

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

**PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA**

**MARCOS ROBERTO SOPRANI FERREIRA**, brasileiro, técnico eletrônico, divorciado, portador da cédula de identidade (RG) nº 17.376.162 SSP/SP, inscrito junto ao CPF/ME sob nº 119.249.338-96, residente e domiciliado na Rua Sebastião da Rocha Pita, nº 44, Jardim Santa Genebra, Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, CEP 13080-300, por seus advogados subscritores, mandato incluso, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, propor

**AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CC CONDENÇÃO EM PERDAS E DANOS E PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA**

em face de **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, e **BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA – BUILDING**, sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ sob nº 05.394.993/0001-47, com sede na Avenida Jesuíno Marcondes Machado, 440, sala 01, Nova Campinas- Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, CEP: 13092-108 tendo em vista as questões de fato e direito a seguir expostas.

**1. DOS FATOS**

O AUTOR, sabendo de lançamento na região alvo, se dirigiram espontaneamente ao plantão de vendas das REQUERIDAS e com base no “folder” do empreendimento e nas explicações dos corretores e prepostos das mesmas, decidiu efetuar a compra, celebrando no dia 22/10/2018, contrato denominado “*Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra e Cessão de Unidade de Lote de Terreno em Loteamento Planejado e Outras Avenças*”, assim como o respectivo quadro resumo, relativamente ao lote de terreno 01 da Quadra R, conforme descrito no quadro resumo do referido instrumento, trazendo também as seguintes características da contratação: **(DOC. 01 – Contratos)**

*UM LOTE DE TERRENO sob nº 01, da Quadra R, com 429,89 m2, do “Loteamento Reserva Santa Izabel” que se assim descreve a caracteriza: Possui a área de 429,89 m2, medindo 16,31m, em curva de raio de 840,00 m de frente para a rua 3, do lado direito de quem da Rua olha para o imóvel mede 28,00 m e confronta-se com a Viela Para Passagem de Pedestres 12, do lado esquerdo mede 29,36m e confronta-se com o lote 2, e, nos fundos, mede 13,70m e confronta-se com Viela Para Passagem de Pedestres 12, distante da esquina mais próxima 13,84m, em curva de raio de 840,00m, mais 21,83 m em curva de raio de 50,00m, da Rua 15.*

Conforme expresso na cláusula 4 (quatro) do referido quadro resumo o valor da aquisição contratada foi de R\$ 229.574,15 (duzentos e vinte e nove mil quinhentos e setenta e quatro Reais e quinze centavos), tendo sido a forma de pagamento avençada, junto ao instrumento firmado, da seguinte maneira:

(4) **PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:** O preço de venda do lote de terreno acima mencionado, certo e previamente ajustado, é o de R\$ 229.574,15 (duzentos e vinte e nove mil, quinhentos e setenta e quatro reais e quinze centavos), que será pago pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, da seguinte forma:

I. A quantia de R\$ 22.531,15 (vinte e dois mil, quinhentos e trinta e um reais e quinze centavos) como sinal e princípio de pagamento, da seguinte forma: (a) R\$ 4.871,60 (quatro mil, oitocentos e setenta e um reais e sessenta centavos) através do cheque nº 001620 da Agência 1397 do Banco Bradesco - 237 de cujo recebimento a **PROMITENTE VENDEDORA** dará plena e geral quitação com a efetiva compensação do respectivo cheque, (b) R\$ 5.480,55 (cinco mil, quatrocentos e oitenta reais e cinquenta e cinco centavos) através do cheque nº 001621 da Agência 1397 do Banco Bradesco - 237 que será depositado em data de 29/Octubro/2018, de cujo recebimento a **PROMITENTE VENDEDORA** dará plena e geral quitação com a efetiva compensação do respectivo cheque e (c) R\$ 12.179,00 (doze mil, centos e setenta e nove reais) através de boleto bancário com vencimento em 29/novembro/2018.

II. O saldo de R\$ 207.043,00 (duzentos e sete mil e quarenta e três reais) 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\$ 207.043,00 (duzentos e sete mil e quarenta e três reais), 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\$ 1.738,00 (um mil, setecentos e trinta e oito 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\$ 8.937,00 (oito mil, novecentos e trinta e sete 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\$ 357.516,00 (trezentos e cinquenta e sete mil, quinhentos e dezesseis 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 da Construção) verificado entre o mês anterior à data da 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 Setima e seguintes, deste instrumento, do qual o presente QUADRO RESUMO é parte integrante.

Como se vê, mediante o instrumento celebrado, foram previstas as seguintes condições de pagamento:

- O preço ajustado é de R\$229.574,15 (duzentos e vinte e nove mil, quinhentos e setenta e quatro reais), sendo também **ajustado um sinal e princípio de pagamento no valor de R\$22.531,15 com os pagamentos da seguinte forma:**
  - a) R\$4.781,60 – no ato da assinatura em 22/10/2018;
  - b) R\$5.480,55 – 29/10/2018;

- c) R\$12.179,00 – 29/11/2018;
- Saldo Devedor – R\$207.043,00 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\$1.738,00 (hum mil, setecentos e trinta e oito reais), com primeiro vencimento em 25/12/2018 e último vencimento em 25/11/2030;
    - b) 12 parcelas anuais consecutivas e reajustáveis no valor de R\$8.937,00(oito mil, novecentos e trinta e sete reais), com primeiro vencimento em 25/09/2019 e último em 25/09/2030;
    - c) Preço total do lote – R\$357.516,30.

