

**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 **MEDIDA CAUTELAR DE PRODUÇÃO ANTECIPADA DE PROVA PERICIAL**, 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 05.394.993/0001-45, 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 CONTRATOS FIRMADOS ENTRE AS PARTES**

A AUTORA firmou junto as REQUERIDAS “*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 de lote de terreno para construir sua residência, estando atualmente em construção o imóvel junto ao terreno compromissado. **(DOC. 01)**

As partes contrataram o financiamento de parte do preço do imóvel adquirido, conforme as condições previstas junto a cláusula (4) (quarta) do quadro resumo que constitui parte integrante do referido instrumento, abaixo reproduzida:

**(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 Agência 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 Agência 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 Agência 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:

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.

Como se vê, o pagamento do preço contratado foi parcelado mediante pagamento de entrada e do saldo devedor objeto de financiamento feito por REQUERIDAS, na condição de incorporadoras do empreendimento.

Ademais, 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)**

Mediante o referido termo, foram assumidas as obrigações contraídas pela CEDENTE junto ao "*Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra e Cessão de Unidade de Lote de Terreno em Loteamento Planejado e Outras Avenças*" outrora firmado junto as REQUERIDAS, em condições semelhantes àquelas firmadas em relação ao lote D-01. Nesse sentido, assim dispõe a cláusula 4ª do contrato assumido pela AUTORA: **(DOC. 03)**

**(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 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.

Além disso, restou pactuado **em ambos os instrumentos** que após condição contratual imposta, qual seja, a emissão de TVO (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”* (II.3). Nesse sentido, cumpre reproduzir abaixo os termos das referidas disposições contratuais:

**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 virgula 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.

Denota-se, da leitura acima, que **após** a emissão do referido TVO, o saldo remanescente seria amortizado mediante a aplicação da *tabela price* com juros compostos de 0,7974% (zero virgula sete nove sete quatro por cento) de juros ao mês, totalizando 10% (dez por cento) de juros ao ano, ressalvando que a referida cláusula sétima possui a mesma redação em ambos os instrumentos sob enfoque.

Todavia, no decorrer do adimplemento das parcelas, diante do exponencial aumento do valor destas, assim como do saldo devedor remanescente, após apuração unilateral, promovida pela AUTORA, foram verificadas diversas **inconsistências, imprecisões e valores injustificados**, dos quais derivaram aparentes majorações indevidas.

Ao se constatar tais divergências a AUTORA encaminhou notificação extrajudicial às REQUERIDAS, solicitando o envio do extrato do saldo devedor presente, **“...trazendo as respectivas e devidas notas explicativas em relação ao cálculo realizado, de forma pormenorizada...”** solicitando também a apresentação do valor para fins de quitação do contrato, ocasião em que a AUTORA apontou descumprimentos contratuais pelas REQUERIDAS, imputando o pagamento de multa em razão do apontado inadimplemento. **(DOC. 04)**

Em resposta as REQUERIDAS informaram que *“os cálculos e índices utilizados já estão descritos no documento em anexo, que demonstra todo o histórico de pagamento 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...”* (Grifamos) **(DOC. 05)**

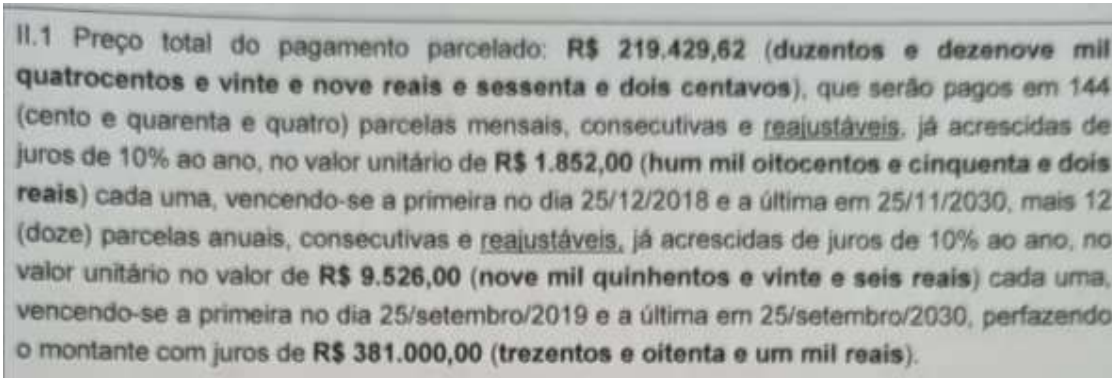
Contudo, ao contrário do alegado em resposta, o extrato encaminhado **não** traz todas as informações necessárias para a compreensão dos cálculos apresentados, na medida em que foram identificadas severas divergências em relação aos cálculos elaborados pela AUTORA, conforme será exposto a seguir.

## **2. DAS DIVERGÊNCIAS E VALORES INJUSTIFICADOS NO CÁLCULO DO DÉBITO PARA AMORTIZAÇÃO DOS JUROS CONFORME O CONTRATO REFERENTE AO LOTE D-01.**

Conforme exposto, os valores em aberto, referentes ao financiamento, seriam cobrados da AUTORA junto à incidência de correção monetária e juros mensais, descontadas as quantias de amortizações eventualmente computadas.

Tem-se, com o decorrer dos pagamentos realizados, que foram verificadas divergências nas atualizações do saldo devedor, como (i) aumentos injustificados na quantia, bem como em (ii) somatórias e diferenças de valores pagos cujo (iii) valor final se encontrava aparentemente incorreto.

As inconsistências identificadas iniciam-se já no valor da primeira parcela mensal do financiamento do saldo devedor. Para maior esclarecimento, elencamos abaixo a metodologia contida no contrato firmado entre as partes:



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).

Denota-se, da leitura acima, que o valor total financiado (219.429,62) foi dividido em 144 parcelas mensais, acrescidos de juros mensais compostos a título de 0,7974% (zero virgula sete nove sete quatro por cento) num total de 10% ao ano, o que resultaria na parcela de R\$ 1.852,00 (mil oitocentos e cinquenta e dois Reais), calculados junto à tabela price,

sendo que estas seriam corrigidas pelo INCC até a emissão do TVO, e somados ao pagamento de doze parcelas anuais reajustáveis (pelo mesmo índice) no valor de R\$ 9.526,00 (nove mil quinhentos e vinte seis ) cada, o que totalizaria o montante de R\$ 381.000,00 (trezentos e oitenta e um mil reais).

Assim, considerando que o valor total das parcelas anuais é de R\$ 114.312,00 (cento e quatorze mil trezentos e doze Reais) (12x9526,00), se subtrairmos este resultado do valor remanescente inicial (219.429,62), tem-se o saldo de **R\$ 105.117,62 (cento e cinco mil cento e dezessete Reais e sessenta e dois centavos)**, sendo, portanto, este o valor que as **REQUERIDAS** parcelaram em 144 parcelas mensais.

Contudo, ao proceder a divisão desta quantia em 144 parcelas, aplicando-se os juros de 10% (dez por cento) ao ano, ou seja 0,7974% (zero virgula sete nove sete quatro por cento) ao mês, restou identificada divergência, na medida em que o valor da parcela seria de R\$ 1.230,19 (mil duzentos e trinta Reais e dezenove centavos) (DOC. 06 – Anexo II):

Entidade:	Loteadora Reserva /santa Isabel
Ciente:	Alexandra Felix de Souza
juros contratuais:	0,7974%
qtde parcelas	144
valor parcela:	R\$ 1.230,19
soma total parcelas	R\$ 177.147,83
Valor Financiado:	R\$ 105.117,62
Taxa de Juros:	0,7974%
Prazo (meses):	144

Valor das Parcelas:	R\$ 1.230,19
Total de Juros:	R\$ 72.030,21
Total do Financiamento:	R\$ 177.147,83

De outro giro, se considerarmos os valores apresentados pela **REQUERIDA**, o valor dos juros mensais apurados é de 1,57663% (um vírgula cinco sete meia meia três cento), consubstanciando-se, na prática, 20,6495%% (vinte virgula meia quatro nove cinco por cento) ao ano, valor que diverge do contrato: (DOC. 06—Anexo I)

Entidade:	Loteadora Reserva /santa Isabel
Ciente:	Alexandra Felix de Souza
juros contratuais:	1,576630%
qtde parcelas	144
valor parcela:	R\$ 1.852,00
soma total parcelas	R\$ 266.688,24
Valor Financiado:	R\$ 105.117,62
Taxa de Juros:	1,576630%
Prazo (meses):	144

Valor das Parcelas:	R\$ 1.852,00
Total de Juros:	R\$ 161.570,62
Total do Financiamento:	R\$ 266.688,24

Analisando os mesmos cálculos, contudo sob outro prisma, danota-se que para se chegar ao valor do saldo devedor financiado total, conforme arbitrado pelas **REQUERIDAS**, ou seja, R\$ 381.000,00 (trezentos e oitenta e um mil reais), o valor dos juros mensais aplicados tem de ser necessariamente de 1,57663% (um vírgula cinco sete meia meia três cento), consubstanciando-se na prática de 20,6495%% (vinte virgula meia quatro nove cinco por cento) ao ano. Nesse sentido, o valor das parcelas mensais financiadas totalizaria R\$ 266.688,24 (duzentos e sessenta e seis mil seiscentos e oitenta e oito Reais e vinte e quatro centavos), somados aos R\$ 114.312,00 (cento e quatorze mil trezentos e doze Reais) relativos ao valor das parcelas anuais.

No entanto se fizermos o cálculo acima mencionado, ou seja excluindo o valor das parcelas anuais correspondentes a R\$ 114.312,00 (cento e quatorze mil trezentos e doze Reais), e aplicando os juros contratados, ou seja, 10% (dez por cento) ao ano, representados por 0,7974% (zero virgula sete nove sete quatro por cento) ao mês, frente ao saldo remanescente de R\$ 105.117,62 (cento e cinco mil cento e dezessete Reais e sessenta e dois centavos), o valor **total** das parcelas mensais seria de R\$ 177.147,83 (cento e setenta e sete mil cento e quarenta e sete Reais e oitenta e três centavos), os quais somados ao valor das parcelas anuais, representaria o montante com juros de R\$ 291.459,83, **valor aquém dos R\$ 381.000,00 (trezentos e oitenta e um mil reais) consignados no contrato.**

Devido a essa divergência, consta uma diferença no valor de R\$ 46.748,71 (quarenta e seis mil setecentos e quarenta e oito Reais e setenta e um centavos), consubstanciada no valor pago indevidamente pela AUTORA, **apurada até o pagamento da parcela 55 (cinquenta e cinco) em 29/06/2023. (DOC. 06 - Anexo IV)**

Não obstante, a divergência apurada traz severos reflexos também no saldo devedor remanescente a ser amortizado, assim como no valor das parcelas vincendas. Isso porque, se considerarmos o cálculo realizado, o valor da parcela no mês de junho de 2023 seria de R\$ 1.679,56 (mil seiscentos e setenta e nove Reais e cinquenta e seis centavos) frente ao valor de R\$ 2.634,13 (dois mil seiscentos e trinta e quatro Reais e treze centavos), que foi pago pela AUTORA. **(DOC. 06 - Anexo III)**

ANEXO III - CÁLCULO PRESTAÇÕES COM APLICAÇÃO DO INCC-IGP-M - ALEXANDRA FÉLIX DE SOUZA																
Parcela	Mês	parcelas	INCC %		IGP-M %		valor correção	parcela Atualizada	data pagamento	dias	juros moratórios		multa	valor prestação	valor pago	diferença
			mês	acumulado	mês	acumulado					índice	valor				
50	29/01/2023	1.724,01			0,21%	0,066206	3,62	1.727,63	31/01/2023		0,00000	-	-	1.727,63	2.615,52	887,89
51	28/02/2023	1.727,63			-0,06%	0,065566	-1,04	1.726,59	01/03/2023		0,00000	-	-	1.726,59	2.627,29	900,70
52	29/03/2023	1.726,59			0,05%	0,066099	0,86	1.727,46	30/03/2023		0,00000	-	-	1.727,46	2.632,81	905,35
53	29/04/2023	1.727,46			-0,95%	0,055971	-16,41	1.711,05	03/05/2023		0,00000	-	-	1.711,05	2.632,81	921,76
54	29/05/2023	1.711,05			-1,84%	0,036541	-31,48	1.679,56	30/05/2023		0,00000	-	-	1.679,56	2.634,13	954,57
55	29/06/2023	1.679,56			-1,93%	0,016536	-32,42	1.647,15	30/06/2023		0,00000	-	-	1.647,15	2.634,13	986,98
56	29/07/2023	1.647,15						1.647,15								1.647,15

Consigne-se, ademais, que o cálculo utilizado nesse caso contempla as variações negativas dos índices avençados, assim como o prazo a incidência inicial do INCC mediante índice divulgado dois meses anteriormente a assinatura do instrumento (26/10/2018).

**Cumpra ressaltar, nesse sentido, que mediante o referido anexo III, é possível identificar, com clareza, a divergência entre os valores cobrados pelas REQUERIDAS e o valor possivelmente devidos em razão do contrato firmado, conforme pode se verificar parcialmente abaixo:**

ANEXO III - CÁLCULO PRESTAÇÕES COM APLICAÇÃO DO INCC-IGP-M - ALEXANDRA FÉLIX DE SOUZA																
Parcela	Mês	parcelas	INCC %		IGP-M %		valor correção	parcela Atualizada	data pagamento	dias	juros moratórios		multa	valor prestação	valor pago	diferença
			mês	acumulado	mês	acumulado					índice	valor				
1/1	29/09/2018	5.192,80						18/10/2018						5.192,80		
1/3	29/10/2018	5.841,90						29/10/2018						5.841,90		
1/3	29/10/2018							29/11/2018						432,74		
2/3	29/11/2018	6.058,26						29/11/2018						6.058,26		
2/3	29/11/2018							02/01/2019						216,37		
3/3	29/11/2018	6.274,63						02/01/2019						6.274,63		
	ago/18		0,15%	0,001500	0,70%	0,007600										
	set/18		0,23%	0,003803	1,52%	0,022306										
	out/18		0,15%	0,007317	0,89%	0,021405										
	nov/18		0,13%	0,008626	-0,49%	0,026351										
1	25/12/2018	1.230,19	0,13%	0,009937	-1,09%	0,015266	12,22	1.242,41	20/12/2018		0,00000	-	-	1.242,41	1.852,00	609,59
2	25/01/2019	1.242,41	0,49%	0,014886	0,01%	0,015368	6,09	1.248,50	25/01/2019		0,00000	-	-	1.248,50	1.852,00	603,50
3	29/02/2019	1.248,50	0,69%	0,015800	0,88%	0,024303	1,12	1.249,63	27/02/2019		0,00000	-	-	1.249,63	1.890,14	640,51

Assim, conforme apurado, o saldo devedor para fins de quitação, de acordo com as REQUERIDAS é de R\$ 247.014,67 (duzentos e quarenta e sete mil e quatorze Reais e sessenta e sete centavos), ao passo que o saldo devedor para fins de quitação, conforme os cálculos da AUTORA, totaliza R\$ 152.556,93 (cento e cinquenta e dois mil quinhentos e cinquenta e seis Reais e noventa e três centavos).

**Excelência, além da divergência entre os valores pagos, foi identificada também vultosa divergência apurada a respeito do valor para fins de quitação, perfazendo o montante de R\$ 94.460,74 (noventa e quatro mil quatrocentos e sessenta Reais e setenta e quatro centavos). (DOC. 06 – Valor para quitação).**

Ante os esclarecimentos acima postos, torna-se de suma necessidade a produção antecipada de provas a fim de que se esclareçam os pontos controvertidos cuja motivação continua obscura, dado que a AUTORA pode vir a ser penalizada injustamente com a perda de capital em virtude de má conduta das REQUERIDAS.

Com apuração contábil judicial e apresentação de documentos e informações em poder das REQUERIDAS e até então omitidos, conseguir-se-á, enfim, se concluir se tais lançamentos realmente estão em conforme ou não com o contrato firmado (situação já tentada extrajudicialmente, mas por omissão das REQUERIDAS, não conseguida).

### **3. DAS INCONSISTÊNCIAS E VALORES INJUSTIFICADOS NO CÁLCULO DO DÉBITO E ESTORNO PARA AMORTIZAÇÃO DOS JUROS CONFORME O CONTRATO. CONTRATO REFERENTE AO LOTE D-02.**

O raciocínio a ser adotado em relação ao contrato firmado para a aquisição do lote D-02 é o mesmo, na medida em que as condições contratadas no que se refere ao financiamento do saldo devedor são idênticas em relação a aplicação de juros remuneratórios e amortizações, alterando-se, somente, os valores contratados para aquisição dos terrenos, ou seja, as inconsistências são constatadas desde a contratação da primeira parcela.

Nesse sentido, considerando a exposição já realizada no tópico anterior, relativamente ao contrato relativo ao lote D-01, nos escusando desde já pela redundância, pedimos vênha para utilizar a mesma metodologia aplicada no tópico anterior.

Denota-se, da leitura da cláusula 4.II.1, que o valor total financiado 198.212,46 (cento e noventa e oito mil duzentos e doze Reais e quarenta e seis centavos) foi dividido em 144 parcelas mensais, acrescidos de juros mensais compostos a título de 0,7974% (zero virgula sete nove sete quatro por cento) num total de 10% ao ano, o que resultaria na parcela de R\$ 1.673,00 (mil seiscentos e setenta e três Reais), calculados junto à tabela price, sendo que estas seriam corrigidas pelo INCC até a emissão do TVO, e somados ao pagamento de doze parcelas anuais reajustáveis (pelo mesmo índice) no valor de R\$ 8.604,00 (oito mil seiscentos e quatro Reais) cada, o que totalizaria o montante de R\$ R\$344.160,00 (trezentos e quarenta e quatro mil, cento e sessenta reais).

Assim, considerando que o valor total das parcelas anuais é de R\$ 103,248,00 (cento e tres mil, duzentos e quarenta e oito reais) (12x8604,00), se subtrairmos este resultado do valor remanescente inicial (198.212,46), tem-se o saldo de **R\$ 94.964,46 (noventa e quatro mil, novecentos e sessenta e quatro reais, quarenta e seis centavos), sendo, portanto, este o valor que as REQUERIDAS deveriam parcelar em 144 parcelas mensais.**

Contudo, ao proceder a divisão desta quantia em 144 parcelas, aplicando-se os juros de 10% (dez por cento) ao ano, ou seja 0,7974% (zero virgula sete nove sete quatro por cento) ao mês, o valor da parcela seria de R\$ 1.111,37 (mil cento e onze Reais e trinta e sete centavos) **(DOC. 07 – Anexo II):**

Entidade:	Loteadora Reserva /santa Isabel
Cliente:	Alexandra Félix de souza - Lote D2
Juros contratuais:	0,7974%
qtde parcelas	144
valor parcela:	R\$ 1.111,37
soma total parcelas	R\$ 160.037,37

Valor Financiado:	R\$ 94.964,46
Taxa de Juros:	0,7974%
Prazo (meses):	144

Valor das Parcelas:	R\$ 1.111,37
Total de Juros:	R\$ 65.072,91
Total do Financiamento:	R\$ 160.037,37

De outro giro, se considerarmos os valores apresentados pela REQUERIDA, o valor dos juros aplicados é de 1,576483% (um vírgula cinco sete meia quatro oito três cento), consubstanciando-se na prática incrível de 20,6474% (vinte virgula meia quatro sete quatro por cento) ao ano, **se afigurando pouco menor que os juros aplicados em relação ao contrato do lote D-01 (DOC. 07—Anexo I):**

Entidade:	Loteadora Reserva /santa Isabel
Cliente:	Alexandra Félix de Souza - Lote D2
Juros contratuais:	1,576483%
qtde parcelas	144
valor parcela:	R\$ 1.673,00
soma total parcelas	R\$ 240.912,64

Valor Financiado:	R\$ 94.964,46
Taxa de Juros:	1,576483%
Prazo (meses):	144

Valor das Parcelas:	R\$ 1.673,00
Total de Juros:	R\$ 145.948,18
Total do Financiamento:	R\$ 240.912,64

Analisando mesmos cálculos, contudo sob outro prisma, conclui-se que para se chegar ao valor do saldo devedor financiado total, conforme arbitrado pelas REQUERIDAS, ou seja, R\$ 344.160,00 (trezentos e quarenta e quatro mil cento e sessenta reais), o valor dos juros mensais aplicados tem de ser de 1,576483% (um vírgula cinco sete meia quatro oito três cento), consubstanciando-se na prática de 20,6474% (vinte virgula meia quatro sete quatro por cento) ao ano. Nesse sentido, o valor das parcelas mensais financiadas totalizaria R\$ 240.912,64 (duzentos e quarenta mil novecentos e doze Reais e sessenta e quatro centavos), somados aos R\$ 103.248,00 (cento e três mil duzentos e quarenta e oito Reais) relativos ao valor das parcelas anuais.

No entanto se fizermos o cálculo acima mencionado, ou seja excluindo do valor financiado as parcelas anuais correspondentes a R\$ 103.248,00 (cento e três mil duzentos e quarenta e oito Reais), e aplicando os juros contratados, ou seja, 10% (dez por cento) ao ano, representados por 0,7974% (zero virgula sete nove sete quatro por cento) ao mês, frente ao saldo remanescente de R\$ 96.964,46 (noventa e seis mil novecentos e sessenta e quatro Reais e quarenta e seis centavos), o valor **total** das parcelas mensais seria de R\$ 160.037,37 (cento e sessenta mil e trinta e sete Reais e trinta e sete centavos) os quais somados ao valor das parcelas anuais, representaria o montante, com juros, de R\$ 263.285,37 (duzentos e sessenta e três mil duzentos e oitenta e cinco Reais e trinta e sete centavos), **valor aquém dos R\$ 344.160,00 (trezentos e quarenta e quatro mil cento e sessenta Reais) consignados no contrato.**

Devido a essa divergência, consta uma diferença no valor de R\$ 41.741,54 (quarenta e um mil setecentos e quarenta e um Reais e setenta e cinquenta e quatro centavos), consubstanciada no valor pago indevidamente pela AUTORA. **apurada até o pagamento da parcela 55 (cinquenta e cinco) em 29/06/2023. (DOC. 07 - Anexo IV)**



Não obstante, a divergência apurada traz severos reflexos também no saldo devedor remanescente a ser amortizado, assim como no valor das parcelas vincendas. Isso porque, se considerarmos o cálculo realizado, o valor da parcela no mês de junho de 2023 seria de R\$ 1.517,34 (mil quinhentos e dezessete Reais e trinta e quatro centavos) frente ao valor de R\$ 2.379,54 (dois mil trezentos e setenta e nove Reais e cinquenta e quatro centavos), que foi pago pela AUTORA no mesmo período. **(DOC. 07 - Anexo III)**

ANEXO III - PARCELAS COM TABELA PRICE COM INCC + IGP-M - ALEXANDRA- LOTE D2											
Parcela	Mês	parcelas	INCC %		IGP-M %		valor correção	parcela Atualizada	valor pago	diferença	
			mês	acumulado	mês	acumulado					
48	nov/22	1.559,25			-0,56%	0,059205	- 8,73	1.550,52	2.362,73	812,21	
49	dez/22	1.550,52			0,45%	0,063972	6,98	1.557,49	2.362,73	805,24	
50	jan/23	1.557,49			0,21%	0,066206	3,27	1.560,76	2.362,73	801,97	
51	fev/23	1.560,76			-0,06%	0,065566	- 0,94	1.559,83	2.373,36	813,53	
52	mar/23	1.559,83			0,05%	0,066099	0,78	1.560,61	2.378,35	817,74	
53	abr/23	1.560,61			-0,95%	0,055971	- 14,83	1.545,78	2.378,35	832,57	
54	mai/23	1.545,78			-1,84%	0,036541	- 28,44	1.517,34	2.379,54	862,20	
55	jun/23	1.517,34			-1,93%	0,016536	- 29,28	1.488,06	2.379,54	891,48	

Consigne-se, ademais, que o cálculo utilizado nesse caso contempla as variações negativas dos índices avençados, assim como o prazo a incidência inicial do INCC mediante índice divulgado dois meses anteriormente a assinatura do instrumento (26/10/2018).

Cumpra ressaltar, nesse sentido, que mediante o referido anexo III, é possível identificar, com clareza, a divergência entre os valores cobrados pelas REQUERIDAS e o valor possivelmente devido em razão do contrato firmado, conforme pode se verificar parcialmente abaixo.

ANEXO III - PARCELAS COM TABELA PRICE COM INCC + IGP-M - ALEXANDRA- LOTE D2											
Parcela	Mês	parcelas	INCC %		IGP-M %		valor correção	parcela Atualizada	valor pago	diferença	
			mês	acumulado	mês	acumulado					
1/1	18/10/2018	4.690,00						4.690,00	4.690,00	-	
1/3	29/10/2018	5.276,25						5.276,25	5.276,25	-	
2/3	29/11/2018	390,50						390,50	390,50	-	
2/3	29/11/2018	5.471,50						5.471,50	5.471,50	-	
3/3	02/01/2019	195,25						195,25	195,25	-	
3/3	29/12/2023	5.666,75						5.666,75	5.666,75	-	
	ago/18		0,15%	0,001500	0,70%	0,007000					
	set/18		0,23%	0,003803	1,52%	0,022306					
	out/18		0,35%	0,007317	0,89%	0,031405					
	nov/18		0,13%	0,008626	-0,49%	0,026351					
1	dez/18	1.111,37	0,13%	0,009937	-1,08%	0,015266	11,04	1.122,41	1.673,00	550,59	
2	jan/19	1.122,41	0,49%	0,014886	0,01%	0,015368	5,50	1.127,91	1.673,00	545,09	
3	fev/19	1.127,91	0,09%	0,015800	0,88%	0,024303	1,02	1.128,93	1.707,46	578,53	

Assim, conforme apurado, o saldo devedor para fins de quitação, de acordo com as REQUERIDAS é de 223.129,87 (duzentos e vinte e três mil cento e vinte e nove Reais e oitenta e sete centavos), ao passo que o saldo devedor para fins de quitação, conforme os cálculos da AUTORA, totaliza R\$ 139.156,52 (cento e trinta e nove mil cento e cinquenta e seis Reais e cinquenta e dois centavos), **de sorte que a diferença apurada entre as partes, a respeito do valor para fins de quitação, é de R\$ 83.973,35 (oitenta e três mil novecentos e setenta e três Reais e trinta e cinco centavos).** (DOC. 07 – Valor para quitação).

Ante os esclarecimentos acima postos, torna-se de suma necessidade a produção antecipada de provas a fim de que se esclareçam os pontos controvertidos cuja motivação continua obscura, dado que a AUTORA pode vir a ser penalizada injustamente com a perda de capital em virtude de má conduta das REQUERIDAS.

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 01/09/2023 às 11:14, sob o número 10032527620238260296. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003252-76.2023.8.26.0296 e código 0up37fSH.

Com apuração contábil judicial e apresentação de documentos e informações em poder das REQUERIDAS e até então omitidos, conseguir-se-á, enfim, se concluir se tais lançamentos realmente estão em conforme ou não (situação já tentada extrajudicialmente, mas por omissão das REQUERIDAS, não conseguida).

4. **CONSIDERAÇÕES A RESPEITO DA CONTRATAÇÃO DE JUROS COMPOSTOS PARA A AMORTIZAÇÃO DE CONTRATO FIRMADO POR EMPRESA QUE NÃO COMPÕE O SISTEMA FINANCEIRO NACIONAL OU SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO.**

Não obstante as divergências acima apontadas no que se refere ao cumprimento do contrato firmado, denota-se, no presente caso, que a contratação da amortização do saldo devedor contempla a incidência de juros compostos.

**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 virgula sete nove sete quatro por cento de juros) ao mês, totalizando 10% (dez por cento) de juros ao ano.

Como se vê, o parágrafo único da cláusula oitava expressamente prevê a incidência de *juros compostos de 0,7974%* (zero virgula sete nove sete quatro por cento) de juros ao mês, totalizando 10% (dez por cento) **ao ano**.

Contudo, a despeito da legalidade de tal contratação ser objeto de decisão judicial, considerando a prova almejada pelos AUTORES, mister se faz a abordagem de tal questionamento, visando assim comprovar a ocorrência de capitalização mensal de juros em relação a gestão do contrato, pelas REQUERIDAS, em observância ao entendimento proferido pelo Superior Tribunal de Justiça a respeito da aplicação da tabela PRICE em contrato de financiamento imobiliário, o qual foi proferido após afetação do tema à sistemática de julgamento de recursos repetitivos, constituindo-se, pois, decisão vinculante, consoante previsto no artigo 543-C do antigo CPC:

*RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO CAPITALIZAÇÃO DE JUROS VEDADA EM QUALQUER PERIODICIDADE. TABELA PRICE. ANATOCISMO. INCIDÊNCIAS DAS SÚMULAS 5 E 7. ART. 6º, ALÍNEA "E", DA LEI Nº 4.380/64. JUROS REMUNERATÓRIOS. AUSÊNCIA DE LIMITAÇÃO. 1. Para efeito do art. 543-C: 1.1. Nos contratos celebrados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, é vedada a capitalização de juros em qualquer periodicidade. **Não cabe ao STJ, todavia, aferir se há capitalização de juros com a utilização da Tabela Price, por força das Súmulas 5 e 7.1.2.** O art. 6º, alínea "e", da Lei nº 4.380/64, não estabelece limitação dos juros remuneratórios. 2. Aplicação ao caso concreto: 2.1. Recurso especial parcialmente conhecido e, na extensão, provido, para afastar a limitação imposta pelo acórdão recorrido no tocante aos juros remuneratórios. (REsp 1070297/PR, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 09/09/2009, DJe 18/09/2009)*

Como se vê, é necessária a efetiva apuração para a comprovação da prática vedada de capitalização mensal de juros, não bastando a existência de tal previsão (nula) em contrato, conforme ocorrido no caso concreto.

Por tal motivo, a presente medida cautelar de produção antecipada de provas se afigura necessária também para a efetivação/comprovação de capitalização mensal de juros pelas REQUERIDAS, na condição de pessoa física e incorporadoras.

Ante o exposto, requer seja deferida a produção antecipada de provas visando a apuração quanto a prática de capitalização mensal de juros junto ao contrato firmado entre as partes.

#### 5. **DA AUSÊNCIA DE ESCLARECIMENTOS POR PARTE DAS REQUERIDAS.**

Ressaltados os pontos acima, de suma importância também reprimir que a **AUTORA tentou contato extrajudicial com as REQUERIDAS visando o esclarecimento dos cálculos apresentados para fins de saneamento das divergências apuradas.**

Nesse sentido a AUTORA, mediante notificação extrajudicial encaminhada, informou a REQUERIDA a constatação de divergências em relação aos valores praticados, solicitando a apresentação de esclarecimentos pormenorizados a respeito da amortização, conforme se verifica abaixo (**DOC. 04**):

**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.

(...)

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.

Contudo, em resposta, as REQUERIDAS, unicamente, remetem-se ao demonstrativo encaminhado por elas, informando não existir mais qualquer observação a ser feita em relação ao contrato firmado, conforme pode ser conferido pela reprodução abaixo (**DOC. 05**):

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.

Contudo, analisando o mencionado demonstrativo, denominado pelas REQUERIDAS de *saldo devedor presente*, não é possível esclarecer as divergências apuradas, conforme já exposto, porquanto, não é possível identificar, por exemplo, (i) qual a taxa de juros aplicada para cálculo na Tabela Price; (ii) qual a base de cálculo (saldo devedor) utilizada para o cálculo na Tabela Price; e (iii) quais são os índices históricos do INCC e IGP-M aplicados aos valores resultados da Tabela Price, conforme se constata da análise do referido demonstrativo, por exemplo:

Empresa	RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO 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. 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	5.192,80	5.192,80	REAL	0,00%	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%	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%	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%	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%	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%	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%	01/07/2018	01/05/2023	0,00	27/02/2019	1.851,99	1.850,14
25/03/2019	4/144	Parcelas Mensais	1.852,00	1.852,00	INCC(-2)	0,00%	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%	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%	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%	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%	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%	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%	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%	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%	01/07/2018	01/05/2023	0,00	02/10/2019	9.889,11	10.093,49

Denota-se, portanto, que em nenhum momento foram prestados os devidos esclarecimentos para que as imprecisões contábeis fossem esclarecidas, permanecendo a AUTORA sem uma posição específica acerca do que se tratavam os valores em excesso ou eventualmente descontados.

Importante relembrar que se trata de financiamento para a aquisição de lotes em condomínio residencial, consubstanciando um alto investimento, sendo que qualquer alteração, por menor que seja proporcionalmente ao valor total, será de grande impacto quando aferidos os percentuais relativos a juros e correção monetária.

Foi nesta baila que a AUTORA contactou as REQUERIDAS, tendo em conta que as imprecisões e divergências constatadas, após conferência e avaliação interna da AUTORA, acarretavam uma diferença substancial, o que sob hipótese alguma deve-se manter.

Nota-se a dificuldade em se obter qualquer pronunciamento das REQUERIDAS, o que, naturalmente, vem a exigir que a AUTORA tome as devidas providências mediante o ajuizamento da presente, posto que se verificou completamente nesta situação, com inconsistências ocorrendo a todo momento, uma diferença de valores relevante, o que não pode ser levado com negligência pelas REQUERIDAS.

Ainda que existam “*confissões de irregularidades*”, por cautela, não pretende a AUTORA se aventurar, sem antes obter um pronunciamento pericial a respeito e ainda, conceder a parte contrária a oportunidade de participar da prova e quem sabe, até se evitar uma ação judicial.

Desta forma, não se vê alternativa senão o ingresso da presente para a produção antecipada de provas, mediante a análise técnica de perito contábil, a fim de que, em momento oportuno, se esclareça as imprecisões nos pontos e valores indicados, visando o ajuizamento da ação de cobrança respectiva ou para que se evite prosseguir a esta.

## 6. DO DIREITO

Como amplamente exposto, a presente ação tem como objetivo a produção antecipada de provas para que, a partir destas, a Autora encontre amparo fático para a propositura de ação pertinente a sanar os defeitos visualizados e retornar à correta exigência dos valores decorrentes do contrato firmado. Importante consignar que a presente encontra amparo na Lei Processual Civil de 2015, que em seu Artigo 381, inciso III, prevê a possibilidade de ingresso de ação para a respectiva produção de provas, como se pretende:

*Art. 381. A produção antecipada da prova será admitida nos casos em que:*

*I - haja fundado receio de que venha a tornar-se impossível ou muito difícil a verificação de certos fatos na pendência da ação;*

*II - a prova a ser produzida seja suscetível de viabilizar a autocomposição ou outro meio adequado de solução de conflito;*

*III - o prévio conhecimento dos fatos possa justificar ou evitar o ajuizamento de ação.*

Portanto, com o fito de fundamentar ação judicial que eventualmente seja proposta em face das REQUERIDAS para a devida correção dos valores verificados, é medida que se impõe a presente, **devidamente amparada pelo ordenamento, conforme se expõe**

Nota-se, igualmente, que sem o amparo probatório mínimo a indicar imperfeições e valores incorretos, não haverá suporte sequer para a propositura da ação competente, haja vista que, sem a análise pericial adequada, não há indício ou justificativa para que os valores se apresentem desta forma, com inclusões e exclusões repentinas de quantias.

Ainda, segundo dispõe a Legislação Processual Civil, deve-se, ao ingresso da ação de produção antecipada de provas, indicar precisamente sobre quais fatos recairá a referida produção:

***Art. 382. Na petição, o requerente apresentará as razões que justificam a necessidade de antecipação da prova e mencionará com precisão os fatos sobre os quais a prova há de recair.***

Assim, uma vez sendo notório que a produção antecipada de provas recairá sobre o cálculo realizado para as inclusões e exclusões de valores, correção monetária e incidência de juros, insta ressaltar que o requisito legal supracitado se encontra igualmente verificado pela AUTORA.

Nem se olvide que o código de processo civil em vigor preceitua o direito à produção antecipada da prova, independentemente da urgência, caso a prova pretendida possa viabilizar autocomposição (CPC 381 II) ou justifique ou evite o ajuizamento da ação (CPC 381 III)

Assim, diferentemente do previsto no CPC/73, a legislação em vigor não impõe o periculum in mora como requisito para a produção antecipada de provas, que também pode ser processada com finalidade satisfativa, conforme claro está nos incisos II e III, do art. 381.

