Comercial		USO DA FIRMA Não		
PARTICIPAÇÃO Participação no Capital: R\$ 19.000,00 - DEZENOVE MIL REAIS						
CARGOS Sócio (entrada) Início do Mandato: Término do Mandato:						
REPRESENTADOS NENHUM						
DADOS COMPLEMENTARES						



JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo

Ministério do Desenvolvimento, Indústria e Comércio Exterior
Secretaria de Comércio e Serviços
Departamento Nacional do Registro de Comércio - DNRC
Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Ciência e Tecnologia



Ficha Cadastral - Quadro Societarios/Integrantes

Nº CONTROLE NA INTERNET 022551860-1		NIRE SEDE		NOME EMPRESARIAL RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA			
NOME DO INTEGRANTE ROBERTO ARIANI MANGABEIRA ALBERNAZ						IDENTIFICAÇÃO 025.057.888-39	
NACIONALIDADE Brasileira	RG/RNE 9860553	DIGITO 7	DATA DE EXPEDIÇÃO 22/08/2014	ORGÃO EMISSOR SP	UF SP	CNPJ Sem C.N.P.J.	
LOGRADOURO (rua, av, etc) Alameda das Palmeiras						NÚMERO 919	
COMPLEMENTO			BAIRRO/DISTRITO Sítios de Recreio Gramado			CEP 13101-676	
MUNICÍPIO Campinas					UF SP	PAIS Brasil	
TIPO DE OPERAÇÃO Admissão		TIPO DE INTEGRANTE Pessoa Física			USO DA FIRMA Sim - Isoladamente		
PARTICIPAÇÃO Participação no Capital: R\$ 1.000,00 - UM MIL REAIS							
CARGOS							
Sócio (entrada)		Início do Mandato: 9/11/2017		Termino do Mandato:			
Representante (entrada)		Início do Mandato: 9/11/2017		Termino do Mandato:			
Administrador (entrada)		Início do Mandato: 9/11/2017		Termino do Mandato:			
REPRESENTADOS 3521757173-4 (BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA)							
DADOS COMPLEMENTARES							

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO CARLOS DE LIMA JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/09/2024 às 18:17, sob o número WJAG24700586737. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002725-90.2024.8.26.0296 e código Pckku1Cw.

EXIGÊNCIA

IN DREI 38 - Anexo II

1 – Contrato Social;

1.1. O prazo de duração da sociedade de propósito específico deve estar sempre vinculada à consecução do objeto social. Harmonizar.

JUCESP
ASSIMPI - CAMPINAS
EXIGÊNCIA

12 DEZ. 2017

José Darkiman Trigo
Assessor Técnico do Registro Público
RG 13.621.475

SEM VALOR DE CERTIDÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO CARLOS DE LIMA JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/09/2024 às 18:17, sob o número WJAG24700586737. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002725-90.2024.8.26.0296 e código Pckku1Cw.

PROCURAÇÃO “AD JUDICIA”

OUTORGANTE: RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 29.521.227/0001-64, estabelecida na Avenida Doutor Jesuíno Marcondes Machado, nº 440, Nova Campinas, Campinas/SP, CEP: 13.092-108;

OUTORGADOS:

Dr. João Carlos de Lima Junior, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/SP sob o nº 142.452 e OAB/RJ sob o nº 148.033-D, **Dra. Vanessa Pereira Rodrigues Domene**, brasileira, casada, advogada, inscrita na OAB/SP sob o nº 158.120, **Dra. Ana Cristina de Castro Ferreira**, brasileira, casada, advogada, inscrita na OAB/SP sob o nº 165.417, **Dr. Fabiano da Rocha Grespi**, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/SP sob o nº 151.806, **Dr. Silvio Ushijima Filho**, brasileiro, solteiro, advogado, inscrito na OAB nº. 391.769, **Dra. Silvia Zuccolotto Melis José Barros**, brasileira, casada, advogada, inscrita na OAB/SP 244.246, **Dra. Ana Paula Ferrarez de Oliveira**, brasileira, solteira, advogada, inscrita na OAB/SP 385.642, **Dr. Marcos Uccella Rodrigues de Souza**, brasileiro, solteiro, advogado, inscrito na OAB nº. 450.112, **Dr. Ricardo Ferreira Romboli**, solteiro, advogado, inscrito na OAB/SP sob nº 493.003, **Dr. Matheus Stabile Cardoso**, solteiro, advogado, inscrito na OAB/SP sob nº 434.280, **Dra. Thais Cristina Pizzol Vieira**, casada, advogada, inscrita na OAB/SP sob nº 372.501, **Dra. Malu Hohne Galbes**, solteira, advogada, inscrita na OAB/SP sob nº 490.947, todos integrantes do escritório **SOCIEDADE DE ADVOGADOS LIMA JUNIOR, DOMENE E ADVOGADOS ASSOCIADOS**, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Santos, 1940, 9º andar, Conjunto 92, Jardim Paulista, CEP 01418-102, inscrita no CNPJ sob o nº 25.168.416/0001-44, e filiais (i) no Município de Campinas, Estado de São Paulo, na Rua Doutor José Ferreira Camargo, 405 - Nova Campinas CEP 13092-100, inscrita no CNPJ 25.168.416/0002-25, com seu Contrato Social devidamente registrado nesta D. Secção sob o nº. 19.077/SP, cujo endereço eletrônico corresponde a intimacao@limajr.com.br.

PODERES OUTORGADOS: amplos poderes para o foro em geral, com cláusula *ad judicium*, em qualquer Juízo, Instância e Tribunal, conferindo-lhes, ainda, amplos poderes para confessar, desistir, transigir, firmar compromissos ou acordos, receber e dar quitação, assinar carta de preposição, agindo em conjunto ou separadamente, podendo, ainda, substabelecer esta a outrem, com ou sem reservas de iguais poderes, sendo certo que, em caso de renúncia dos poderes expressos nesta, fica eleito desde já o advogado **João Carlos de Lima Junior** para praticar todos os atos necessários à renúncia, assinando isoladamente, e representando todos os que figurem nesta ou que venham a ter poderes conferidos por substabelecimento com reserva de iguais, que, ainda, somente poderão agir enquanto integram o escritório **LIMA JUNIOR**

DOMENE ADVOGADOS ASSOCIADOS, considerando-se expressamente revogados, independentemente de qualquer notificação, os poderes daqueles que, por qualquer motivo deixarem de integrar o referido escritório, dando tudo por bom, firme e valioso.

Campinas, 18 de janeiro de 2024

ROBERTO ARIANI
MANGABEIRA

ALBERNAZ:02505788839

Assinado de forma digital por
ROBERTO ARIANI MANGABEIRA
ALBERNAZ:02505788839
Dados: 2024.01.23 09:46:46 -03'00'

RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

ROBERTO ARIANI MANGABEIRA ALBERNAZ