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

Não obstante o atraso na emissão do TVO, o qual foi expedido somente em 15/12/2021, as obras de infraestrutura ainda não foram efetivamente concluídas, até a presente data, restando, ainda, diversos pontos a serem finalizados. De igual sorte, as obras complementares também não foram finalizadas, uma vez que até a presente data os condôminos sequer podem utilizar as áreas de lazer, sede social e demais itens contratados.

Somado a isso, foi divulgado também que na área onde o empreendimento encontra-se estabelecido seria construído também um moderno centro comercial, o que certamente valorizaria a região e por via de consequência o imóvel contratado. Não há, contudo, qualquer sinal da construção desse centro comercial, mesmo decorridos mais de cinco anos do lançamento e comercialização dos lotes residenciais.

Consigne-se, nesse sentido, que o AUTOR é pessoa idônea que sempre prezou pelo cumprimento de seus deveres. Assim, sempre cumpriu com as obrigações contratadas junto as REQUERIDAS. Todavia, considerando que as REQUERIDAS não cumpriram com diversas obrigações pactuadas, conforme mencionado anteriormente, bem como a constatação de ilegalidades junto aos cálculos levados a efeito pelas REQUERIDAS em prejuízo ao equilíbrio econômico-financeiro do contrato, o AUTOR encaminhou NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL, solicitando a rescisão do contrato por tais motivos, o que implicaria na devolução integral dos valores dispensados. **Nesta ocasião informou que suspenderia o pagamento das parcelas até o envio do solicitado distrato. (DOC. 03)**

A REQUERIDA, por sua vez, encaminhou contranotificação extrajudicial informando inexistir qualquer ilegalidade ou descumprimento dos contratos, alegando que o atraso ocorre devido as implicações decorrentes da pandemia decretada em relação a COVID-19 (não obstante a construção civil não ter sido impactada uma vez tratar-se de atividade considerada como essencial). Além disso, apresentaram o extrato referente aos pagamentos, amortizações e correções realizadas, do qual se constatou diversas inconsistências em relação ao contrato firmado. **(DOC. 04)**

Nesse sentido, diante das diversas arbitrariedades identificadas e questionadas, assim como a recusa das REQUERIDAS em proceder a rescisão do contrato mediante o envio do distrato, como solicitado, não restou alternativa ao AUTOR senão a propositura da presente ação visando a obtenção da devida tutela jurisdicional na defesa dos seus direitos e interesses.

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

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

Abaixo, a disposição dos referidos dispositivos legais:

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

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

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

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

Isso porque, o AUTOR enquadra-se no conceito legal de consumidor, na medida em que adquiriu produto para consumo final. Nesse passo, o lote adquirido também se amolda ao conceito de produto, pois se trata de bem imóvel, ao passo que as REQUERIDAS, por sua vez, enquadram-se ao conceito de fornecedor, uma vez que desenvolvem atividade de incorporação, comercializando seu produto ao AUTOR.

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

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

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

Não obstante, é notória e incontroversa a ampla divulgação do produto das REQUERIDAS, devendo elas sujeitar-se as disposições contidas no Código de Defesa do Consumidor. Nessa esteira, cumpre consignar que a aplicação do Código de Defesa do Consumidor decorre da natureza da condição das partes e não da natureza do contrato ou de sua forma de pagamento.

Diante do exposto, considerando que o caso concreto evidencia, sem sombras de dúvidas, a presença de fornecedor (REQUERIDAS) e consumidor (AUTOR), a aplicação do Código de Defesa do Consumidor é medida que se impõe.

A aplicação do CDC no presente caso impõe o reconhecimento da solidariedade passiva *ad causam* da CORREQUERIDA Building, a qual muito embora não tenha figurado no contrato firmado participa de forma inegável na contratação e gestão do contrato.

A disposição contida junto ao artigo 7º, parágrafo único, do CDC, prevê que *“Tendo mais de um autor a ofensa, todos responderão solidariamente pela reparação dos danos previstos nas normas de consumo.”* A disposição do artigo 25, §1º do referido Diploma Legal, por sua vez, prescreve que *“Havendo mais de um responsável pela causação do dano, todos responderão solidariamente pela reparação prevista nesta e nas seções anteriores.”*

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

Não obstante, é a responsável pela emissão dos boletos e cobranças, sendo ela também que realiza os cálculos de correção das parcelas e amortização do saldo devedor. **(DOC. 05)**

**Ademais, é a própria CORREQUERIDA Building quem recebeu e encaminhou a resposta relativa a notificação extrajudicial, bem como ela que procede a cobrança em relação ao suposto inadimplemento do AUTOR, em mais uma demonstração de participação ativa junto a cadeia de fornecedores. (DOC. 04)**