Ademais, o E. STJ firmou entendimento no sentido de que o pedido de exibição de documento pode ser formulado com fundamento nos artigos 381 e 396 e seguintes do CPC, ou, ainda, pelo procedimento comum:

*“PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EXIBIÇÃO DE DOCUMENTO. AÇÃO AUTÔNOMA. PROCEDIMENTO COMUM. AÇÃO DE PRODUÇÃO ANTECIPADA DE PROVA. INTERESSE E ADEQUAÇÃO. 1. Admite-se o ajuizamento de ação autônoma para a exibição de documento, com base nos arts. 381 e 396 e seguintes do CPC, ou até mesmo pelo procedimento comum, previsto nos arts. 318 e seguintes do CPC. Entendimento apoiado nos enunciados n. 119 e 129 da II Jornada de Direito Processual Civil. 2. Recurso especial provido.” (STJ, T4 - Quarta Turma, REsp 1774987-SP, Rel. Min. MARIA ISABEL GALLOTTI, j. 08/11/2018, DJe 13/11/2018).”*

Veja-se que, nesse sentido, já se manifestou nosso E. Tribunal de Justiça ao apreciar casos análogos:

**PRODUÇÃO ANTECIPADA DE PROVA. PRETENSÃO À REALIZAÇÃO DE PERÍCIA CONTÁBIL SOBRE INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL. SENTENÇA QUE HOMOLOGOU A PROVA JÁ PRODUZIDA NOS AUTOS, CONSIDERANDO-A SUFICIENTE PARA O ESCLARECIMENTO DOS FATOS DEDUZIDOS NA EXORDIAL. REQUERIDAS QUE SE INSURGEM CONTRA A HOMOLOGAÇÃO, NA FORMA COMO REALIZADA, ADUZINDO QUE O LAUDO PERICIAL APRESENTOU CONCLUSÕES EQUIVOCADAS E DESCONSIDEROU O PARECER DIVERGENTE APRESENTADO POR SEU ASSISTENTE TÉCNICO. RECURSO, CONTUDO, QUE NÃO PODE SER CONHECIDO. INTERPOSIÇÃO DE RECURSO NO PROCEDIMENTO DE PRODUÇÃO PROBATÓRIA ANTECIPADA QUE SÓ É ADMITIDA CONTRA A DECISÃO QUE INDEFERIR TOTALMENTE A PRODUÇÃO DA PROVA PLEITEADA PELO REQUERENTE, NÃO SENDO ESSA A HIPÓTESE DOS AUTOS. INTELIGÊNCIA DO ART. 382, § 4º, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. RECURSO, POIS, MANIFESTAMENTE INADMISSÍVEL. NÃO CONHECIMENTO. (TJSP; Apelação Cível 1022767-67.2021.8.26.0361; Relator (a): Vito Guglielmi; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mogi das Cruzes - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 20/04/2023; Data de Registro: 20/04/2023)**

*“APELAÇÃO CÍVEL Produção antecipada de prova documental Sentença de extinção do processo, sem resolução de mérito, por ausência de interesse de agir Inconformismo da autora **Autora que postula a exibição de documentos para apurar a legalidade de toda a relação jurídico-comercial havida entre as partes, a fim de justificar ou evitar a propositura de ação judicial, nos termos do que dispõe o artigo 381, inciso III, do Código de Processo Civil. Ausência de litigiosidade entre as partes Interesse de agir da autora configurado para pleitear a exibição de documentos, sem caráter contencioso.** Sentença de extinção do processo anulada, para determinar o prosseguimento do processo na forma pleiteada Recurso provido. (TJSP; Apelação Cível 1026752-17.2022.8.26.0100; Rel. Daniela Menegatti Milano; Julgamento: 19/09/2022)*

***“AÇÃO DE PRODUÇÃO ANTECIPADA DE PROVA pedido formulado com base no art. 381, III, do CPC possibilidade relação jurídica entre as partes que foi provada aplicação do art. 382, § 4º, do CPC recurso que é inadmissível, por expressa disposição legal, no caso do deferimento da produção da prova recurso não conhecido” (TJSP, 15ª Câmara de Direito Privado, Apelação nº 1001007-12.2019.8.26.0562, Rel. Des. Achile Alesina, j. em j. em 05/02/2020)***

É neste sentido que se faz necessário o deferimento e procedência desta medida cautelar de produção de provas para que se apure tais irregularidades, justificando, assim, eventual ingresso de ação competente em face das REQUERIDAS, tendo em vista que, como constatado, o aparente prejuízo constatado pelas diferenças e valores cobrados a maior, denotando se tratar de imprecisões com potencial de causar extremo prejuízo à AUTORA.

No mais, sendo necessário para que se resguarde os direitos da AUTORA, no que se refere ao prévio aferimento pericial das quantias cobradas e sua causa, ressalta-se a necessidade de PROCEDÊNCIA da presente.

## 7. DOS PEDIDOS

Diante do exposto, requer o recebimento e processamento da presente medida cautelar de produção antecipada de prova pericial contábil, a ser realizada por perito a ser indicado por este juízo, consistente na análise das parcelas, juros e correções monetárias previstas no instrumento firmado entre as partes, bem como dos pagamentos realizados pela AUTORA visando à apuração da (i) *correção dos valores praticadas pelas REQUERIDAS junto a AUTORA em relação ao contrato firmado; (ii) eventuais diferenças pagas a maior, (iii) a correção do valor das parcelas contratadas de acordo com a metodologia contida junto ao contrato, (iv) a apuração do saldo devedor total para fins de quitação, após a revisão dos valores conforme o contrato; (v) a apuração da prática de juros compostos mensais em relação as cobranças realizadas pela REQUERIDAS*, na forma dos artigos 381, III, e seguintes do CPC.

**Nesse sentido, anexa o rol de quesitos a ser respondidos pelo expert quando da apresentação do laudo pericial que constitui o objeto do presente feito.**

Dá-se a causa o valor de R\$ 10.000,00 (dez mil Reais) para fins meramente fiscais.

Termos em que,

Pede deferimento,

Jaguariúna, 30 de agosto de 2023.

**GUSTAVO ARRUDA CAMARGO DA CUNHA**

**OAB/SP 306.483**

**EVANDRO BLUMER**

**OAB/SP 247.659**

## QUESITOS

1. Analisando os dados e documentos apresentados, é possível identificar qual procedimento foi adotado pelas REQUERIDAS para definir o valor da prestação na data dos contratos e também se está expresso em contrato os critérios utilizados para se apurar tal valor?
2. Analisando a planilha denominada “Saldo Devedor Presente” encaminhada pelas REQUERIDAS, é possível identificar qual a taxa de juros aplicada ao mês e ao ano para cálculo na Tabela Price?
3. O sistema de amortização Tabela Price utilizada pelas REQUERIDAS gera incidência de juros sobre juros?
4. Analisando os dados apresentados pelas partes é possível identificar qual a base de cálculo (saldo devedor) utilizada para o cálculo na Tabela Price?
5. É possível identificar se houve pagamento a maior pela AUTORA em relação as prestações pagas até 29/06/2023? Caso positivo, seria possível discriminar mês a mês qual o valor pago a maior, atualizado até a presente data?
6. Analisando os dados apresentados pelas partes é possível identificar quais são os índices históricos do INCC e IGP-M aplicados aos valores resultados da Tabela Price?
7. A metodologia dos cálculos apresentados nas cláusulas 4.II.1 de ambos os contratos firmados está correta? Os juros consignados nas referidas cláusulas estão compatíveis com o valor dos valores previstos em relação ao valor da parcela e o saldo devedor financiado com juros?
8. Na esteira da questão acima, é possível afirmar que a referida cláusula traz informações corretas, claras e precisas a respeito do financiamento contratado entre as partes? A planilha apresentada pelas REQUERIDAS possui informações corretas, claras e precisas a respeito do financiamento contratado entre as partes?
9. Analisando os dados apresentados pelas partes é possível identificar qual a data inicial para a aplicação dos índices do IGP-M?
10. Considerando os dados trazidos tanto pela AUTORA quanto pelas REQUERIDAS, há imprecisões nos valores a atinentes aos contratos de financiamento?
11. Em se tratando de imprecisões constatadas, os juros e correção monetária também se encontram imprecisos ou entabulados de forma errônea?
12. Os percentuais de juros foram aplicados da mesma maneira e proporção estabelecida nos contratos?
13. Queira o Sr, perito informar se mediante a assinatura do termo de cessão de direitos em relação ao Lote D-02, houve alguma alteração nos valores



14. É correto afirmar que existe inconsistências entre o contratado e a planilha de débito apresentada pelas REQUERIDAS? É possível afirmar qual o valor da diferença apurada entre a aplicação devida da taxa de juros e o saldo devedor financiado?
15. Solicita-se ao Sr. Perito que considere para a realização dos cálculos (i) a data do financiamento; (ii) valor base de cálculos do financiamento; (iii) quantidade de prestações; e (iv) taxa efetiva de juros ao mês de 0,7974%.
16. Protesta pela apresentação de quesitos suplementares.

## 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](mailto: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.

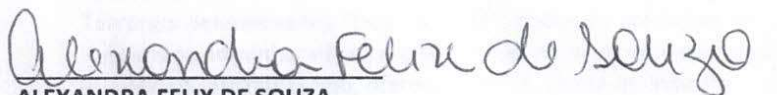
2. Os Outorgados nomeados no presente instrumento ou por substabelecimento com reserva de iguais poderes e que pertençam a este escritório MATTOS, BLUMER, E DA CUNHA SOCIEDADE DE ADVOGADOS, considerar-se-ão automaticamente revogados, independentemente de qualquer notificação, os poderes daqueles que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

Cod.	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 PIS/COFINS	PIS 0,65%	COFINS 4,13%	Sondagem Tarifária (Dias)
115	Nº 904854107367												
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	0,66	3,04	18 Dias
0904	Juros de Mora	JUN23				0,75							Verde
0905	Multa por Atraso Pgte	JUN23				0,40							11 Dias
0906	Ajustação Mensal IPCA	JUN23				0,02							
	Total Distribuição					249,21							
	<b>DEBITOS DE OUTROS SERVIÇOS</b>												
0907	Contrib. Custos P-CF Municipal	AGO23				8,64							
<b>Total Consolidado</b>						257,89	342,62		-43,86	198,46	1,77	8,19	

HISTÓRICO DE CONSUMO			TARIFA ANEEL		EQUIPAMENTOS DE MEDIÇÃO / DATAS DE LEITURAS								
2023	AGO	300 30	Consumo	TUSD	19	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](http://www.cpfl.com.br)

**INFORMAÇÕES SOBRE A FATURA**

**AVISO IMPORTANTE**



Pague aqui - PIX

Nota Fiscal  
Conta de Energia Elétrica  
Nº 029378531 Série C

CodDébAut-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

836900000024 578900523064 535961047045 100018948222



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 01/09/2023 às 11:14, sob o número 10032527620238260296. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003252-76.2023.8.26.0296 e código QTeRn21.



8586000001-2 76500185112-7 30590132155-9 68820230831-8

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		<b>DARE-SP</b>	
			<b>Documento Principal</b>	
01 - Nome / Razão Social Alexandra Felix Costa		07 - Data de Vencimento 31/08/2023		
02 - Endereço Rua Ângelo Marques Rosa, nº 93, Bairro Jardim Botânico, Jaguariuna SP		08 - Valor Total R\$ 176,50		
03 - CNPJ Base / CPF 043.009.689-50	04 - Telefone (19)99924-7555	05 - Quantidade de Documentos Detalhe 1	<b>230590132155688</b>	
06 - Observações Comarca/Foro: Jaguariúna, Cód. Foro: 296, Natureza da Ação: Produção Antecipada de Provas, Autor: Alexandra Felix de Souza, Réu: RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁ				
10 - Autenticação Mecânica		Emissão: 31/08/2023 Via do Banco		

230590132155688-0001 		Governo do Estado de São Paulo Secretaria da Fazenda e Planejamento	<b>DARE-SP</b>		01 - Código de Receita – Descrição	02 - Código do Serviço – Descrição	19 - Qtde Serviços: 1	
			<b>Documento Detalhe</b>		230-6 Custas - judiciárias pertencentes ao Estado, referentes a atos judiciais	TJ - 1123001 - PETIÇÃO INICIAL		
			15 - Nome do Contribuinte Alexandra Felix Costa		03 - Data de Vencimento 31/08/2023	06 -	09 - Valor da Receita R\$ 176,50	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 230590132155688-0001 Emissão: 31/08/2023	17 - Observações Comarca/Foro: Jaguariúna, Cód. Foro: 296, Natureza da Ação: Produção Antecipada de Provas, Autor: Alexandra Felix de Souza, Réu: RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁ		08 -	11 - Multa de Mora ou Multa Por Infração R\$ 0,00	14 - Valor Total R\$ 176,50			

8586000001-2 76500185112-7 30590132155-9 68820230831-8

	Governo do Estado de São Paulo Secretaria da Fazenda e Planejamento Documento de Arrecadação de Receitas Estaduais		<b>DARE-SP</b>	
			<b>Documento Principal</b>	
01 - Nome / Razão Social Alexandra Felix Costa		07 - Data de Vencimento 31/08/2023		
02 - Endereço Rua Ângelo Marques Rosa, nº 93, Bairro Jardim Botânico, Jaguariuna SP		08 - Valor Total R\$ 176,50		
03 - CNPJ Base / CPF 043.009.689-50	04 - Telefone (19)99924-7555	05 - Quantidade de Documentos Detalhe 1	<b>230590132155688</b>	
06 - Observações Comarca/Foro: Jaguariúna, Cód. Foro: 296, Natureza da Ação: Produção Antecipada de Provas, Autor: Alexandra Felix de Souza, Réu: RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁ				
10 - Autenticação Mecânica		Emissão: 31/08/2023 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 01/09/2023 às 11:14, sob o número 10032527620238260296. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003252-76.2023.8.26.0296 e código bM8ufDyy.

# inter

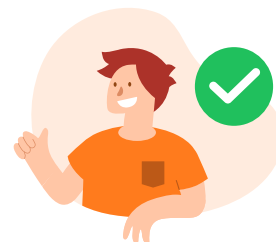
## Comprovante de pagamento

Número do documento: 83160546

Solicitação: 31/08/2023

Pagamento realizado!

# R\$ 176,50



### Dados da operação

AGENTE ARRECADADOR:	CNC 077 - Banco Inter S/A
NOME:	Gustavo Arruda Camargo Da Cunha
AGÊNCIA:	0001-9
CONTA:	84341211
LINHA DIGITÁVEL:	85860000001765001851123059013215568820230831
BANCO CEDENTE:	Pagamento de convênio
DATA VENCIMENTO:	31/08/2023
DATA DE DÉBITO:	31/08/2023
VALOR DESCONTO:	R\$ 0,00
VALOR ACRÉSCIMO:	R\$ 0,00
TOTAL:	R\$ 176,50
DESCRIÇÃO:	Pagamento

AUTENTICAÇÃO: 7588988945900009459000001765029

# inter

Central de atendimento: **3003 4070**  
(capitais e regiões metropolitanas)  
**0800 940 0007** (demais localidades)



Deficiente de fala e audição:  
**0800 979 7099**  
Ouvidoria: **0800 940 7772**

31/08/2023 - BANCO DO BRASIL - 12:43:38  
512610655 0135

COMPROVANTE DE PAGAMENTOS COM COD.BARRA

Convenio TJSP - CUSTAS FEDTJ  
Codigo de Barras 8681000000-2 94055117400-1  
11201000043-7 00968950005-3  
Data do pagamento 31/08/2023  
Valor Total 94,05

NR.AUTENTICACAO 5.36D.0EA.AD0.782.DB4

### Guia de Recolhimento Nº Pedido 2023083112031005 Poder Judiciário – Tribunal de Justiça Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

RG	CPF	CNPJ
8.569.866-4	043.009.689-50	
Unidade		CEP
		Código
		120-1
		Valor
		94,05
		Total
		94,05

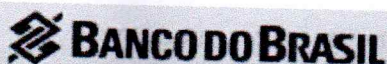
ts de citação. Medida cautelar de produção antecipada de  
RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTOS

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 - Jun/2023 - SISBB 23172 - pvb  
1ª Via - Unidade geradora do serviço, 2ª via - Contribuinte e 3ª via - Banco

868100000002 | 940551174001 | 112010000437 | 009689500053



Corte aqui.



### Guia de Recolhimento Nº Pedido 2023083112031005 Poder Judiciário – Tribunal de Justiça Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

Nome	RG	CPF	CNPJ
ALEXANDRA FELIX DE SOUZA	8.569.866-4	043.009.689-50	
Nº do processo	Unidade		CEP
Endereço			Código
			120-1
Histórico			Valor
Despesa processual - Taxa expedição cartas de citação. Medida cautelar de produção antecipada de provas. ALEXANDRA FELIX DE SOUZA x RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e outras.			94,05
			Total
			94,05

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 - Jun/2023 - SISBB 23172 - pvb  
1ª Via - Unidade geradora do serviço, 2ª via - Contribuinte e 3ª via - Banco

868100000002 | 940551174001 | 112010000437 | 009689500053



Corte aqui.

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 01/09/2023 às 11:14, sob o número 10032527620238260296. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003252-76.2023.8.26.0296 e código Hgwu3gyn.



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](mailto: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 458,25m<sup>2</sup>, do "Loteamento Reserva Santa Izabel", denominado comercialmente de Reserva Santa Izabel, que se assim se descreve e caracteriza: Possui a área de 458,25m<sup>2</sup> 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 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.

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.

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)

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

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)

**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) m<sup>2</sup> 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.

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;

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.

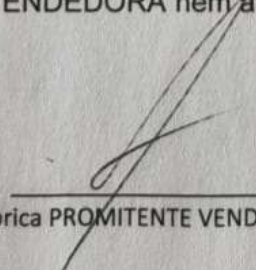
**Cláusula 70ª** - O PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) tem pleno conhecimento de que responde civil, criminal e administrativamente, pelos danos que, por fato que lhe possa ser comprovadamente imputado, ou a terceiros que contratar, forem causados a terceiros, em razão de eventos relacionados ao lote de terreno 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.

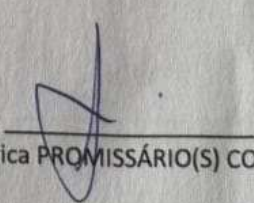
**Parágrafo único:** O auto de conclusão (Habite-se) poderá ser a qualquer momento solicitado pela PROMITENTE VENDEDORA ou pela "Associação de Proprietários e Adquirentes" a título de verificação ou de obrigação estatutária.

**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:**

[Handwritten Signature]

so  
TABELÃO

Ezequias Ferreira  
ESCREVENTE

RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

**PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES):**

Alexandra Rende Souza

Reconheço, em documento com valor econômico, por esse lhanca a(s) firma(s) de: EZEQUIAS FERREIRA MANGABEIRA. Total R\$ 9,31.

Por ato R\$ 9,31. Em Test. Ezequias Ferreira Mangabeira. 40046359.

10/12/2018 - 13:50:44

QUINTO CARTÓRIO DE NOTAS DE CAMPINAS

Praça XV de Novembro, n.º 68, Cornélio Proença, Campinas/SP. Tel: (19) 3705-3300

**TESTEMUNHAS:**

[Handwritten Signature]

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

[Handwritten Signature]

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

[Handwritten Signature]  
Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

[Handwritten Signature]  
Rubrica PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)

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 01/09/2023 às 11:14, sob o número 10032527620238260296. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003252-76.2023.8.26.0296 e código NZ5yrABT.

**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](mailto: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](mailto: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 m<sup>2</sup>, medindo 13,64 m<sup>2</sup> 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 irretroatável, 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

**Tabelião 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. Em Teste da verdade. Valor: R\$22,74.

Jaquariúna - SP, 19/09/2023. Em Teste da verdade. Valor: R\$22,74.

Código Seq. 4957485750495049505153055

#VALIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE#

E-mail: jaguariuna@tabeliaojaguariuna.com.br



Colégio Notarial do Brasil do Estado de São Paulo - SP

125617

FIRMA

VALOR ECONÔMICO 2

C20483AA0132863



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° <sup>202</sup>033/18

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](mailto: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 445,82m<sup>2</sup>, do "Loteamento Reserva Santa Izabel", denominado comercialmente de Reserva Santa Izabel, que se assim se descreve e caracteriza: Possui a área de 445,82m<sup>2</sup> 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:

*[Signature]*

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

Reconheço, em documento com valor econômico, por si e/ou em nome de outrem, a assinatura de: ROBERTO ARIANI MANGABEIRA ALBERNAZ (4303631), por ato de 2.31. Em Test. da verdade. Total R\$18.000,00. Cod. Seg.: 494849505. 10/12/2018 - 13+56+95. 444093842.

QUINTO CARTÓRIO DE NOTAS DE CAMPINAS

Praca XV de Novembro, n. 16, Combú Carnpinas/SP, Tel. (19) 3705-3300

13.821

Ezequias Ferreira Nova ESCRIVENTE

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.

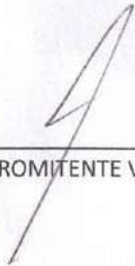
**Parágrafo 2º:** Para a opção de pagamento em 36 (trinta e seis) ou menos parcelas, poderá a PROMITENTE VENDEDORA optar por enviar/disponibilizar todos os boletos, ou parte, em uma única remessa ou enviá-los/disponibilizá-los mensalmente.

**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**

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

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

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

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

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)

Página 15 de 27

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) m<sup>2</sup> 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)

Página 17 de 27

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.

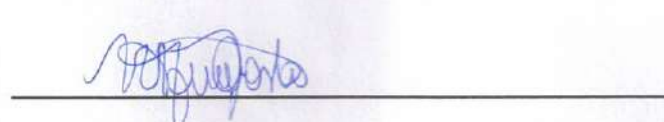
E, por estarem, assim, justos e contratados, assinam este Instrumento em 02 (duas) vias, de um só teor, junto com duas testemunhas.

Jaguariúna/SP, 26/10/2018.

**PROMITENTE VENDEDORA:**

  
RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.


**PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES):**

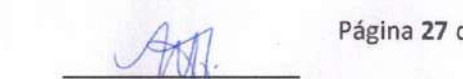


**TESTEMUNHAS:**

  
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 ARRAUDA CARVALHO em São Paulo, protocolado em 01/09/2023 às 11:14, sob o número 10032527620238260296. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do> ou através do processo 1003252-76.2023.8.26.0296 e código ZZ7DhEW.

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.

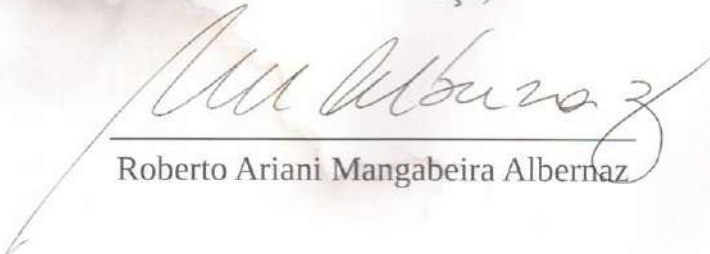
E, para selar essa confiança, estamos lhe entregando o contrato  
de aquisição do seu lote, início do nosso relacionamento,  
que esperamos ser muito feliz e duradouro.

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 afincos 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,

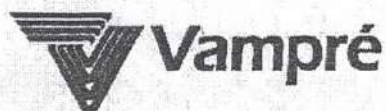
  
Roberto Ariani Mangabeira Albernaz

**BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA.**

# 14º Tabelião de Notas

Comarca - São Paulo

Dr. Paulo Tupinambá Vampré



fls. 91



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



União Internacional  
Notariado Latino  
fundada em 1943

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

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

[www.vampre.com.br](http://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 01/09/2023 às 11:14, sob o número 10032527620230260296. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003252-76.2023.8.26.0296 e código Z7Z7DhEW.

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



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)

Página 20 de 27

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 irre recuperáveis;

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)

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<sup>a</sup>, §7<sup>o</sup> a seguinte disposição:

Parágrafo 7<sup>o</sup>: 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.

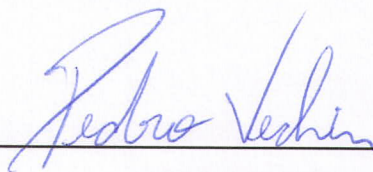


R E S E R V A  
S A N T A  
I Z A B E L

Sendo o que cabia para o momento, agradece-se antecipadamente.

Att.

Campinas/SP, 06 de julho de 2023



---

**PEDRO VECHIN**

**JURÍDICO**



# Saldo Devedor Presente

<b>Empresa</b>	RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	<b>Divisão/Obra</b>	101 / RESERVA SANTA IZABEL I
<b>Juros</b>	0,797400	<b>Desconto comercial</b>	0,00
<b>Corrigir valores recebidos</b>	Não		
<b>Corrigir saldo de parcelas com correção anual</b>	Não		
<b>Descontar juros embutidos</b>	Sim	<b>Cálculo do valor presente em</b>	Meses
<b>Cliente</b>	7 - ALEXANDRA FELIX DE SOUZA	<b>CPF</b>	043.009.689-50
<b>Avalista</b>		<b>Telefone Avalista</b>	
<b>Unidade</b>	D1	<b>Área privativa</b>	458,25
<b>Título/Documento</b>	51 / CT.203/18	<b>Valor total do contrato</b>	405.016,70
<b>Data emissão</b>	29/09/2018	<b>Correção até</b>	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	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

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 01/09/2023 às 11:14, sob o número 10032527620238260296. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003252-76.2023.8.26.0296 e código UWZ71yF6.



# 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
<b>TOTAIS</b>			<b>180.475,79</b>	<b>191.883,67</b>					<b>0,00</b>		<b>191.883,67</b>	<b>192.327,76</b>

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
<b>TOTAIS</b>			<b>314.050,85</b>	<b>342.829,33</b>							<b>247.014,68</b>	<b>247.014,67</b>

<b>Total a pagar</b>	<b>Valor original</b>	<b>Valor corrigido</b>	<b>Acréscimos</b>	<b>Valor atualizado</b>
	<b>314.050,85</b>	<b>342.829,33</b>	<b>0,00</b>	<b>247.014,67</b>

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 01/09/2023 às 11:14, sob o número 10032527620238260296. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003252-76.2023.8.26.0296 e código UWZf1yF6.



# Saldo Devedor Presente

<b>Empresa</b>	RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	<b>Divisão/Obra</b>	102 / RESERVA SANTA IZABEL II
<b>Juros</b>	0,797400	<b>Desconto comercial</b>	0,00
<b>Corrigir valores recebidos</b>	Não		
<b>Corrigir saldo de parcelas com correção anual</b>	Não		
<b>Descontar juros embutidos</b>	Sim	<b>Cálculo do valor presente em</b>	Meses
<b>Cliente</b>	7 - ALEXANDRA FELIX DE SOUZA	<b>CPF</b>	043.009.689-50
<b>Avalista</b>		<b>Telefone Avalista</b>	
<b>Unidade</b>	D2	<b>Área privativa</b>	445,82
<b>Título/Documento</b>	197 / CT.202/18	<b>Valor total do contrato</b>	365.850,25
<b>Data emissão</b>	29/09/2018	<b>Correção até</b>	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 01/09/2023 às 11:14, sob o número 10032527620238260296. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003252-76.2023.8.26.0296 e código UWZ71yF6.



# 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
<b>TOTAIS</b>			<b>163.021,07</b>	<b>173.880,76</b>					<b>0,00</b>		<b>173.880,76</b>	<b>175.567,65</b>

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

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 01/09/2023 às 11:14, sob o número 10032527620238260296. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003252-76.2023.8.26.0296 e código UJW711vF6.



## 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
<b>TOTAIS</b>			<b>283.683,95</b>	<b>309.679,86</b>							<b>223.129,87</b>	<b>223.129,87</b>

<b>Total a pagar</b>	<b>Valor original</b> 283.683,95	<b>Valor corrigido</b> 309.679,86	<b>Acréscimos</b> 0,00	<b>Valor atualizado</b> 223.129,87
----------------------	-------------------------------------	--------------------------------------	---------------------------	---------------------------------------

<b>Total geral a pagar</b>	<b>Valor original</b> 597.734,80	<b>Valor corrigido</b> 652.509,19	<b>Acréscimos</b> 0,00	<b>Valor atualizado</b> 470.144,54
----------------------------	-------------------------------------	--------------------------------------	---------------------------	---------------------------------------

# AVALIAÇÃO CONTRATUAL - IMOBILIÁRIO

---

Promitente Compradoras: Alexandra Félix de Souza- Lote D1  
Promitente Vendedora: Reserva Santa Isabel Empreendimento Imobiliário  
SPE Ltda.

## 1. DOS OBJETIVOS

Documento este tem por finalidade apurar os valores cobrados pelo vendedor no curso do Instrumento Particular de Venda e Compra e Cessão de Unidade de Lote de Terreno em Loteamento Planejado e Outras Avenças, bem como o financiamento do saldo devedor junto ao Promitente Vendedor Reserva Santa Izabel Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. consoante contrato nº 203/18 assinado em 26/10/2018.

## 2. DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

2.1 – Lote D1 – Alexandra Félix de Souza – O preço ajustado é de R\$243.446,32, sendo também ajustado um sinal e princípio de pagamento no valor de R\$24.016,70 com os pagamentos da seguinte forma:

- a. R\$5.192,80 – no ato da assinatura em 26/09/2018;
- b. R\$5.841,90 – 29/10/2023;
- c. R\$6.491,00 – 29/11/2018;
- d. R\$6.491,00 – 29/12/2018

### 2.2 – Saldo Devedor – R\$219.429,62 a ser pago na seguinte forma:

- a. 144 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), com primeiro vencimento em 25/12/2018 e último vencimento em 25/11/2030.
- b. Com aplicação da TP - Valor total com juros =R\$266.688,24.



## AVALIAÇÃO CONTRATUAL - IMOBILIÁRIO

### PONTO DE ATENÇÃO:

A taxa de juros aplicada pela loteadora foi acima do contratado, ou seja, **1,576630% e não 0,7974%** conforme o contrato - **ANEXO I**

### REVISÃO: - Também com aplicação da TP

144 parcelas de R\$1.230,19 = valor total de R\$177.147,83 com juros de 0,7974% conforme o contrato – **ANEXO II.**

**Detalhe é que a loteadora iniciou aplicação do INCC a partir do mês 07/2018, quando deveria utilizar a partir de 08/18, pois a assinatura do contrato se deu em 26/10/2018**

- c. 12 parcelas anuais consecutivas e reajustáveis no valor de R\$ 9.526,00 (nove mil quinhentos e vinte seis reais), com primeiro vencimento em 25/09/2019 e último em 25/09/2030.

Nesse caso tanto os cálculos da loteadora como na revisão o valor total é de R\$114.312,00.

### 2.3 Quadro resumo TP:

Itens	Loteadora	Revisão	Diferença
1. Taxa utilizada	<b>1,576630%</b>	0,7974%	0,779230
2. Parcelas	1.852,00	1.230,19	621,81
3. Saldo devedor =TP	105.117,62	105.117,62	0,00
4. Juros	161.570,62	72.030,21	89.540,41
5. 12 prestações	114.312,00	114.312,00	0,00
<b>6. Total contrato</b>	<b>381.000,00</b>	<b>291.459,83</b>	<b>89.540,41</b>

## AVALIAÇÃO CONTRATUAL - IMOBILIÁRIO

### Justificativa:

O saldo devedor para fins de cálculos na TP corresponde:

- ✓ 219.429,62 = saldo devedor
- ✓ (114.312,00) = 12 x 9.526,00 – com juros
- ✓ **105.117,62 = Base de Cálculo da TP**

- d. A metodologia aplicada para o cálculo dos juros será a Tabela Price **com juros compostos** no percentual de 0,7974% totalizando 10% ao ano;

### REVISÃO:

A loteadora utilizou-se do percentual de **1,576630%**, conforme demonstrado acima, quando o correto é 0,7974%.

- e. Preço total com juros R\$ 291.459,83 (duzentos e noventa e um mil, quatrocentos e cinquenta e nove reais, oitenta e três centavos);
- f. O preço será atualizado mensalmente de acordo com a **variação percentual positiva** acumulada do INCC, verificado entre o mês anterior à data de venda e o mês anterior à data da atualização monetária enquanto perdurar as obras no empreendimento;
- g. Após a emissão do Termo de Verificação de Obras (TVO) pela prefeitura local, as parcelas do saldo do preço serão corrigidas mensalmente pelo IGP-M.

### 3. DA APLICAÇÃO DO INCC

Importante lembrar que o INCC é aplicado diretamente, mês a mês, no valor total do **saldo devedor**, que por sua vez é dividido entre as parcelas restantes.

No anexo III, os cálculos estão contemplando o INCC iniciando com o índice a partir de 08/2018 considerando que o contrato foi assinado em 26/10/2018.

## AVALIAÇÃO CONTRATUAL - IMOBILIÁRIO

---

Para formalização das 144 parcelas mensais e as 12 intermediárias também foram somados os juros contratuais de 0,7974% a cada parcela a ser quitada.

Jaguariúna, dia 29 de agosto de 2023

Athayde Tavares Filho

CPF/ME nº 777.743.458-68

## VALOR FINANCIADO - TABELA PRICE

### ANEXO I - CÁLCULOS LOTEADORA

Entidade:	Loteadora Reserva /santa Isabel
Cliente:	Alexandra Felix de Souza
juros contratuais:	1,576630%
qtde parcelas	144
valor parcela:	<b>R\$ 1.852,00</b>
soma total parcelas	<b>R\$ 266.688,24</b>

Valor Financiado:	R\$ 105.117,62
Taxa de Juros:	1,576630%
Prazo (meses):	144

Valor das Parcelas:	R\$ 1.852,00
Total de Juros:	R\$ 161.570,62
Total do Financiamento:	R\$ 266.688,24

Data	Número	Saldo	V. Parcela	Amortização	Juros
dez-18	1	R\$ 105.117,62	R\$ 1.852,00	R\$ 194,69	R\$ 1.657,32
jan-19	2	R\$ 104.922,93	R\$ 1.852,00	R\$ 197,76	R\$ 1.654,25
fev-19	3	R\$ 104.725,18	R\$ 1.852,00	R\$ 200,87	R\$ 1.651,13
mar-19	4	R\$ 104.524,31	R\$ 1.852,00	R\$ 204,04	R\$ 1.647,96
abr-19	5	R\$ 104.320,27	R\$ 1.852,00	R\$ 207,26	R\$ 1.644,74
mai-19	6	R\$ 104.113,01	R\$ 1.852,00	R\$ 210,52	R\$ 1.641,48
jun-19	7	R\$ 103.902,48	R\$ 1.852,00	R\$ 213,84	R\$ 1.638,16
jul-19	8	R\$ 103.688,64	R\$ 1.852,00	R\$ 217,22	R\$ 1.634,79
ago-19	9	R\$ 103.471,42	R\$ 1.852,00	R\$ 220,64	R\$ 1.631,36
set-19	10	R\$ 103.250,78	R\$ 1.852,00	R\$ 224,12	R\$ 1.627,88
out-19	11	R\$ 103.026,67	R\$ 1.852,00	R\$ 227,65	R\$ 1.624,35
nov-19	12	R\$ 102.799,01	R\$ 1.852,00	R\$ 231,24	R\$ 1.620,76
dez-19	13	R\$ 102.567,77	R\$ 1.852,00	R\$ 234,89	R\$ 1.617,11
jan-20	14	R\$ 102.332,88	R\$ 1.852,00	R\$ 238,59	R\$ 1.613,41
fev-20	15	R\$ 102.094,29	R\$ 1.852,00	R\$ 242,35	R\$ 1.609,65
mar-20	16	R\$ 101.851,94	R\$ 1.852,00	R\$ 246,17	R\$ 1.605,83
abr-20	17	R\$ 101.605,77	R\$ 1.852,00	R\$ 250,05	R\$ 1.601,95
mai-20	18	R\$ 101.355,71	R\$ 1.852,00	R\$ 254,00	R\$ 1.598,00
jun-20	19	R\$ 101.101,72	R\$ 1.852,00	R\$ 258,00	R\$ 1.594,00
jul-20	20	R\$ 100.843,71	R\$ 1.852,00	R\$ 262,07	R\$ 1.589,93
ago-20	21	R\$ 100.581,64	R\$ 1.852,00	R\$ 266,20	R\$ 1.585,80
set-20	22	R\$ 100.315,44	R\$ 1.852,00	R\$ 270,40	R\$ 1.581,60
out-20	23	R\$ 100.045,05	R\$ 1.852,00	R\$ 274,66	R\$ 1.577,34
nov-20	24	R\$ 99.770,38	R\$ 1.852,00	R\$ 278,99	R\$ 1.573,01
dez-20	25	R\$ 99.491,39	R\$ 1.852,00	R\$ 283,39	R\$ 1.568,61
jan-21	26	R\$ 99.208,00	R\$ 1.852,00	R\$ 287,86	R\$ 1.564,14
fev-21	27	R\$ 98.920,14	R\$ 1.852,00	R\$ 292,40	R\$ 1.559,60
mar-21	28	R\$ 98.627,75	R\$ 1.852,00	R\$ 297,01	R\$ 1.554,99
abr-21	29	R\$ 98.330,74	R\$ 1.852,00	R\$ 301,69	R\$ 1.550,31
mai-21	30	R\$ 98.029,05	R\$ 1.852,00	R\$ 306,45	R\$ 1.545,56
jun-21	31	R\$ 97.722,60	R\$ 1.852,00	R\$ 311,28	R\$ 1.540,72
jul-21	32	R\$ 97.411,32	R\$ 1.852,00	R\$ 316,19	R\$ 1.535,82
ago-21	33	R\$ 97.095,14	R\$ 1.852,00	R\$ 321,17	R\$ 1.530,83
set-21	34	R\$ 96.773,97	R\$ 1.852,00	R\$ 326,23	R\$ 1.525,77
out-21	35	R\$ 96.447,73	R\$ 1.852,00	R\$ 331,38	R\$ 1.520,62
nov-21	36	R\$ 96.116,36	R\$ 1.852,00	R\$ 336,60	R\$ 1.515,40
dez-21	37	R\$ 95.779,75	R\$ 1.852,00	R\$ 341,91	R\$ 1.510,09
jan-22	38	R\$ 95.437,85	R\$ 1.852,00	R\$ 347,30	R\$ 1.504,70
fev-22	39	R\$ 95.090,55	R\$ 1.852,00	R\$ 352,78	R\$ 1.499,23
mar-22	40	R\$ 94.737,77	R\$ 1.852,00	R\$ 358,34	R\$ 1.493,66
abr-22	41	R\$ 94.379,43	R\$ 1.852,00	R\$ 363,99	R\$ 1.488,01
mai-22	42	R\$ 94.015,44	R\$ 1.852,00	R\$ 369,73	R\$ 1.482,28
jun-22	43	R\$ 93.645,72	R\$ 1.852,00	R\$ 375,56	R\$ 1.476,45
jul-22	44	R\$ 93.270,16	R\$ 1.852,00	R\$ 381,48	R\$ 1.470,53
ago-22	45	R\$ 92.888,69	R\$ 1.852,00	R\$ 387,49	R\$ 1.464,51
set-22	46	R\$ 92.501,20	R\$ 1.852,00	R\$ 393,60	R\$ 1.458,40
out-22	47	R\$ 92.107,60	R\$ 1.852,00	R\$ 399,81	R\$ 1.452,20

## VALOR FINANCIADO - TABELA PRICE

### ANEXO I - CÁLCULOS LOTEADORA

Entidade:	Loteadora Reserva /santa Isabel
Cliente:	Alexandra Felix de Souza
juros contratuais:	1,576630%
qtde parcelas	144
valor parcela:	<b>R\$ 1.852,00</b>
soma total parcelas	<b>R\$ 266.688,24</b>

Valor Financiado:	R\$ 105.117,62
Taxa de Juros:	1,576630%
Prazo (meses):	144

Valor das Parcelas:	R\$ 1.852,00
Total de Juros:	R\$ 161.570,62
Total do Financiamento:	R\$ 266.688,24