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

*“Para sustentar ser parte ilegítima, apega-se a requerida ao fato de constar no instrumento apenas como a vendedora e, não, como a responsável pela entrega da infraestrutura do loteamento, a cargo da anuente Quadra Empreendimentos Urbanos & Cia Ltda. Disso não se conclui, contudo, que a vendedora este já isenta de responsabilidade pelos danos causados ao consumidor em decorrência do atraso na entrega da obra. Trata-se de evidente relação de consumo entre as partes, devendo-se aplicar as disposições do Código de Defesa do Consumidor que, em seu art. 7º, parágrafo único, “estabeleceu o princípio da solidariedade legal para responsabilidade pela reparação dos danos causados ao consumidor. A norma estipulou expressamente a responsabilidade solidária, em conformidade com a lei substantiva pátria, deixando firmada a obrigação de todos os partícipes pelos danos causados, nos moldes também do Código Civil (...). Isso significa que o consumidor pode escolher a quem acionar: um ou todos. Como a solidariedade obriga a todos os responsáveis simultaneamente, todos respondem pelo total dos danos causados” (RIZATTO NUNES, “Comentários ao Código de Defesa do Consumidor”, 3ª ed., Saraiva, São Paulo, 2007, p. 159, item 4). Além do instrumento contratual, os demais documentos trazidos com a inicial dão conta de que a requerida, mediante boletos de cobrança, recebeu as prestações do preço do lote, sendo ela a primeira beneficiária dos recursos pagos pelo promissário comprador, de modo que é indubitosa a sua participação na cadeia de consumo e, por consequência, sua legitimidade para responder aos termos da ação” (TJSP; Apelação Cíve1000388-60.2019.8.26.0634; Relator (a): Augusto Rezende; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Tremembé - 2ª Vara; Data do Julgamento: 14/01/2020; Data de Registro: 14/01/2020)*

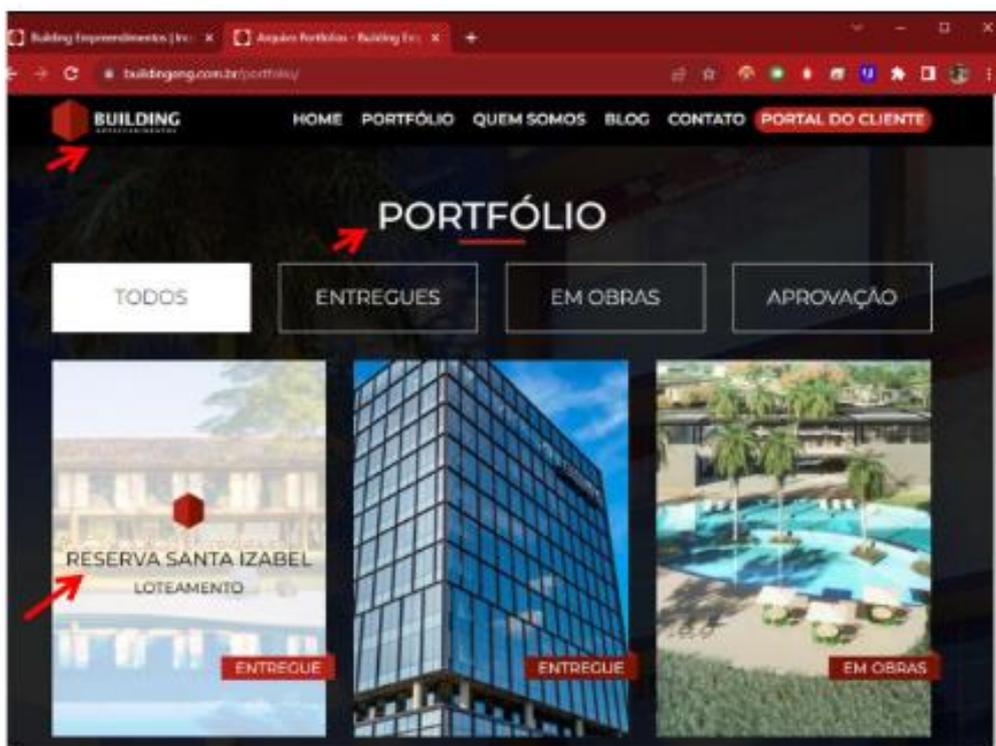
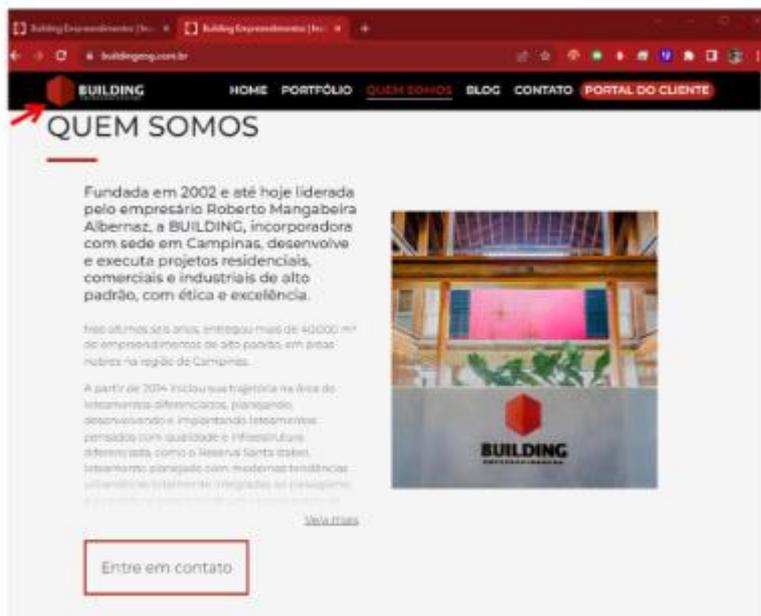
Somado a isso, é preciso ressaltar que as REQUERIDAS se constituem empresas que compõem o mesmo Grupo Econômico, possuindo o mesmo proprietário, endereço e objeto social junto ao cadastro delas perante a JUCESP: **(DOC. 06)**

EMPRESA		
<b>RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA</b>		
		TIPO: SOCIEDADE LIMITADA
NIRE MATRIZ	DATA DA CONSTITUIÇÃO	EMIÇÃO
35230799531	24/01/2018	09/10/2023 22:06:59
INÍCIO DE ATIVIDADE	CNPJ	INSCRIÇÃO ESTADUAL
09/11/2017	29.521.227/0001-64	
CAPITAL		
R\$ 20.000,00 (VINTE MIL REAIS)		
ENDEREÇO		
LOGRADOURO: AVENIDA DOUTOR JESUINO MARCONDES MACHADO		NÚMERO: 440
BAIRRO: NOVA CAMPINAS		COMPLEMENTO: SALA 09
MUNICÍPIO: CAMPINAS		CEP: 13092-108 UF: SP
OBJETO SOCIAL		
→ INCORPORAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS → COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS PRÓPRIOS		
TITULAR / SÓCIOS / DIRETORIA		
BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA, NIRE: 35217571734, SITUADA À AVENIDA DOUTOR JESUINO MARCONDES MACHADO, 440, SALA 01, NOVA CAMPINAS, CAMPINAS - SP, CEP 13092-108, NA SITUAÇÃO DE SÓCIO. COM VALOR DE PARTICIPAÇÃO NA SOCIEDADE DE \$ 19.000,00.		
ROBERTO ARIANI MANGABEIRA ALBERNAZ, RAÇA/COR: NÃO DECLARADA, NACIONALIDADE BRASILEIRA, CPF: 025.057.888-39, RG/RNE: 98605537 - SP, RESIDENTE À ALAMEDA DAS PALMEIRAS, 919, SÍTIOS DE RECREIO G, CAMPINAS - SP, CEP 13101-676, NA SITUAÇÃO DE SÓCIO E ADMINISTRADOR, REPRESENTANTE DE BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA, ASSINANDO PELA EMPRESA, COM VALOR DE PARTICIPAÇÃO NA SOCIEDADE DE \$ 1.000,00...		

Como se vê, a CORREQUERIDA Building figura inclusive como sócia fundadora da REQUERIDA, Reserva Santa Izabel, possuindo ainda como outro sócio, seu sócio fundador, senão vejamos: **(DOC. 07)**

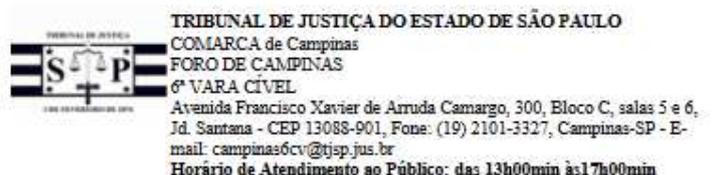
EMPRESA		
<b>DENOMINAÇÃO ATUAL:</b>		
<b>BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA</b>		
		TIPO: LIMITADA UNIPESSOAL
<b>DENOMINAÇÕES ANTERIORES:</b>		
BUILDING ASSESSORIA E CONSULTORIA LTDA		
NIRE MATRIZ	DATA DA CONSTITUIÇÃO	EMIÇÃO
35217571734	20/06/2002	09/10/2023 22:14:05
INÍCIO DE ATIVIDADE	CNPJ	INSCRIÇÃO ESTADUAL
13/06/2002	05.394.993/0001-47	
CAPITAL		
R\$ 18.000,00 (DEZOITO MIL REAIS)		
ENDEREÇO		
LOGRADOURO: AV. DR. JESUINO MARCONDES MACHADO		NÚMERO: 440
BAIRRO: NOVA CAMPINAS		COMPLEMENTO: SALA 01
MUNICÍPIO: CAMPINAS		CEP: 13092-108 UF: SP
OBJETO SOCIAL		
→ COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS PRÓPRIOS → ALUGUEL DE IMÓVEIS PRÓPRIOS		
TITULAR / SÓCIOS / DIRETORIA		
ROBERTO ARIANI MANGABEIRA ALBERNAZ, RAÇA/COR: BRANCA, NACIONALIDADE BRASILEIRA, CPF: 025.057.888-39, RG/RNE: 9860553 - SP, RESIDENTE À ALAMEDA DAS PALMEIRAS, 919, SÍTIOS DE RECREIO G, CAMPINAS - SP, CEP 13101-676, NA SITUAÇÃO DE SÓCIO E ADMINISTRADOR, ASSINANDO PELA EMPRESA, COM VALOR DE PARTICIPAÇÃO NA SOCIEDADE DE \$ 18.000,00.		

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



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

Cumpra consignar que a CORREQUERIDA Building já foi considerada responsável solidária junto a outro empreendimento do qual ela participou, no mesmo formato que este, o qual também está tendo problemas com a correção das parcelas e amortização do débito:



DECISÃO

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

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

Vistos em Saneadora.