Data	Número	Saldo	V. Parcela	Amortização	Juros
nov-22	48	R\$ 91.707,79	R\$ 1.852,00	R\$ 406,11	R\$ 1.445,89
dez-22	49	R\$ 91.301,68	R\$ 1.852,00	R\$ 412,51	R\$ 1.439,49
jan-23	50	R\$ 90.889,17	R\$ 1.852,00	R\$ 419,02	R\$ 1.432,99
fev-23	51	R\$ 90.470,15	R\$ 1.852,00	R\$ 425,62	R\$ 1.426,38
mar-23	52	R\$ 90.044,53	R\$ 1.852,00	R\$ 432,33	R\$ 1.419,67
abr-23	53	R\$ 89.612,20	R\$ 1.852,00	R\$ 439,15	R\$ 1.412,85
mai-23	54	R\$ 89.173,05	R\$ 1.852,00	R\$ 446,07	R\$ 1.405,93
jun-23	55	R\$ 88.726,98	R\$ 1.852,00	R\$ 453,11	R\$ 1.398,90
jul-23	56	R\$ 88.273,87	R\$ 1.852,00	R\$ 460,25	R\$ 1.391,75
ago-23	57	R\$ 87.813,62	R\$ 1.852,00	R\$ 467,51	R\$ 1.384,50
set-23	58	R\$ 87.346,12	R\$ 1.852,00	R\$ 474,88	R\$ 1.377,13
out-23	59	R\$ 86.871,24	R\$ 1.852,00	R\$ 482,36	R\$ 1.369,64
nov-23	60	R\$ 86.388,88	R\$ 1.852,00	R\$ 489,97	R\$ 1.362,03
dez-23	61	R\$ 85.898,91	R\$ 1.852,00	R\$ 497,69	R\$ 1.354,31
jan-24	62	R\$ 85.401,21	R\$ 1.852,00	R\$ 505,54	R\$ 1.346,46
fev-24	63	R\$ 84.895,67	R\$ 1.852,00	R\$ 513,51	R\$ 1.338,49
mar-24	64	R\$ 84.382,16	R\$ 1.852,00	R\$ 521,61	R\$ 1.330,39
abr-24	65	R\$ 83.860,56	R\$ 1.852,00	R\$ 529,83	R\$ 1.322,17
mai-24	66	R\$ 83.330,72	R\$ 1.852,00	R\$ 538,18	R\$ 1.313,82
jun-24	67	R\$ 82.792,54	R\$ 1.852,00	R\$ 546,67	R\$ 1.305,33
jul-24	68	R\$ 82.245,87	R\$ 1.852,00	R\$ 555,29	R\$ 1.296,71
ago-24	69	R\$ 81.690,58	R\$ 1.852,00	R\$ 564,04	R\$ 1.287,96
set-24	70	R\$ 81.126,54	R\$ 1.852,00	R\$ 572,94	R\$ 1.279,07
out-24	71	R\$ 80.553,60	R\$ 1.852,00	R\$ 581,97	R\$ 1.270,03
nov-24	72	R\$ 79.971,63	R\$ 1.852,00	R\$ 591,14	R\$ 1.260,86
dez-24	73	R\$ 79.380,49	R\$ 1.852,00	R\$ 600,47	R\$ 1.251,54
jan-25	74	R\$ 78.780,02	R\$ 1.852,00	R\$ 609,93	R\$ 1.242,07
fev-25	75	R\$ 78.170,09	R\$ 1.852,00	R\$ 619,55	R\$ 1.232,45
mar-25	76	R\$ 77.550,54	R\$ 1.852,00	R\$ 629,32	R\$ 1.222,69
abr-25	77	R\$ 76.921,23	R\$ 1.852,00	R\$ 639,24	R\$ 1.212,76
mai-25	78	R\$ 76.281,99	R\$ 1.852,00	R\$ 649,32	R\$ 1.202,68
jun-25	79	R\$ 75.632,67	R\$ 1.852,00	R\$ 659,55	R\$ 1.192,45
jul-25	80	R\$ 74.973,12	R\$ 1.852,00	R\$ 669,95	R\$ 1.182,05
ago-25	81	R\$ 74.303,16	R\$ 1.852,00	R\$ 680,52	R\$ 1.171,49
set-25	82	R\$ 73.622,65	R\$ 1.852,00	R\$ 691,24	R\$ 1.160,76
out-25	83	R\$ 72.931,40	R\$ 1.852,00	R\$ 702,14	R\$ 1.149,86
nov-25	84	R\$ 72.229,26	R\$ 1.852,00	R\$ 713,21	R\$ 1.138,79
dez-25	85	R\$ 71.516,05	R\$ 1.852,00	R\$ 724,46	R\$ 1.127,54
jan-26	86	R\$ 70.791,59	R\$ 1.852,00	R\$ 735,88	R\$ 1.116,12
fev-26	87	R\$ 70.055,71	R\$ 1.852,00	R\$ 747,48	R\$ 1.104,52
mar-26	88	R\$ 69.308,22	R\$ 1.852,00	R\$ 759,27	R\$ 1.092,73
abr-26	89	R\$ 68.548,96	R\$ 1.852,00	R\$ 771,24	R\$ 1.080,76
mai-26	90	R\$ 67.777,72	R\$ 1.852,00	R\$ 783,40	R\$ 1.068,60
jun-26	91	R\$ 66.994,32	R\$ 1.852,00	R\$ 795,75	R\$ 1.056,25
jul-26	92	R\$ 66.198,57	R\$ 1.852,00	R\$ 808,30	R\$ 1.043,71
ago-26	93	R\$ 65.390,28	R\$ 1.852,00	R\$ 821,04	R\$ 1.030,96
set-26	94	R\$ 64.569,24	R\$ 1.852,00	R\$ 833,98	R\$ 1.018,02

## VALOR FINANCIADO - TABELA PRICE

### ANEXO I - CÁLCULOS LOTEADORA

Entidade:	Loteadora Reserva /santa Isabel
Cliente:	Alexandra Felix de Souza
juros contratuais:	1,576630%
qtde parcelas	144
valor parcela:	<b>R\$ 1.852,00</b>
soma total parcelas	<b>R\$ 266.688,24</b>

Valor Financiado:	R\$ 105.117,62
Taxa de Juros:	1,576630%
Prazo (meses):	144

Valor das Parcelas:	R\$ 1.852,00
Total de Juros:	R\$ 161.570,62
Total do Financiamento:	R\$ 266.688,24

Data	Número	Saldo	V. Parcela	Amortização	Juros		
out-26	95	R\$ 63.735,25	R\$ 1.852,00	R\$ 847,13	R\$ 1.004,87		
nov-26	96	R\$ 62.888,12	R\$ 1.852,00	R\$ 860,49	R\$ 991,51		
dez-26	97	R\$ 62.027,63	R\$ 1.852,00	R\$ 874,06	R\$ 977,95		
jan-27	98	R\$ 61.153,58	R\$ 1.852,00	R\$ 887,84	R\$ 964,17		
fev-27	99	R\$ 60.265,74	R\$ 1.852,00	R\$ 901,83	R\$ 950,17		
mar-27	100	R\$ 59.363,91	R\$ 1.852,00	R\$ 916,05	R\$ 935,95		
abr-27	101	R\$ 58.447,85	R\$ 1.852,00	R\$ 930,50	R\$ 921,51		
mai-27	102	R\$ 57.517,36	R\$ 1.852,00	R\$ 945,17	R\$ 906,84		
jun-27	103	R\$ 56.572,19	R\$ 1.852,00	R\$ 960,07	R\$ 891,93		
jul-27	104	R\$ 55.612,13	R\$ 1.852,00	R\$ 975,20	R\$ 876,80		
ago-27	105	R\$ 54.636,92	R\$ 1.852,00	R\$ 990,58	R\$ 861,42		
set-27	106	R\$ 53.646,34	R\$ 1.852,00	R\$ 1.006,20	R\$ 845,80		
out-27	107	R\$ 52.640,15	R\$ 1.852,00	R\$ 1.022,06	R\$ 829,94		
nov-27	108	R\$ 51.618,08	R\$ 1.852,00	R\$ 1.038,18	R\$ 813,83		
dez-27	109	R\$ 50.579,91	R\$ 1.852,00	R\$ 1.054,54	R\$ 797,46		
jan-28	110	R\$ 49.525,36	R\$ 1.852,00	R\$ 1.071,17	R\$ 780,83		
fev-28	111	R\$ 48.454,19	R\$ 1.852,00	R\$ 1.088,06	R\$ 763,94		
mar-28	112	R\$ 47.366,14	R\$ 1.852,00	R\$ 1.105,21	R\$ 746,79		
abr-28	113	R\$ 46.260,92	R\$ 1.852,00	R\$ 1.122,64	R\$ 729,36		
mai-28	114	R\$ 45.138,29	R\$ 1.852,00	R\$ 1.140,34	R\$ 711,66		
jun-28	115	R\$ 43.997,95	R\$ 1.852,00	R\$ 1.158,32	R\$ 693,68		
jul-28	116	R\$ 42.839,63	R\$ 1.852,00	R\$ 1.176,58	R\$ 675,42		
ago-28	117	R\$ 41.663,05	R\$ 1.852,00	R\$ 1.195,13	R\$ 656,87		
set-28	118	R\$ 40.467,92	R\$ 1.852,00	R\$ 1.213,97	R\$ 638,03		
out-28	119	R\$ 39.253,95	R\$ 1.852,00	R\$ 1.233,11	R\$ 618,89		
nov-28	120	R\$ 38.020,84	R\$ 1.852,00	R\$ 1.252,55	R\$ 599,45		
dez-28	121	R\$ 36.768,28	R\$ 1.852,00	R\$ 1.272,30	R\$ 579,70		
jan-29	122	R\$ 35.495,98	R\$ 1.852,00	R\$ 1.292,36	R\$ 559,64		
fev-29	123	R\$ 34.203,62	R\$ 1.852,00	R\$ 1.312,74	R\$ 539,26		
mar-29	124	R\$ 32.890,88	R\$ 1.852,00	R\$ 1.333,43	R\$ 518,57		
abr-29	125	R\$ 31.557,45	R\$ 1.852,00	R\$ 1.354,46	R\$ 497,54		
mai-29	126	R\$ 30.202,99	R\$ 1.852,00	R\$ 1.375,81	R\$ 476,19		
jun-29	127	R\$ 28.827,18	R\$ 1.852,00	R\$ 1.397,50	R\$ 454,50		
jul-29	128	R\$ 27.429,68	R\$ 1.852,00	R\$ 1.419,54	R\$ 432,46		
ago-29	129	R\$ 26.010,14	R\$ 1.852,00	R\$ 1.441,92	R\$ 410,08		
set-29	130	R\$ 24.568,22	R\$ 1.852,00	R\$ 1.464,65	R\$ 387,35		
out-29	131	R\$ 23.103,57	R\$ 1.852,00	R\$ 1.487,74	R\$ 364,26		
nov-29	132	R\$ 21.615,82	R\$ 1.852,00	R\$ 1.511,20	R\$ 340,80		
dez-29	133	R\$ 20.104,62	R\$ 1.852,00	R\$ 1.535,03	R\$ 316,98		
jan-30	134	R\$ 18.569,60	R\$ 1.852,00	R\$ 1.559,23	R\$ 292,77		
fev-30	135	R\$ 17.010,37	R\$ 1.852,00	R\$ 1.583,81	R\$ 268,19		
mar-30	136	R\$ 15.426,56	R\$ 1.852,00	R\$ 1.608,78	R\$ 243,22		
abr-30	137	R\$ 13.817,78	R\$ 1.852,00	R\$ 1.634,15	R\$ 217,86		
mai-30	138	R\$ 12.183,63	R\$ 1.852,00	R\$ 1.659,91	R\$ 192,09		
jun-30	139	R\$ 10.523,72	R\$ 1.852,00	R\$ 1.686,08	R\$ 165,92		
jul-30	140	R\$ 8.837,64	R\$ 1.852,00	R\$ 1.712,66	R\$ 139,34		
ago-30	141	R\$ 7.124,97	R\$ 1.852,00	R\$ 1.739,67	R\$ 112,33		

**VALOR FINANCIADO - TABELA PRICE**

**ANEXO I - CÁLCULOS LOTEADORA**

Entidade:	Loteadora Reserva /santa Isabel
Cliente:	Alexandra Felix de Souza
juros contratuais:	1,576630%
qtde parcelas	144
valor parcela:	R\$ 1.852,00
soma total parcelas	R\$ 266.688,24

Valor Financiado:	R\$ 105.117,62
Taxa de Juros:	1,576630%
Prazo (meses):	144

Valor das Parcelas:	R\$ 1.852,00
Total de Juros:	R\$ 161.570,62
Total do Financiamento:	R\$ 266.688,24

Data	Número	Saldo	V. Parcela	Amortização	Juros
set-30	142	R\$ 5.385,31	R\$ 1.852,00	R\$ 1.767,10	R\$ 84,91
out-30	143	R\$ 3.618,21	R\$ 1.852,00	R\$ 1.794,96	R\$ 57,05
nov-30	144	R\$ 1.823,26	R\$ 1.852,00	R\$ 1.823,26	R\$ 28,75

## VALOR FINANCIADO - TABELA PRICE

### ANEXO II - REVISÃO

Entidade:	Loteadora Reserva /santa Isabel
Cliente:	Alexandra Felix de Souza
juros contratuais:	0,7974%
qtde parcelas	144
valor parcela:	<b>R\$ 1.230,19</b>
soma total parcelas	<b>R\$ 177.147,83</b>

Valor Financiado:	R\$ 105.117,62
Taxa de Juros:	0,7974%
Prazo (meses):	144

Valor das Parcelas:	<b>R\$ 1.230,19</b>
Total de Juros:	R\$ 72.030,21
Total do Financiamento:	R\$ 177.147,83

Data	Número	Saldo	V. Parcela	Amortização	Juros		
dez-18	1	R\$ 105.117,62	R\$ 1.230,19	R\$ 391,99	R\$ 838,21		
jan-19	2	R\$ 104.725,63	R\$ 1.230,19	R\$ 395,11	R\$ 835,08		
fev-19	3	R\$ 104.330,52	R\$ 1.230,19	R\$ 398,26	R\$ 831,93		
mar-19	4	R\$ 103.932,26	R\$ 1.230,19	R\$ 401,44	R\$ 828,76		
abr-19	5	R\$ 103.530,82	R\$ 1.230,19	R\$ 404,64	R\$ 825,55		
mai-19	6	R\$ 103.126,19	R\$ 1.230,19	R\$ 407,87	R\$ 822,33		
jun-19	7	R\$ 102.718,32	R\$ 1.230,19	R\$ 411,12	R\$ 819,08		
jul-19	8	R\$ 102.307,20	R\$ 1.230,19	R\$ 414,40	R\$ 815,80		
ago-19	9	R\$ 101.892,81	R\$ 1.230,19	R\$ 417,70	R\$ 812,49		
set-19	10	R\$ 101.475,11	R\$ 1.230,19	R\$ 421,03	R\$ 809,16		
out-19	11	R\$ 101.054,08	R\$ 1.230,19	R\$ 424,39	R\$ 805,81		
nov-19	12	R\$ 100.629,69	R\$ 1.230,19	R\$ 427,77	R\$ 802,42		
dez-19	13	R\$ 100.201,92	R\$ 1.230,19	R\$ 431,18	R\$ 799,01		
jan-20	14	R\$ 99.770,73	R\$ 1.230,19	R\$ 434,62	R\$ 795,57		
fev-20	15	R\$ 99.336,11	R\$ 1.230,19	R\$ 438,09	R\$ 792,11		
mar-20	16	R\$ 98.898,03	R\$ 1.230,19	R\$ 441,58	R\$ 788,61		
abr-20	17	R\$ 98.456,45	R\$ 1.230,19	R\$ 445,10	R\$ 785,09		
mai-20	18	R\$ 98.011,34	R\$ 1.230,19	R\$ 448,65	R\$ 781,54		
jun-20	19	R\$ 97.562,69	R\$ 1.230,19	R\$ 452,23	R\$ 777,96		
jul-20	20	R\$ 97.110,46	R\$ 1.230,19	R\$ 455,83	R\$ 774,36		
ago-20	21	R\$ 96.654,63	R\$ 1.230,19	R\$ 459,47	R\$ 770,72		
set-20	22	R\$ 96.195,16	R\$ 1.230,19	R\$ 463,13	R\$ 767,06		
out-20	23	R\$ 95.732,03	R\$ 1.230,19	R\$ 466,83	R\$ 763,37		
nov-20	24	R\$ 95.265,20	R\$ 1.230,19	R\$ 470,55	R\$ 759,64		
dez-20	25	R\$ 94.794,65	R\$ 1.230,19	R\$ 474,30	R\$ 755,89		
jan-21	26	R\$ 94.320,35	R\$ 1.230,19	R\$ 478,08	R\$ 752,11		
fev-21	27	R\$ 93.842,27	R\$ 1.230,19	R\$ 481,89	R\$ 748,30		
mar-21	28	R\$ 93.360,37	R\$ 1.230,19	R\$ 485,74	R\$ 744,46		
abr-21	29	R\$ 92.874,64	R\$ 1.230,19	R\$ 489,61	R\$ 740,58		
mai-21	30	R\$ 92.385,03	R\$ 1.230,19	R\$ 493,52	R\$ 736,68		
jun-21	31	R\$ 91.891,51	R\$ 1.230,19	R\$ 497,45	R\$ 732,74		
jul-21	32	R\$ 91.394,06	R\$ 1.230,19	R\$ 501,42	R\$ 728,78		
ago-21	33	R\$ 90.892,64	R\$ 1.230,19	R\$ 505,42	R\$ 724,78		
set-21	34	R\$ 90.387,23	R\$ 1.230,19	R\$ 509,45	R\$ 720,75		
out-21	35	R\$ 89.877,78	R\$ 1.230,19	R\$ 513,51	R\$ 716,69		
nov-21	36	R\$ 89.364,28	R\$ 1.230,19	R\$ 517,60	R\$ 712,59		
dez-21	37	R\$ 88.846,67	R\$ 1.230,19	R\$ 521,73	R\$ 708,46		
jan-22	38	R\$ 88.324,94	R\$ 1.230,19	R\$ 525,89	R\$ 704,30		
fev-22	39	R\$ 87.799,05	R\$ 1.230,19	R\$ 530,08	R\$ 700,11		
mar-22	40	R\$ 87.268,97	R\$ 1.230,19	R\$ 534,31	R\$ 695,88		
abr-22	41	R\$ 86.734,66	R\$ 1.230,19	R\$ 538,57	R\$ 691,62		
mai-22	42	R\$ 86.196,09	R\$ 1.230,19	R\$ 542,87	R\$ 687,33		
jun-22	43	R\$ 85.653,22	R\$ 1.230,19	R\$ 547,19	R\$ 683,00		
jul-22	44	R\$ 85.106,03	R\$ 1.230,19	R\$ 551,56	R\$ 678,64		
ago-22	45	R\$ 84.554,47	R\$ 1.230,19	R\$ 555,96	R\$ 674,24		
set-22	46	R\$ 83.998,51	R\$ 1.230,19	R\$ 560,39	R\$ 669,80		



## VALOR FINANCIADO - TABELA PRICE

### ANEXO II - REVISÃO

Entidade:	Loteadora Reserva /santa Isabel
Cliente:	Alexandra Felix de Souza
juros contratuais:	0,7974%
qtde parcelas	144
valor parcela:	<b>R\$ 1.230,19</b>
soma total parcelas	<b>R\$ 177.147,83</b>

Valor Financiado:	R\$ 105.117,62
Taxa de Juros:	0,7974%
Prazo (meses):	144

Valor das Parcelas:	<b>R\$ 1.230,19</b>
Total de Juros:	R\$ 72.030,21
Total do Financiamento:	R\$ 177.147,83

Data	Número	Saldo	V. Parcela	Amortização	Juros
out-22	47	R\$ 83.438,12	R\$ 1.230,19	R\$ 564,86	R\$ 665,34
nov-22	48	R\$ 82.873,27	R\$ 1.230,19	R\$ 569,36	R\$ 660,83
dez-22	49	R\$ 82.303,91	R\$ 1.230,19	R\$ 573,90	R\$ 656,29
jan-23	50	R\$ 81.730,00	R\$ 1.230,19	R\$ 578,48	R\$ 651,72
fev-23	51	R\$ 81.151,53	R\$ 1.230,19	R\$ 583,09	R\$ 647,10
mar-23	52	R\$ 80.568,43	R\$ 1.230,19	R\$ 587,74	R\$ 642,45
abr-23	53	R\$ 79.980,69	R\$ 1.230,19	R\$ 592,43	R\$ 637,77
mai-23	54	R\$ 79.388,27	R\$ 1.230,19	R\$ 597,15	R\$ 633,04
jun-23	55	R\$ 78.791,12	R\$ 1.230,19	R\$ 601,91	R\$ 628,28
jul-23	56	R\$ 78.189,20	R\$ 1.230,19	R\$ 606,71	R\$ 623,48
ago-23	57	R\$ 77.582,49	R\$ 1.230,19	R\$ 611,55	R\$ 618,64
set-23	58	R\$ 76.970,94	R\$ 1.230,19	R\$ 616,43	R\$ 613,77
out-23	59	R\$ 76.354,51	R\$ 1.230,19	R\$ 621,34	R\$ 608,85
nov-23	60	R\$ 75.733,17	R\$ 1.230,19	R\$ 626,30	R\$ 603,90
dez-23	61	R\$ 75.106,87	R\$ 1.230,19	R\$ 631,29	R\$ 598,90
jan-24	62	R\$ 74.475,58	R\$ 1.230,19	R\$ 636,32	R\$ 593,87
fev-24	63	R\$ 73.839,26	R\$ 1.230,19	R\$ 641,40	R\$ 588,79
mar-24	64	R\$ 73.197,86	R\$ 1.230,19	R\$ 646,51	R\$ 583,68
abr-24	65	R\$ 72.551,34	R\$ 1.230,19	R\$ 651,67	R\$ 578,52
mai-24	66	R\$ 71.899,68	R\$ 1.230,19	R\$ 656,87	R\$ 573,33
jun-24	67	R\$ 71.242,81	R\$ 1.230,19	R\$ 662,10	R\$ 568,09
jul-24	68	R\$ 70.580,71	R\$ 1.230,19	R\$ 667,38	R\$ 562,81
ago-24	69	R\$ 69.913,32	R\$ 1.230,19	R\$ 672,70	R\$ 557,49
set-24	70	R\$ 69.240,62	R\$ 1.230,19	R\$ 678,07	R\$ 552,12
out-24	71	R\$ 68.562,55	R\$ 1.230,19	R\$ 683,48	R\$ 546,72
nov-24	72	R\$ 67.879,08	R\$ 1.230,19	R\$ 688,93	R\$ 541,27
dez-24	73	R\$ 67.190,15	R\$ 1.230,19	R\$ 694,42	R\$ 535,77
jan-25	74	R\$ 66.495,73	R\$ 1.230,19	R\$ 699,96	R\$ 530,24
fev-25	75	R\$ 65.795,78	R\$ 1.230,19	R\$ 705,54	R\$ 524,66
mar-25	76	R\$ 65.090,24	R\$ 1.230,19	R\$ 711,16	R\$ 519,03
abr-25	77	R\$ 64.379,07	R\$ 1.230,19	R\$ 716,83	R\$ 513,36
mai-25	78	R\$ 63.662,24	R\$ 1.230,19	R\$ 722,55	R\$ 507,64
jun-25	79	R\$ 62.939,69	R\$ 1.230,19	R\$ 728,31	R\$ 501,88
jul-25	80	R\$ 62.211,38	R\$ 1.230,19	R\$ 734,12	R\$ 496,07
ago-25	81	R\$ 61.477,26	R\$ 1.230,19	R\$ 739,97	R\$ 490,22
set-25	82	R\$ 60.737,28	R\$ 1.230,19	R\$ 745,87	R\$ 484,32
out-25	83	R\$ 59.991,41	R\$ 1.230,19	R\$ 751,82	R\$ 478,37
nov-25	84	R\$ 59.239,59	R\$ 1.230,19	R\$ 757,82	R\$ 472,38
dez-25	85	R\$ 58.481,77	R\$ 1.230,19	R\$ 763,86	R\$ 466,33
jan-26	86	R\$ 57.717,91	R\$ 1.230,19	R\$ 769,95	R\$ 460,24
fev-26	87	R\$ 56.947,96	R\$ 1.230,19	R\$ 776,09	R\$ 454,10
mar-26	88	R\$ 56.171,87	R\$ 1.230,19	R\$ 782,28	R\$ 447,91
abr-26	89	R\$ 55.389,59	R\$ 1.230,19	R\$ 788,52	R\$ 441,68
mai-26	90	R\$ 54.601,08	R\$ 1.230,19	R\$ 794,80	R\$ 435,39
jun-26	91	R\$ 53.806,27	R\$ 1.230,19	R\$ 801,14	R\$ 429,05
jul-26	92	R\$ 53.005,13	R\$ 1.230,19	R\$ 807,53	R\$ 422,66

## VALOR FINANCIADO - TABELA PRICE

### ANEXO II - REVISÃO

Entidade:	Loteadora Reserva /santa Isabel
Cliente:	Alexandra Felix de Souza
juros contratuais:	0,7974%
qtde parcelas	144
valor parcela:	<b>R\$ 1.230,19</b>
soma total parcelas	<b>R\$ 177.147,83</b>

Valor Financiado:	R\$ 105.117,62
Taxa de Juros:	0,7974%
Prazo (meses):	144

Valor das Parcelas:	R\$ 1.230,19
Total de Juros:	R\$ 72.030,21
Total do Financiamento:	R\$ 177.147,83

Data	Número	Saldo	V. Parcela	Amortização	Juros		
ago-26	93	R\$ 52.197,60	R\$ 1.230,19	R\$ 813,97	R\$ 416,22		
set-26	94	R\$ 51.383,63	R\$ 1.230,19	R\$ 820,46	R\$ 409,73		
out-26	95	R\$ 50.563,17	R\$ 1.230,19	R\$ 827,00	R\$ 403,19		
nov-26	96	R\$ 49.736,17	R\$ 1.230,19	R\$ 833,60	R\$ 396,60		
dez-26	97	R\$ 48.902,57	R\$ 1.230,19	R\$ 840,24	R\$ 389,95		
jan-27	98	R\$ 48.062,33	R\$ 1.230,19	R\$ 846,94	R\$ 383,25		
fev-27	99	R\$ 47.215,38	R\$ 1.230,19	R\$ 853,70	R\$ 376,50		
mar-27	100	R\$ 46.361,68	R\$ 1.230,19	R\$ 860,51	R\$ 369,69		
abr-27	101	R\$ 45.501,18	R\$ 1.230,19	R\$ 867,37	R\$ 362,83		
mai-27	102	R\$ 44.633,81	R\$ 1.230,19	R\$ 874,28	R\$ 355,91		
jun-27	103	R\$ 43.759,53	R\$ 1.230,19	R\$ 881,25	R\$ 348,94		
jul-27	104	R\$ 42.878,27	R\$ 1.230,19	R\$ 888,28	R\$ 341,91		
ago-27	105	R\$ 41.989,99	R\$ 1.230,19	R\$ 895,37	R\$ 334,83		
set-27	106	R\$ 41.094,63	R\$ 1.230,19	R\$ 902,50	R\$ 327,69		
out-27	107	R\$ 40.192,12	R\$ 1.230,19	R\$ 909,70	R\$ 320,49		
nov-27	108	R\$ 39.282,42	R\$ 1.230,19	R\$ 916,96	R\$ 313,24		
dez-27	109	R\$ 38.365,46	R\$ 1.230,19	R\$ 924,27	R\$ 305,93		
jan-28	110	R\$ 37.441,20	R\$ 1.230,19	R\$ 931,64	R\$ 298,56		
fev-28	111	R\$ 36.509,56	R\$ 1.230,19	R\$ 939,07	R\$ 291,13		
mar-28	112	R\$ 35.570,49	R\$ 1.230,19	R\$ 946,55	R\$ 283,64		
abr-28	113	R\$ 34.623,94	R\$ 1.230,19	R\$ 954,10	R\$ 276,09		
mai-28	114	R\$ 33.669,84	R\$ 1.230,19	R\$ 961,71	R\$ 268,48		
jun-28	115	R\$ 32.708,13	R\$ 1.230,19	R\$ 969,38	R\$ 260,81		
jul-28	116	R\$ 31.738,75	R\$ 1.230,19	R\$ 977,11	R\$ 253,08		
ago-28	117	R\$ 30.761,64	R\$ 1.230,19	R\$ 984,90	R\$ 245,29		
set-28	118	R\$ 29.776,74	R\$ 1.230,19	R\$ 992,75	R\$ 237,44		
out-28	119	R\$ 28.783,99	R\$ 1.230,19	R\$ 1.000,67	R\$ 229,52		
nov-28	120	R\$ 27.783,32	R\$ 1.230,19	R\$ 1.008,65	R\$ 221,54		
dez-28	121	R\$ 26.774,67	R\$ 1.230,19	R\$ 1.016,69	R\$ 213,50		
jan-29	122	R\$ 25.757,98	R\$ 1.230,19	R\$ 1.024,80	R\$ 205,39		
fev-29	123	R\$ 24.733,18	R\$ 1.230,19	R\$ 1.032,97	R\$ 197,22		
mar-29	124	R\$ 23.700,21	R\$ 1.230,19	R\$ 1.041,21	R\$ 188,99		
abr-29	125	R\$ 22.659,00	R\$ 1.230,19	R\$ 1.049,51	R\$ 180,68		
mai-29	126	R\$ 21.609,49	R\$ 1.230,19	R\$ 1.057,88	R\$ 172,31		
jun-29	127	R\$ 20.551,61	R\$ 1.230,19	R\$ 1.066,31	R\$ 163,88		
jul-29	128	R\$ 19.485,30	R\$ 1.230,19	R\$ 1.074,82	R\$ 155,38		
ago-29	129	R\$ 18.410,48	R\$ 1.230,19	R\$ 1.083,39	R\$ 146,81		
set-29	130	R\$ 17.327,09	R\$ 1.230,19	R\$ 1.092,03	R\$ 138,17		
out-29	131	R\$ 16.235,06	R\$ 1.230,19	R\$ 1.100,73	R\$ 129,46		
nov-29	132	R\$ 15.134,33	R\$ 1.230,19	R\$ 1.109,51	R\$ 120,68		
dez-29	133	R\$ 14.024,82	R\$ 1.230,19	R\$ 1.118,36	R\$ 111,83		
jan-30	134	R\$ 12.906,46	R\$ 1.230,19	R\$ 1.127,28	R\$ 102,92		
fev-30	135	R\$ 11.779,18	R\$ 1.230,19	R\$ 1.136,27	R\$ 93,93		
mar-30	136	R\$ 10.642,91	R\$ 1.230,19	R\$ 1.145,33	R\$ 84,87		
abr-30	137	R\$ 9.497,59	R\$ 1.230,19	R\$ 1.154,46	R\$ 75,73		
mai-30	138	R\$ 8.343,13	R\$ 1.230,19	R\$ 1.163,67	R\$ 66,53		

## VALOR FINANCIADO - TABELA PRICE

### ANEXO II - REVISÃO

Entidade:	Loteadora Reserva /santa Isabel
Cliente:	Alexandra Felix de Souza
juros contratuais:	0,7974%
qtde parcelas	144
valor parcela:	<b>R\$ 1.230,19</b>
soma total parcelas	<b>R\$ 177.147,83</b>

Valor Financiado:	R\$ 105.117,62
Taxa de Juros:	0,7974%
Prazo (meses):	144

Valor das Parcelas:	<b>R\$ 1.230,19</b>
Total de Juros:	R\$ 72.030,21
Total do Financiamento:	R\$ 177.147,83

Data	Número	Saldo	V. Parcela	Amortização	Juros
jun-30	139	R\$ 7.179,46	R\$ 1.230,19	R\$ 1.172,94	R\$ 57,25
jul-30	140	R\$ 6.006,52	R\$ 1.230,19	R\$ 1.182,30	R\$ 47,90
ago-30	141	R\$ 4.824,22	R\$ 1.230,19	R\$ 1.191,72	R\$ 38,47
set-30	142	R\$ 3.632,50	R\$ 1.230,19	R\$ 1.201,23	R\$ 28,97
out-30	143	R\$ 2.431,27	R\$ 1.230,19	R\$ 1.210,81	R\$ 19,39
nov-30	144	R\$ 1.220,46	R\$ 1.230,19	R\$ 1.220,46	R\$ 9,73

ANEXO III - CÁLCULO PRESTAÇÕES COM APLICAÇÃO DO INCC-IGP-M - ALEXANDRA FÉLIX DE SOUZA																
Parcela	Mês	parcelas	INCC %		IGP-M %		valor correção	parcela Atualizada	data pagamento	dias	juros moratórios		multa	valor prestação	valor pago	diferença
			mês	acumulado	mês	acumulado					índice	valor				
1/1	29/09/2018	5.192,80	PARCELAS INICIAIS													
1/3	29/10/2018	5.841,90														
1/3	29/10/2018															
2/3	29/11/2018	6.058,26														
2/3	29/11/2018															
3/3	29/11/2018	6.274,63														
	ago/18		0,15%	0,001500	0,70%	0,007000										
	set/18		0,23%	0,003803	1,52%	0,022306										
	out/18		0,35%	0,007317	0,89%	0,031405										
	nov/18		0,13%	0,008626	-0,49%	0,026351										
1	25/12/2018	1.230,19	0,13%	0,009937	-1,08%	0,015266	12,22	1.242,41	20/12/2018		0,00000	-	-	1.242,41	1.852,00	609,59
2	25/01/2019	1.242,41	0,49%	0,014886	0,01%	0,015368	6,09	1.248,50	25/01/2019		0,00000	-	-	1.248,50	1.852,00	603,50
3	25/02/2019	1.248,50	0,09%	0,015800	0,88%	0,024303	1,12	1.249,63	27/02/2019		0,00000	-	-	1.249,63	1.890,14	640,51
4	25/03/2019	1.249,63	0,31%	0,018949	1,26%	0,037209	3,87	1.253,50	29/03/2019		0,00000	-	-	1.253,50	1.852,00	598,50
5	25/04/2019	1.253,50	0,38%	0,022821	0,92%	0,046752	4,76	1.258,26	30/04/2019		0,00000	-	-	1.258,26	1.852,00	593,74
6	25/05/2019	1.258,26	0,03%	0,023127	0,45%	0,051462	0,38	1.258,64	03/06/2019		0,00000	-	-	1.258,64	1.926,09	667,45
<b>01/01</b>	30/05/2019								03/06/2019		0,00000	-	-	-	105,50	-
7	29/06/2019	1.258,64	0,88%	0,032131	0,80%	0,059874	11,08	1.269,72	08/07/2019		0,00000	-	-	1.269,72	1.935,92	666,20
8	29/07/2019	1.269,72	0,58%	0,038117	0,40%	0,064113	7,36	1.277,08	05/08/2019		0,00000	-	-	1.277,08	1.935,24	658,16
9	29/08/2019	1.277,08	0,42%	0,042477	-0,67%	0,056984	5,36	1.282,45	30/08/2019		0,00000	-	-	1.282,45	1.911,51	629,06
10	29/09/2019	1.282,45	0,46%	0,047273	-0,01%	0,056878	5,90	1.288,34	02/10/2019		0,00000	-	-	1.288,34	1.962,32	673,98
<b>01/12</b>	29/09/2019	9.526,00		0,047273			450,32	9.976,32	02/10/2019		0,00000	-	-	9.976,32	10.093,49	117,17
11	29/10/2019	1.288,34	0,18%	0,049158	0,68%	0,064065	2,32	1.290,66	31/10/2019		0,00000	-	-	1.290,66	1.931,31	640,65
12	29/11/2019	1.290,66	0,04%	0,049578	0,30%	0,067257	0,52	1.291,18	02/12/2019		0,00000	-	-	1.291,18	1.939,55	648,37
13	29/12/2019	1.291,18	0,21%	0,051782	2,09%	0,089563	2,71	1.293,89	30/12/2019		0,00000	-	-	1.293,89	1.943,04	649,15
14	29/01/2020	1.293,89	0,38%	0,055778	0,48%	0,094793	4,92	1.298,81	30/01/2020		0,00000	-	-	1.298,81	1.943,82	645,01
15	29/02/2020	1.298,81	0,33%	0,059262	-0,04%	0,094355	4,29	1.303,09	28/02/2020		0,00000	-	-	1.303,09	1.947,90	644,81
16	29/03/2020	1.303,09	0,26%	0,062017	1,24%	0,107925	3,39	1.306,48	31/03/2020		0,00000	-	-	1.306,48	1.955,30	648,82
17	29/04/2020	1.306,48	0,22%	0,064353	0,80%	0,116788	2,87	1.309,36	28/04/2020		0,00000	-	-	1.309,36	1.961,75	652,39
18	29/05/2020	1.309,36	0,20%	0,066482	0,28%	0,119915	2,62	1.311,98	28/05/2020		0,00000	-	-	1.311,98	1.966,85	654,87
19	29/06/2020	1.311,98	0,34%	0,070108	1,56%	0,137386	4,46	1.316,44	01/07/2020		0,00000	-	-	1.316,44	2.011,26	694,82
20	29/07/2020	1.316,44	1,17%	0,082628	2,23%	0,162749	15,40	1.331,84	31/07/2020		0,00000	-	-	1.331,84	1.975,12	643,28
21	29/08/2020	1.331,84	0,72%	0,090423	2,74%	0,194609	9,59	1.341,43	31/08/2020		0,00000	-	-	1.341,43	1.981,84	640,41
22	29/09/2020	1.341,43	1,16%	0,103072	4,34%	0,246455	15,56	1.356,99	30/09/2020		0,00000	-	-	1.356,99	2.005,03	648,04
<b>01/02</b>	29/09/2020	4.763,00		0,103072		0,246455		4.763,00	30/09/2020		0,00000	-	-	5.156,55	5.156,55	-
23	29/10/2020	1.356,99	1,73%	0,122155	3,23%	0,286715	23,48	1.380,46	30/10/2020		0,00000	-	-	1.380,46	2.019,46	639,00
<b>02/02</b>	29/10/2020	4.763,00		0,122155		0,328920		4.763,00	30/10/2020		0,00000	-	-	5.156,55	5.193,69	37,14
24	29/11/2020	1.380,46	1,28%	0,136519	3,28%	0,328920	17,67	1.398,13	01/12/2020		0,00000	-	-	1.398,13	2.042,89	644,76
25	29/12/2020	1.398,13	0,70%	0,144474	0,96%	0,341677	9,79	1.407,92	30/12/2020		0,00000	-	-	1.407,92	2.078,23	670,31
26	29/01/2021	1.407,92	0,89%	0,154660	2,58%	0,376292	12,53	1.420,45	28/01/2021		0,00000	-	-	1.420,45	2.104,83	684,38
27	28/02/2021	1.420,45	1,89%	0,176483	2,53%	0,411113	26,85	1.447,30	02/03/2021		0,00000	-	-	1.447,30	2.119,57	672,27
28	29/03/2021	1.447,30	1,30%	0,191777	2,94%	0,452599	18,81	1.466,11	30/03/2021		0,00000	-	-	1.466,11	2.138,43	672,32
29	29/04/2021	1.466,11	0,90%	0,202503	1,51%	0,474534	13,20	1.479,31	30/04/2021		0,00000	-	-	1.479,31	2.178,85	699,54
30	29/05/2021	1.479,31	2,22%	0,229199	4,10%	0,534990	32,84	1.512,15	31/05/2021		0,00000	-	-	1.512,15	2.207,17	695,02
31	29/06/2021	1.512,15	2,16%	0,255750	0,60%	0,544199	32,66	1.544,81	30/06/2021		0,00000	-	-	1.544,81	2.227,04	682,23
32	29/07/2021	1.544,81	0,85%	0,266424	0,78%	0,556244	13,13	1.557,94	30/07/2021		0,00000	-	-	1.557,94	2.276,48	718,54
33	29/08/2021	1.557,94	0,46%	0,272249	0,66%	0,566515	7,17	1.565,11	30/08/2021		0,00000	-	-	1.565,11	2.325,65	760,54

ANEXO III - CÁLCULO PRESTAÇÕES COM APLICAÇÃO DO INCC-IGP-M - ALEXANDRA FÉLIX DE SOUZA																
Parcela	Mês	parcelas	INCC %		IGP-M %		valor correção	parcela Atualizada	data pagamento	dias	juros moratórios		multa	valor prestação	valor pago	diferença
			mês	acumulado	mês	acumulado					índice	valor				
34	29/09/2021	1.565,11	0,51%	0,278738	-0,64%	0,556490	7,98	1.573,09	30/09/2021		0,00000	-	-	1.573,09	2.345,42	772,33
01/02	29/09/2021	4.763,00		0,278738				5.448,15	30/09/2021		0,00000	-	-	5.448,15	6.031,97	583,82
35	29/10/2021	1.573,09	0,86%	0,289735	0,64%	0,566451	13,53	1.586,62	01/11/2021		0,00000	-	-	1.586,62	2.356,21	769,59
02/02	29/10/2021	4.763,00		0,298376				7.214,04	01/11/2021		0,00000	-	-	6.059,73	6.059,73	-
36	29/11/2021	1.586,62	0,67%	0,298376	0,02%	0,000200	10,63	1.597,25	30/11/2021		0,00000	-	-	1.597,25	2.368,22	770,97
37	29/12/2021	1.597,25	0,35%	0,302920	0,87%	0,008902	5,59	1.602,84	30/12/2021		0,00000	-	-	1.602,84	2.388,59	785,75
38	29/01/2022	1.602,84	0,71%	0,312171	1,82%	0,027264	11,38	1.614,22	01/02/2022		0,00000	-	-	1.614,22	2.404,59	790,37
39	28/02/2022	1.614,22	0,38%	0,317157	1,83%	0,046063	6,13	1.620,35	03/03/2022		0,00000	-	-	1.620,35	2.413,01	792,66
						<b>IGP-M</b>										
40	29/03/2022	1.620,35			1,74%	0,064264	104,13	1.724,48	30/03/2022		0,00000	-	-	1.724,48	2.456,93	732,45
41	29/04/2022	1.724,48			1,41%	0,079270	24,32	1.748,80	02/05/2022		0,00000	-	-	1.748,80	2.501,89	753,09
42	29/05/2022	1.748,80			0,52%	0,084882	9,09	1.757,89	31/05/2022		0,00000	-	-	1.757,89	2.545,42	787,53
43	29/06/2022	1.757,89			0,59%	0,091283	10,37	1.768,26	30/06/2022		0,00000	-	-	1.768,26	2.581,31	813,05
44	29/07/2022	1.768,26			0,21%	0,093575	3,71	1.771,98	01/08/2022		0,00000	-	-	1.771,98	2.594,73	822,75
45	29/08/2022	1.771,98			-0,70%	0,085920	- 12,40	1.759,57	30/08/2022		0,00000	-	-	1.759,57	2.610,04	850,47
46	29/09/2022	1.759,57			-0,95%	0,075604	- 16,72	1.742,86	30/09/2022		0,00000	-	-	1.742,86	2.615,52	872,66
01/02	29/09/2022	4.763,00				0,075604			30/09/2022		0,00000	-	-	6.807,21	6.807,21	-
47	29/10/2022	1.742,86			-0,97%	0,065170	- 16,91	1.725,95	31/10/2022		0,00000	-	-	1.725,95	2.615,52	889,57
02/02	29/10/2022	4.763,00									0,00000	-	-	6.807,20	6.807,20	-
48	29/11/2022	1.725,95			-0,56%	0,059205	- 9,67	1.716,29	30/11/2022		0,00000	-	-	1.716,29	2.615,52	899,23
49	29/12/2022	1.716,29			0,45%	0,063972	7,72	1.724,01	26/12/2022		0,00000	-	-	1.724,01	2.615,52	891,51
50	29/01/2023	1.724,01			0,21%	0,066206	3,62	1.727,63	31/01/2023		0,00000	-	-	1.727,63	2.615,52	887,89
51	28/02/2023	1.727,63			-0,06%	0,065566	- 1,04	1.726,59	01/03/2023		0,00000	-	-	1.726,59	2.627,29	900,70
52	29/03/2023	1.726,59			0,05%	0,066099	0,86	1.727,46	30/03/2023		0,00000	-	-	1.727,46	2.632,81	905,35
53	29/04/2023	1.727,46			-0,95%	0,055971	- 16,41	1.711,05	03/05/2023		0,00000	-	-	1.711,05	2.632,81	921,76
54	29/05/2023	1.711,05			-1,84%	0,036541	- 31,48	1.679,56	30/05/2023		0,00000	-	-	1.679,56	2.634,13	954,57
55	29/06/2023	1.679,56			-1,93%	0,016536	- 32,42	1.647,15	30/06/2023		0,00000	-	-	1.647,15	2.634,13	986,98
56	29/07/2023	1.647,15						1.647,15								- 1.647,15
57	29/08/2023							-								-
58	29/09/2023							-								-
59	29/10/2023							-								-
60	29/11/2023							-								-
61	29/12/2023							-								-
62	29/01/2024							-								-
63	29/02/2024							-								-
64	29/03/2024							-								-
65	29/04/2024							-								-
66	29/05/2024	-						-								-
67	29/06/2024	-						-								-
68	29/07/2024	-						-								-
69	29/08/2024	-						-								-
70	29/09/2024	-						-								-
71	29/10/2024	-						-								-
72	29/11/2024	-						-								-
73	29/12/2024	-						-								-
74	29/01/2025	-						-								-
75	28/02/2025	8.604,00						8.604,00								- 8.604,00

ANEXO III - CÁLCULO PRESTAÇÕES COM APLICAÇÃO DO INCC-IGP-M - ALEXANDRA FÉLIX DE SOUZA																
Parcela	Mês	parcelas	INCC %		IGP-M %		valor correção	parcela Atualizada	data pagamento	dias	juros moratórios		multa	valor prestação	valor pago	diferença
			mês	acumulado	mês	acumulado					índice	valor				
76	29/03/2025	-					-	-								-
77	29/04/2025	-					-	-								-
78	29/05/2025	-					-	-								-
79	29/06/2025	-					-	-								-
80	29/07/2025	-					-	-								-
81	29/08/2025	-					-	-								-
82	29/09/2025	-					-	-								-
83	29/10/2025	-					-	-								-
84	29/11/2025	-					-	-								-
85	29/12/2025	-					-	-								-
86	29/01/2026	-					-	-								-
87	28/02/2026	-					-	-								-
88	29/03/2026	8.604,00					-	8.604,00							-	8.604,00
89	29/04/2026	-					-	-								-
90	29/05/2026	-					-	-								-
91	29/06/2026	-					-	-								-
92	29/07/2026	-					-	-								-
93	29/08/2026	-					-	-								-
94	29/09/2026	-					-	-								-
95	29/10/2026	-					-	-								-
96	29/11/2026	-					-	-								-
97	29/12/2026	-					-	-								-
98	29/01/2027	-					-	-								-
99	28/02/2027	-					-	-								-
100	29/03/2027	-					-	-								-
101	29/04/2027	8.604,00					-	8.604,00							-	8.604,00
102	29/05/2027	-					-	-								-
103	29/06/2027	-					-	-								-
104	29/07/2027	-					-	-								-
105	29/08/2027	-					-	-								-
106	29/09/2027	-					-	-								-
107	29/10/2027	-					-	-								-
108	29/11/2027	-					-	-								-
109	29/12/2027	-					-	-								-
110	29/01/2028	-					-	-								-
111	29/02/2028	-					-	-								-
112	29/03/2028	-					-	-								-
113	29/04/2028	-					-	-								-
114	29/05/2028	8.604,00					-	8.604,00							-	8.604,00
115	29/06/2028	-					-	-								-
116	29/07/2028	-					-	-								-
117	29/08/2028	-					-	-								-
118	29/09/2028	-					-	-								-
119	29/10/2028	-					-	-								-
120	29/11/2028	-					-	-								-
121	29/12/2028	-					-	-								-
122	29/01/2029	-					-	-								-

ANEXO III - CÁLCULO PRESTAÇÕES COM APLICAÇÃO DO INCC-IGP-M - ALEXANDRA FÉLIX DE SOUZA																
Parcela	Mês	parcelas	INCC %		IGP-M %		valor correção	parcela Atualizada	data pagamento	dias	juros moratórios		multa	valor prestação	valor pago	diferença
			mês	acumulado	mês	acumulado					índice	valor				
123	28/02/2029	-					-	-								-
124	29/03/2029	-					-	-								-
125	29/04/2029	-					-	-								-
126	29/05/2029	-					-	-								-
127	29/06/2029	8.604,00					-	8.604,00								- 8.604,00
128	29/07/2029	-					-	-								-
129	29/08/2029	-					-	-								-
130	29/09/2029	-					-	-								-
131	29/10/2029	-					-	-								-
132	29/11/2029	-					-	-								-
133	29/12/2029	-					-	-								-
134	29/01/2030	-					-	-								-
135	28/02/2030	-					-	-								-
136	29/03/2030	-					-	-								-
137	29/04/2030	-					-	-								-
138	29/05/2030	-					-	-								-
139	29/06/2030	-					-	-								-
140	29/07/2030	8.604,00					-	8.604,00								- 8.604,00
141	29/08/2030	-					-	-								-
142	29/09/2030	-					-	-								-
143	29/10/2030	-					-	-								-
144	29/11/2030	-					-	-								-

ANEXO IV- VALORES CONTROVERSOS ATUALIZADOS					
RESERVA SANTA ISABEL					
nome	ALEXANDRA FELIX DE SOUZA				
contrato	203/18				
parcelas pagas	55				
1 - parcelas nominais pagas a maior	40.395,75				
total controverso corrigido	46.748,71				
					cálculo 20/07/2023
prestação	data pagamento	valor nominal	tab. Tjsp ( C.M.)		valor atualizado
			época	atual	
1	25/12/2018	609,59	69,779110	92,344888	806,72
2	25/01/2019	603,50	69,876800	92,344888	797,54
3	25/02/2019	640,51	70,128356	92,344888	843,43
4	25/03/2019	598,50	70,507049	92,344888	783,87
5	25/04/2019	593,74	71,049953	92,344888	771,69
6	25/05/2019	667,45	71,476252	92,344888	862,32
7	29/06/2019	666,20	71,583466	92,344888	859,42
8	29/07/2019	658,16	71,590624	92,344888	848,96
9	29/08/2019	629,06	71,662214	92,344888	810,62
10	29/09/2019	673,98	71,748208	92,344888	867,45
01/12	29/09/2019	117,17	71,748208	92,344888	150,81
11	29/10/2019	640,65	71,712333	92,344888	824,97
12	29/11/2019	648,37	71,741017	92,344888	834,58
13	29/12/2019	649,15	72,128418	92,344888	831,09
14	29/01/2020	645,01	73,008384	92,344888	815,85
15	29/02/2020	644,81	73,147099	92,344888	814,04
16	29/03/2020	648,82	73,271449	92,344888	817,71
17	29/04/2020	652,39	73,403337	92,344888	820,74
18	29/05/2020	654,87	73,234509	92,344888	825,76
19	29/06/2020	694,82	73,051422	92,344888	878,33
20	29/07/2020	643,28	73,270576	92,344888	810,75
21	29/08/2020	640,41	73,592966	92,344888	803,59
22	29/09/2020	648,04	73,857900	92,344888	810,25
23	29/10/2020	639,00	74,500463	92,344888	792,05
2/2	29/10/2020	37,14	74,500463	92,344888	46,04
24	29/11/2020	644,76	75,163517	92,344888	792,14
25	29/12/2020	670,31	75,877570	92,344888	815,78
26	29/01/2021	684,38	76,985382	92,344888	820,92
27	28/02/2021	672,27	77,193242	92,344888	804,23
28	29/03/2021	672,32	77,826226	92,344888	797,74
29	29/04/2021	699,54	78,495531	92,344888	822,97
30	29/05/2021	695,02	78,793814	92,344888	814,55
31	29/06/2021	682,23	79,550234	92,344888	791,96
32	29/07/2021	718,54	80,027535	92,344888	829,13
33	29/08/2021	760,54	80,843815	92,344888	868,74
34	29/09/2021	772,33	81,555240	92,344888	874,51
35	29/10/2021	769,59	82,533902	92,344888	861,07
36	29/11/2021	770,97	83,491295	92,344888	852,73
37	29/12/2021	785,75	84,192621	92,344888	861,83
38	29/01/2022	790,37	84,807227	92,344888	860,62
39	28/02/2022	792,66	85,375435	92,344888	857,36
40	29/03/2022	732,45	86,229189	92,344888	784,39
41	29/04/2022	753,09	87,703708	92,344888	792,94
42	29/05/2022	787,53	88,615826	92,344888	820,67
43	29/06/2022	813,05	89,014597	92,344888	843,46
44	29/07/2022	822,75	89,566487	92,344888	848,27
45	29/08/2022	850,47	89,029088	92,344888	882,14
46	29/09/2022	872,66	88,753097	92,344888	907,98
47	29/10/2022	889,57	88,469087	92,344888	928,54
48	29/11/2022	899,23	88,884891	92,344888	934,24
49	29/12/2022	891,51	89,222653	92,344888	922,71
50	29/01/2023	887,89	89,838289	92,344888	912,66
51	28/02/2023	900,70	90,251545	92,344888	921,59
52	29/03/2023	905,35	90,946481	92,344888	919,27
53	29/04/2023	921,76	91,528538	92,344888	929,98
54	29/05/2023	954,57	92,013639	92,344888	958,00
55	29/06/2023	986,98	92,344888	92,344888	986,98
<b>TOTAL CONTROVERSO</b>		<b>40.395,75</b>			<b>46.748,71</b>



Campinas, 22/08/2023

Promitente Compradoras: Alexandra Félix de Souza

Promitente Vendedora: Reserva Santa Isabel Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.

<b>QUITAÇÃO ANTECIPADA</b>
----------------------------

Cálculos baseados nas planilhas das revisões e não nos cálculos efetuados pela loteadora no início do contrato.

**1. Premissas utilizadas nessas operações:**

a. data base para simulação de quitação antecipada:

a.1 – Lotes D1 - 29/08/2023;

b. as taxas de juros expurgados das prestações vincendas são os mesmos que serviram para cálculos do contrato, ou seja, 0,7974% a.m.;

c. quantidade de prestações vencíveis – 88;

d. valor das prestações revisadas com assinatura dos contratos em 26/10/2018

d.1 – Lote D1 – 1.230,19;

**2. Dos valores para quitação antecipada considerando a TP revisada.**

4.1 Lote D1

Considerando a quitação na data de 29/08/2023.

29/08/2023	1.230,19
29/09/2023	1.220,13
29/10/2023	1.210,48
29/11/2023	1.200,59
29/12/2023	1.191,09
29/01/2024	1.181,36
29/02/2024	1.171,70
29/03/2024	1.162,74
29/04/2024	1.153,23
29/05/2024	1.144,11

29/06/2024	1.134,76
29/07/2024	1.125,78
29/08/2024	1.116,58
29/09/2024	1.107,45
29/10/2024	1.098,69
29/11/2024	1.089,71
29/12/2024	1.081,09
29/01/2025	1.072,26
01/03/2025	1.063,49
29/03/2025	1.055,64
29/04/2025	1.047,01
29/05/2025	1.038,73
29/06/2025	1.030,24
29/07/2025	1.022,09
29/08/2025	1.013,73
29/09/2025	1.005,45
29/10/2025	997,49
29/11/2025	989,34
09/12/2025	981,51
29/01/2026	973,49
01/03/2026	965,53
29/03/2026	958,40
29/04/2026	950,57
29/05/2026	943,05
29/06/2026	935,34
29/07/2026	927,94
29/08/2026	920,36
29/09/2026	912,84
29/10/2026	905,61
29/11/2026	898,21
29/12/2026	891,11
29/01/2027	883,82
01/03/2027	876,60
29/03/2027	870,12
29/04/2027	863,01
29/05/2027	856,19
29/06/2027	849,19
29/07/2027	842,47
29/08/2027	835,58
29/09/2027	828,75
29/11/2027	815,48
29/12/2027	809,03
29/01/2028	802,41
29/02/2028	795,85
29/03/2028	789,77
29/04/2028	783,31

29/05/2028	777,12
29/06/2028	770,76
29/07/2028	764,67
29/08/2028	758,42
29/09/2028	752,22
29/10/2028	746,27
29/11/2028	740,17
29/12/2028	734,31
29/01/2029	728,31
01/03/2029	722,36
29/03/2029	717,02
29/04/2029	711,16
29/05/2029	705,54
29/06/2029	699,77
29/07/2029	694,23
29/08/2029	688,56
29/09/2029	682,93
29/10/2029	677,53
29/12/2029	666,67
29/01/2030	661,23
01/03/2030	655,82
29/03/2030	650,98
29/04/2030	645,66
29/05/2030	640,55
29/06/2030	635,31
29/07/2030	630,29
29/08/2030	625,14
29/09/2030	620,03
29/10/2030	615,12
29/11/2030	610,09

**76.348,93**

**3. resumo dos valores a quitar antecipadamente**

Itens	Valores
88 prestações restantes	R\$76.348,93
08 balões restantes	R\$76.208,00
<b>Total a quitar em 29/08/2023</b>	<b>R\$152.556,93</b>

## AVALIAÇÃO CONTRATUAL - IMOBILIÁRIO

Promitente Compradoras: Alexandra Felix de Souza – Lote D2

Promitente Vendedora: Reserva Santa Isabel Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.

### 1. DOS OBJETIVOS

Documento este tem por finalidade apurar os valores cobrados pelo vendedor no curso do Instrumento Particular de Venda e Compra e Cessão de Unidade de Lote de Terreno em Loteamento Planejado e Outras Avenças, bem como o financiamento do saldo devedor junto ao Promitente Vendedor Reserva Santa Isabel Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. consoante contrato nº 202/18 assinado em 26/10/2018.

### 2. DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

2.1 - Lote D2 - Alexandra Felix de Souza - O preço ajustado é de R\$219.902,71, sendo também ajustado um sinal e princípio de pagamento no valor de R\$21.690,25 com os pagamentos em cheques e da seguinte forma:

- a. R\$4.690,00 - no ato da assinatura em 29/09/2018;
- b. R\$5.276,25 - 29/10/2023;
- c. R\$5.862,00 - 29/11/2018;
- d. R\$5.862,00 - 29/12/2018

#### 2.2 - Saldo Devedor - R\$198.212,46 a ser pago na seguinte forma:

- a. 144 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 setenta e três reais), com primeiro vencimento em 25/12/2018 e último vencimento em 25/11/2030. Com aplicação da TP - Valor total com juros =R\$240.912,00 - **ANEXO I**

**REVISÃO:** - Também com aplicação da TP144 parcelas de R\$1.111,37 = R\$160.037,37 com juros de 0,7974% conforme o contrato - **ANEXO II.**

- b. 12 parcelas anuais consecutivas e reajustáveis no valor de R\$ 8.604,00 (oito mil seiscientos e quatro reais), com primeiro vencimento em 25/09/2019 e último em 25/09/2030.

Nesse caso tanto os cálculos da loteadora como na revisão o valor total é R\$103.248,00.

### 2.3 Quadro resumo TP:

Itens	Loteadora	Revisão	Diferença
1. Taxa utilizada	1,576483%	0,7974%	0,779083%
2. Parcelas	1.683,00	1.111,37	571,63
3. Saldo devedor =TP	94.964,46	94.964,46	0,00
4. Juros	145.945,18	65.072,91	80.875,27
5. 12 prestações	103.248,00	103.248,00	0,00
6. Total contrato	344.160,00	263.285,37	80.875,27

- c. A metodologia aplicada para o cálculo dos juros será a Tabela Price **com juros compostos** no percentual de 0,7974% totalizando 10% ao ano;

#### REVISÃO:

A loteadora utilizou-se do percentual de **1,576483%**, ou seja, bem acima do contratado.

- d. Preço total lote R\$ 344.160,00 (trezentos e quarenta e quatro mil cento e sessenta reais);

#### REVISÃO:

Somando-se os itens 3, 4 e 5 do quadro resumo TP, temos um valor de R\$263.285,37, portanto a loteadora abusou financeiramente da compradora.

- e. O preço será atualizado mensalmente de acordo com a **variação percentual positiva** (cláusula 4,II.1) acumulada do INCC, verificado entre o mês anterior à data de venda e o mês anterior à data da atualização monetária enquanto perdurar as obras no empreendimento;
- f. Após a emissão do Termo de Verificação de Obras (TVO) pela prefeitura local, as parcelas do saldo do preço serão corrigidas mensalmente pelo IGP-M.DA

### **3. DA APLICAÇÃO DO INCC**

Importante lembrar que o INCC é aplicado diretamente, mês a mês, no valor total do **saldo devedor**, que por sua vez é dividido entre as parcelas restantes.

No anexo III, os cálculos estão contemplando o INCC iniciando com o índice a partir de 08/2018 considerando que o contrato foi assinado em 26/10/2018.

Para formalização das 144 parcelas mensais e as 12 intermediárias também foram somados os juros contratuais de 0,7974% a cada parcela a ser quitada.

### **4. DA CESSÃO DO LOTE**

Na data de 22/09/2022 a cedente Nathalia Junco Costa fez cessão do terreno para Alexandra Félix de Souza.

Na cláusula II, parágrafo primeiro do instrumento de cessão, a loteadora observou que o valor pago, mais o saldo devedor até a data da cessão, seria de R\$ 482.838,96 (quatrocentos e oitenta e dois mil, oitocentos e trinta e oito reais, noventa e seis centavos), sendo:

Parágrafo segundo: valores quitados + saldo devedor até agosto/2022 referentes à 45 prestações.

- a. valores quitados - R\$139.568,16;
- b. saldo devedor - R\$343.270,80

### **REVISÃO:**

Nessa revisão foram considerados os mesmos valores calculados no contrato original, não sendo utilizados nenhum fator de revenda, portanto os saldos devedores a serem transferidos para a cessionária, entendemos **devem seguir as mesmas cláusulas do contrato original da cedente.**

Jaguariúna, 29 de agosto de 2023.

Athayde Tavares Filho

CPF/ME nº 777.743.458-68

## VALOR FINANCIADO - TABELA PRICE

### ANEXO I - CÁLCULOS TP LOTEADORA

Entidade:	Loteadora Reserva /santa Isabel
Cliente:	Alexandra Félix de Souza - Lote D2
juros contratuais:	1,576483%
qtde parcelas	144
valor parcela:	<b>R\$ 1.673,00</b>
soma total parcelas	<b>R\$ 240.912,64</b>

Valor Financiado:	R\$ 94.964,46
Taxa de Juros:	1,576483%
Prazo (meses):	144

Valor das Parcelas:	R\$ 1.673,00
Total de Juros:	R\$ 145.948,18
Total do Financiamento:	R\$ 240.912,64

Data	Número	Saldo	V. Parcela	Amortização	Juros		
dez-18	1	R\$ 94.964,46	R\$ 1.673,00	R\$ 175,91	R\$ 1.497,10		
jan-19	2	R\$ 94.788,55	R\$ 1.673,00	R\$ 178,68	R\$ 1.494,33		
fev-19	3	R\$ 94.609,88	R\$ 1.673,00	R\$ 181,50	R\$ 1.491,51		
mar-19	4	R\$ 94.428,38	R\$ 1.673,00	R\$ 184,36	R\$ 1.488,65		
abr-19	5	R\$ 94.244,02	R\$ 1.673,00	R\$ 187,26	R\$ 1.485,74		
mai-19	6	R\$ 94.056,76	R\$ 1.673,00	R\$ 190,22	R\$ 1.482,79		
jun-19	7	R\$ 93.866,54	R\$ 1.673,00	R\$ 193,21	R\$ 1.479,79		
jul-19	8	R\$ 93.673,33	R\$ 1.673,00	R\$ 196,26	R\$ 1.476,74		
ago-19	9	R\$ 93.477,07	R\$ 1.673,00	R\$ 199,35	R\$ 1.473,65		
set-19	10	R\$ 93.277,71	R\$ 1.673,00	R\$ 202,50	R\$ 1.470,51		
out-19	11	R\$ 93.075,22	R\$ 1.673,00	R\$ 205,69	R\$ 1.467,31		
nov-19	12	R\$ 92.869,53	R\$ 1.673,00	R\$ 208,93	R\$ 1.464,07		
dez-19	13	R\$ 92.660,60	R\$ 1.673,00	R\$ 212,23	R\$ 1.460,78		
jan-20	14	R\$ 92.448,37	R\$ 1.673,00	R\$ 215,57	R\$ 1.457,43		
fev-20	15	R\$ 92.232,80	R\$ 1.673,00	R\$ 218,97	R\$ 1.454,03		
mar-20	16	R\$ 92.013,83	R\$ 1.673,00	R\$ 222,42	R\$ 1.450,58		
abr-20	17	R\$ 91.791,41	R\$ 1.673,00	R\$ 225,93	R\$ 1.447,08		
mai-20	18	R\$ 91.565,48	R\$ 1.673,00	R\$ 229,49	R\$ 1.443,51		
jun-20	19	R\$ 91.335,99	R\$ 1.673,00	R\$ 233,11	R\$ 1.439,90		
jul-20	20	R\$ 91.102,88	R\$ 1.673,00	R\$ 236,78	R\$ 1.436,22		
ago-20	21	R\$ 90.866,10	R\$ 1.673,00	R\$ 240,52	R\$ 1.432,49		
set-20	22	R\$ 90.625,58	R\$ 1.673,00	R\$ 244,31	R\$ 1.428,70		
out-20	23	R\$ 90.381,27	R\$ 1.673,00	R\$ 248,16	R\$ 1.424,85		
nov-20	24	R\$ 90.133,11	R\$ 1.673,00	R\$ 252,07	R\$ 1.420,93		
dez-20	25	R\$ 89.881,04	R\$ 1.673,00	R\$ 256,05	R\$ 1.416,96		
jan-21	26	R\$ 89.625,00	R\$ 1.673,00	R\$ 260,08	R\$ 1.412,92		
fev-21	27	R\$ 89.364,91	R\$ 1.673,00	R\$ 264,18	R\$ 1.408,82		
mar-21	28	R\$ 89.100,73	R\$ 1.673,00	R\$ 268,35	R\$ 1.404,66		
abr-21	29	R\$ 88.832,39	R\$ 1.673,00	R\$ 272,58	R\$ 1.400,43		
mai-21	30	R\$ 88.559,81	R\$ 1.673,00	R\$ 276,87	R\$ 1.396,13		
jun-21	31	R\$ 88.282,94	R\$ 1.673,00	R\$ 281,24	R\$ 1.391,77		
jul-21	32	R\$ 88.001,70	R\$ 1.673,00	R\$ 285,67	R\$ 1.387,33		
ago-21	33	R\$ 87.716,02	R\$ 1.673,00	R\$ 290,18	R\$ 1.382,83		
set-21	34	R\$ 87.425,85	R\$ 1.673,00	R\$ 294,75	R\$ 1.378,25		
out-21	35	R\$ 87.131,10	R\$ 1.673,00	R\$ 299,40	R\$ 1.373,61		
nov-21	36	R\$ 86.831,70	R\$ 1.673,00	R\$ 304,12	R\$ 1.368,89		
dez-21	37	R\$ 86.527,58	R\$ 1.673,00	R\$ 308,91	R\$ 1.364,09		
jan-22	38	R\$ 86.218,67	R\$ 1.673,00	R\$ 313,78	R\$ 1.359,22		
fev-22	39	R\$ 85.904,89	R\$ 1.673,00	R\$ 318,73	R\$ 1.354,28		
mar-22	40	R\$ 85.586,16	R\$ 1.673,00	R\$ 323,75	R\$ 1.349,25		
abr-22	41	R\$ 85.262,41	R\$ 1.673,00	R\$ 328,86	R\$ 1.344,15		
mai-22	42	R\$ 84.933,55	R\$ 1.673,00	R\$ 334,04	R\$ 1.338,96		
jun-22	43	R\$ 84.599,51	R\$ 1.673,00	R\$ 339,31	R\$ 1.333,70		
jul-22	44	R\$ 84.260,20	R\$ 1.673,00	R\$ 344,66	R\$ 1.328,35		
ago-22	45	R\$ 83.915,54	R\$ 1.673,00	R\$ 350,09	R\$ 1.322,91		
set-22	46	R\$ 83.565,45	R\$ 1.673,00	R\$ 355,61	R\$ 1.317,40		

## VALOR FINANCIADO - TABELA PRICE

### ANEXO I - CÁLCULOS TP LOTEADORA

Entidade:	Loteadora Reserva /santa Isabel
Cliente:	Alexandra Félix de Souza - Lote D2
juros contratuais:	1,576483%
qtde parcelas	144
valor parcela:	<b>R\$ 1.673,00</b>
soma total parcelas	<b>R\$ 240.912,64</b>

Valor Financiado:	R\$ 94.964,46
Taxa de Juros:	1,576483%
Prazo (meses):	144

Valor das Parcelas:	R\$ 1.673,00
Total de Juros:	R\$ 145.948,18
Total do Financiamento:	R\$ 240.912,64

Data	Número	Saldo	V. Parcela	Amortização	Juros
out-22	47	R\$ 83.209,84	R\$ 1.673,00	R\$ 361,22	R\$ 1.311,79
nov-22	48	R\$ 82.848,63	R\$ 1.673,00	R\$ 366,91	R\$ 1.306,09
dez-22	49	R\$ 82.481,72	R\$ 1.673,00	R\$ 372,69	R\$ 1.300,31
jan-23	50	R\$ 82.109,02	R\$ 1.673,00	R\$ 378,57	R\$ 1.294,43
fev-23	51	R\$ 81.730,45	R\$ 1.673,00	R\$ 384,54	R\$ 1.288,47
mar-23	52	R\$ 81.345,92	R\$ 1.673,00	R\$ 390,60	R\$ 1.282,40
abr-23	53	R\$ 80.955,32	R\$ 1.673,00	R\$ 396,76	R\$ 1.276,25
mai-23	54	R\$ 80.558,56	R\$ 1.673,00	R\$ 403,01	R\$ 1.269,99
jun-23	55	R\$ 80.155,55	R\$ 1.673,00	R\$ 409,37	R\$ 1.263,64
jul-23	56	R\$ 79.746,18	R\$ 1.673,00	R\$ 415,82	R\$ 1.257,18
ago-23	57	R\$ 79.330,36	R\$ 1.673,00	R\$ 422,37	R\$ 1.250,63
set-23	58	R\$ 78.907,99	R\$ 1.673,00	R\$ 429,03	R\$ 1.243,97
out-23	59	R\$ 78.478,95	R\$ 1.673,00	R\$ 435,80	R\$ 1.237,21
nov-23	60	R\$ 78.043,16	R\$ 1.673,00	R\$ 442,67	R\$ 1.230,34
dez-23	61	R\$ 77.600,49	R\$ 1.673,00	R\$ 449,65	R\$ 1.223,36
jan-24	62	R\$ 77.150,84	R\$ 1.673,00	R\$ 456,73	R\$ 1.216,27
fev-24	63	R\$ 76.694,11	R\$ 1.673,00	R\$ 463,93	R\$ 1.209,07
mar-24	64	R\$ 76.230,17	R\$ 1.673,00	R\$ 471,25	R\$ 1.201,76
abr-24	65	R\$ 75.758,92	R\$ 1.673,00	R\$ 478,68	R\$ 1.194,33
mai-24	66	R\$ 75.280,25	R\$ 1.673,00	R\$ 486,22	R\$ 1.186,78
jun-24	67	R\$ 74.794,02	R\$ 1.673,00	R\$ 493,89	R\$ 1.179,12
jul-24	68	R\$ 74.300,13	R\$ 1.673,00	R\$ 501,68	R\$ 1.171,33
ago-24	69	R\$ 73.798,46	R\$ 1.673,00	R\$ 509,58	R\$ 1.163,42
set-24	70	R\$ 73.288,87	R\$ 1.673,00	R\$ 517,62	R\$ 1.155,39
out-24	71	R\$ 72.771,26	R\$ 1.673,00	R\$ 525,78	R\$ 1.147,23
nov-24	72	R\$ 72.245,48	R\$ 1.673,00	R\$ 534,07	R\$ 1.138,94
dez-24	73	R\$ 71.711,41	R\$ 1.673,00	R\$ 542,49	R\$ 1.130,52
jan-25	74	R\$ 71.168,92	R\$ 1.673,00	R\$ 551,04	R\$ 1.121,97
fev-25	75	R\$ 70.617,89	R\$ 1.673,00	R\$ 559,73	R\$ 1.113,28
mar-25	76	R\$ 70.058,16	R\$ 1.673,00	R\$ 568,55	R\$ 1.104,45
abr-25	77	R\$ 69.489,61	R\$ 1.673,00	R\$ 577,51	R\$ 1.095,49
mai-25	78	R\$ 68.912,10	R\$ 1.673,00	R\$ 586,62	R\$ 1.086,39
jun-25	79	R\$ 68.325,48	R\$ 1.673,00	R\$ 595,86	R\$ 1.077,14
jul-25	80	R\$ 67.729,62	R\$ 1.673,00	R\$ 605,26	R\$ 1.067,75
ago-25	81	R\$ 67.124,36	R\$ 1.673,00	R\$ 614,80	R\$ 1.058,20
set-25	82	R\$ 66.509,56	R\$ 1.673,00	R\$ 624,49	R\$ 1.048,51
out-25	83	R\$ 65.885,07	R\$ 1.673,00	R\$ 634,34	R\$ 1.038,67
nov-25	84	R\$ 65.250,73	R\$ 1.673,00	R\$ 644,34	R\$ 1.028,67
dez-25	85	R\$ 64.606,39	R\$ 1.673,00	R\$ 654,50	R\$ 1.018,51
jan-26	86	R\$ 63.951,89	R\$ 1.673,00	R\$ 664,81	R\$ 1.008,19
fev-26	87	R\$ 63.287,08	R\$ 1.673,00	R\$ 675,29	R\$ 997,71
mar-26	88	R\$ 62.611,79	R\$ 1.673,00	R\$ 685,94	R\$ 987,06
abr-26	89	R\$ 61.925,85	R\$ 1.673,00	R\$ 696,75	R\$ 976,25
mai-26	90	R\$ 61.229,09	R\$ 1.673,00	R\$ 707,74	R\$ 965,27
jun-26	91	R\$ 60.521,35	R\$ 1.673,00	R\$ 718,90	R\$ 954,11
jul-26	92	R\$ 59.802,46	R\$ 1.673,00	R\$ 730,23	R\$ 942,78
ago-26	93	R\$ 59.072,23	R\$ 1.673,00	R\$ 741,74	R\$ 931,26



## VALOR FINANCIADO - TABELA PRICE

### ANEXO I - CÁLCULOS TP LOTEADORA

Entidade:	Loteadora Reserva /santa Isabel
Cliente:	Alexandra Félix de Souza - Lote D2
juros contratuais:	1,576483%
qtde parcelas	144
valor parcela:	<b>R\$ 1.673,00</b>
soma total parcelas	<b>R\$ 240.912,64</b>

Valor Financiado:	R\$ 94.964,46
Taxa de Juros:	1,576483%
Prazo (meses):	144

Valor das Parcelas:	<b>R\$ 1.673,00</b>
Total de Juros:	R\$ 145.948,18
Total do Financiamento:	R\$ 240.912,64