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

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

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

*“COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. Ação declaratória de rescisão contratual, cumulada com devolução de valores pagos. Sentença de parcial procedência. Recursos interpostos por ambas as partes. Legitimidade passiva da empresa Masa Empreendimentos Imobiliários Ltda., evidenciada. Solidariedade de todos os envolvidos na cadeia de serviços em face do consumidor. Reembolso dos valores pagos a título de despesas condominiais que se impõe. Inadimplido o contrato, por culpa exclusiva do vendedor, cabível a rescisão e a devolução integral dos valores pagos. O “habite-se” é mera autorização administrativa para ocupação do imóvel, não se confundindo com sua efetiva entrega. Danos materiais configurados. Repasse ao consumidor dos valores cobrados a título de Taxa de assessoria de crédito e de elaboração do laudo de avaliação do imóvel. Abusividade, pois, são serviços congêneres de assessoria imobiliária SATI. Juros de mora dos valores a serem devolvidos que incide a partir da citação. RECURSO DOS AUTORES, PARCIALMENTE PROVIDO. RECURSO DA RÉ, NEGADO” (destaquei - TJSP; Apelação Cível 1010691-56.2017.8.26.0068; Relator (a): Maria de Lourdes Lopez Gil; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Barueri - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 01/08/2018; Data de Registro: 01/08/2018)*

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

**3. DA PRIMEIRA ILEGALIDADE APURADA JUNTO AO CONTRATO CELEBRADO - DA CAPITALIZAÇÃO DE JUROS MENSIS MEDIANTE A APLICAÇÃO DA TABELA PRICE - PRÁTICA VEDADA PARA EMPRESAS QUE NÃO INTEGRAM O SISTEMA FINANCEIRO NACIONAL E SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO.**

Analisando o contrato celebrado evidencia-se a existência de cláusula abusiva, na medida em que a cláusula 8ª pu, do referido instrumento reza que “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” (Grifamos)

Como se vê, restou consignada a capitalização mensal de juros, prática que é vedada às empresas que não integram o sistema financeiro nacional. Nesse sentido impende destacar abaixo trecho de brilhante sentença proferida em caso semelhante, pelo Excelentíssimo Juízo da Primeira Vara Cível desta comarca, Dr. Marcelo Forli Fortuna:

*“...Inicialmente é importante compreendermos duas questões: a incidência de juros remuneratório simples e a capitalização mensal de juros nos contratos de compra e venda imobiliários*

*Quanto aos juros remuneratórios, que são aqueles que remuneram o capital mutuado, tratando-se de uma espécie de “compensação” devida pelo empréstimo, não existe qualquer vedação legal para sua incidência*

*Nos contratos imobiliários, a cobrança dos juros remuneratórios se justificava medida em que se remunera o capital investido pela incorporadora/construtora na compra do terreno, construção e comercialização das unidades do empreendimento. Em tal hipótese, em decorrência dessa convergência de interesses, o incorporador estará antecipando os recursos que são de responsabilidade do adquirente, destinados a assegurar o regular andamento do empreendimento. Afigura-se, nessa situação, legítima a cobrança de juros compensatórios.*

*Portanto, não há vedação no que tange a cobrança de juros remuneratórios simples. Porém, uma ressalva se coloca. Eventual incidência de juros remuneratórios deveria estar prevista expressamente no contrato. Esse raciocínio pode ser realizado por similaridade ao que vem decidindo o C.STJ em contratos de financiamento bancário. Em homenagem à boa-fé objetiva e ao princípio da informação, os encargos devem estar previstos expressamente no contrato e de fácil compreensão*

*O segundo ponto, diz respeito à capitalização de juros.*

*Nesse caso, é preciso ter em mente que, na legislação pátria, as construtoras não fazem parte do sistema financeiro nacional, sendo vedada a capitalização mensal de juros em seus contratos, conforme art. 4º do Dec. 22.626/33, in verbis:*

*Art. 4º. É proibido contar juros dos juros: esta proibição não compreende a acumulação de juros vencidos aos saldos líquidos em conta corrente de ano a ano.*

*A partir desse contexto e considerando que as construtoras não se equiparam às instituições financeiras, a legalização da capitalização mensal de juros disciplinada pelo art. 5º da Medida Provisória n.º 2.170-36/2001 não incide nos contratos de compra e venda de imóvel entre construtora e adquirente.*

*Nesse sentido, destaca-se:*

*Art. 5º Nas operações realizadas pelas instituições integrantes do Sistema Financeiro Nacional, é admissível a capitalização de juros com periodicidade inferior a um ano.”*

*Em reforço, a capitalização mensal de juros em contratos de mútuo civil, firmado com pessoa jurídica que não integra o Sistema Financeiro Nacional, constitui prática vedada em nosso ordenamento jurídico, nos termos do disposto no art. 2º da Medida Provisória n.º 2.172-32, de 23 de agosto de 2001, vigente por força da EC n.º 32:*

*“Art. 2º São igualmente nulas de pleno direito as disposições contratuais que, com o pretexto de conferir ou transmitir direitos, são celebradas para garantir, direta ou indiretamente, contratos civis de mútuo com estipulações usurárias.”*

Nesse sentido, destaca-se o seguinte julgado.

*“Considerando-se que a Ré (Incorporadora) não é integrante do Sistema Financeiro Nacional, a prática do anatocismo, no caso, encontra óbice na Súmula 121 do Supremo Tribunal Federal, no sentido de que “é vedada a capitalização de juros, ainda que expressamente convencionada”, uma vez que, conforme dispõe o artigo 5º, caput, da Medida Provisória nº 2.170-36, de 23 de agosto de 2001, repetindo norma jurídica que entrou em vigor no dia 31/03/2000 (MP nº 1963-17, art. 5º), somente “Nas operações realizadas pelas instituições integrantes do Sistema Financeiro Nacional, é admissível a capitalização de juros com periodicidade inferior a um ano.” (Acórdão n.665766, 20070110521888APC, Relator: ANGELO CANDUCCIPASSARELI, Revisor: LUCIANO MOREIRA VASCONCELLOS, 5ª Turma Cível, Data de Julgamento: 20/03/2013, Publicado no DJE: 05/04/2013. Pág.: 183)”*  
**O STJ já se posicionou de que é vedada a capitalização mensal de juros nos contratos em que não houver autorização legal específica, inclusive em sede de Recurso Especial Repetitivo:**

*RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO CAPITALIZAÇÃO DE JUROS VEDADA EM QUALQUER PERIODICIDADE. TABELA PRICE. ANATOCISMO. INCIDÊNCIAS 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) ...”*  
**Sentença proferida no processo nº 1003062-26.2017.8.26.0296, e publicada em 14/05/2021. Juízo da Primeira Vara Cível da Comarca de Jaguariúna, Estado de São Paulo.**

No caso julgado, que teve a sentença confirmada pelo E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, foi ressalvada a possibilidade de capitalização de juros mensal nos casos de financiamento para obtenção de casa própria, por meio do sistema financeiro de habitação, consoante previsão contida junto ao Lei 11.977/2009.

**Contudo referida legislação não se aplica ao presente caso, porquanto as REQUERIDAS não integram o Sistema Financeiro de Habitação, tratando-se no caso de aquisição de lote, tendo o contrato como supedâneo a Lei 6766/79, pela qual, quicá, restou permitida a referida prática somente após a publicação da “Lei do Distrato”, nº 13.876, ocorrida no dia 27/12/2018, portanto, não aplicável ao presente caso, pois o contrato foi firmados entre as partes em 22/10/2018.**

**Assim, considerando que as REQUERIDAS não estão registradas perante o Banco Central do Brasil, não sendo, portanto, Instituições Financeiras, bem como não sendo o presente caso relativo a aquisição de casa própria, porquanto, a transação não ocorreu por meio do Sistema Financeiro de Habitação, inexiste autorização legal para a capitalização mensal de juros, sendo de rigor o reconhecimento quanto a abusividade de tal previsão.**

Dessa forma, inexistindo autorização legal expressa para a capitalização mensal de juros no presente caso, deveria ser respeitada, para fins de cobrança de juros remuneratórios, o limite determinado pela disposição contida junto ao artigo 591 do Código Civil, o qual limita a capitalização de juros nos contratos civis a periodicidade **anual**:

*“Apelação. Compromisso de compra e venda de imóvel. Ação revisional de contrato. Cerceamento de defesa e nulidade da sentença. Não caracterização. Fundamentação que*

enfrentou a defesa apresentada, demonstrando a razão da incorreta capitalização de juros. Prova pericial desnecessária. Cálculo apresentado pela ré que permite constatar como os juros estão sendo incorporados ao valor da prestação seguinte para sucessiva incidência de novos juros. **Capitalização indevida de juros. Caracterização. Demonstrativo de cálculo que permite constatar como os juros são incorporados ao principal para sucessiva incidência de juros do período seguinte. Nulidade. Parcial modificação da sentença para admitir a capitalização anualmente, tal como disposto no art. 591 do Código Civil. A capitalização de juros não é vedada de forma absoluta, apenas deve observar a periodicidade estabelecida no Código Civil.** Recurso parcialmente provido." (TJSP; Apelação Cível 1039293-22.2016.8.26.0576; Relator(a): Enéas Costa Garcia; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 09/06/2020; Data de Registro: 09/06/2020)

"APELAÇÃO. Compromisso de compra e venda de imóvel. Lote Urbano. Ação de repetição de indébito c/c restituição de quantia paga. Pedido alternativo de declaração de nulidade de cláusula. Sentença de extinção, sob o entendimento de que ocorrida a prescrição, nos termos do artigo 487, II do CPC. RECURSO DOS AUTORES. Preliminar de cerceamento de defesa, diante da ausência de oportunidade de produção de prova pericial contábil. Afastamento. Inteligência do art. 1.013, §4º, do Código de Processo Civil. No mérito, insistem na existência de capitalização mensal de juros na cobrança das parcelas. Afastada a prescrição trienal reconhecida na sentença. Prescrição decenal assentada, ausente sua ocorrência. Convenção contratual acerca dos juros de 0,5% ao mês, acrescidos de correção monetária pelo IGPM. Ausência, contudo, de estipulação clara sobre a capitalização mensal ou anual. **Capitalização mensal de juros caracterizada e indevida, observada do cálculo apresentado pela ré. Inteligência do disposto no art. 591 do Código Civil, c.c. art. 406 do mesmo diploma e da Súmula 121 do STF. Capitalização anual seria admissível, todavia não pactuada. Correção que não é um "plus", destina-se a manter o valor da moeda, mantida, pois.** Restituição simples, ausente caracterização de má fé. Cálculo a ser elaborado em liquidação de sentença, diante mesmo da quitação antecipada. Com o sucesso do recurso, a sucumbência passa a ser da ré. RECURSO PROVIDO."(TJSP; ApelaçãoCível1032801-14.2016.8.26.0576; Relator (a): Cristina Medina Mogioni; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 02/04/2020; Data de Registro: 02/04/2020)