Data	Número	Saldo	V. Parcela	Amortização	Juros
set-26	94	R\$ 58.330,49	R\$ 1.673,00	R\$ 753,43	R\$ 919,57
out-26	95	R\$ 57.577,05	R\$ 1.673,00	R\$ 765,31	R\$ 907,69
nov-26	96	R\$ 56.811,74	R\$ 1.673,00	R\$ 777,38	R\$ 895,63
dez-26	97	R\$ 56.034,37	R\$ 1.673,00	R\$ 789,63	R\$ 883,37
jan-27	98	R\$ 55.244,73	R\$ 1.673,00	R\$ 802,08	R\$ 870,92
fev-27	99	R\$ 54.442,65	R\$ 1.673,00	R\$ 814,73	R\$ 858,28
mar-27	100	R\$ 53.627,93	R\$ 1.673,00	R\$ 827,57	R\$ 845,44
abr-27	101	R\$ 52.800,36	R\$ 1.673,00	R\$ 840,62	R\$ 832,39
mai-27	102	R\$ 51.959,74	R\$ 1.673,00	R\$ 853,87	R\$ 819,14
jun-27	103	R\$ 51.105,87	R\$ 1.673,00	R\$ 867,33	R\$ 805,68
jul-27	104	R\$ 50.238,55	R\$ 1.673,00	R\$ 881,00	R\$ 792,00
ago-27	105	R\$ 49.357,54	R\$ 1.673,00	R\$ 894,89	R\$ 778,11
set-27	106	R\$ 48.462,65	R\$ 1.673,00	R\$ 909,00	R\$ 764,01
out-27	107	R\$ 47.553,65	R\$ 1.673,00	R\$ 923,33	R\$ 749,68
nov-27	108	R\$ 46.630,32	R\$ 1.673,00	R\$ 937,89	R\$ 735,12
dez-27	109	R\$ 45.692,44	R\$ 1.673,00	R\$ 952,67	R\$ 720,33
jan-28	110	R\$ 44.739,77	R\$ 1.673,00	R\$ 967,69	R\$ 705,31
fev-28	111	R\$ 43.772,08	R\$ 1.673,00	R\$ 982,95	R\$ 690,06
mar-28	112	R\$ 42.789,13	R\$ 1.673,00	R\$ 998,44	R\$ 674,56
abr-28	113	R\$ 41.790,69	R\$ 1.673,00	R\$ 1.014,18	R\$ 658,82
mai-28	114	R\$ 40.776,51	R\$ 1.673,00	R\$ 1.030,17	R\$ 642,83
jun-28	115	R\$ 39.746,34	R\$ 1.673,00	R\$ 1.046,41	R\$ 626,59
jul-28	116	R\$ 38.699,93	R\$ 1.673,00	R\$ 1.062,91	R\$ 610,10
ago-28	117	R\$ 37.637,02	R\$ 1.673,00	R\$ 1.079,66	R\$ 593,34
set-28	118	R\$ 36.557,36	R\$ 1.673,00	R\$ 1.096,68	R\$ 576,32
out-28	119	R\$ 35.460,68	R\$ 1.673,00	R\$ 1.113,97	R\$ 559,03
nov-28	120	R\$ 34.346,70	R\$ 1.673,00	R\$ 1.131,53	R\$ 541,47
dez-28	121	R\$ 33.215,17	R\$ 1.673,00	R\$ 1.149,37	R\$ 523,63
jan-29	122	R\$ 32.065,80	R\$ 1.673,00	R\$ 1.167,49	R\$ 505,51
fev-29	123	R\$ 30.898,30	R\$ 1.673,00	R\$ 1.185,90	R\$ 487,11
mar-29	124	R\$ 29.712,41	R\$ 1.673,00	R\$ 1.204,59	R\$ 468,41
abr-29	125	R\$ 28.507,81	R\$ 1.673,00	R\$ 1.223,58	R\$ 449,42
mai-29	126	R\$ 27.284,23	R\$ 1.673,00	R\$ 1.242,87	R\$ 430,13
jun-29	127	R\$ 26.041,36	R\$ 1.673,00	R\$ 1.262,47	R\$ 410,54
jul-29	128	R\$ 24.778,89	R\$ 1.673,00	R\$ 1.282,37	R\$ 390,63
ago-29	129	R\$ 23.496,52	R\$ 1.673,00	R\$ 1.302,59	R\$ 370,42
set-29	130	R\$ 22.193,93	R\$ 1.673,00	R\$ 1.323,12	R\$ 349,88
out-29	131	R\$ 20.870,81	R\$ 1.673,00	R\$ 1.343,98	R\$ 329,02
nov-29	132	R\$ 19.526,83	R\$ 1.673,00	R\$ 1.365,17	R\$ 307,84
dez-29	133	R\$ 18.161,66	R\$ 1.673,00	R\$ 1.386,69	R\$ 286,32
jan-30	134	R\$ 16.774,98	R\$ 1.673,00	R\$ 1.408,55	R\$ 264,45
fev-30	135	R\$ 15.366,43	R\$ 1.673,00	R\$ 1.430,76	R\$ 242,25
mar-30	136	R\$ 13.935,67	R\$ 1.673,00	R\$ 1.453,31	R\$ 219,69
abr-30	137	R\$ 12.482,36	R\$ 1.673,00	R\$ 1.476,22	R\$ 196,78
mai-30	138	R\$ 11.006,14	R\$ 1.673,00	R\$ 1.499,49	R\$ 173,51
jun-30	139	R\$ 9.506,64	R\$ 1.673,00	R\$ 1.523,13	R\$ 149,87
jul-30	140	R\$ 7.983,51	R\$ 1.673,00	R\$ 1.547,15	R\$ 125,86

## VALOR FINANCIADO - TABELA PRICE

### ANEXO I - CÁLCULOS TP LOTEADORA

Entidade:	Loteadora Reserva /santa Isabel
Cliente:	Alexandra Félix de Souza - Lote D2
juros contratuais:	1,576483%
qtde parcelas	144
valor parcela:	<b>R\$ 1.673,00</b>
soma total parcelas	<b>R\$ 240.912,64</b>

Valor Financiado:	R\$ 94.964,46
Taxa de Juros:	1,576483%
Prazo (meses):	144

Valor das Parcelas:	R\$ 1.673,00
Total de Juros:	R\$ 145.948,18
Total do Financiamento:	R\$ 240.912,64

Data	Número	Saldo	V. Parcela	Amortização	Juros
ago-30	141	R\$ 6.436,36	R\$ 1.673,00	R\$ 1.571,54	R\$ 101,47
set-30	142	R\$ 4.864,83	R\$ 1.673,00	R\$ 1.596,31	R\$ 76,69
out-30	143	R\$ 3.268,52	R\$ 1.673,00	R\$ 1.621,48	R\$ 51,53
nov-30	144	R\$ 1.647,04	R\$ 1.673,00	R\$ 1.647,04	R\$ 25,97

## VALOR FINANCIADO - TABELA PRICE

### ANEXO II - TP REVISÃO

Entidade:	Loteadora Reserva /santa Isabel
Cliente:	Alexandra Féliz de souza - Lote D2
juros contratuais:	0,7974%
qtde parcelas	144
valor parcela:	<b>R\$ 1.111,37</b>
soma total parcelas	<b>R\$ 160.037,37</b>

Valor Financiado:	R\$ 94.964,46
Taxa de Juros:	0,7974%
Prazo (meses):	144

Valor das Parcelas:	<b>R\$ 1.111,37</b>
Total de Juros:	R\$ 65.072,91
Total do Financiamento:	R\$ 160.037,37

Data	Número	Saldo	V. Parcela	Amortização	Juros		
dez-18	1	R\$ 94.964,46	R\$ 1.111,37	R\$ 354,12	R\$ 757,25		
jan-19	2	R\$ 94.610,34	R\$ 1.111,37	R\$ 356,95	R\$ 754,42		
fev-19	3	R\$ 94.253,39	R\$ 1.111,37	R\$ 359,79	R\$ 751,58		
mar-19	4	R\$ 93.893,59	R\$ 1.111,37	R\$ 362,66	R\$ 748,71		
abr-19	5	R\$ 93.530,93	R\$ 1.111,37	R\$ 365,56	R\$ 745,82		
mai-19	6	R\$ 93.165,38	R\$ 1.111,37	R\$ 368,47	R\$ 742,90		
jun-19	7	R\$ 92.796,91	R\$ 1.111,37	R\$ 371,41	R\$ 739,96		
jul-19	8	R\$ 92.425,50	R\$ 1.111,37	R\$ 374,37	R\$ 737,00		
ago-19	9	R\$ 92.051,13	R\$ 1.111,37	R\$ 377,35	R\$ 734,02		
set-19	10	R\$ 91.673,77	R\$ 1.111,37	R\$ 380,36	R\$ 731,01		
out-19	11	R\$ 91.293,41	R\$ 1.111,37	R\$ 383,40	R\$ 727,97		
nov-19	12	R\$ 90.910,01	R\$ 1.111,37	R\$ 386,45	R\$ 724,92		
dez-19	13	R\$ 90.523,56	R\$ 1.111,37	R\$ 389,54	R\$ 721,83		
jan-20	14	R\$ 90.134,02	R\$ 1.111,37	R\$ 392,64	R\$ 718,73		
fev-20	15	R\$ 89.741,38	R\$ 1.111,37	R\$ 395,77	R\$ 715,60		
mar-20	16	R\$ 89.345,61	R\$ 1.111,37	R\$ 398,93	R\$ 712,44		
abr-20	17	R\$ 88.946,68	R\$ 1.111,37	R\$ 402,11	R\$ 709,26		
mai-20	18	R\$ 88.544,57	R\$ 1.111,37	R\$ 405,32	R\$ 706,05		
jun-20	19	R\$ 88.139,25	R\$ 1.111,37	R\$ 408,55	R\$ 702,82		
jul-20	20	R\$ 87.730,70	R\$ 1.111,37	R\$ 411,81	R\$ 699,56		
ago-20	21	R\$ 87.318,90	R\$ 1.111,37	R\$ 415,09	R\$ 696,28		
set-20	22	R\$ 86.903,81	R\$ 1.111,37	R\$ 418,40	R\$ 692,97		
out-20	23	R\$ 86.485,41	R\$ 1.111,37	R\$ 421,74	R\$ 689,63		
nov-20	24	R\$ 86.063,67	R\$ 1.111,37	R\$ 425,10	R\$ 686,27		
dez-20	25	R\$ 85.638,57	R\$ 1.111,37	R\$ 428,49	R\$ 682,88		
jan-21	26	R\$ 85.210,09	R\$ 1.111,37	R\$ 431,91	R\$ 679,47		
fev-21	27	R\$ 84.778,18	R\$ 1.111,37	R\$ 435,35	R\$ 676,02		
mar-21	28	R\$ 84.342,83	R\$ 1.111,37	R\$ 438,82	R\$ 672,55		
abr-21	29	R\$ 83.904,01	R\$ 1.111,37	R\$ 442,32	R\$ 669,05		
mai-21	30	R\$ 83.461,69	R\$ 1.111,37	R\$ 445,85	R\$ 665,52		
jun-21	31	R\$ 83.015,84	R\$ 1.111,37	R\$ 449,40	R\$ 661,97		
jul-21	32	R\$ 82.566,44	R\$ 1.111,37	R\$ 452,99	R\$ 658,38		
ago-21	33	R\$ 82.113,45	R\$ 1.111,37	R\$ 456,60	R\$ 654,77		
set-21	34	R\$ 81.656,86	R\$ 1.111,37	R\$ 460,24	R\$ 651,13		
out-21	35	R\$ 81.196,62	R\$ 1.111,37	R\$ 463,91	R\$ 647,46		
nov-21	36	R\$ 80.732,71	R\$ 1.111,37	R\$ 467,61	R\$ 643,76		
dez-21	37	R\$ 80.265,10	R\$ 1.111,37	R\$ 471,34	R\$ 640,03		
jan-22	38	R\$ 79.793,76	R\$ 1.111,37	R\$ 475,10	R\$ 636,28		
fev-22	39	R\$ 79.318,67	R\$ 1.111,37	R\$ 478,88	R\$ 632,49		
mar-22	40	R\$ 78.839,78	R\$ 1.111,37	R\$ 482,70	R\$ 628,67		
abr-22	41	R\$ 78.357,08	R\$ 1.111,37	R\$ 486,55	R\$ 624,82		
mai-22	42	R\$ 77.870,53	R\$ 1.111,37	R\$ 490,43	R\$ 620,94		
jun-22	43	R\$ 77.380,10	R\$ 1.111,37	R\$ 494,34	R\$ 617,03		
jul-22	44	R\$ 76.885,76	R\$ 1.111,37	R\$ 498,28	R\$ 613,09		
ago-22	45	R\$ 76.387,48	R\$ 1.111,37	R\$ 502,26	R\$ 609,11		
set-22	46	R\$ 75.885,22	R\$ 1.111,37	R\$ 506,26	R\$ 605,11		

## VALOR FINANCIADO - TABELA PRICE

### ANEXO II - TP REVISÃO

Entidade:	Loteadora Reserva /santa Isabel
Cliente:	Alexandra Féliz de souza - Lote D2
juros contratuais:	0,7974%
qtde parcelas	144
valor parcela:	<b>R\$ 1.111,37</b>
soma total parcelas	<b>R\$ 160.037,37</b>

Valor Financiado:	R\$ 94.964,46
Taxa de Juros:	0,7974%
Prazo (meses):	144

Valor das Parcelas:	<b>R\$ 1.111,37</b>
Total de Juros:	R\$ 65.072,91
Total do Financiamento:	R\$ 160.037,37

Data	Número	Saldo	V. Parcela	Amortização	Juros		
out-22	47	R\$ 75.378,96	R\$ 1.111,37	R\$ 510,30	R\$ 601,07		
nov-22	48	R\$ 74.868,66	R\$ 1.111,37	R\$ 514,37	R\$ 597,00		
dez-22	49	R\$ 74.354,29	R\$ 1.111,37	R\$ 518,47	R\$ 592,90		
jan-23	50	R\$ 73.835,82	R\$ 1.111,37	R\$ 522,60	R\$ 588,77		
fev-23	51	R\$ 73.313,22	R\$ 1.111,37	R\$ 526,77	R\$ 584,60		
mar-23	52	R\$ 72.786,44	R\$ 1.111,37	R\$ 530,97	R\$ 580,40		
abr-23	53	R\$ 72.255,47	R\$ 1.111,37	R\$ 535,21	R\$ 576,17		
mai-23	54	R\$ 71.720,27	R\$ 1.111,37	R\$ 539,47	R\$ 571,90		
jun-23	55	R\$ 71.180,79	R\$ 1.111,37	R\$ 543,77	R\$ 567,60		
jul-23	56	R\$ 70.637,02	R\$ 1.111,37	R\$ 548,11	R\$ 563,26		
ago-23	57	R\$ 70.088,91	R\$ 1.111,37	R\$ 552,48	R\$ 558,89		
set-23	58	R\$ 69.536,43	R\$ 1.111,37	R\$ 556,89	R\$ 554,48		
out-23	59	R\$ 68.979,54	R\$ 1.111,37	R\$ 561,33	R\$ 550,04		
nov-23	60	R\$ 68.418,21	R\$ 1.111,37	R\$ 565,80	R\$ 545,57		
dez-23	61	R\$ 67.852,41	R\$ 1.111,37	R\$ 570,32	R\$ 541,06		
jan-24	62	R\$ 67.282,09	R\$ 1.111,37	R\$ 574,86	R\$ 536,51		
fev-24	63	R\$ 66.707,23	R\$ 1.111,37	R\$ 579,45	R\$ 531,92		
mar-24	64	R\$ 66.127,78	R\$ 1.111,37	R\$ 584,07	R\$ 527,30		
abr-24	65	R\$ 65.543,71	R\$ 1.111,37	R\$ 588,73	R\$ 522,65		
mai-24	66	R\$ 64.954,99	R\$ 1.111,37	R\$ 593,42	R\$ 517,95		
jun-24	67	R\$ 64.361,57	R\$ 1.111,37	R\$ 598,15	R\$ 513,22		
jul-24	68	R\$ 63.763,42	R\$ 1.111,37	R\$ 602,92	R\$ 508,45		
ago-24	69	R\$ 63.160,50	R\$ 1.111,37	R\$ 607,73	R\$ 503,64		
set-24	70	R\$ 62.552,77	R\$ 1.111,37	R\$ 612,57	R\$ 498,80		
out-24	71	R\$ 61.940,19	R\$ 1.111,37	R\$ 617,46	R\$ 493,91		
nov-24	72	R\$ 61.322,73	R\$ 1.111,37	R\$ 622,38	R\$ 488,99		
dez-24	73	R\$ 60.700,35	R\$ 1.111,37	R\$ 627,35	R\$ 484,02		
jan-25	74	R\$ 60.073,00	R\$ 1.111,37	R\$ 632,35	R\$ 479,02		
fev-25	75	R\$ 59.440,66	R\$ 1.111,37	R\$ 637,39	R\$ 473,98		
mar-25	76	R\$ 58.803,27	R\$ 1.111,37	R\$ 642,47	R\$ 468,90		
abr-25	77	R\$ 58.160,79	R\$ 1.111,37	R\$ 647,60	R\$ 463,77		
mai-25	78	R\$ 57.513,20	R\$ 1.111,37	R\$ 652,76	R\$ 458,61		
jun-25	79	R\$ 56.860,44	R\$ 1.111,37	R\$ 657,97	R\$ 453,41		
jul-25	80	R\$ 56.202,47	R\$ 1.111,37	R\$ 663,21	R\$ 448,16		
ago-25	81	R\$ 55.539,26	R\$ 1.111,37	R\$ 668,50	R\$ 442,87		
set-25	82	R\$ 54.870,76	R\$ 1.111,37	R\$ 673,83	R\$ 437,54		
out-25	83	R\$ 54.196,93	R\$ 1.111,37	R\$ 679,20	R\$ 432,17		
nov-25	84	R\$ 53.517,72	R\$ 1.111,37	R\$ 684,62	R\$ 426,75		
dez-25	85	R\$ 52.833,10	R\$ 1.111,37	R\$ 690,08	R\$ 421,29		
jan-26	86	R\$ 52.143,02	R\$ 1.111,37	R\$ 695,58	R\$ 415,79		
fev-26	87	R\$ 51.447,44	R\$ 1.111,37	R\$ 701,13	R\$ 410,24		
mar-26	88	R\$ 50.746,31	R\$ 1.111,37	R\$ 706,72	R\$ 404,65		
abr-26	89	R\$ 50.039,59	R\$ 1.111,37	R\$ 712,35	R\$ 399,02		
mai-26	90	R\$ 49.327,24	R\$ 1.111,37	R\$ 718,04	R\$ 393,34		
jun-26	91	R\$ 48.609,20	R\$ 1.111,37	R\$ 723,76	R\$ 387,61		
jul-26	92	R\$ 47.885,44	R\$ 1.111,37	R\$ 729,53	R\$ 381,84		

## VALOR FINANCIADO - TABELA PRICE

### ANEXO II - TP REVISÃO

Entidade:	Loteadora Reserva /santa Isabel
Cliente:	Alexandra Féliz de souza - Lote D2
juros contratuais:	0,7974%
qtde parcelas	144
valor parcela:	<b>R\$ 1.111,37</b>
soma total parcelas	<b>R\$ 160.037,37</b>

Valor Financiado:	R\$ 94.964,46
Taxa de Juros:	0,7974%
Prazo (meses):	144

Valor das Parcelas:	<b>R\$ 1.111,37</b>
Total de Juros:	R\$ 65.072,91
Total do Financiamento:	R\$ 160.037,37

Data	Número	Saldo	V. Parcela	Amortização	Juros		
ago-26	93	R\$ 47.155,91	R\$ 1.111,37	R\$ 735,35	R\$ 376,02		
set-26	94	R\$ 46.420,56	R\$ 1.111,37	R\$ 741,21	R\$ 370,16		
out-26	95	R\$ 45.679,34	R\$ 1.111,37	R\$ 747,12	R\$ 364,25		
nov-26	96	R\$ 44.932,22	R\$ 1.111,37	R\$ 753,08	R\$ 358,29		
dez-26	97	R\$ 44.179,14	R\$ 1.111,37	R\$ 759,09	R\$ 352,28		
jan-27	98	R\$ 43.420,05	R\$ 1.111,37	R\$ 765,14	R\$ 346,23		
fev-27	99	R\$ 42.654,91	R\$ 1.111,37	R\$ 771,24	R\$ 340,13		
mar-27	100	R\$ 41.883,67	R\$ 1.111,37	R\$ 777,39	R\$ 333,98		
abr-27	101	R\$ 41.106,28	R\$ 1.111,37	R\$ 783,59	R\$ 327,78		
mai-27	102	R\$ 40.322,70	R\$ 1.111,37	R\$ 789,84	R\$ 321,53		
jun-27	103	R\$ 39.532,86	R\$ 1.111,37	R\$ 796,14	R\$ 315,24		
jul-27	104	R\$ 38.736,72	R\$ 1.111,37	R\$ 802,48	R\$ 308,89		
ago-27	105	R\$ 37.934,24	R\$ 1.111,37	R\$ 808,88	R\$ 302,49		
set-27	106	R\$ 37.125,36	R\$ 1.111,37	R\$ 815,33	R\$ 296,04		
out-27	107	R\$ 36.310,02	R\$ 1.111,37	R\$ 821,83	R\$ 289,54		
nov-27	108	R\$ 35.488,19	R\$ 1.111,37	R\$ 828,39	R\$ 282,98		
dez-27	109	R\$ 34.659,80	R\$ 1.111,37	R\$ 834,99	R\$ 276,38		
jan-28	110	R\$ 33.824,81	R\$ 1.111,37	R\$ 841,65	R\$ 269,72		
fev-28	111	R\$ 32.983,15	R\$ 1.111,37	R\$ 848,36	R\$ 263,01		
mar-28	112	R\$ 32.134,79	R\$ 1.111,37	R\$ 855,13	R\$ 256,24		
abr-28	113	R\$ 31.279,66	R\$ 1.111,37	R\$ 861,95	R\$ 249,42		
mai-28	114	R\$ 30.417,72	R\$ 1.111,37	R\$ 868,82	R\$ 242,55		
jun-28	115	R\$ 29.548,90	R\$ 1.111,37	R\$ 875,75	R\$ 235,62		
jul-28	116	R\$ 28.673,15	R\$ 1.111,37	R\$ 882,73	R\$ 228,64		
ago-28	117	R\$ 27.790,42	R\$ 1.111,37	R\$ 889,77	R\$ 221,60		
set-28	118	R\$ 26.900,65	R\$ 1.111,37	R\$ 896,86	R\$ 214,51		
out-28	119	R\$ 26.003,78	R\$ 1.111,37	R\$ 904,02	R\$ 207,35		
nov-28	120	R\$ 25.099,77	R\$ 1.111,37	R\$ 911,23	R\$ 200,15		
dez-28	121	R\$ 24.188,54	R\$ 1.111,37	R\$ 918,49	R\$ 192,88		
jan-29	122	R\$ 23.270,05	R\$ 1.111,37	R\$ 925,82	R\$ 185,56		
fev-29	123	R\$ 22.344,24	R\$ 1.111,37	R\$ 933,20	R\$ 178,17		
mar-29	124	R\$ 21.411,04	R\$ 1.111,37	R\$ 940,64	R\$ 170,73		
abr-29	125	R\$ 20.470,40	R\$ 1.111,37	R\$ 948,14	R\$ 163,23		
mai-29	126	R\$ 19.522,26	R\$ 1.111,37	R\$ 955,70	R\$ 155,67		
jun-29	127	R\$ 18.566,56	R\$ 1.111,37	R\$ 963,32	R\$ 148,05		
jul-29	128	R\$ 17.603,24	R\$ 1.111,37	R\$ 971,00	R\$ 140,37		
ago-29	129	R\$ 16.632,24	R\$ 1.111,37	R\$ 978,75	R\$ 132,63		
set-29	130	R\$ 15.653,49	R\$ 1.111,37	R\$ 986,55	R\$ 124,82		
out-29	131	R\$ 14.666,94	R\$ 1.111,37	R\$ 994,42	R\$ 116,95		
nov-29	132	R\$ 13.672,52	R\$ 1.111,37	R\$ 1.002,35	R\$ 109,02		
dez-29	133	R\$ 12.670,18	R\$ 1.111,37	R\$ 1.010,34	R\$ 101,03		
jan-30	134	R\$ 11.659,84	R\$ 1.111,37	R\$ 1.018,40	R\$ 92,98		
fev-30	135	R\$ 10.641,45	R\$ 1.111,37	R\$ 1.026,52	R\$ 84,85		
mar-30	136	R\$ 9.614,93	R\$ 1.111,37	R\$ 1.034,70	R\$ 76,67		
abr-30	137	R\$ 8.580,23	R\$ 1.111,37	R\$ 1.042,95	R\$ 68,42		
mai-30	138	R\$ 7.537,28	R\$ 1.111,37	R\$ 1.051,27	R\$ 60,10		

## VALOR FINANCIADO - TABELA PRICE

### ANEXO II - TP REVISÃO

Entidade:	Loteadora Reserva /santa Isabel
Cliente:	Alexandra Féliz de souza - Lote D2
juros contratuais:	0,7974%
qtde parcelas	144
valor parcela:	<b>R\$ 1.111,37</b>
soma total parcelas	<b>R\$ 160.037,37</b>

Valor Financiado:	R\$ 94.964,46
Taxa de Juros:	0,7974%
Prazo (meses):	144

Valor das Parcelas:	<b>R\$ 1.111,37</b>
Total de Juros:	R\$ 65.072,91
Total do Financiamento:	R\$ 160.037,37

Data	Número	Saldo	V. Parcela	Amortização	Juros
jun-30	139	R\$ 6.486,01	R\$ 1.111,37	R\$ 1.059,65	R\$ 51,72
jul-30	140	R\$ 5.426,36	R\$ 1.111,37	R\$ 1.068,10	R\$ 43,27
ago-30	141	R\$ 4.358,26	R\$ 1.111,37	R\$ 1.076,62	R\$ 34,75
set-30	142	R\$ 3.281,64	R\$ 1.111,37	R\$ 1.085,20	R\$ 26,17
out-30	143	R\$ 2.196,43	R\$ 1.111,37	R\$ 1.093,86	R\$ 17,51
nov-30	144	R\$ 1.102,58	R\$ 1.111,37	R\$ 1.102,58	R\$ 8,79



ANEXO III - PARCELAS COM TABELA PRICE COM INCC + IGP-M - ALEXANDRA- LOTE D2										
Parcela	Mês	parcelas	INCC %		IGP-M %		valor correção	parcela Atualizada	valor pago	diferença
			mês	acumulado	mês	acumulado				
70	set/24	1.488,06					-	1.488,06	-	1.488,06
	6/12	8.604,00					-	8.604,00	-	8.604,00
71	out/24	1.488,06					-	1.488,06	-	1.488,06
72	nov/24	1.488,06					-	1.488,06	-	1.488,06
73	dez/24	1.488,06					-	1.488,06	-	1.488,06
74	jan/25	1.488,06					-	1.488,06	-	1.488,06
75	fev/25	1.488,06					-	1.488,06	-	1.488,06
76	mar/25	1.488,06					-	1.488,06	-	1.488,06
77	abr/25	1.488,06					-	1.488,06	-	1.488,06
78	mai/25	1.488,06					-	1.488,06	-	1.488,06
79	jun/25	1.488,06					-	1.488,06	-	1.488,06
80	jul/25	1.488,06					-	1.488,06	-	1.488,06
81	ago/25	1.488,06					-	1.488,06	-	1.488,06
82	set/25	1.488,06					-	1.488,06	-	1.488,06
	7/12	8.604,00					-	8.604,00	-	8.604,00
83	out/25	1.488,06					-	1.488,06	-	1.488,06
84	nov/25	1.488,06					-	1.488,06	-	1.488,06
85	dez/25	1.488,06					-	1.488,06	-	1.488,06
86	jan/26	1.488,06					-	1.488,06	-	1.488,06
87	fev/26	1.488,06					-	1.488,06	-	1.488,06
88	mar/26	1.488,06					-	1.488,06	-	1.488,06
89	abr/26	1.488,06					-	1.488,06	-	1.488,06
90	mai/26	1.488,06					-	1.488,06	-	1.488,06
91	jun/26	1.488,06					-	1.488,06	-	1.488,06
92	jul/26	1.488,06					-	1.488,06	-	1.488,06
93	ago/26	1.488,06					-	1.488,06	-	1.488,06
94	set/26	1.488,06					-	1.488,06	-	1.488,06
	8/12	8.604,00					-	8.604,00	-	8.604,00
95	out/26	1.488,06					-	1.488,06	-	1.488,06
96	nov/26	1.488,06					-	1.488,06	-	1.488,06
97	dez/26	1.488,06					-	1.488,06	-	1.488,06
98	jan/27	1.488,06					-	1.488,06	-	1.488,06
99	fev/27	1.488,06					-	1.488,06	-	1.488,06
100	mar/27	1.488,06					-	1.488,06	-	1.488,06
101	abr/27	1.488,06					-	1.488,06	-	1.488,06
102	mai/27	1.488,06					-	1.488,06	-	1.488,06
103	jun/27	1.488,06					-	1.488,06	-	1.488,06
104	jul/27	1.488,06					-	1.488,06	-	1.488,06
105	ago/27	1.488,06					-	1.488,06	-	1.488,06
106	set/27	1.488,06					-	1.488,06	-	1.488,06
	9/12	8.604,00					-	8.604,00	-	8.604,00
107	out/27	1.488,06					-	1.488,06	-	1.488,06
108	nov/27	1.488,06					-	1.488,06	-	1.488,06
109	dez/27	1.488,06					-	1.488,06	-	1.488,06
110	jan/28	1.488,06					-	1.488,06	-	1.488,06
111	fev/28	1.488,06					-	1.488,06	-	1.488,06
112	mar/28	1.488,06					-	1.488,06	-	1.488,06
113	abr/28	1.488,06					-	1.488,06	-	1.488,06
114	mai/28	1.488,06					-	1.488,06	-	1.488,06
115	jun/28	1.488,06					-	1.488,06	-	1.488,06
116	jul/28	1.488,06					-	1.488,06	-	1.488,06
117	ago/28	1.488,06					-	1.488,06	-	1.488,06
118	set/28	1.488,06					-	1.488,06	-	1.488,06
	10/12	8.604,00					-	8.604,00	-	8.604,00
119	out/28	1.488,06					-	1.488,06	-	1.488,06
120	nov/28	1.488,06					-	1.488,06	-	1.488,06
121	dez/28	1.488,06					-	1.488,06	-	1.488,06
122	jan/29	1.488,06					-	1.488,06	-	1.488,06
123	fev/29	1.488,06					-	1.488,06	-	1.488,06
124	mar/29	1.488,06					-	1.488,06	-	1.488,06
125	abr/29	1.488,06					-	1.488,06	-	1.488,06
126	mai/29	1.488,06					-	1.488,06	-	1.488,06
127	jun/29	1.488,06					-	1.488,06	-	1.488,06
128	jul/29	1.488,06					-	1.488,06	-	1.488,06
129	ago/29	1.488,06					-	1.488,06	-	1.488,06
130	set/29	1.488,06					-	1.488,06	-	1.488,06
	11/12	8.604,00					-	8.604,00	-	8.604,00
131	out/29	1.488,06					-	1.488,06	-	1.488,06
132	nov/29	1.488,06					-	1.488,06	-	1.488,06
133	dez/29	1.488,06					-	1.488,06	-	1.488,06
134	jan/30	1.488,06					-	1.488,06	-	1.488,06
135	fev/30	1.488,06					-	1.488,06	-	1.488,06
136	mar/30	1.488,06					-	1.488,06	-	1.488,06
137	abr/30	1.488,06					-	1.488,06	-	1.488,06
138	mai/30	1.488,06					-	1.488,06	-	1.488,06
139	jun/30	1.488,06					-	1.488,06	-	1.488,06
140	jul/30	1.488,06					-	1.488,06	-	1.488,06
141	ago/30	1.488,06					-	1.488,06	-	1.488,06
142	set/30	1.488,06					-	1.488,06	-	1.488,06
	12/12	8.604,00					-	8.604,00	-	8.604,00
143	out/30	1.488,06					-	1.488,06	-	1.488,06
144	nov/30	1.488,06					-	1.488,06	-	1.488,06

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 01/09/2023 às 11:14, sob o número 10032527620238260296. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003252-76.2023.8.26.0296 e código xEEQMgn.



ANEXO IV- VALORES CONTROVERSOS ATUALIZADOS						
RESERVA SANTA ISABEL						
<b>nome</b>		<b>ALEXANDRA</b>				
<b>contrato</b>		<b>202/2018</b>				
<b>parcelas pagas</b>		<b>55</b>				
<b>1 - parcelas nominais pagas a maior</b>		<b>36.551,93</b>				
<b>total controverso corrigido</b>		<b>41.741,54</b>				
		<b>cálculo</b>		<b>06.07.21</b>		
prestação	data pagto	valor nominal	tab. Tjsp ( C.M.)		valor atualizado	
			época	atual		
1	dez/18	550,59	69,779110	92,344888	728,64	
2	jan/19	545,09	69,876800	92,344888	720,35	
3	fev/19	578,53	70,128356	92,344888	761,81	
4	mar/19	540,57	70,507049	92,344888	708,00	
5	abr/19	536,27	71,049953	92,344888	697,00	
6	mai/19	602,86	71,476252	92,344888	778,87	
7	jun/19	601,74	71,662214	92,344888	775,41	
8	jul/19	594,47	71,748208	92,344888	765,12	
9	ago/19	568,18	71,748208	92,344888	731,29	
10	set/19	608,75	71,712333	92,344888	783,90	
	set/19	177,34	71,712333	92,344888	228,36	
11	out/19	578,64	72,128418	92,344888	740,82	
12	nov/19	585,62	73,008384	92,344888	740,72	
13	dez/19	586,32	73,147099	92,344888	740,20	
14	jan/20	582,58	73,271449	92,344888	734,23	
15	fev/20	582,40	73,403337	92,344888	732,68	
16	mar/20	586,03	73,234509	92,344888	738,95	
17	abr/20	589,26	73,051422	92,344888	744,89	
18	mai/20	591,49	73,270576	92,344888	745,48	
19	jun/20	591,37	73,592966	92,344888	742,06	
20	jul/20	581,02	73,857900	92,344888	726,45	
21	ago/20	578,43	74,500463	92,344888	716,97	
22	set/20	585,32	75,163517	92,344888	719,12	
23	out/20	577,15	76,985382	92,344888	692,30	
24	nov/20	582,35	77,826226	92,344888	690,99	
25	dez/20	605,44	78,495531	92,344888	712,26	
26	jan/21	618,15	78,793814	92,344888	724,46	
27	fev/21	607,20	79,550234	92,344888	704,86	
28	mar/21	607,24	80,027535	92,344888	700,71	
29	abr/21	631,83	80,843815	92,344888	721,72	
30	mai/21	627,75	81,555240	92,344888	710,80	
31	jun/21	616,19	82,533902	92,344888	689,44	
32	jul/21	648,98	83,491295	92,344888	717,80	
33	ago/21	686,93	84,192621	92,344888	753,45	
34	set/21	697,58	84,807227	92,344888	759,58	
35	out/21	695,10	86,229189	92,344888	744,40	
36	nov/21	696,35	88,615826	92,344888	725,66	
37	dez/21	773,73	89,014597	92,344888	802,68	
38	jan/22	713,87	89,566487	92,344888	736,02	
39	fev/22	715,94	89,029088	92,344888	742,61	
40	mar/22	661,54	86,229189	92,344888	708,46	
41	abr/22	680,19	87,703708	92,344888	716,19	
42	mai/22	711,30	88,615826	92,344888	741,23	
43	jun/22	734,36	89,014597	92,344888	761,83	
44	jul/22	743,12	89,566487	92,344888	766,17	
45	ago/22	768,16	89,029088	92,344888	796,77	
46	set/22	788,21	88,753097	92,344888	820,11	
47	out/22	803,48	88,469087	92,344888	838,68	
48	nov/22	812,21	88,884891	92,344888	843,83	
49	dez/22	805,24	89,222653	92,344888	833,41	

ANEXO IV- VALORES CONTROVERSOS ATUALIZADOS						
RESERVA SANTA ISABEL						
nome	ALEXANDRA					
contrato	202/2018					
parcelas pagas	55					
1 - parcelas nominais pagas a maior	36.551,93					
total controverso corrigido	41.741,54					
				cálculo	06.07.21	
prestação	data pagto	valor nominal	tab. Tjsp ( C.M.)		valor atualizado	
			época	atual		
50	jan/23	801,97	89,838289	92,344888	824,34	
51	fev/23	813,53	90,251545	92,344888	832,40	
52	mar/23	817,74	90,946481	92,344888	830,32	
53	abr/23	832,57	91,528538	92,344888	839,99	
54	mai/23	862,20	92,013639	92,344888	865,30	
55	jun/23	891,48	92,344888	92,344888	891,48	
<b>TOTAL CONTROVERSO</b>		<b>36.551,93</b>			<b>41.741,54</b>	

Campinas, 22/08/2023

Promitente Compradoras: Alexandra Félix de Souza

Promitente Vendedora: Reserva Santa Isabel Empreendimento  
Imobiliário SPE Ltda.

### QUITAÇÃO ANTECIPADA

Cálculos baseados nas planilhas das revisões e não nos cálculos efetuados pela loteadora no início do contrato.

#### 1. Premissas utilizadas nessas operações:

a. data base para simulação de quitação antecipada:

a.1 – Lotes D2 - 29/08/2023;

b. as taxas de juros expurgados das prestações vincendas são os mesmos que serviram para cálculos do contrato, ou seja, 0,7974% a.m.;

c. quantidade de prestações vencíveis – 88;

d. valor das prestações revisadas com assinatura dos contratos em 26/10/2018

d.1 – Lote D2 – 1.111,37;

#### 2. Dos valores para quitação antecipada considerando a TP revisada.

##### 4.1 Lote D2

Considerando a quitação na data de 29/08/2023.