APELAÇÃO - AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO - SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA - RECURSO - JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE - CERCEAMENTO DE DEFESA INOCORRENTE - NULIDADE INEXISTENTE - DESNECESSÁRIA DILAÇÃO PROBATÓRIA - COMPRA DE LOTE - SINAL REGULARMENTE AMORTIZADO DO SALDO DEVEDOR - **EMPREGO DA TABELA PRICE QUE, POR SI SÓ, NÃO SE MOSTRA ILEGAL - VENDEDORES QUE NÃO INTEGRAM O SISTEMA FINANCEIRO, SENDO PERMITIDA APENAS A CAPITALIZAÇÃO ANUAL - ART. 591 DO CÓDIGO CIVIL - IGP-M QUE SE TORNOU EXCESSIVAMENTE ONEROSO DESDE 2018 A VIABILIZAR A SUBSTITUIÇÃO PELO IPCA - ART. 6º, V, DO CDC E ART. 317 DO CÓDIGO CIVIL - MORA AFASTADA - RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO** (TJSP; Apelação Cível 1009110-43.2020.8.26.0248; Relator (a): Carlos Abrão; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Privado; Foro de Indaiatuba - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/08/2021; Data de Registro: 25/08/2021)

Cumprе ressaltar que não obstante a ilegalidade contida junto a referida cláusula contratual, as REQUERIDAS estão calculando e cobrando do AUTOR outros valores que não correspondem com a legislação, conforme será devidamente exposto a seguir.

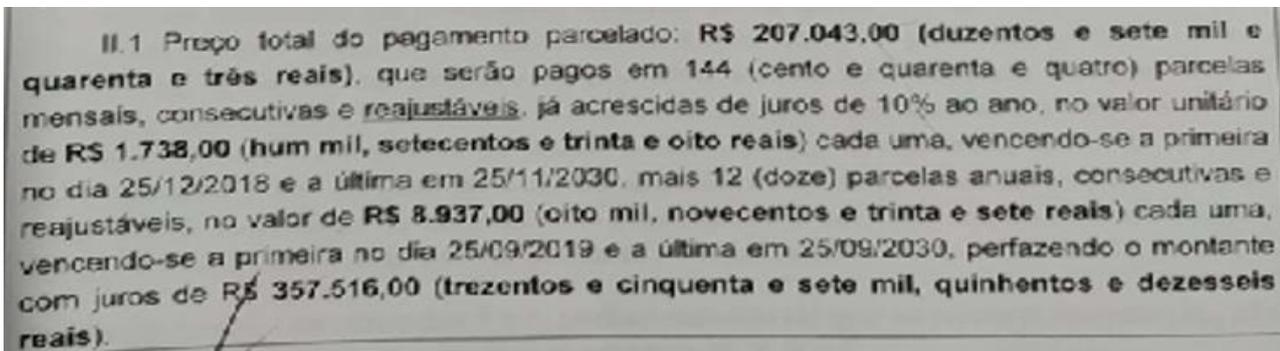
Ante o exposto, requer seja julgada procedente a presente ação para reconhecer a ilegalidade da referida cláusula, diante da vedação da capitalização mensal de juros contida junto ao contrato em referência, julgando-se TOTALMENTE PROCEDENTE a presente ação, declarando assim a rescisão do contrato por justa causa, devendo o AUTOR ser ressarcido quanto a totalidade dos valores desembolsados, devidamente corrigidos.

**4. DA SEGUNDA ILEGALIDADE / DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL CONSTATADO – DAS DIVERGÊNCIAS E VALORES INJUSTIFICADOS NO CÁLCULO DO DÉBITO PARA AMORTIZAÇÃO DOS JUROS CONFORME O CONTRATO.**

A despeito da abusividade identificada junto a cláusula oitava, parágrafo único, conforme já exposto, foram identificadas inconsistências possivelmente ocorridas pela ilegal composição das parcelas relativas ao financiamento do contrato, realizada pelas REQUERIDAS.

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\$ 207.043,00 (duzentos e sete mil e quarenta e três reais), 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\$ 1.738,00 (hum mil, setecentos e trinta e oito 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\$ 8.937,00 (oito mil, novecentos e trinta e sete 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\$ 357.516,00 (trezentos e cinquenta e sete mil, quinhentos e dezesseis reais).

Denota-se, da leitura acima, que o valor total financiado (207.043,00) 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\$ 1.738,00 (mil setecentos e trinta e oito Reais), calculados junto à tabela price, sendo que estas seriam corrigidas pelo INCC até a emissão do TVO, para posterior aplicação do IGPM, somados ao pagamento de doze parcelas anuais reajustáveis (pelo mesmo índice) no valor de R\$ 8.937,00 (oito mil novecentos e trinta e sete Reais) cada, o que totalizaria o montante de R\$ 357.516,00 (trezentos e cinquenta e sete mil e quinhentos e dezesseis Reais).