29/08/2023	R\$ 1.111,37
29/09/2023	R\$ 1.102,29
29/10/2023	R\$ 1.093,57
29/11/2023	R\$ 1.084,63
29/12/2023	R\$ 1.076,05
29/01/2024	R\$ 1.067,25
29/02/2024	R\$ 1.058,53

29/03/2024	R\$ 1.050,43
29/04/2024	R\$ 1.041,85
29/05/2024	R\$ 1.033,61
29/06/2024	R\$ 1.025,16
29/07/2024	R\$ 1.017,05
29/08/2024	R\$ 1.008,73
29/09/2024	R\$ 1.000,49
29/10/2024	R\$ 992,57
29/11/2024	R\$ 984,46
29/01/2025	R\$ 968,69
01/03/2025	R\$ 960,77
29/03/2025	R\$ 953,68
29/04/2025	R\$ 945,88
29/05/2025	R\$ 938,40
29/06/2025	R\$ 930,73
29/07/2025	R\$ 923,37
29/08/2025	R\$ 915,82
29/09/2025	R\$ 908,33
29/10/2025	R\$ 901,15
29/11/2025	R\$ 893,78
29/12/2025	R\$ 886,71
29/01/2026	R\$ 879,46
01/03/2026	R\$ 872,28
29/03/2026	R\$ 865,83
29/04/2026	R\$ 858,76
29/05/2026	R\$ 851,96
29/06/2026	R\$ 845,00
29/07/2026	R\$ 838,32
29/08/2026	R\$ 831,46
29/09/2026	R\$ 824,67
29/10/2026	R\$ 818,14

29/11/2026	R\$ 811,46
29/12/2026	R\$ 805,04
29/01/2027	R\$ 798,46
01/03/2027	R\$ 791,93
29/03/2027	R\$ 786,08
29/04/2027	R\$ 779,66
29/05/2027	R\$ 773,49
29/06/2027	R\$ 767,17
29/07/2027	R\$ 761,10
29/08/2027	R\$ 754,88
29/09/2027	R\$ 748,71
29/10/2027	R\$ 742,78
29/11/2027	R\$ 736,71
29/12/2027	R\$ 730,88
29/01/2028	R\$ 724,91
29/02/2028	R\$ 718,99
29/03/2028	R\$ 713,49
29/04/2028	R\$ 707,66
29/05/2028	R\$ 702,06
29/06/2028	R\$ 696,32
29/07/2028	R\$ 690,81
29/08/2028	R\$ 685,16
29/09/2028	R\$ 679,56
29/10/2028	R\$ 674,19
29/11/2028	R\$ 668,68
29/12/2028	R\$ 663,39
29/01/2029	R\$ 657,97
01/03/2029	R\$ 652,59
29/03/2029	R\$ 647,77
29/04/2029	R\$ 642,47
29/05/2029	R\$ 637,39
29/06/2029	R\$ 632,18

29/07/2029	R\$ 627,18
29/08/2029	R\$ 622,05
29/09/2029	R\$ 616,97
29/10/2029	R\$ 612,09
29/11/2029	R\$ 607,09
29/12/2029	R\$ 602,28
09/01/2030	R\$ 597,36
01/03/2030	R\$ 592,48
29/03/2030	R\$ 588,10
29/04/2030	R\$ 583,29
29/05/2030	R\$ 578,68
29/06/2030	R\$ 573,95
29/07/2030	R\$ 569,41
29/08/2030	R\$ 564,76
29/09/2030	R\$ 560,14
29/10/2030	R\$ 555,71
29/11/2030	R\$ 551,17

**Valor total para quitação em 29/08/2023: R\$ 70.324,52**

### 3. resumo dos valores a quitar antecipadamente

<b>Itens</b>	<b>Valores</b>
88 prestações restantes	R\$70.324,52
08 balões restantes	R\$68.832,00
<b>Total a quitar em 29/08/2023</b>	<b>R\$139.156,52</b>



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE JAGUARIÚNA

FORO DE JAGUARIÚNA

1ª VARA

Rua Santo Antonio de Posse, 259, Dom Bosco - CEP 13911-016, Fone: 19-3837-5667, Jaguariuna-SP - E-mail: jaguariuna1@tjsp.jus.br

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

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1003252-76.2023.8.26.0296**  
 Classe - Assunto: **Produção Antecipada da Prova - Provas em geral**  
 Requerente: **Alexandra Felix de Souza**  
 Requerido: **Building Assessoria e Consult. Ltda e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **MARCELO FORLI FORTUNA**

Vistos.

No caso dos autos a parte autora pretende a produção de provas para perícia contábil, consistente na análise das parcelas, juros e correção monetária prevista no instrumento firmado entre as partes.

Note-se, contudo, que na ação de produção antecipada de provas de natureza satisfativa, com fulcro no artigo 381, incisos II e III, e 382, §1º, do Código de Processo Civil, o procedimento consubstancia-se em sentença de caráter meramente homologatório, não se define a responsabilidade das partes, o que é próprio da ação principal, mas apenas se produz a prova requerida, não sendo lícito emitir Juízo de valor sobre os fatos e documentos que, por meio dela, se pretende demonstrar.

Presentes as hipóteses inculpidas no artigo 381, incisos I a III, do Código de Processo Civil, DEFIRO a produção antecipada e nomeio perita contábil Ana Elisa Ament Santiago (e-mail – ANAAMENT5@GMAIL.COM)

Intime-se a perita para estimar seus honorários a teor do artigo 465, parágrafo 2º, inciso I, do CPC. Após diga a parte autora (art. 465, §3º, do CPC), em havendo concordância, realize o depósito em igual prazo.

Citem-se os requeridos, advertindo-os para que estes, querendo, apresentem documentos, sem qualquer ônus de defesa ou de procedimento recursal, bem como acompanhem as diligências, nos termos do artigo 382, §4º do CPC, ante a natureza preparatória desta ação.

Intime-se.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE JAGUARIÚNA**

**FORO DE JAGUARIÚNA**

**1ª VARA**

Rua Santo Antonio de Posse, 259, Dom Bosco - CEP 13911-016, Fone:  
19-3837-5667, Jaguariuna-SP - E-mail: jaguariuna1@tjsp.jus.br

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

Jaguariuna, 06 de setembro de 2023.

**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 0779/2023, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Gustavo Arruda Camargo da Cunha (OAB 306483/SP)	D.J.E

Teor do ato: "No caso dos autos a parte autora pretende a produção de provas para perícia contábil, consistente na análise das parcelas, juros e correção monetária prevista no instrumento firmado entre as partes. Note-se, contudo, que na ação de produção antecipada de provas de natureza satisfativa, com fulcro no artigo 381, incisos II e III, e 382, §1º, do Código de Processo Civil, o procedimento consubstancia-se em sentença de caráter meramente homologatório, não se define a responsabilidade das partes, o que é próprio da ação principal, mas apenas se produz a prova requerida, não sendo lícito emitir Juízo de valor sobre os fatos e documentos que, por meio dela, se pretende demonstrar. Presentes as hipóteses inculpidas no artigo 381, incisos I a III, do Código de Processo Civil, DEFIRO a produção antecipada e nomeio perita contábil Ana Elisa Ament Santiago (e-mail ANAAMENT5@GMAIL.COM) Intime-se a perita para estimar seus honorários a teor do artigo 465, parágrafo 2º, inciso I, do CPC. Após diga a parte autora (art. 465, §3º, do CPC), em havendo concordância, realize o depósito em igual prazo. Citem-se os requeridos, advertindo-os para que estes, querendo, apresentem documentos, sem qualquer ônus de defesa ou de procedimento recursal, bem como acompanhem as diligências, nos termos do artigo 382, §4º do CPC, ante a natureza preparatória desta ação."

Jaguariuna, 7 de setembro de 2023.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0779/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 12/09/2023. Considera-se a data de publicação em 13/09/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Gustavo Arruda Camargo da Cunha (OAB 306483/SP)

Teor do ato: "No caso dos autos a parte autora pretende a produção de provas para perícia contábil, consistente na análise das parcelas, juros e correção monetária prevista no instrumento firmado entre as partes. Note-se, contudo, que na ação de produção antecipada de provas de natureza satisfativa, com fulcro no artigo 381, incisos II e III, e 382, §1º, do Código de Processo Civil, o procedimento consubstancia-se em sentença de caráter meramente homologatório, não se define a responsabilidade das partes, o que é próprio da ação principal, mas apenas se produz a prova requerida, não sendo lícito emitir Juízo de valor sobre os fatos e documentos que, por meio dela, se pretende demonstrar. Presentes as hipóteses inculpidas no artigo 381, incisos I a III, do Código de Processo Civil, DEFIRO a produção antecipada e nomeio perita contábil Ana Elisa Ament Santiago (e-mail ANAAMENT5@GMAIL.COM) Intime-se a perita para estimar seus honorários a teor do artigo 465, parágrafo 2º, inciso I, do CPC. Após diga a parte autora (art. 465, §3º, do CPC), em havendo concordância, realize o depósito em igual prazo. Citem-se os requeridos, advertindo-os para que estes, querendo, apresentem documentos, sem qualquer ônus de defesa ou de procedimento recursal, bem como acompanhem as diligências, nos termos do artigo 382, §4º do CPC, ante a natureza preparatória desta ação."

Jaguariúna, 12 de setembro de 2023.

**Nomeação autos 1003252-76.2023.8.26.0296**

ANA LUCIA BAPTISTA &lt;albaptista@tjsp.jus.br&gt;

Qua, 13/09/2023 14:00

Para: anaament5@gmail.com &lt;anaament5@gmail.com&gt;

 1 anexos (85 KB)

Senha do Processo [1003252-76.2023.8.26.0296].pdf;

**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**Juízo de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Jaguariúna**  
**Santo Antonio de Posse, 259 - Dom Bosco- Jaguariúna/SP - CEP: 13820-000**  
**Telefone: (19) 3311-1762**

Sra. Perita Ana Elisa Ament Santiago  
e-mail: ANAAMENT5@GMAIL.COM

Processo Digital nº: 1003252-76.2023.8.26.0296  
Classe - Assunto Produção Antecipada da Prova - Provas em geral  
Requerente: Alexandra Felix de Souza  
Requerido: Building Assessoria e Consult. Ltda e outros

Pelo presente intimo Vossa Senhoria acerca da nomeação nos autos da ação em epígrafe, devendo estimar seus honorários, nos termos da decisão de fls. 151/152

Senha de acesso aos autos em anexo.

**(FAVOR CONFIRMAR RECEBIMENTO CONFORME PROVIMENTO CSM Nº 1929/2011, ARTIGO 2º, INC II, LETRA "A").**

Att.

**ANA LÚCIA BAPTISTA**

Escrevente Técnico Judiciário  
1º Ofício Judicial  
Rua Santo Antonio de Posse, 259, Dom Bosco - Jaguariúna/SP  
Tel: (19) 3837-5667 - Ramal 208

E-mail: albaptista@tjsp.jus.br



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE JAGUARIÚNA

FORO DE JAGUARIÚNA

1ª VARA

Rua Santo Antonio de Posse, 259 - Jaguariuna-SP - CEP 13911-016

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

**CARTA DE CITAÇÃO – PROCESSO DIGITAL**

Processo Digital nº: **1003252-76.2023.8.26.0296**  
 Classe – Assunto: **Produção Antecipada da Prova - Provas em geral**  
 Requerente: **Alexandra Felix de Souza**  
 Requerido: **Sonia Regina de Alvares Otero Fernande e outros**

Destinatário:

Sonia Regina de Alvares Otero Fernande

Rua Serido, 50, Ap 101, Jardim Europa

São Paulo-SP

CEP 01455-040

Pela presente, comunico que perante este Juízo tramita o procedimento de Produção Antecipada da Prova, do qual fica Vossa Senhoria **CITADO(A)** de todo o conteúdo da petição inicial e da decisão, disponibilizadas na internet.

**ADVERTÊNCIAS: 1-** Os requeridos poderão, querendo, apresentar documentos, sem qualquer ônus de defesa ou de procedimento recursal, bem como acompanhar as diligências, nos termos do artigo 382, §4º do CPC, ante a natureza preparatória desta ação. **2-** O recibo que acompanha esta carta valerá como comprovante que esta citação se efetivou.

**OBSERVAÇÃO:** Este processo tramita eletronicamente. A visualização da petição inicial, dos documentos e da decisão que determina a citação (art. 250, II e V, do CPC) poderá ocorrer mediante acesso ao sítio 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) que desobriga a anexação. Petições, procurações, contestação etc, devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico. Jaguariuna, 13 de setembro de 2023. Ana Lucia Baptista - Escrevente Técnico Judiciário.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE JAGUARIÚNA

FORO DE JAGUARIÚNA

1ª VARA

Rua Santo Antonio de Posse, 259 - Jaguariuna-SP - CEP 13911-016

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

**CARTA DE CITAÇÃO – PROCESSO DIGITAL**

Processo Digital nº: **1003252-76.2023.8.26.0296**  
 Classe – Assunto: **Produção Antecipada da Prova - Provas em geral**  
 Requerente: **Alexandra Felix de Souza**  
 Requerido: **Sonia Regina de Alvares Otero Fernande e outros**

Destinatário:  
 Building Assessoria e Consult. Ltda  
 Doutor Jesuino Marcondes Machado, 440, Sala 01, Nova Campinas  
 Campinas-SP  
 CEP 13092-108

Pela presente, comunico que perante este Juízo tramita o procedimento de Produção Antecipada da Prova, do qual fica Vossa Senhoria **CITADO(A)** de todo o conteúdo da petição inicial e da decisão, disponibilizadas na internet.

**ADVERTÊNCIAS: 1-** Os requeridos poderão, querendo, apresentar documentos, sem qualquer ônus de defesa ou de procedimento recursal, bem como acompanhar as diligências, nos termos do artigo 382, §4º do CPC, ante a natureza preparatória desta ação. **2-** O recibo que acompanha esta carta valerá como comprovante que esta citação se efetivou.

**OBSERVAÇÃO:** Este processo tramita eletronicamente. A visualização da petição inicial, dos documentos e da decisão que determina a citação (art. 250, II e V, do CPC) poderá ocorrer mediante acesso ao sítio 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) que desobriga a anexação. Petições, procurações, contestação etc, devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico. Jaguariuna, 13 de setembro de 2023. Ana Lucia Baptista - Escrevente Técnico Judiciário.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE JAGUARIÚNA

FORO DE JAGUARIÚNA

1ª VARA

Rua Santo Antonio de Posse, 259 - Jaguariuna-SP - CEP 13911-016

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

**CARTA DE CITAÇÃO – PROCESSO DIGITAL**

Processo Digital nº: **1003252-76.2023.8.26.0296**  
 Classe – Assunto: **Produção Antecipada da Prova - Provas em geral**  
 Requerente: **Alexandra Felix de Souza**  
 Requerido: **Sonia Regina de Alvares Otero Fernande e outros**

Destinatário:

Reserva Santa Izabel Empreendimentos Imobiliários Ltda  
 Doutor Jesuino Marcondes Machado, 440, Nova Campinas  
 Campinas-SP  
 CEP 13092-108

Pela presente, comunico que perante este Juízo tramita o procedimento de Produção Antecipada da Prova, do qual fica Vossa Senhoria **CITADO(A)** de todo o conteúdo da petição inicial e da decisão, disponibilizadas na internet.

**ADVERTÊNCIAS: 1-** Os requeridos poderão, querendo, apresentar documentos, sem qualquer ônus de defesa ou de procedimento recursal, bem como acompanhar as diligências, nos termos do artigo 382, §4º do CPC, ante a natureza preparatória desta ação. **2-** O recibo que acompanha esta carta valerá como comprovante que esta citação se efetivou.

**OBSERVAÇÃO: Este processo tramita eletronicamente.** A visualização da petição inicial, dos documentos e da decisão que determina a citação (art. 250, II e V, do CPC) poderá ocorrer mediante acesso ao sítio 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) que desobriga a anexação. Petições, procurações, contestação etc, devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico. Jaguariuna, 13 de setembro de 2023. Ana Lucia Baptista - Escrevente Técnico Judiciário.

## Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Jaguariúna- SP

Processo nº 1003252-76.2023.8.26.0296

Classe: Produção Antecipada da Prova

Requerente: Alexandra Felix de Souza

Requerido: Sonia Regina de Alvares Otero Fernande

**ANA ELISA AMENT SANTIAGO**, economista legalmente habilitada a realizar perícias, avaliações e arbitramentos de natureza econômico-financeira, conforme registro n.º 34.470 do Conselho Regional de Economia (CORECON) da 2ª Região/SP, honrada com a presente nomeação, vem, respeitosamente, apresentar sua proposta de honorários periciais:

Os honorários têm por base o *piso* da hora de trabalho do Economista fixado em R\$ 501,00 (Quinhentos e um reais) pela Portaria n.º 35 de 17 de agosto de 2023, publicada pelo Conselho Federal de Economia (COFECON).

Para o processo em epígrafe, estimou-se o total de 6 (seis) horas.

Portanto, o valor total pleiteado é **R\$ 3.006,00** (Três mil e seis reais).

Este valor deverá ficar em depósito à disposição do MM. JUÍZO até a data da entrega da perícia, quando então será requerido seu levantamento.

Termos em que p. deferimento.

Campinas, 21 de setembro de 2023.

Ana Elisa Ament Santiago

CORECON- 34.470





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE JAGUARIÚNA

FORO DE JAGUARIÚNA

1ª VARA

Rua Santo Antonio de Posse, 259, Dom Bosco - CEP 13911-016, Fone:  
19-3837-5667, Jaguariuna-SP - E-mail: jaguariuna1@tjsp.jus.br

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

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **1003252-76.2023.8.26.0296**  
 Classe – Assunto: **Produção Antecipada da Prova - Provas em geral**  
 Requerente: **Alexandra Felix de Souza**  
 Requerido: **Sonia Regina de Alvares Otero Fernande e outros**

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):

Manifeste-se a parte requerente acerca da estimativa dos honorários periciais de fls. 159/160.

Nada Mais. Jaguariuna, 25 de setembro de 2023. Eu, \_\_\_\_,  
Leticia Vale de Lima, Escrevente Técnico Judiciário.

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0835/2023, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Gustavo Arruda Camargo da Cunha (OAB 306483/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Manifeste-se a parte requerente acerca da estimativa dos honorários periciais de fls. 159/160."

Jaguariuna, 26 de setembro de 2023.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0835/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 27/09/2023. Considera-se a data de publicação em 28/09/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado  
Gustavo Arruda Camargo da Cunha (OAB 306483/SP)

Teor do ato: "Manifeste-se a parte requerente acerca da estimativa dos honorários periciais de fls. 159/160."

Jaguariúna, 27 de setembro de 2023.



Digital

26/09/2023  
LOTE: 167058



DESTINATÁRIO

Reserva Santa Izabel Empreendimentos Imobiliarios Ltda

Doutor Jesuino Marcondes Machado, 440, -, Nova  
Campinas

Campinas, SP

13092-108

AR592526451JF



TENTATIVAS DE ENTREGA

1ª \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ : \_\_\_\_ h

2ª \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ : \_\_\_\_ h

3ª \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ : \_\_\_\_ h

MOTIVOS DE DEVOLUÇÃO

- 1 Mudou-se
- 2 Endereço insuficiente
- 3 Não existe o número
- 4 Desconhecido
- 5 Recusado
- 6 Não procurado
- 7 Ausente
- 8 Falecido
- 9 Outros \_\_\_\_\_

ATENÇÃO:  
Posta restante de  
20 (vinte) dias  
corridos.

CARMBO  
UNIDADE DE ENTREGA



BV

ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO DO AR

Centralizador Regional

RUBRICA E MATRÍCULA DO CARTEIRO

FRANCISCO DAS CHAGAS SIA  
AGENTE DE CORREIOS  
8910732-2  
CDD FLAMBOYANT

PARA USO EXCLUSIVO DO REMETENTE (OPCIONAL)

ASSINATURA DO RECEBEDOR

*[Handwritten signature]*

DATA DE ENTREGA

28/09/23

NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR

Tous da Patateus Pentanine

Nº DOCUMENTO DE IDENTIDADE

12843431-05

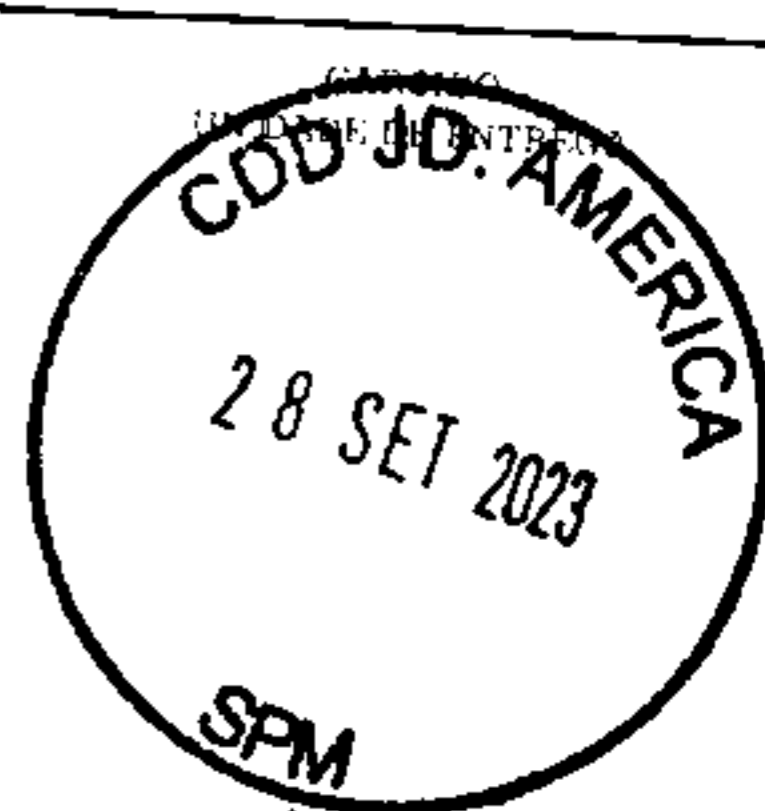
**AVISO DE RECEBIMENTO**

**Digital**

26/09/2023  
LOTE: 167057



**ATENÇÃO:**  
Posta restante de  
20 (vinte) dias  
corridos.



**BV**  
RUBRICA E MATRÍCULA DO AGENTE  
Reginaldo C. Lima  
Mat. 9053.117-5  
Carteiro

D 00000016

**DESTINATÁRIO**

Sônia Regina de Alvares Otero Femande  
Rua Serido, 50, Ap 101, Jardim Europa  
Sao Paulo, SP  
01455-040

AR592526465JF



**ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO DO AR**  
Centralizador Regional

PARA USO EXCLUSIVO DO REMETENTE (OPCIONAL)

ASSINATURA DO RECEBEDOR

NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR

*Reginaldo de Jesus*

DATA DE ENTREGA

28 SET 2023

Nº DOCUMENTO DE IDENTIDADE

50518896

**TENTATIVAS DE ENTREGA**

1ª \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ : \_\_\_ h  
2ª \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ : \_\_\_ h  
3ª \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ : \_\_\_ h

**MOTIVOS DE DEVOLUÇÃO**

- 1 Mudou-se
- 2 Endereço insuficiente
- 3 Não existe o número
- 4 Desconhecido
- 9 Outros
- 5 Recusado
- 6 Não procurado
- 7 Ausente
- 8 Falecido



# Digital

26/09/2023  
LOTE: 167057

### DESTINATÁRIO

Building Assessoria e Consult. Ltda  
Doutor Jesuino Marcondes Machado, 440, Sala 01, Nova  
Campinas  
Campinas, SP  
13092-108

AR592526479JF



ENDEREÇO PARA DEVOUÇÃO DO AR  
Centralizador Regional

PARA USO EXCLUSIVO DO REMETENTE (OPCIONAL)

### TENTATIVAS DE ENTREGA

1ª \_\_\_\_\_ : \_\_\_\_\_ h  
2ª \_\_\_\_\_ : \_\_\_\_\_ h  
3ª \_\_\_\_\_ : \_\_\_\_\_ h

### MOTIVOS DE DEVOUÇÃO

- 1 Mudou-se
- 2 Endereço insuficiente
- 3 Não existe o número
- 4 Desconhecido
- 9 Outros \_\_\_\_\_
- 5 Recusado
- 6 Não procurado
- 7 Ausente
- 8 Falecido



ATENÇÃO:  
Posta restante de  
20 (vinte) dias  
corridos.

CARMO  
UNIDADE DE ENTREGA



BV

RUBRICA E MATRÍCULA DO CARTEIRO

FRANCISCO DAS NEVES SILVA  
AGENTE DE CORREIOS  
8910732.2  
CDD FLAMBOYANT

ASSINATURA DO RECEBEDOR

NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR

Maria Antonia Costa

DATA DE ENTREGA

28/09/23

Nº DOCUMENTO DE IDENTIDADE

128463437-05

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 1ª VARA  
CÍVEL DA COMARCA JAGUARIÚNA**

Processo nº **1003252-76.2023.8.26.0296**

**ALEXANDRA FELIX DE SOUZA**, já qualificada nos autos em epígrafe, **PRODUÇÃO ANTECIPADA DE PROVAS**, movida contra **BUILDING ASSESSORIA E CONSULTORIA LTDA E OUTRAS**, também qualificados, por seus advogados subscritores, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, **manifestar concordância com os honorários periciais arbitrados pela I. Expert**, em atendimento ao r. despacho de fls. 151/152, e nos termos da disposição contida junto ao artigo 465, 3º, do CPC, **requerendo, pois, a juntada da anexa guia de depósito judicial**, representando a totalidade dos valores arbitrados.

Termos em que,

Pede deferimento,

Jaguariúna, 04 de outubro de 2023.

**GUSTAVO ARRUDA CAMARGO DA CUNHA**

**OAB/SP 306.483**

**EVANDRO BLUMER**

**OSB/SP 247.659**

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SAO PAULO
GUIA DE DEPÓSITO JUDICIAL VIA BOLETO DE COBRANÇA

Autor: Alexandra Felix de Souza

Réu: Sonia Regina de Alvares Otero

Jaguariúna Foro De Jaguariúna - Cartório Da 1ª Vara E 2ª

Processo: 10032527620238260296 - ID 081020000145898721

GUIA C/ NÚM. CONTA JUDICIAL DISPONÍVEL NO DIA SEGUINTE AO

PGTO EM WWW.BB.COM.BR>GOVERNO>JUDICIARIO>GUIA DEP.JUDICIAL

ATENÇÃO! Observar o prazo definido pelo Juízo competente para efetivação do depósito.

Recibo do Pagador

BANCO DO BRASIL 001-9 00190.00009 02836.585014 14630.233170 1 95210000300600

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço ALEXANDRA FELIX COSTA CPF: 043.009.689-50 TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - PROCESSO: 10032527620238260296 - 51174001000193, Jaguariúna Foro De Jaguariúna - Cartório Da 1ª Vara E 2ª

Beneficiário Final TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - 51174001000193

Nosso-Número 28365850114630233 Nr. Documento 81020000145898721 Data de Vencimento 01/11/2023 Valor do Documento 3.006,00 (=) Valor Pago 3.006,00

Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ/Endereço BANCO DO BRASIL S.A. - SETOR PUBLICO RJ

Agência/Código do Beneficiário 2234 / 99747159-X

Autenticação Mecânica

BANCO DO BRASIL 001-9 00190.00009 02836.585014 14630.233170 1 95210000300600

Local de Pagamento PAGAR PREFERENCIALMENTE NOS CANAIS DE AUTOATENDIMENTO DO BANCO DO BRASIL

Data de Vencimento 01/11/2023

Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ BANCO DO BRASIL S.A. - SETOR PUBLICO RJ

Agência/Código do Beneficiário 2234 / 99747159-X

Data do Documento 02/10/2023 Nr. Documento 81020000145898721 Espécie DOC ND Aceite N Data do Processamento 02/10/2023 Nosso-Número 28365850114630233

Uso do Banco 81020000145898721 Carteira 17 Espécie R\$ Quantidade xValor (-) Valor do Documento 3.006,00

Informações de Responsabilidade do Beneficiário GUIA DE DEP SITO JUDICIAL. ID Nr. 081020000145898721 Comprovante c/ nº Conta Judicial disponível no dia seguinte ao pgto, pelo site www.bb.com.br, opção S etor Público> Judiciário>Guia Dep.Jud.>Comprovante Pag.Dep

(-) Desconto/Abatimento

(+) Juros/Multa

(-) Valor Cobrado

3.006,00

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço ALEXANDRA FELIX COSTA CPF: 043.009.689-50 TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - PROCESSO: 10032527620238260296 - 51174001000193, Jaguariúna Foro De Jaguariúna - Cartório Da 1ª Vara E 2ª

Código de Baixa

Beneficiário Final TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - 51174001000193

Autenticação Mecânica - Ficha de Compensação



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO ARRUDA CAMARGO DA CUNHA e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/10/2023 às 18:57, sob o número WJAG23700543093 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003252-76.2023.8.26.0296 e código ITP2KVF1.



## Pagamento realizado

# R\$ 3.006,00

### Pagador

**Conta Corrente:** 274 - BMP SCMEPP LTDA

**Agência:** 0001

**Conta:** 08134523-3

**Nome:** NELIV ADMINISTRADORA DE ATIVOS LTDA

### Favorecido

**Nome do beneficiário:** BANCO DO BRASIL S.A. . SETOR PUBLICO RJ

**Documento do beneficiário:** 00.\*\*\*.000/0001-\*\*

**Nome do sacado:** ALEXANDRA FELIX DE SOUZA

**Documento do sacado:** 00.\*\*\*.300/0001-\*\*

### Transação

**Código de barras:** 00190000090283658501414630233170195210000300600

**Data de vencimento:** 01/11/2023

**Data de pagamento:** 04/10/2023, às 16:10

**Valor Nominal:** R\$ 3.006,00

**Valor do desconto:** R\$ 0,00

**Valor do juros:** R\$ 0,00

**Valor pago:** R\$ 3.006,00

Número do comprovante: cbf4f007-e9e6-4ddc-9ca5-6a4e2e61ddaf

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE JAGUARIÚNA

FORO DE JAGUARIÚNA

1ª VARA

Rua Santo Antonio de Posse, 259, Dom Bosco - CEP 13911-016, Fone:  
19-3837-5667, Jaguariuna-SP - E-mail: jaguariuna1@tjsp.jus.br**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **1003252-76.2023.8.26.0296**  
Classe – Assunto: **Produção Antecipada da Prova - Provas em geral**  
Requerente: **Alexandra Felix de Souza**  
Requerido: **Sonia Regina de Alvares Otero Fernande e outros**

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):

Manifeste-se a requerente acerca do AR assinado por pessoa diversa às fls. 165.

Nada Mais. Jaguariuna, 11 de outubro de 2023. Eu, \_\_\_\_, Leticia Vale de Lima, Escrevente Técnico Judiciário.

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0893/2023, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Gustavo Arruda Camargo da Cunha (OAB 306483/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Manifeste-se a requerente acerca do AR assinado por pessoa diversa às fls. 165."

Jaguariuna, 12 de outubro de 2023.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0893/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 17/10/2023. Considera-se a data de publicação em 18/10/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado  
Gustavo Arruda Camargo da Cunha (OAB 306483/SP)

Teor do ato: "Manifeste-se a requerente acerca do AR assinado por pessoa diversa às fls. 165."

Jaguariúna, 17 de outubro de 2023.

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 1ª VARA  
CÍVEL DA COMARCA JAGUARIÚNA**

Processo nº 1003252-76.2023.8.26.0296

**ALEXANDRA FELIX DE SOUZA**, já qualificada nos autos em epígrafe, **PRODUÇÃO ANTECIPADA DE PROVAS**, movida contra **BUILDING ASSESSORIA E CONSULTORIA LTDA E OUTRAS**, também qualificados, por seus advogados subscritores, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, em atendimento ao ato ordinatório de fls. retro, **requerer seja reputada válida a citação da REQUERIDA Sonia, conforme aviso de recebimento anexado à fl. 165, devidamente recebido junto a portaria do edifício edilício em que a REQUERIDA reside.**

Isso porque, referido aviso de recebimento está em consonância com a disposição contida junto ao artigo 248, §4º, do Código de Processo Civil, abaixo transcrito:

*Art. 248. Deferida a citação pelo correio, o escrivão ou o chefe de secretaria remeterá ao citando cópias da petição inicial e do despacho do juiz e comunicará o prazo para resposta, o endereço do juízo e o respectivo cartório.*

*§ 1º A carta será registrada para entrega ao citando, exigindo-lhe o carteiro, ao fazer a entrega, que assine o recibo.*

*§ 2º Sendo o citando pessoa jurídica, será válida a entrega do mandado a pessoa com poderes de gerência geral ou de administração ou, ainda, a funcionário responsável pelo recebimento de correspondências.*

*§ 3º Da carta de citação no processo de conhecimento constarão os requisitos do art. 250.*

*§ 4º Nos condomínios edilícios ou nos loteamentos com controle de acesso, será válida a entrega do mandado a funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência, que, entretanto, poderá recusar o recebimento, se declarar, por escrito, sob as penas da lei, que o destinatário da correspondência está ausente.*

Como se vê, nos casos em que o citando reside em condomínio edilício será reputada válida a citação assinada pelo responsável da portaria, o qual, nas hipóteses em que o citando não residir no endereço mencionado, poderá recusar o recebimento declarando que o destinatário está ausente.

Contudo, considerando que no presente caso a carta de citação foi devidamente recebida junto a portaria do edifício discriminado (Condomínio Edifício Tucumã Plaza), ressaltando-se, que o nome da REQUERIDA está correto e legível conforme se verifica às fls. 165, a presente citação de fato ocorreu, nos termos da disposição legal acima invocada.

Tanto é assim, que nos autos do processo nº 1002431-09.2022.8.26.0296, a qual tramitou perante esta D. Vara Cível, em que a mesma REQUERIDA Sonia constava no polo passivo, a citação ocorrida junto ao mesmo endereço foi considerada válida, tendo inclusive a mencionada REQUERIDA ofertado contestação e apresentado procuração constando o mesmo endereço, o que apenas corrobora a efetividade da citação havida nestes autos. **(DOC. 01)**

Ante o exposto, requer seja deferido o pedido ora vertido pela AUTORA, reputando-se válida a citação conforme aviso de recebimento anexado a fl. 165.

Termos em que,

Pede deferimento,

Jaguariúna, 25 de outubro de 2023.

**GUSTAVO ARRUDA CAMARGO DA CUNHA**

**OAB/SP 306.483**

**EVANDRO BLUMER**

**OAB/SP 247.659**



# Digital

31/08/2022  
LOTE: 137716



### DESTINATÁRIO

Sonia Regina de Alvares Otero Fernande  
Rua Serido, 50, Apto 101, Jardim Europa  
Sao Paulo, SP  
01455-040

AR459520863JF



### TENTATIVAS DE ENTREGA

1ª \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ :\_\_\_ h  
2ª \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ :\_\_\_ h  
3ª \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ :\_\_\_ h

ATENÇÃO:  
Posta restante de  
20 (vinte) dias  
corridos.

### MOTIVOS DE DEVOUÇÃO

- |  |  |
|--|--|
| <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 _____          |  |

### ENDEREÇO PARA DEVOUÇÃO DO AR

Centralizador Regional

### PARA USO EXCLUSIVO DO REMETENTE (OPCIONAL)

ALMIR SILVA

### ASSINATURA DO RECEBEDOR

*Almir Silva 9856789*

### DATA DE ENTREGA

01 SET 2022

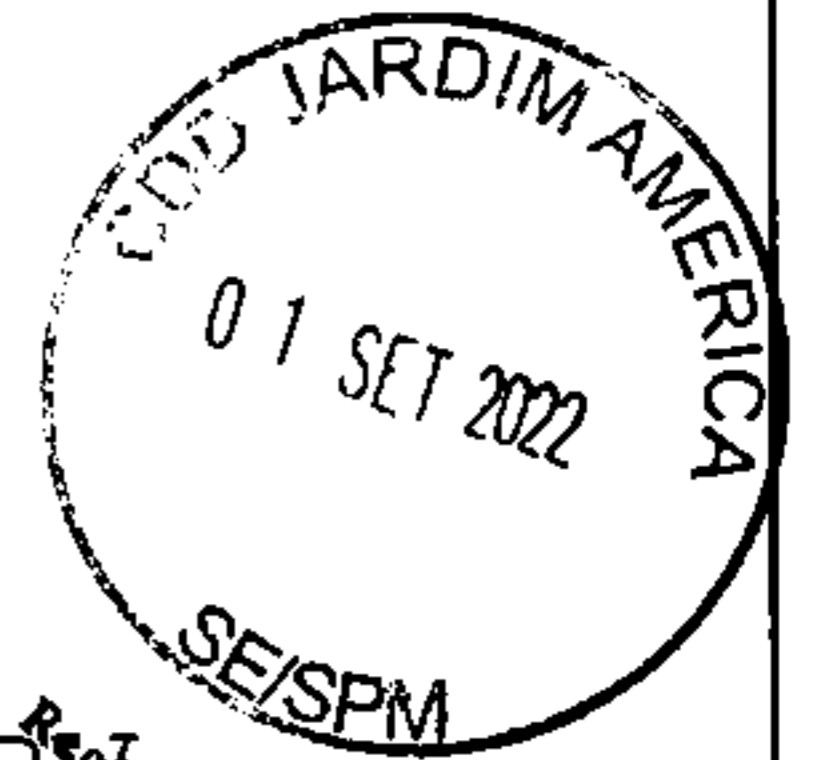
### NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR

*Almir Silva*

### Nº DOCUMENTO DE IDENTIDADE

9856789

CARMO  
UNIDADE DE ENTREGA



*Reginaldo Carlos Santos Silva*  
CARMO  
M.A.S.: 8.933.117-6

D 00000015

**AGNESE CAROLINE CONCI MAGGIO**  
advogada

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO.**

**Processo nº 1002431-09.2022.8.26.0296**

**RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.**, já qualificada nos presentes nos autos, por meio de sua advogada que esta subscreve (procuração carreada às fls. 214) e **SONIA REGINA ALVAREZ OTERO FERNANDES**, também já qualificada nos presentes nos autos, por meio de sua advogada que esta subscreve (procuração ora carreada), nos autos da **AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO E DEVOLUÇÃO DE DINHEIRO**, que lhe movem **ROBERTO PEREIRA DE FREITAS e OUTROS**, vêm, muito respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, tempestivamente, ofertar **CONTESTAÇÃO**, nos termos que seguem:

#### **I - BREVE RELATO DOS FATOS**

Trata-se de ação de rescisão de contrato c.c. devolução de dinheiro pautada essencialmente em alegações de descumprimento contratual consistente em atraso na entrega das obras, como ditas ilegalidades contratuais sobre a composição dos preços dos lotes adquiridos.

Traz na síntese os valores pactuados contratualmente de acordo com o quadro resumo dos contratos firmados, destacando as tratativas realizadas extrajudicialmente para o distrato amigável.

Destacam finalmente que a despeito das notificações enviadas e respostas recebidas das requeridas, dado que não ficaram a contento dos autores suscitam a recusa ao distrato amigável e ao socorro do Judiciário para o deslinde da causa.

Pleiteia ao final a condenação da requerida em custas e honorários pela tese da causalidade.

Esta a síntese da exordial.



(19) 99635-2308

[maggioadvocacia@adv.oabsp.org.br](mailto:maggioadvocacia@adv.oabsp.org.br)



## II - PRELIMINARMENTE

### II - A - DA INÉPCIA DA PETIÇÃO INICIAL - AUSÊNCIA DE PEDIDO - Art. 330, I, §1º, I c.c. art. 337, IV, do Código de Processo Civil

A exordial carece da formulação de quatro pedidos ao final que em tese corresponderiam às causas de pedir formuladas pelos itens 02, 03, 04 e 13 da inicial, para o que de rigor o seu indeferimento.

Nesse particular o item 02 discorre sobre a aplicação do CDC ao caso em tela e tal como se depreende de simples análise dos pedidos finais (às fls. 29) não se tem o pedido correspondente à tal incidência.

No mesmo sentido, o item 03 que trata do debate sobre a ilegalidade da aplicação da Tabela Price na indexação do contrato que sequer traz ao final do tópico o reconhecimento de sua ilegalidade, também não encontra qualquer correspondência com os pedidos finais, não estando abarcada nem mesmo pela formulação dos pedidos de forma ampla tal como efetivado pelos autores.

Finalmente, não se logra êxito em verificar a correspondência do item 04 da exordial que debate sobre a devolução de valores ditos como cobrados a maior pelas requeridas com os pedidos finais, de modo que, também em relação à tal causa de pedir não há o pedido correspondente.

Ainda se tem que o item 13 que fala da tutela de urgência tem a sua correspondência do pedido com a causa de pedir formulada, mas somente para a tutela de urgência, na primeira parte de fls. 29, restando ausente seu pedido de confirmação para os pedidos finais, o que se depreende com facilidade da apreciação dos pedidos às fls. 29.

Deste modo, outro não pode ser o entendimento **a não ser o do indeferimento da petição inicial com supedâneo no disposto no artigo Art. 330, I, §1º, I c.c. art. 337, IV, do Código de Processo Civil, julgando o processo sem resolução de mérito com fulcro no disposto no inciso I, do art. 485, CPC, o que desde já fica requerido.**

## II - B - DA INÉPCIA DA PETIÇÃO INICIAL –PEDIDO INDETERMINADO – Art. 330, I, §1º, II c.c. art. 337, IV, do Código de Processo Civil

**Acrescendo-se à argumentação retro que verificou não terem sido formulados os pedidos correspondentes à quatro causas de pedir, tem-se ainda que os pedidos formulados foram feitos de forma indeterminada, genérica, entretanto, não são hipóteses em que cabe a formulação desse modo, PORTANTO, TAMBÉM SE VERIFICA A HIPÓTESE DE INDEFERIMENTO DA INICIAL.**

Tem-se basicamente como pleito central da exordial:

- a causa de pedir de *resolução contratual* com o pedido de *rescisão contratual* com a devolução da integralidade dos valores pagos, inclusive a título de comissão, IPTU, taxas associativas, em razão de alegados descumprimentos contratuais, em parcela única

- o pedido alternativo de rescisão contratual com a devolução dos valores pagos autorizadas as deduções contratuais em parcela única.

As causas de pedir relacionadas a referidos pedidos estão insertas nos itens 05 a 09 da exordial tratando-se da resolução no item 10 e do pedido alternativo no item 11.

Ocorre que no tópico dos efeitos da resolução contratual **os autores apenas especificam os valores despendidos com a comissão de corretagem, sobre os quais formulam o pleito de devolução, entretanto não foram carreados aos autos os documentos comprobatórios de seus pagamentos, porquanto desde já restam veementemente afastados.**

Não bastando, caso se depreenda que ao final de referido tópico a causa de pedir refere-se ao pedido de resolução contratual **deve-se desde já verificar que não foram indicados os valores, os quais certamente era possível de serem apurados pelos autores – disso decorre o pedido indeterminado formulado nas alíneas “e” e “f”, dos pedidos finais, às fls. 29.**

É importante repisar que os pedidos indeterminados são factíveis tal qual autoriza o parágrafo primeiro do artigo 324, CPC, mas a exceção trazida pelo artigo não se subsume ao

caso concreto, sendo evidente hipótese de pedido determinado o qual deveria vir acompanhado do valor real pretendido a título de devolução.

Seguindo-se para o pedido alternativo formulado e a correspondente causa de pedir constante do item 11 da exordial tem-se apenas as referências das argumentações traçadas na inicial sem efetivamente indicar-se qual o valor pretendido da condenação seja em sede de causa de pedir como no pedido correspondente da alínea “g”, de fls. 29.

Também na hipótese o pedido está formulado de forma indeterminada e não poderia sê-lo já que estão ao alcance dos autores os valores que entendem como corretos ou que ao menos tais valores são determináveis.

Deste modo, não se logra êxito em identificar os pedidos determinados ao final da exordial, **pelo que a hipótese também se configura com o necessário indeferimento da petição inicial, conseqüente reconhecimento de sua inépcia e assim requer seja o processo extinto sem resolução do mérito, com fulcro no disposto no artigo 485, I, do CPC.**

### III - MÉRITO - PREMISSAS INICIAIS PARA NÃO ACOLHIMENTO DOS PEDIDOS DOS AUTORES

O debate de mérito novamente é formulado sob o manto do princípio da eventualidade, dada que apenas remotamente, com a superação das matérias preliminares é que se seguirá a esta apreciação.

Inclusive importante destacar o norte que se deve ter para prosseguir-se com a análise de mérito, tudo de modo a não cometer injustiças em relação às requeridas que disponibilizaram regularmente lotes de terreno para a aquisição dos autores e que estes livremente pactuaram com as condições apresentadas, inclusive formulando as propostas aceitas pelas requeridas.

Nesse espeque veja-se a carta proposta carreada ao feito às fls. 73, do Sr. Roberto e a carta proposta do Sr. Diede ora carreada, a qual traz as opções de pagamento e as formas de parcelamento, que foi escolhida pelo cliente e subscrita pelos respectivos. (Doc. 01)

Além disso, a cláusula 27 do contrato firmado é claro no sentido de disponibilizar todas as informações ao contratante para que delas não alegue desconhecimento posterior:

**Cláusula 27<sup>a</sup>** - 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 35<sup>a</sup>, além das medidas judiciais cabíveis.

**Veja-se que os contratos foram feitos para serem cumpridos e como tal se deve recordar do princípio da *pacta sunt servanda*, não podendo os autores, agora irresignados com os valores gastos, ou melhor, com o retorno não obtido, conforme abaixo demonstrar-se-á tratar-se de compra meramente especulativa, agirem *contra factum proprium* devendo manter um comportamento coerente com a obrigação que assumiram.**

**É de se destacar que o intento do distrato por parte dos autores se manifestou após a emissão do TVO e consequente início das cobranças das taxas e repasse do IPTU, o que denota com ainda maior clareza o intento à revenda dos lotes.**

Inclusive o Código Civil traz a disposição do artigo 422, que deve ser observada no caso concreto:

Art. 422. Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé.

A doutrina persegue o mesmo entendimento, tal qual exarado por Nelson Nery Junior quando explicita que:

As partes devem guardar a boa-fé, tanto na fase pré-contratual, das tratativas preliminares, como durante a execução do contrato e, ainda, depois de executado o contrato (pós-eficácia das obrigações)<sup>1</sup>

Aqui resta clara que também aos contratantes há uma verdadeira obrigação de conduta.

O conteúdo do artigo 8º do CPC, também não pode ser olvidado porquanto disciplina a observância do DD. Magistrado na aplicação do Direito, e, no presente caso concreto, de rigor sua fiel e estrita observância, pois salvaguarda, por mais uma vez, o princípio da dignidade da pessoa humana, desta forma:

Art. 8º - Ao aplicar o ordenamento jurídico, o juiz atenderá aos fins sociais e às exigências do bem comum, resguardando e promovendo a dignidade da pessoa humana e observando a proporcionalidade, a razoabilidade, a legalidade, a publicidade e a eficiência.

De modo que, o breve introito trazido deve servir de balizamento ao julgamento da lide, por medida de Justiça, passando-se agora à demonstração de que, eventualmente superadas as preliminares, o que será apenas como argumentação, no mérito os pedidos dos autores não poderão ser acolhidos.

---

<sup>1</sup> NERY, Rosa Maria de Andrade; NERY JUNIOR, Nelson. Instituições de direito civil: das obrigações, dos contratos e da responsabilidade civil. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, v. 2, 2019. p. 410

### III – A- DA INAPLICABILIDADE DO CDC AO CASO EM TELA – IMPUGNAÇÃO DO TÓPICO 02 DA EXORDIAL

**Inicialmente, deve-se fazer o lembrete de que o tópico aqui apresentado vem sob o manto do princípio da eventualidade já que a despeito de apresentado na causa de pedir não foi seguido do pedido correspondente, seguindo-se agora também no mérito ao seu afastamento.**

Os autores têm como certa a aplicação do CDC ao caso em debate, entretanto, na hipótese o Código protetivo do consumidor não encontra lugar, pelo que, todas as suas disposições invocadas na exordial são desde já rechaçadas e deve ser afastada a sua aplicação.

Veja-se que a despeito de os autores serem pessoa física ainda assim a aplicação do CDC deve ser vista de forma cautelosa e acurada, porquanto não se evidencia nos autores o conceito de hipossuficiência e vulnerabilidade exigidos para que incida o CDC ao caso concreto.

Inclusive de rigor destacar que o autor Diede que fez uma compra conjunta dos lotes objeto da ação também adquiriu um outro lote, qual seja o F10, inclusive já distratado amigavelmente, sendo certo que se extrai o evidente caráter dos autores como investidores, verificando-se que como profissão a qualificação do Sr. Roberto e do Sr. Diede está como *empresário*. (Doc. 02)

Os documentos revelam ainda a aquiescência com os cálculos realizados pelas requeridas especialmente no tocante ao valor base sobre o qual será calculada a multa de 2%, o que será lembrado em tópicos seguintes. (Vide doc. 02 – e-mails de tratativas).

Além disso, há grande chance de que, dentro desse contexto os autores não sejam os efetivos destinatários finais do produto, até mesmo pelo próprio distrato realizado – com o manejo dos recursos inicialmente aportados no lote F10.

E até como já dito anteriormente que em razão do insucesso à nova comercialização pelos próprios autores, com a transferência das taxas associativas e do IPTU a encargo desses

houve o desestímulo à permanência do contrato, corroborando assim os argumentos dos requeridos de que os autores não se enquadram na condição de consumidores.

Veja-se quanto a tal alegação, o entendimento da Eg. Corte Superior no julgamento do REsp nº 1.669.638/SP, no qual a 3ª Turma entendeu que: *“Quando o vínculo contratual entre as partes é necessário para a consecução da atividade empresarial (operação de meio), movido pelo intuito de obter lucro, não há falar em relação de consumo, ainda que, no plano restrito aos contratantes, um deles seja destinatário fático do bem ou serviço fornecido, retirando-o da cadeia de produção.”*

Igualmente, não se faz presente *in casu* a hipossuficiência que, dentro da relação de consumo, significa a soma de sua vulnerabilidade (genérica) com sua particular condição de inferioridade cultural ou material, o que, à evidência pela própria aquisição que se discute, pelos valores que encerra e formas de negociação, não se evidencia no caso concreto.

Finalmente impugna-se o julgado trazido à colação pelos autores, porquanto traz entendimento bastante desatualizado, remontando-se à data de 19/04/2005, consoante trazido no documento anexo, carreando-se entendimento mais atualizado este sim, aplicável ao caso concreto, conforme abaixo: (Doc. 03)

AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL E RESTITUIÇÃO DE VALORES  
Exceção de incompetência acolhida Contrato de prestação de serviços  
para registro de marca junto ao INPI Validade da cláusula de foro de  
eleição Inexistência de relação de consumo Inaplicabilidade do CDC  
Hipossuficiência e vulnerabilidade não evidenciadas Decisão mantida  
Recurso desprovido, revogado efeito suspensivo. (Doc. 04)

Assim, requer-se seja reconhecida a inaplicabilidade das disposições consumeristas ao presente caso, diante da inexistência de relação de consumo entre as partes, afastando-se, por conseguinte, da aplicação no caso concreto, de todas as disposições invocadas na exordial a esse título.

### III - B - QUANTO À ALEGADA ILEGALIDADE DA TABELA PRICE - IMPUGNAÇÃO AO TÓPICO 03 DA EXORDIAL

Os autores insurgem-se contra o disposto no contrato, uma vez que consta a capitalização de juros com base na Tabela Price, aduzindo que tal fixação não se pode dar porquanto as requeridas não fazem parte integrante do sistema financeiro nacional.

Destaca tratar-se de fixação abusiva requerendo tal reconhecimento **e a devolução dos valores pagos, sem, no entanto, fazer qualquer alusão à especificação dos valores, o que já foi destacado nas preliminares arguidas.**

Nesse diapasão, devem ser completamente rechaçadas as aduções dos autores e os pedidos delas decorrentes, porquanto pautadas em premissas equivocadas.

Na hipótese deve-se ter em mente que o fato de se ter a fixação pela Tabela Price, *de per si*, não gera uma ilegalidade e como tal isso já foi reconhecido e sedimentado pelos Tribunais, sendo certo que eventual abusividade não decorre da sua estipulação, sendo imperiosa a devida apuração, se o caso, mediante eventual perícia contábil.

Consoante entendimento do Colendo STJ:

“AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. MÚTUO HABITACIONAL. ATUALIZAÇÃO DE SALDO DEVEDOR. TABELA PRICE. NECESSIDADE DE PROVA PERICIAL. 1. A Corte Especial deste Superior Tribunal decidiu pela necessidade de produção de prova pericial para a verificação da existência de capitalização de juros decorrente do emprego da Tabela Price: REsp 1.124.552/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, CORTE ESPECIAL, julgado em 3.12.2014, DJe 2.2.2015, julgado pelo rito dos repetitivos. 2. Agravo interno a que se nega provimento.” (AgInt no AREsp 633.285/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 07/06/2021, DJe 09/06/2021).

Além disso, como bem informaram os autores a hipótese em questão versa sobre aquisição de lotes sendo certo que as instituições financeiras não têm em grande escala as necessárias linhas de crédito a tais aquisições **o que acabou por transferir às próprias loteadoras as condições e estipulações para o fornecimento de tais parcelamentos, deixando-as**



inclusive em livre negociação para fixação de taxas ainda mais vantajosas que as próprias instituições financeiras.

A escolha da Price na hipótese é uma liberalidade do empreendedor que busca a sua formação de preço e tanto não há quaisquer prejuízos aos adquirentes já que no contrato firmado a taxa anual limita-se a 10% ao ano, isto é, inferior ao máximo legal permitido de 1% ao mês e 12% ao ano.

Inclusive resta a clara a legalidade na utilização pela própria redação do contrato que traz o percentual anual de 10:

II.1 Preço total do pagamento parcelado: R\$ 226.244,49 (duzentos e vinte e seis mil, duzentos e quarenta e quatro reais e quarenta e nove 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\$ 1.899,00 (um mil, oitocentos e noventa e nove reais) cada uma, vencendo-se a primeira no dia 15/02/2019 e a última em 15/01/2030, mais 12 (doze) parcelas anuais, consecutivas e reajustáveis, no valor de R\$ 9.766,00 (nove mil, setecentos e sessenta e seis reais) cada uma, vencendo-se a primeira no dia 15/02/2019 e a última em 15/02/2030, perfazendo o montante com juros de R\$ 390.648,00 (trezentos e noventa mil, seiscentos e quarenta e oito reais).

II.1 Preço total do pagamento parcelado R\$ 259.788,33 (duzentos e cinquenta e nove mil, setecentos e oitenta e oito reais e trinta e três 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\$ 2.156,00 (dois mil, cento e cinquenta e seis reais) cada uma, vencendo-se a primeira no dia 15/12/2018 e a última em 15/11/2030, mais 12 (doze) parcelas anuais, consecutivas e reajustáveis, no valor de R\$ 11.090,00 (onze mil e noventa reais) cada uma, vencendo-se a primeira no dia 15/11/2019 e a última em 15/11/2030, perfazendo o montante com juros de R\$ 443.544,00 (quatrocentos e quarenta e três mil, quinhentos e quarenta e quatro reais).

Além disso, somente poderia discutir-se acerca de ilegalidade se não houvesse indicação expressa da forma de cálculo realizada, sendo certo que no contrato, do disposto no parágrafo único, da cláusula oitava e do quadro resumo quanto à forma de pagamento, tem-se a indicação



Assim é que, constatado pela matrícula carregada pelos próprios autores quanto ao regular registro do loteamento, o que se depreende dos autos as fls. 150/163 não há que se falar em ilegalidade ou abusividade do contrato.

Deste modo, demonstrada no particular do contrato *sub judice* que não há ilegalidade na fixação da Tabela Price **de rigor seja afastada a alegada declaração de abusividade assim como o pretense pagamento decorrente de tal reconhecimento, a uma porque preliminarmente já se demonstrou a ausência de indicação de referidos valores e agora, em sede de mérito pela inexistência da alegada ilegalidade em tal utilização.**

### III - C - QUANTO À ALEGADA ABUSIVIDADE SOBRE A FORMA DE CÁLCULO DAS PARCELAS - IMPUGNAÇÃO AO TÓPICO 04 DA EXORDIAL

Na sequência das alegações dos autores vêm com as aduções de que as requeridas estariam exercendo prática ilegal na forma de cálculo realizado das parcelas já que o reajuste contratual previsto incide sobre as parcelas já fixadas sobre o índice de 10% de juros pela Tabela Price.

Ora o equívoco e busca de induzir esse DD. Juízo a erro é evidente e deve ser combatida.

Tanto é que acertadamente sequer foi concedida a tutela pretendida nesse particular, assim exarando o r. juízo *a quo*:

*Quanto ao item "c" aguarde-se a contestação para se averiguar qual o objeto controvertido nos autos, sendo que após será dirimido sobre levantamentos de eventuais restituições.*

Deve-se destacar que os autores aqui buscam tratar a Tabela Price com o índice de reajuste quase como a mesma finalidade e visando que um exclua o outro, buscando assim que o reajuste se dê sobre a amortização, daí que, novamente a premissa do silogismo dos autores é equivocada.

Inclusive, na descrição de tal tópico os autores socorrem os próprios requeridos na argumentação de que a taxa de fixação da Price é de 10% ao ano, deixando vincado tal fato na argumentação, o que deve ser também cotejado para os fundamentos dos requeridos no tópico anterior.

E, em relação aos cálculos, os autores indicam às fls. 09: “foram identificadas inconsistências possivelmente ocorridas pela ilegal composição das parcelas relativas ao financiamento do contrato realizada pelas REQUERIDAS.”

Ora, a palavra possivelmente deixa claro a esse DD. Juízo a pretensão equivocada dos autores que deve ser rechaçada – uma coisa é a capitalização anual fixada pela Tabela Price que no contrato em tela é de 10% ao ano e a outra é o reajuste mensal das parcelas pelo índice pactuado no contrato (INCC ou IGP-M).

Além do que, a introdução de mérito trouxe os princípios que regem os contratos e as disposições que devem reger as relações contratuais, não cabendo aos adquirentes, buscar o afastamento de tais condicionamentos sob os frágeis argumentos lançados, sendo certo que às requeridas cabe o direito de cobrar pelos valores efetivamente devidos pelos adquirentes dos lotes.

Inclusive a esse teor deve-se ter ciência de entendimento exarado no Processo n.º 1000308-19.2022.8.26.0076, que tramita em Bilac/SP o qual foi objeto de notícia do site Migalhas, para que o Judiciário não se torne, como de fato já é, uma mera máquina de

acolhimento de insatisfações sem fundamentos legais e retirando a responsabilização dos adquirentes, utilizando-se em analogia ao caso aqui apresentado, conforme exarado<sup>2</sup>:

*" [...] certo que não cabe agora tentar rever aquilo que de livre e espontânea vontade pactuou, mesmo porque, além de não estar presente qualquer vício do consentimento, não trouxe nenhuma outra causa que justificasse sua impossibilidade de cumprir a obrigação tal qual avençado".*

*Por fim, pontuou que a mulher tem ingressado com ações para revisão das cláusulas contratuais, "em verdadeira busca de ganho de dinheiro fácil, prática esta que deve ser inibida pelo Poder Judiciário".*

*Com efeito, condenou a autora ao pagamento de multa equivalente ao valor de um salário-mínimo atual (R\$ 1.212), que se reverterá em favor da parte adversa.*

De modo que, além da impugnação específica aos argumentos traçados, de rigor impugnar todas as planilhas carregadas pelos autores, às fls. 124/135, porquanto se tratam de cálculos efetuados unilateralmente, sem **observância à estrita previsão contratual**.

Finalmente, caso se superem as preliminares que tratam da ausência de pedido formulado ao final sobre tal tópico, ainda assim em sede meritória, restará completamente rechaçado e não acolhida a pretensa devolução das diferenças apresentadas.

---

<sup>2</sup> Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/quentes/371993/mulher-questiona-juros-de-emprestimo-e-acaba-condenada-por-ma-fe>. Acesso em 21/09/2022.

### III – D – QUANTO AO ALEGADO JUSTO MOTIVO PARA A RESCISÃO CONTRATUAL – ATRASO NAS OBRAS – IMPUGNAÇÃO AO TÓPICO 05 DA EXORDIAL

Os autores insurgem-se em tal tópico alegando que o atraso nas obras foi um dos motivos a amparar a rescisão (resolução) contratual, alegando que as justificativas da requerida em âmbito amigável não se aplicam à hipótese.

Mais uma vez os argumentos dos autores não se sustentam e restam ora impugnados como passa a expor.

Por primeiro deve-se impugnar a seguinte adução dos autores trazida às fls. 11, já que em verdade, das próprias negociações juntadas ao processo não se vê a negativa das requeridas ao distrato amigável, estando naquela ocasião sob discussão os termos do distrato:

*Contudo, instadas a proceder a rescisão do contrato e devolução das parcelas, assim como o pagamento de penalidade em razão do atraso na entrega das obras, as REQUERIDAS negaram-se ao cumprimento de tal obrigação.*

Assim, afastada a alegação.

Também se rechaça a informação de que os atrasos das obras são anteriores à pandemia, o que também é uma falácia perpetrada pelos autores, além do que, não provada.

Ao final de fls. 11 tem-se a transcrição da resposta das requeridas na contranotificação e de fato aplica-se a hipótese do disposto no artigo 393 do Código Civil, inserindo-se a pandemia Covid – 19 como exemplo de caso fortuito, força maior com o elemento da imprevisibilidade.

Inclusive, rechaça-se o julgado transcrito que trata de um entendimento exarado, sendo de rigor apontar que cada caso concreto tem as suas peculiaridades e só o fato de que a construção civil foi inserida como serviço essencial não afasta os atrasos em sua decorrência, mesmo porque serviços correlatos, repartições públicas, que não se inseriram como serviços essenciais geraram pequenos atrasos nas obras que não mais se verificam, isso sem contar todos os afastamentos decorrentes da doença relacionados com a mão de obra do loteamento.

A título de exercer a técnica do distinguishing cita-se o julgado abaixo que traz entendimento que corrobora a tese ora defendida pelos requeridos e que deve ser cotejada para todos os efeitos nos autos:

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Atraso na entrega de unidade autônoma. Pretensão dos apelantes de receberem indenização pelo período em que não puderam se utilizar do apartamento. Caso concreto que apresenta peculiaridades em que se considera justificado o atraso de um mês. Adiamento na entrega motivado por decretos governamentais que impuseram medidas restritivas destinadas a evitar o alastramento da pandemia de Covid-19. Ademais, houve emissão de "habite-se total" em data anterior ao término do prazo. Restituição dos juros de obra alegadamente pagos após o termo final do prazo de entrega da unidade. Pagamento não demonstrado. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO.” (Apelação Cível nº 1025594- 38.2020.8.26.0506, Rel. Anna Paula Dias da Costa, j. 19/07/2021).

E alguns trechos pertinentes do julgado supra:

É fato público e notório que a situação de pandemia gerou diversos atrasos, principalmente pela insegurança que se estabeleceu quanto à saúde das pessoas, em especial, no início do ciclo, que se deu justamente no período em que estava programada a entrega do imóvel aos adquirentes. Assim, acolho a tese da ré de impossibilidade de entrega do referido imóvel no prazo estipulado, ante a ocorrência de caso fortuito e força maior, nos termos do artigo 393, do Código Civil, não respondendo, pois, pelos prejuízos eventualmente causados aos autores, resultantes desse fato. Forçoso concluir a ausência de responsabilidade da ré pela entrega do imóvel fora do prazo em razão da pandemia.

**Ao contrário do que suscitam os autores tem-se no sítio do empreendimento a informação de que o empreendimento está finalizado:**







Outrossim, causa estranheza que, tendo a loteadora avisado aos seus clientes por meio de informativos que as obras atrasariam, tendo em vista a falta de material decorrente da pandemia, os Autores, vem pedir a rescisão do contrato pelo atraso da obra. Pedir a rescisão por alegado atraso no término das obras, mesmo depois de já concluído o empreendimento e entregue as obras por si só demonstra que o motivo do pedido da pretensa rescisão em nada tem a ver com a conclusão da obra, mas sim por ter que arcar a cobrança de IPTU e taxa associativa e por não ter conseguido o lucro pretendido com a revenda. (Doc. 06)

Sendo certo, assim o que fica desde já requerido para que não sejam acolhidos os pedidos dos autores também nesse particular, afastando-se por consequência a pretendida devolução da integralidade dos valores pagos em parcela única, sendo certa ainda a ausência de indicação pelos autores dos supostos valores que entendem devidos.

### **III - E - QUANTO AO ALEGADO DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL - NEGATIVA DAS REQUERIDAS AO PAGAMENTO DE MULTA POR ATRASO NA ENTREGA DAS OBRAS - IMPUGNAÇÃO AO TÓPICO 06 DA EXORDIAL**

Ora, as aduções deste tópico restam desde já afastadas pela decorrência lógica dos argumentos expostos no item retro, pois que já se demonstrou que o pequeno atraso das obras não se deu por responsabilidade da requerida.

A tais argumentos acresce-se o fato de que os autores pretendem inovação contratual que não foi firmada pelas partes, já que pedem a aplicação por analogia da multa de 0,5% prevista na cláusula

Veja-se que não há o que se falar na invocação das disposições do artigo 389 e 402 do Código Civil, entretanto somente a sua citação serve para corroborar os argumentos dos requeridos quanto ao caráter especulativo da compra e assim o afastamento do CDC no caso concreto como já trabalhado alhures, inclusive o citado artigo 12 em referido tópico.

Tais artigos não podem servir de supedâneo ao pleito dos autores, especialmente porque não há quaisquer demonstrações dos prejuízos advindos aos autores, não há quaisquer

elementos de prova que deveriam seguir com a exordial quanto ao que supostamente deixaram os autores de lucrar no período em que houve breve atraso.

Na ausência de tais elementos e ainda com o afastamento da responsabilização das requeridas pelos atrasos consoante já abordado, não há que se falar na indenização pretendida com o pagamento de referida multa, nem mesmo sob a invocação da Súmula 162, do TJSP que a despeito de servir de norte ao entendimento, *in casu*, não poderá ser aplicada, por tudo quanto exposto.

Derradeiramente deve-se frisar que novamente os autores lançam a causa de pedir sem apresentar o cálculo dos valores pretendidos, os quais certamente eram determináveis aos autores quando do ajuizamento, o que já foi objeto do debate preliminar, apresentando-se também a argumentação traçada sob a ótica do princípio da eventualidade.

**Assim sendo, também em relação às alegações expostas, requer o não acolhimento dos pedidos dos autores, rechaçando-se a incidência da pretendida penalidade.**

### III - F - QUANTO AO ALEGADO DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL - NEGATIVA DAS REQUERIDAS AO DISTRATO AMIGÁVEL NOS TERMOS CONTRATUAIS - IMPUGNAÇÃO AO TÓPICO 07 DA EXORDIAL

Já foi apontado no tópico retro a inserção de inverdades na peça exordial, o que se reitera também no presente item já que os próprios documentos carreados pelos autores demonstram exatamente o contrário. (Vide fls. 108/123 e inserções na exordial às fls. 15)

Nesse diapasão a verdade dos fatos não pode ser alterada, ou seja, não é que as requeridas estavam se negando à realização do distrato de forma amigável, mas sim que estavam avaliando as condições e em razão das divergências havidas entre as partes sucedeu-se o ajuizamento da ação.

Quanto às demais alegações de impropriedades nos cálculos para a realização do distrato de acordo com as retenções contratualmente previstas também não assiste razão aos argumentos dos autores, conforme se demonstra.

Os autores insurgem-se sobre os cálculos apresentados pelas requeridas no tocante à alínea c da cláusula 60 dos contratos firmados que traz:

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;

Sobre esse particular os autores pretendem que referido percentual incida sobre o valor já estipulado no contrato, no momento em que foi firmado.

Ocorre que, no curso da execução contratual, as parcelas foram reajustadas nos termos contratuais e esse extrato já é de conhecimento dos autores, pelo que o preço total de venda corresponde a soma dos valores pagos até o momento (corrigidos) acrescido do saldo devedor remanescente.

Aqui relembrar adução já feita retro é de rigor – o autor Diede já distratou quanto ao lote F10 e a negociação havida já trazia o cálculo contendo a soma dos valores pagos até o momento (corrigidos) acrescido do saldo devedor remanescente, não havendo qualquer insurgência nesse particular, não pode agora ter comportamento diverso na exordial, pois que chega a beirar a má-fé. (Vide doc. 02)

Não há dúvidas ou qualquer abuso na interpretação dada à cláusula, sendo certo outrossim, que resta afastada também a alegada incidência do art. 47 do CDC, pois que já demonstrado o afastamento do diploma ao caso em tela.

Para tanto, junta-se aos autos o extrato atualizado até a data de 22/09 e 26/09 para efeitos da presente defesa, impugnando-se os cálculos apresentados pelos autores, devendo, se o caso serem estes os considerados para efeitos das retenções, salientando-se ainda que não

havia sido descontada a taxa de fruição, a qual, também encontra amparo contratual e deve ser considerada para os descontos legais<sup>3</sup> (Docs. 07 e 08):

**Distrato J6 – RSI - Sonia**

Valor pago: R\$ 147.219,53 – (10%) R\$ 14.721,95

Contrato corrigido R\$ 546.068,48 – (2%) 10.921,36

Taxa de fruição R\$ 546.068,48 (0,5 x 9 = **4,5%**) – R\$ 24.573,08

Parcelas vencidas - R\$ 8.314,98

**Valor a ser devolvido: R\$ 88.688.16.**

**Distrato J9 – RSI - Sonia**

Valor pago: R\$ 170.772,28– (10%) R\$ 17.077,22

Contrato corrigido R\$ 617.561,16 – (2%) 12.351,22

Taxa de fruição R\$ 617.561,16 (0,5 x 9 = **4,5%**) – R\$ 27.790,25

Parcelas vencidas - R\$ 9.440,30

**Valor a ser devolvido: R\$ 104.113.29.**

Deste modo, requer o afastamento do pedido dos autores e em caso de eventual acolhimento, sejam acatados os cálculos ora apresentados porquanto em consonância com os ditames firmados no contrato.

<sup>3</sup> Nesse sentido, veja-se o reconhecimento da legalidade do desconto da taxa de fruição consoante julgado colacionado pelos autores às fls. 20.

### III - G - QUANTO AO ALEGADO DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL - NEGATIVA DAS REQUERIDAS AO PAGAMENTO DO DISTRATO EM PARCELA ÚNICA - IMPUGNAÇÃO AO TÓPICO 08 DA EXORDIAL

Os argumentos ora trazidos pelos requeridos também merecerão o amparo desse DD. Juízo de modo a ser levado em conta o contexto em que os contratos foram firmados.

Primeiro deve-se atentar para o vulto dos valores, já que se está a falar de valores significativos para aquisição de lotes de terreno, a profissão dos adquirentes, Sr. Paulo e Sr. Roberto como empresários, o fato de terem adquiridos estes lotes em conjunto e o Sr. >>>> ter adquirido um outro lote já distratado e finalmente, em decorrência de tais fatos, o caráter especulativo da compra.

Nesse particular as invocadas Súmula 02 TJSP e a Súmula 543 do STJ devem ser mitigadas e adequada sua pertinência ou não ao caso concreto, não podendo incidirem automaticamente como pretendem os autores.

Tanto é que nem se alegue que as requeridas ofereceram um parcelamento nos mesmos moldes da aquisição, mas em um número de parcelas razoável à manutenção dos compromissos financeiros das requeridas, qual seja, em 10 parcelas.

**Assim é que, a despeito da não incidência da Lei do Distrato ao caso em tela, é certo que ainda mais em composição amigável que se buscava a indicação das requeridas ao parcelamento não se apresentou como algo ilegal ou totalmente desarrazoado, o que se invoca em argumento no presente tópico para que se dê vazão e cumprimento na análise deste caso concreto dos princípios constitucionais de proporcionalidade e razoabilidade, o que desde já fica requerido.**

**Derradeiramente, requer o afastamento dos pedidos dos autores para o reconhecimento de tal hipótese como descumprimento contratual e, por conseguinte afastar a devolução da integralidade das parcelas em uma única vez.**

### **III - H - QUANTO AO ALEGADO DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL - NÃO APRESENTAÇÃO DAS CONDIÇÕES DE DISTRATO DO LOTE J 9 - IMPUGNAÇÃO AO TÓPICO 09 DA EXORDIAL**

As aduções trazidas no tópico 09 da exordial também não poderão ser acolhidas por esse r. juízo como descumprimento contratual, sendo certo que a própria narrativa do tópico em seus primeiros parágrafos traz os esclarecimentos das requeridas, os quais se reiteram nessa oportunidade.

Veja-se que, não houve negativa ao distrato amigável do Lote J9, entretanto, pelas condições pretendidas na negociação não foi possível dar continuidade às tratativas, sendo certo que as requeridas também possuem outras demandas relativas aos contratos do loteamento e buscam conferir o melhor atendimento a todos, não sendo diferente em relação aos autores.

Tanto é que como já aventado no curso da defesa o Lote F 10 adquirido pelo autor Diede já foi distratado, consoante se verifica pelos anexos documentos sendo certo que, se as requeridas não se comprometessem à avaliação das condições para os distratos ou mantivessem postura de inércia perante as solicitações de seus clientes, certamente não teriam formalizado o distrato do Lote F10. (Vide doc. 02)

A conclusão de referido tópico traz o pleito de rescisão contratual motivada pelas requeridas, o que deve ser rigorosamente rechaçado, afastando-se a integralidade da devolução das parcelas pela ausência de descumprimentos contratuais, bem como afastada a pretensa devolução em parcela única.

### **III - I - QUANTO À ALEGADA CONSEQUÊNCIA DA RESILIÇÃO CONTRATUAL - DEVOLUÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM - IMPUGNAÇÃO AO TÓPICO 10 DA EXORDIAL**

O tópico número 10 da exordial calca sua argumentação no suposto direito de devolução da comissão de corretagem em decorrência da pretendida resilição contratual – isto é, a rescisão que seria, segundo argumento dos autores, motivada pelas requeridas.

Ora, por primeiro, em razão dos tópicos iniciais que rebatem os fundamentos de descumprimento contratual e como decorrência destes a devolução da comissão de corretagem resta impugnada e veementemente afastada.

Mas não é só.

Por primeiro insta destacar que de acordo com a carta proposta (fls. 73 e doc. 01) esta é indicada para pagamento diretamente aos corretores que não fazem parte do polo passivo da demanda, sendo certo ainda que o contrato firmado com as requeridas não menciona a comissão de corretagem.

Deste modo não há que se falar em pleito formulado às requeridas para tal devolução.

Por segundo, a despeito de citados os valores a serem devolvidos e de nos pedidos finais ser feita a menção genérica, o fato é que a causa de pedir não se fez acompanhar dos documentos comprobatórios de pagamento, os quais sequer poderão ser juntados posteriormente já que não se trata de documentos novos.

**Assim, não incide o julgado colacionado ao caso concreto, seja porque não há descumprimento contratual, seja porque, sem os documentos pertinentes a amparar o pedido não há como se acolher a pretensão, requerendo-se assim seu imediato afastamento.**

### **III – J – QUANTO AO PEDIDO ALTERNATIVO – RELATIVO AO TÓPICO 11 DA EXORDIAL**

Os autores trazem no tópico 11 da exordial a formulação de pedido alternativo, basicamente consistente nos termos apresentados para o distrato amigável, requerendo assim o acolhimento para a devolução dos valores pagos, com o desconto das retenções devidas.

Nesse espeque reitera-se a impugnação dos cálculos apresentados pelos autores nos tópicos 7 e 8 da exordial, remontando neste tópico a insurgência das requeridas já explanadas nos itens retro, quais sejam III – F e III – G, citando abaixo os valores que entendem devidos para o acolhimento de referido pedido (Vide docs. 07 e 08):

**Distrato I6 – RSI - Sonia**

Valor pago: R\$ 147.219,53 – (10%) R\$ 14.721,95

Contrato corrigido R\$ 546.068,48 – (2%) 10.921,36

Taxa de fruição R\$ 546.068,48 (0,5 x 9 = **4,5%**) – R\$ 24.573,08

Parcelas vencidas - R\$ 8.314,98

**Valor a ser devolvido: R\$ 88.688,16.**

**Distrato I9 – RSI - Sonia**

Valor pago: R\$ 170.772,28– (10%) R\$ 17.077,22

Contrato corrigido R\$ 617.561,16 – (2%) 12.351,22

Taxa de fruição R\$ 617.561,16 (0,5 x 9 = **4,5%**) – R\$ 27.790,25

Parcelas vencidas - R\$ 9.440,30

**Valor a ser devolvido: R\$ 104.113,29.**

Desta forma, ante o demonstrado requer o não acolhimento dos cálculos dos autores, acolhendo-se para eventuais efeitos, os cálculos ora apresentados pelas requeridas que perfazem o total de R\$ 192.801,45 (cento e noventa e dois mil oitocentos e um reais e quarenta e cinco centavos).

### **III – K – QUANTO AO INVOCADO PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE – RELATIVO AO TÓPICO 12 DA EXORDIAL**

O pleito do tópico 12 da exordial atrela-se à condenação da requeridas nas custas e despesas processuais, assim como dos honorários advocatícios no máximo legal, sendo certo o afastamento do pedido pelo não acolhimento dos pedidos dos autores.

Somado a tal fato deve-se argumentar que na hipótese não incide a citada tese da causalidade, ou seja, mesmo que os autores tenham justificado que só buscara o Judiciário porque não obtiveram êxito na solução administrativa o fato é que deram causa à demanda porque buscaram obter vantagem desproporcional em contrato firmado livremente por eles e



que não conta com cláusula abusiva, sendo que na eventualidade de qualquer condenação nesse âmbito a integralidade do custeio deve ser demandado aos autores.

Derradeiramente, caso não se acolha a tese de causalidade, que eventual condenação em honorários das requeridas remonte ao mínimo legal, tudo em observância dos princípios da razoabilidade e proporcionalidade.

#### **IV – DA REITERAÇÃO DO CUMPRIMENTO DA TUTELA DE URGÊNCIA E DE SUA IMPERIOSA REVOGAÇÃO**

Os requeridos demonstraram pelos documentos carreados às fls. 225/229 o cumprimento da tutela de urgência, sendo importante repisar na presente defesa a efetividade da íntegra de seu atendimento.

No mais, a matéria sobre a tutela de urgência já foi debatida preliminarmente e a presente manifestação se dá também pelo princípio da eventualidade.

A despeito da concessão da tutela de urgência consoante se extrai de fls. 183/187 os pressupostos iniciais que pautaram a concessão da medida apresentam-se agora equivocados e para tanto devem ser afastados pelo DD. Juízo *a quo*.

Deste modo, reforce-se que a revogação é de rigor porque os apontamentos dos itens i a vi de fls. 25 foram rechaçados pelos argumentos da presente defesa, sendo despiciendo repisar a argumentação, o que deverá ser cotejado para que se garantam os princípios regentes dos contratos, o que desde já fica requerido.

Alternativamente, caso não se entenda pela revogação imediata, ao final a revogação é de rigor com o consequente afastamento dos pedidos formulados e devolução dos valores descontados às requeridas, que hoje perfazem o montante de R\$ 1.100,00, a serem ainda devidamente apurados até o julgamento final da demanda e devidamente corrigidos, **porquanto não há pedido formulado no sentido da confirmação da tutela de urgência com o julgamento final da demanda, o que se extrai com clareza da segunda parte de fls. 29, alíneas “e” a “i”.**

## V - DO INTERESSE À CONTINUIDADE DAS TRATATIVAS AMIGÁVEIS

Os requeridos desde já deixam vincado seu interesse à continuidade das tratativas das negociações amigáveis sendo que a patrona dos requeridos fará contato com os patronos dos autores para a retomada das negociações, informando-se oportunamente esse r. juízo em caso de êxito na celebração de acordo.

## VI- DOS PEDIDOS E REQUERIMENTOS

Diante de todo o exposto, é a presente para requerer:

### A) **Sejam acolhidas as preliminares arguidas para o fim de que:**

**A.1) seja reconhecida a ausência dos pedidos correspondentes às causas de pedir formuladas nos itens 02, 03, 04 e 13 da exordial** reconhecendo-se assim o indeferimento da petição inicial e consequente inépcia, com supedâneo no disposto no artigo Art. 330, I, §1º, I c.c. art. 337, IV, do Código de Processo Civil, julgando o processo sem resolução de mérito com fulcro no disposto no inciso I, do art. 485, CPC;

**A.2) seja reconhecida a inexistência de pedidos determinados ao final da exordial**, pelo que a hipótese também se configura com o necessário indeferimento da petição inicial, consequente reconhecimento de sua inépcia, com base no art. 330, I, §1º, II c.c. art. 337, IV, do Código de Processo Civil e assim **requer seja o processo extinto sem resolução do mérito, com fulcro no disposto no artigo 485, I, do CPC.**

**B) Caso superadas as preliminares arguidas, o que se admite apenas para argumentar, no MÉRITO, requer:**

**B.1) O afastamento veemente de todas as alegações infundadas dos autores para o fim de rejeitá-las *in totum*, com resolução do Mérito, com fulcro no disposto no artigo 487, I, segunda parte, do Diploma Processual Civil, para o fim de que:**



E) Requer, finalmente, a produção de todas as provas em Direito admitidas, especialmente outros documentos, eventual prova pericial e prova testemunhal.

Derradeiramente informam os

Termos em que,  
Pede e Espera Deferimento.

Campinas, 26 de setembro de 2022.

*Assinada digitalmente*

**AGNESE CAROLINE CONCI MAGGIO**

**OAB/SP 236.688**

**PROCURAÇÃO "AD-JUDICIA"**

**SONIA REGINA DE ALVAREZ OTERO FERNANDES**, brasileira, viúva, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG nº 4.959.151 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 216.278.108-54, domiciliada na Rua Seridó, nº 50, apto. 101, Jardim Europa, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01455-040, que pelo presente instrumento particular de procuração, dado e passado nesta cidade, nomeia e constitui sua bastante procuradora, **AGNESE CAROLINE CONCI MAGGIO**, brasileira, solteira, inscrita na OAB/SP sob nº 236.688, telefone (19) 99635.2308, integrante da sociedade individual - AGNESE CAROLINE CONCI MAGGIO, Registro na OAB/SP sob nº 40.751, inscrita no CNPJ nº 43.882.452/0001-57, com endereço eletrônico: [maggioadvocacia@adv.oabsp.org.br](mailto:maggioadvocacia@adv.oabsp.org.br), com escritório na Rua Hermantino Coelho, 595, apto. 14, Torre B, Mansões Santo Antônio, nesta cidade de Campinas, Estado de São Paulo, a qual confere amplos, gerais e ilimitados poderes para o foro em geral, com a cláusula "AD-JUDICIA ET EXTRA", em qualquer Juízo, Instância ou Tribunal, podendo propor contra quem de direito as ações competentes e defendê-la nas contrárias, seguindo umas as outras, até final decisão, usando dos recursos legais e acompanhando-os, conferindo-lhe ainda, poderes especiais para receber e dar quitação, transigir, desistir, reconvir, firmar compromissos ou acordos, praticar enfim, todos os demais atos que se fizerem necessários ao fiel e cabal desempenho deste mandato, agindo em conjunto ou separadamente, podendo ainda substabelecer esta a outrem, com reserva de iguais poderes, dando tudo por bom, firme e valioso especialmente para **representá-la e defendê-la no processo nº 1002431-09.2022.8.26.0296, proposto por Roberto Pereira de Freitas e outro, em trâmite perante a 1ª Vara da Comarca de Jaguariúna - SP.**

Campinas, 09 de agosto de 2022.

  
**SONIA REGINA DE ALVAREZ OTERO FERNANDES**

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

**Processo nº 1003252-76.2023.8.26.0296**

**BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 05.394.993/0001-47, e **RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, de propósito específico, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 29.521.227/0001- 64, ambas estabelecidas na Avenida Dr. Jesuíno Marcondes Machado, nº 440, sala 01, Bairro Nova Campinas, Cidade de Campinas/SP; e **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 o nº 216.278.108- 54, residente e domiciliada na Rua Seridó, nº 50, Apartamento 101, Jardim Europa, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01.455-040, nos autos da Produção Antecipada de Prova Pericial ajuizada por **ALEXANDRA FELIX DE SOUZA**, já devidamente qualificada, por seu advogado signatário, vêm, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, manifestar-se nos termos a seguir expostos.

**1. COMPARECIMENTO VOLUNTÁRIO DA CORRÉ SONIA REGINA ALVAREZ  
OTERO FERNANDES**

Em que pese o AR assinado por pessoa diversa, juntado às fls. 165, a corré SONIA REGINA ALVAREZ OTERO FERNANDES comparece voluntariamente no presente feito, considerando a representação pelos mesmos patronos das demais empresas que compõe o polo passivo da demanda em epígrafe.

Dessa forma, considerando os instrumentos de procuração apresentados como anexo, as corrés requerem a habilitação no presente feito, de modo que todas as intimações por meio de imprensa oficial sejam realizadas exclusivamente em nome de **João Carlos de Lima Junior, OAB/SP 142.452**, sob pena de nulidade.

## 2. INDICAÇÃO DE ASSISTENTE TÉCNICO E APRESENTAÇÃO DE QUESITOS INICIAIS

Considerando o procedimento de produção antecipada de provas, cumpre informar ao juízo que as diligências serão acompanhadas diretamente pelos patronos que subscrevem a presente manifestação, em conjunto com o assistente técnico indicado, a saber, sr. **Edilson Mazon**, Consultor Jurídico-Financeiro (OAB/SP 161.112), telefone de contato: (19) 99619-3355, endereço eletrônico: [edilson.mazon@shrlaw.com.br](mailto:edilson.mazon@shrlaw.com.br) .

Inobstante a natureza de ausência de ônus de defesa nessa fase preparatória processual, é entendimento pacífico a possibilidade de exercício do contraditório apesar da literalidade do § 4º, do artigo 382, do Código de Processo Civil. Nesse sentido consta o julgamento do *Recurso Especial 2037088-SP, Rel. Min. Marco Aurélio Beluzze*, cuja Ementa destacamos em trecho abaixo reproduzido:

*"(...) 4. Reconhecida a existência de um direito material à prova, autônomo em si, ressaltando-se que, no âmbito da ação probatória autônoma, mostra-se de todo imprópria a veiculação de qualquer discussão acerca dos fatos que a prova se destina a demonstrar, assim como sobre as consequências jurídicas daí advindas.*

*5. As ações probatórias autônomas guardam, em si, efetivos conflitos de interesses em torno da própria prova, cujo direito à produção constitui a própria causa de pedir deduzida e, naturalmente, passível de ser resistida pela parte adversa, por meio de todas as defesas e recursos admitidos em nosso sistema processual, na medida em que sua efetivação importa, indiscutivelmente, na restrição de direitos.*

*6. É de se reconhecer, portanto, que a disposição legal contida no art. 382, § 4º, do Código de Processo Civil não comporta interpretação meramente literal, como se no referido procedimento não houvesse espaço algum para o exercício do contraditório, sob pena de se*

*incorrer em grave ofensa ao correlato princípio processual, à ampla defesa, à isonomia e ao devido processo legal.*

*7. Recurso especial provido. (...)"*

Isto posto, requer o recebimento das presentes considerações para serem analisadas em sede de perícia. Nesse sentido, a peticionária protesta pelo recebimento dos presentes quesitos, para que a auxiliar do Juízo esclareça, ainda, individualmente, os seguintes pontos:

- 1. Quais os instrumentos realizados pelas partes, o objeto contratado e os ajustes financeiros.**
- 2. Em se tratando de aquisição de imóveis, favor identificar se trata-se de aquisição originária ou cessão de posição contratual.**
- 3. Dentro da contratação realizada entre as partes, quais foram as condições pactuadas dentro do negócio; no caso: (i) valor do contrato; (ii) condições de pagamento; (iii) taxas de juros contratadas; (iv) índice de correção monetária.**
- 4. Dentro da contratação realizada entre as partes, houve o pagamento de parcelas pela Autora? Em quais bases? Existem parcelas em aberto? Existem encargos adicionais para o caso de inadimplência?**
- 5. Favor promover evolução do débito dentro das condições contratadas desde a contratação, constando os valores de referência das prestações devidas dentro dos índices contratados de juros e correção monetária.**
- 6. Favor promover evolução do débito dentro das condições contratadas desde a contratação, confrontando os valores pagos pela Autora, indicado: (i) saldo devedor remanescente; e (ii) diferenças entre as bases devidas e as bases que se viram adimplidas pelos autores.**
- 7. Que de posse de tais elementos, a Sra. Perita aponte se a correção indicada pelo Requerido atendeu as disposições originariamente contratadas e se é linear e coerente a evolução do débito demonstrada nos cálculos de apuração.**
- 8. O sistema de amortização contratado é compatível com os contratos de financiamento para aquisição de bens assemelhados ao discutido na ação?**
- 9. Existe alguma orientação ou legislação que exija que os contratos de tal natureza tenham incidência de juros simples? O que foi estabelecido nas cláusulas contratuais prevalece?**
- 10. Que de posse de tais elementos, a Sra. Perita aponte se existem diferenças relacionadas a valores pagos à maior pela Autora.**



- 11. Que de posse de tais elementos, a Sra. Perita aponte se as diferenças pagas a maior pela Autora, podem ser compensadas em parcelas vincendas da contratação (indicar se existe saldo devedor remanescente e qual).**
- 12. Dentro do entendimento técnico da Sra. Perita, se o mesmo pode afirmar a existência de algum óbice legal aos critérios adotados na contratação quanto ao índice de correção monetária e índice de juros.**
- 13. Protesta-se pela apresentação de quesitos suplementares, conforme as conclusões da Sra. Perita.**

Na oportunidade, requer a juntadas do "Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Unidade de Lote de Terreno em Loteamento Planejado e Outras Avenças", bem como do "Instrumento Particular de Cessão e Transferência de Direitos e Obrigações do Instrumento Particular de Venda e Compra de Lote de Terreno", referentes ao objeto da perícia a ser realizada.

Ademais, em observância ao exercício do contraditório, requer a concessão de prazo suplementar de quinze (15) dias para manifestação frente as conclusões periciais e apresentação de novos documentos que se fizerem necessários, a fim de alcançar a conclusão do laudo de forma fidedigna ao caso concreto, bem como, requer seja resguardada a possibilidade de formulação de quesitos complementares durante a diligência, conforme preceitua o artigo 469, do Código de Processo Civil.

Nestes termos,

Pede deferimento.

Campinas/SP, 27 de outubro de 2023.

**João Carlos de Lima Junior**

**OAB/SP 142.452**



## PROCURAÇÃO AD JUDICIA

**OUTORGANTE: BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 05.394.993/0001-47, estabelecida na Avenida Dr. Jesuíno Marcondes Machado, nº 440, sala 01, Bairro Nova Campinas, Cidade de Campinas/SP, neste ato representada por seu sócio e administrador **ROBERTO ARIANI MANGABEIRA ALBERNAZ**, brasileiro, engenheiro, portador da Cédula de Identidade R.G. nº 9.860.553-7 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 025.057.888-39, residente e domiciliado na Alameda das Palmeiras, nº 919, Condomínio Gramado, na cidade de Campinas/SP, CEP: 13.101-676.

**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, **Dra. Amanda Benjamim Brighenti**, brasileira, solteira, advogada, inscrita na OAB/SP sob o nº 317.646, **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, **Dra. Roberta Nóbrega Mangieri**, brasileira, solteira, advogada inscrita na OAB/SP nº 352.655, **Dra. Julia Favaro Romão**, casada, advogada, inscrita na OAB/SP sob nº 491.799, **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, 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](mailto:intimacao@limajr.com.br).



**PODERES OUTORGADOS:** amplos poderes para o foro em geral, com cláusula *ad judicium*, em qualquer Juízo, Instância e Tribunal, especialmente para atuar na *Ação de Produção Antecipada da Prova nº 1003252-76.2023.8.26.0296*, em tramite perante a 1ª Vara da Comarca de Jaguariúna - Estado de São Paulo, 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, 17 de outubro de 2023.

ROBERTO ARIANI  
MANGABEIRA  
ALBERNAZ:02505788839

Assinado de forma digital por  
ROBERTO ARIANI MANGABEIRA  
ALBERNAZ:02505788839  
Dados: 2023.10.17 14:21:18  
-03'00'

**BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA.**

**Roberto Ariani Mangabeira Albernaz**



## PROCURAÇÃO AD JUDICIA

**OUTORGANTE: RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, de propósito específico, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 29.521.227/0001-64, estabelecida na Avenida Jesuíno Marcondes Machado, nº 440, Bairro Nova Campinas, Cidade de Campinas/SP, CEP nº 13.092-108, neste ato representada por seu sócio e administrador **ROBERTO ARIANI MANGABEIRA ALBERNAZ**, brasileiro, engenheiro, portador da Cédula de Identidade R.G. nº 9.860.553-7 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 025.057.888-39, residente e domiciliado na Alameda das Palmeiras, nº 919, Condomínio Gramado, na cidade de Campinas/SP, CEP: 13.101-676.

**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, **Dra. Amanda Benjamim Brighenti**, brasileira, solteira, advogada, inscrita na OAB/SP sob o nº 317.646, **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, **Dra. Roberta Nóbrega Mangieri**, brasileira, solteira, advogada inscrita na OAB/SP nº 352.655, **Dra. Julia Favaro Romão**, casada, advogada, inscrita na OAB/SP sob nº 491.799, **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, 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](mailto:intimacao@limajr.com.br).

**PODERES OUTORGADOS:** amplos poderes para o foro em geral, com cláusula *ad judicium*, em qualquer Juízo, Instância e Tribunal, especialmente para atuar na *Ação de Produção Antecipada da Prova nº 1003252-76.2023.8.26.0296*, em tramite perante a 1ª Vara da Comarca de Jaguariúna - Estado de São Paulo, 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, 17 de outubro de 2023.

ROBERTO ARIANI  
MANGABEIRA  
ALBERNAZ:02505788839

Assinado de forma digital por  
ROBERTO ARIANI MANGABEIRA  
ALBERNAZ:02505788839  
Dados: 2023.10.17 14:20:21 -03'00'

---

**RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

**Roberto Ariani Mangabeira Albernaz**



## PROCURAÇÃO AD JUDICIA

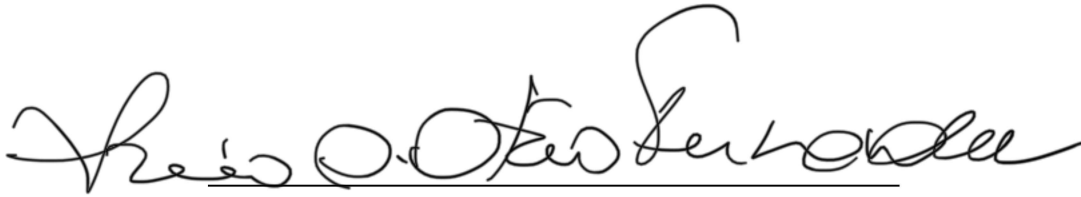
**OUTORGANTE: SONIA REGINA ALVAREZ OTERO FERNANDES**, brasileira, viúva, empresária, portadora da cédula de identidade RG nº 4.959.151 SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 216.278.108-54, residente e domiciliada na Rua Seridó, nº 50, Apartamento 101, Jardim Europa, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01.455-040.

**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, **Dra. Amanda Benjamim Brighenti**, brasileira, solteira, advogada, inscrita na OAB/SP sob o nº 317.646, **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, **Dra. Roberta Nóbrega Mangieri**, brasileira, solteira, advogada inscrita na OAB/SP nº 352.655, **Dra. Julia Favaro Romão**, casada, advogada, inscrita na OAB/SP sob nº 491.799, **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, 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](mailto:intimacao@limajr.com.br).

**PODERES OUTORGADOS:** amplos poderes para o foro em geral, com cláusula *ad judicium*, em qualquer Juízo, Instância e Tribunal, especialmente para atuar na *Ação de Produção Antecipada da Prova nº 1003252-76.2023.8.26.0296*, em tramite perante a 1ª Vara da Comarca de Jaguariúna - Estado de São Paulo, 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.

São Paulo/SP, 17 de outubro de 2023.



**SONIA REGINA ALVAREZ OTERO FERNANDES**

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)



TABELÃO DE NOTAS  
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.

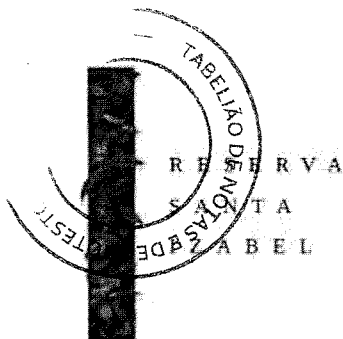
**Cláusula 5ª** - A PROMITENTE VENDEDORA enviou o projeto de parcelamento de solo sobre o imóvel descrito e caracterizado na cláusula 4ª supra, denominado comercialmente “Reserva Santa Izabel”, para análise junto ao GRAPROHAB, onde obteve certificado nº 094/2017 e o aprovou junto à Prefeitura Municipal 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)



#### **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.

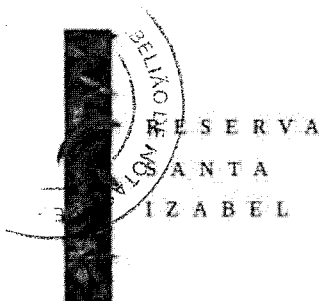
**Parágrafo 1º:** Na ausência do recebimento do boleto bancário o PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) deverá entrar em contato por telefone ou pessoalmente no endereço da PROMITENTE VENDEDORA ou em local por ela expressamente indicado para obter a segunda via do boleto.

**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)



**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)

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;

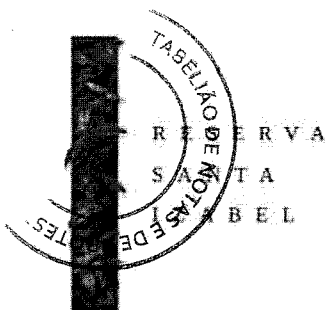
c. O reajustamento das prestações seja calculado "pro-rata-die" até o dia do efetivo pagamento, na forma ajustada neste Instrumento;

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)



## **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.

\_\_\_\_\_  
Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

\_\_\_\_\_  
Rubrica PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)

RESERVA  
 ANTA  
 LABEL

**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.

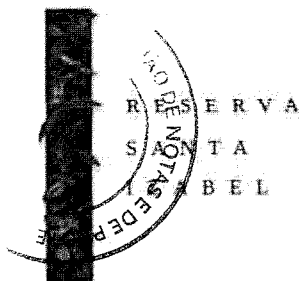
**Parágrafo 6º:** O custeio dessas obras de implantação da infraestrutura projetada cabe à PROMITENTE VENDEDORA. Todavia, os custos de manutenção serão de responsabilidade da Associação a partir de sua constituição e da conclusão das obras pela PROMITENTE VENDEDORA, conforme estabelecido no respectivo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



**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).

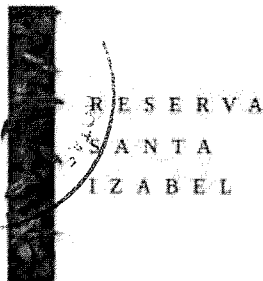
c. Os custos de iluminação pública serão rateados entre os PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)ES, através de rateio específico da Associação de Adquirentes e esta será considerada despesa ordinária;

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)





**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 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).

\_\_\_\_\_  
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)



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)

RESERVA  
SANTA  
IZABEL

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)

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 respectivo 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)

RESERVA  
SANTA  
IZABEL

**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)

RESERVA  
SANTA  
IZABEL

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) m<sup>2</sup> 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.

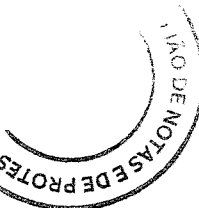
h. Não serão permitidas cercas elétricas ou sistemas anti-invasão perimetral. Ficando vedada qualquer interferência no eventual sistema de proteção perimetral que venha a ser realizado pela Associação para todo o Empreendimento;

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 aclive 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 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)

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

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)

RESERVA  
SANTA  
IZABEL

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 irre recuperáveis;

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)

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)



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

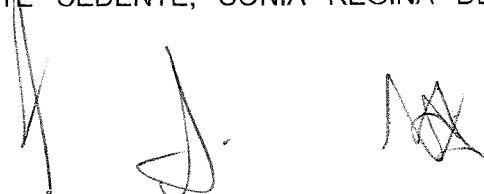
**Contrato nº 202/18  
Quadra D  
Lote de Terreno nº 02**

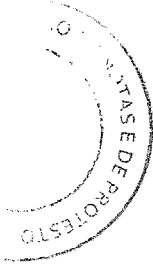
**I – DAS PARTES:**

**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](mailto: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](mailto: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.

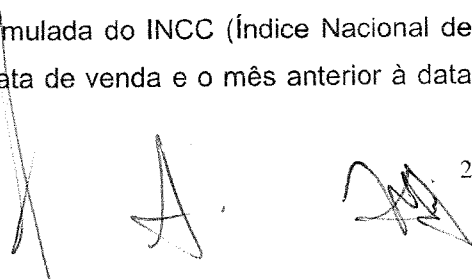
## II – DO IMÓVEL:

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 m<sup>2</sup>, medindo 13,64 m<sup>2</sup> 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



2

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:**

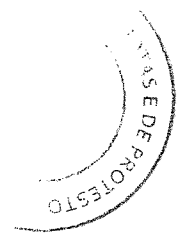
- a) Instrumento Particular de Venda e Compra e Cessão de Lote de Terreno firmado em 26/10/18;
- b) Estatuto da Associação do Loteamento Reserva Santa Izabel;
- c) Regulamento Urbanístico do Loteamento Reserva Santa Izabel;
- d) Regulamento da Área de lazer do Loteamento Reserva Santa Izabel;
- e) Planta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

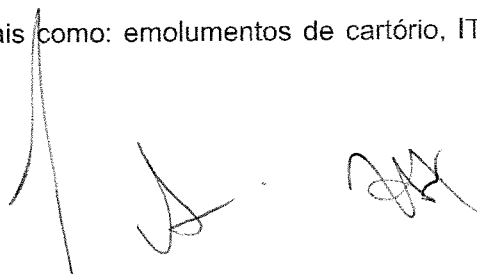
A posse do lote do terreno será dada no ato da assinatura desse instrumento de cessão.

**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.



**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**:

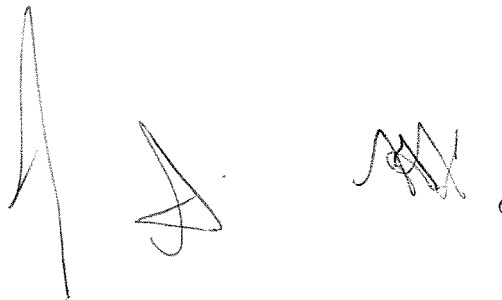
- 1) Instrumento Particular de Venda e Compra de Lote de Terreno firmado em 26/10/18
- 2) Estatuto da Associação do Loteamento Reserva Santa Izabel
- 3) Regulamento Urbanístico do Loteamento Reserva Santa Izabel
- 4) Regulamento da Área de lazer
- 5) Memorial Descritivo das Obras do Loteamento
- 6) Memorial 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.



6





JAGUARIÚNA - SP

PROMITENTE CEDENTE:

*Nathalia Junco Costa*

NATHALIA JUNCO COSTA

COMPROMISSÁRIA CESSIONÁRIA:

JAGUARIÚNA - SP *Alexandra Felix de Souza*

ALEXANDRA FELIX DE SOUZA

INTERVENIENTE ANUENTE:

*U. Almiraz*  
RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

*U. Almiraz*  
SÔNIA REGINA DE ALVARES OTERO FERNANDES

TESTEMUNHAS:

1. *Aida Vera Miatelo Prates dos Santos*

Nome: Aida Vera Miatelo Prates dos Santos

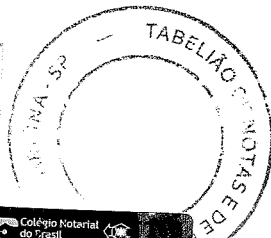
R.G n°: 16.807.767

2. *Raquel Matias Franchia*

Nome: Raquel Matias Franchia

R.G. n°: 32.904.522-2

Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos  
Dr. Matheus Trevisan Carriel  
Av. Antonio Pinto Catão, 293 - Jardim Mauá II - Jaguariuna - SP - CEP 13912-122 Fone: (19) 3837-6080  
Reconheço, por semelhança, a firma indicada de: NATHALIA JUNCO COSTA (08612), ALEXANDRA FELIX COSTA (101082) em documento COM valor econômico, dou fé, Selos(s): 460132863.  
Jaguariuna - SP, 19/09/2023. Em Teste da verdade.  
ADRIANA CRISTINA MARMINDI  
Código Seq. 49574837504850504795051535055 Valor: R\$22.74.  
AVALIADO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE  
E-mail: jaguariuna@tabeliaojaguariuna.com.br





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE JAGUARIÚNA**  
**FORO DE JAGUARIÚNA**  
**1ª VARA**

Rua Santo Antonio de Posse, 259, Dom Bosco - CEP 13911-016, Fone:  
19-3837-5667, Jaguariuna-SP - E-mail: jaguariuna1@tjssp.jus.br

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

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1003252-76.2023.8.26.0296**  
Classe - Assunto **Produção Antecipada da Prova - Provas em geral**  
Requerente: **Alexandra Felix de Souza**  
Requerido: **Sonia Regina de Alvares Otero Fernande e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **MARCELO FORLI FORTUNA**

Vistos.

Ciente da habilitação dos requeridos nos autos.

Ante o depósito efetuado, intime-se a perita para que inicie os trabalhos, devendo observar a manifestação dos requeridos de fls. 206/209 para tanto.

Intime-se.

Jaguariuna, 09 de novembro de 2023.

**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 0961/2023, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Gustavo Arruda Camargo da Cunha (OAB 306483/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Ciente da habilitação dos requeridos nos autos. Ante o depósito efetuado, intime-se a perita para que inicie os trabalhos, devendo observar a manifestação dos requeridos de fls. 206/209 para tanto. Intime-se."

Jaguariuna, 10 de novembro de 2023.

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0961/2023, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Gustavo Arruda Camargo da Cunha (OAB 306483/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Ciente da habilitação dos requeridos nos autos. Ante o depósito efetuado, intime-se a perita para que inicie os trabalhos, devendo observar a manifestação dos requeridos de fls. 206/209 para tanto. Intime-se."

Jaguariuna, 10 de novembro de 2023.

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0961/2023, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Gustavo Arruda Camargo da Cunha (OAB 306483/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Ciente da habilitação dos requeridos nos autos. Ante o depósito efetuado, intime-se a perita para que inicie os trabalhos, devendo observar a manifestação dos requeridos de fls. 206/209 para tanto. Intime-se."

Jaguariuna, 10 de novembro de 2023.

**1003252-76.2023.8.26.0296 INTIMAÇÃO**

TEREZINHA CARDOSO LOPES &lt;terezinhal@tjsp.jus.br&gt;

Seg, 13/11/2023 19:23

Para:ANAAMENT5@GMAIL.COM &lt;ANAAMENT5@GMAIL.COM&gt;

**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**Juízo de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Jaguariúna**  
**Santo Antonio de Posse, 259 - Dom Bosco- Jaguariúna/SP - CEP: 13820-000**  
**Telefone: (19) 3837-5666 - 206 - Fax: (19) 3837-5666 – 210**

Senhora Perita Ana Elisa Ament Santiago  
E-MAIL: ANAAMENT5@GMAIL.COM

Processo Digital nº: 1003252-76.2023.8.26.0296  
Classe - Assunto Produção Antecipada da Prova - Provas em geral  
Requerente: Alexandra Felix de Souza  
Requerido: Sonia Regina de Alvares Otero Fernande e outros

Pelo presente, expedido nos autos supracitados , intimo Vossa Senhoria da decisão de fls. 250.

**As respostas e eventuais documentos deverão ser encaminhados ao correio eletrônico institucional do  
Ofício de Justiça ([jaguariuna1@tjsp.jus.br](mailto:jaguariuna1@tjsp.jus.br)), em arquivo no formato PDF e sem restrições de impressão ou  
salvamento, devendo constar no campo "assunto" o número do processo.**

**Atenciosamente**



**TEREZINHA CARDOSO LOPES**

Escrevente Técnico Judiciário

**Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**

1ª Ofício Judicial

Rua Santo Antonio de Posse, 259 - Dom Bosco - Jaguariúna/SP - CEP: 13820-000

Tel: (19) 3837-5667 - Ramal 208

E-mail: [terezinhal@tjsp.jus.br](mailto:terezinhal@tjsp.jus.br)

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0961/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 14/11/2023. Considera-se a data de publicação em 16/11/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado  
Gustavo Arruda Camargo da Cunha (OAB 306483/SP)

Teor do ato: "Vistos. Ciente da habilitação dos requeridos nos autos. Ante o depósito efetuado, intime-se a perita para que inicie os trabalhos, devendo observar a manifestação dos requeridos de fls. 206/209 para tanto. Intime-se."

Jaguariúna, 14 de novembro de 2023.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE JAGUARIÚNA

FORO DE JAGUARIÚNA

1ª VARA

Rua Santo Antonio de Posse, 259, Dom Bosco - CEP 13911-016, Fone:  
19-3837-5667, Jaguariuna-SP - E-mail: jaguariuna1@tjsp.jus.br**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **1003252-76.2023.8.26.0296**  
Classe – Assunto: **Produção Antecipada da Prova - Provas em geral**  
Requerente: **Alexandra Felix de Souza**  
Requerido: **Sonia Regina de Alvares Otero Fernande e outros**

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

Certifico e dou fé que pratiquei o seguinte ato ordinatório, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC:

Encaminho ao setor de Digitação para reiterar o e-mail.

Nada Mais. Jaguariuna, 15 de fevereiro de 2024. Eu, \_\_\_\_,  
Leticia Vale de Lima, Escrevente Técnico Judiciário.



**1003252-76.2023.8.26.0296 intimação**

TEREZINHA CARDOSO LOPES &lt;terezinhal@tjsp.jus.br&gt;

Qua, 21/02/2024 13:56

Para:Ament Perícias Financeiras &lt;ANAAMENT5@GMAIL.COM&gt;

TEREZINHA CARDOSO LOPES <[terezinhal@tjsp.jus.br](mailto:terezinhal@tjsp.jus.br)> escreveu no dia segunda, 13/11/2023 à(s) 19:23:

**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**Juízo de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Jaguariúna**  
**Santo Antonio de Posse, 259 - Dom Bosco- Jaguariúna/SP - CEP: 13820-000**  
**Telefone: (19) 3837-5666 - 206 - Fax: (19) 3837-5666 – 210**

Senhora Perita Ana Elisa Ament Santiago

E-MAIL: [ANAAMENT5@GMAIL.COM](mailto:ANAAMENT5@GMAIL.COM)

Processo Digital nº: 1003252-76.2023.8.26.0296

Classe - Assunto Produção Antecipada da Prova - Provas em geral

Requerente: Alexandra Felix de Souza

Requerido: Sonia Regina de Alvares Otero Fernande e outros

Pelo presente, expedido nos autos supracitados , reitero o e-mail encaminhado em 13/11/2023, para iniciar os trabalhos periciais.

**As respostas e eventuais documentos deverão ser encaminhados ao correio eletrônico institucional do Ofício de Justiça (jaguariuna1@tjsp.jus.br), em arquivo no formato PDF e sem restrições de impressão ou salvamento, devendo constar no campo "assunto" o número do processo.**

**Atenciosamente****TEREZINHA CARDOSO LOPES**

Escrevente Técnico Judiciário

**Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**

1ª Ofício Judicial

Rua Santo Antonio de Posse, 259 - Dom Bosco - Jaguariúna/SP - CEP: 13820-000

Tel: (19) 3837-5667 - Ramal 208

E-mail: [terezinhal@tjsp.jus.br](mailto:terezinhal@tjsp.jus.br)

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE JAGUARIÚNA

FORO DE JAGUARIÚNA

1ª VARA

Rua Santo Antonio de Posse, 259, Dom Bosco - CEP 13911-016, Fone:  
19-3837-5667, Jaguariuna-SP - E-mail: jaguariuna1@tjsp.jus.br**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****CERTIDÃO**

Processo Digital n°: **1003252-76.2023.8.26.0296**  
Classe – Assunto: **Produção Antecipada da Prova - Provas em geral**  
Requerente: **Alexandra Felix de Souza**  
Requerido: **Sonia Regina de Alvares Otero Fernande e outros**

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que decorreu o prazo sem manifestação da perita. Nada Mais. Jaguariuna, 16 de maio de 2024. Eu, \_\_\_\_, Leticia Vale de Lima, Escrevente Técnico Judiciário.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE JAGUARIÚNA

FORO DE JAGUARIÚNA

1ª VARA

Rua Santo Antonio de Posse, 259, Dom Bosco - CEP 13911-016, Fone:  
19-3837-5667, Jaguariuna-SP - E-mail: jaguariuna1@tjstj.jus.br**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****DECISÃO**

Processo Digital nº: **1003252-76.2023.8.26.0296**  
Classe - Assunto: **Produção Antecipada da Prova - Provas em geral**  
Requerente: **Alexandra Felix de Souza**  
Requerido: **Sonia Regina de Alvares Otero Fernande e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **MARCELO FORLI FORTUNA**

Vistos.

Reitere-se a intimação da perita, registrando-se que nova ausência de penhora ensejará a sua destituição.

Intime-se.

Jaguariuna, 28 de junho 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 0467/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Gustavo Arruda Camargo da Cunha (OAB 306483/SP)	D.J.E
João Carlos de Lima Junior (OAB 142452/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Reitere-se a intimação da perita, registrando-se que nova ausência de penhora ensejará a sua destituição. Intime-se."

Jaguariuna, 2 de julho de 2024.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0467/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 03/07/2024. Considera-se a data de publicação em 04/07/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado  
Gustavo Arruda Camargo da Cunha (OAB 306483/SP)  
João Carlos de Lima Junior (OAB 142452/SP)

Teor do ato: "Vistos. Reitere-se a intimação da perita, registrando-se que nova ausência de penhora ensejará a sua destituição. Intime-se."

Jaguariúna, 2 de julho de 2024.

1003252-76.2023.8.26.0296 intimação

TEREZINHA CARDOSO LOPES <terezinhal@tjsp.jus.br>

Sáb, 06/07/2024 18:12

Para:Ament Perícias Financeiras <ANAAMENT5@GMAIL.COM>

**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**Juízo de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Jaguariúna**  
**Santo Antonio de Posse, 259 - Dom Bosco- Jaguariúna/SP - CEP: 13820-000**  
**Telefone: (19) 3837-5666 - 206 - Fax: (19) 3837-5666 – 210**

Senhora Perita Ana Elisa Ament Santiago  
E-MAIL: ANAAMENT5@GMAIL.COM

Processo Digital nº: 1003252-76.2023.8.26.0296  
Classe - Assunto Produção Antecipada da Prova - Provas em geral  
Requerente: Alexandra Felix de Souza  
Requerido: Sonia Regina de Alvares Otero Fernande e outros

Pelo presente, expedido nos autos supracitados , intimo Vossa Senhoria da decisão de fls. 269.

**As respostas e eventuais documentos deverão ser encaminhados ao correio eletrônico institucional do Ofício de Justiça ([jaguariuna1@tjsp.jus.br](mailto:jaguariuna1@tjsp.jus.br)), em arquivo no formato PDF e sem restrições de impressão ou salvamento, devendo constar no campo "assunto" o número do processo.**

**Atenciosamente**

**TEREZINHA CARDOSO LOPES**

Escrevente Técnico Judiciário

**Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**

1ª Ofício Judicial

Rua Santo Antonio de Posse, 259 - Dom Bosco - Jaguariúna/SP - CEP: 13820-000

Tel: (19) 3837-5667 - Ramal 208

E-mail: [terezinhal@tjsp.jus.br](mailto:terezinhal@tjsp.jus.br)

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE JAGUARIÚNA

FORO DE JAGUARIÚNA

1ª VARA

Rua Santo Antonio de Posse, 259, Dom Bosco - CEP 13911-016, Fone:  
19-3837-5667, Jaguariuna-SP - E-mail: jaguariuna1@tjsp.jus.br**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****CERTIDÃO**

Processo Digital n°: **1003252-76.2023.8.26.0296**  
Classe – Assunto: **Produção Antecipada da Prova - Provas em geral**  
Requerente: **Alexandra Felix de Souza**  
Requerido: **Sonia Regina de Alvares Otero Fernande e outros**

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que, até o momento, não houve manifestação da perita.  
Nada Mais. Jaguariuna, 28 de agosto de 2024. Eu, \_\_\_\_, Leticia Vale de  
Lima, Escrevente Técnico Judiciário.