Assim, considerando que o valor total das parcelas anuais é de R\$ 107.244,00 (cento e sete mil duzentos e quarenta e quatro Reais) (12x8937,00), se subtrairmos este resultado do valor remanescente inicial (207.043,00), têm-se o saldo de **R\$ 99.799,00 (noventa e nove mil setecentos e noventa e nove Reais), 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\$ 1.167,95 (mil cento e sessenta e sete Reais e noventa e cinco centavos), afigurando-se menor que o valor consignado em contrato (DOC. 08 – Anexo II):

ANEXO II- TP REVISÃO			
Entidade:	Loteadora Reserva Santa Izabel		
Cliente:	Marcos Roberto Soprani		
Juros contratuais:	0,7974%		
qtde parcelas	144		
valor parcela:	R\$ 1.167,95		
soma total parcelas	R\$ 168.184,71		
Valor Financiado:	R\$ 99.799,00	Valor das Parcelas:	R\$ 1.167,95
Taxa de Juros:	0,7974%	Total de Juros:	R\$ 68.385,71
Prazo (meses):	144		
		Total do Financiamento:	R\$ 168.184,71

Nesse sentido, o valor das parcelas mensais financiadas totalizaria R\$ 168.184,71 (cento e sessenta e oito mil cento e oitenta e quatro Reais e setenta e um centavos), os quais, somados aos R\$ 107.244,00 (cento e sete mil duzentos e quarenta e quatro Reais), R\$ 275.428,71 (duzentos e setenta e cinco mil quatrocentos e vinte e oito Reais e setenta e um centavos).

Analisando os mesmos cálculos, contudo sob outro prisma, denota-se que para se chegar ao valor do saldo devedor financiado total, conforme arbitrado pelas REQUERIDAS, ou seja, 357.516,00 (trezentos e cinquenta e sete mil e quinhentos e dezesseis Reais), o valor dos juros mensais aplicados tem de ser necessariamente de 1,5519% (um vírgula cinco cinco um nove por cento), consubstanciando-se na prática de 18,4591% (dezoito virgula quatro cinco nove um por cento) ao ano, conforme comprovado junto aos cálculos ora carreados pelo AUTOR. **(DOC. 08 - Anexo I)**

ANEXO I- CÁLCULOS TP LOTEADORA			
Entidade:	Loteadora Reserva Santa Izabel		
Cliente:	Marcos Roberto Soprani		
Juros contratuais:	1,5519%		
qtde parcelas	144		
valor parcela:	R\$ 1.738,00		
soma total parcelas	R\$ 250.272,33		
Valor Financiado:	R\$ 99.799,00	Valor das Parcelas:	R\$ 1.738,00
Taxa de Juros:	1,5519%	Total de Juros:	R\$ 150.473,33
Prazo (meses):	144		
		Total do Financiamento:	R\$ 250.272,33

Devido a essa divergência, consta uma diferença no valor de R\$ 28.316,34 (vinte e oito mil trezentos e dezesseis Reais e trinta e quatro centavos), consubstanciada no valor pago indevidamente pela AUTORA, **apurada até o pagamento da parcela 54 (cinquenta e quatro) com vencimento para 30/05/2023. (DOC. 08 - 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\$ 2.297,98 (dois mil duzentos e noventa e sete Reais e noventa e oito centavos) frente ao valor de R\$ 2.341,06 (dois mil trezentos e quarenta e um Reais e seis centavos), que foi pago pela AUTORA. **(DOC. 08 - Anexo III)**

ANEXO III - CÁLCULO PRESTAÇÕES COM APLICAÇÃO INCC-IGP-M								
Parcela	Mês	parcelas	INCC %		IGP-M %		valor correção	parcela Atualizada
			mês	acumulado	mês	acumulado		
51	28/02/2023	2.513,12			-6,00%	0,530275	150,79	2.362,33
52	29/03/2023	2.362,33			0,05%	0,531040	1,18	2.363,51
53	29/04/2023	2.363,51			-0,95%	0,516495	22,45	2.341,06
54	29/05/2023	2.341,06			-1,84%	0,488592	43,08	2.297,98

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 (22/10/2018).

**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 INCC-IGP-M - MARCOS ROBERTO SOPRANI															
Parcela	Mês	parcelas	INCC %		IGP-M %		valor correção	parcela Atualizada	data pagamento	dias	juros moratórios		valor prestação	valor pago	diferença
			mês	acumulado	mês	acumulado					índice	valor			
1/1	29/09/2018	4.871,60							03/10/2018				4.871,60	-	
1/2	29/10/2018	5.486,55	PARCELAS INICIAIS												
1/2	29/10/2018	3.353,72							29/11/2018				3.353,72	-	
2/2	29/11/2018	8.825,28							29/11/2018				8.825,28	-	
	ago/18		0,15%	0,001500	0,70%	0,007000									
	set/18		0,23%	0,002303	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	1.167,95	0,13%	0,009937	-1,08%	0,015266	11,61	1.179,56	25/12/2018	0	0,00000	-	1.179,56	1.738,00	558,44
2	25/01/2019	1.179,56	0,49%	0,014886	0,01%	0,015368	5,78	1.185,34	25/01/2019	0	0,00000	-	1.185,34	1.738,00	552,66
3	25/02/2019	1.185,34	0,09%	0,015890	0,88%	0,024303	1,07	1.186,40	25/02/2019	0	0,00000	-	1.186,40	1.738,00	551,60
4	25/03/2019	1.186,40	0,31%	0,018949	1,26%	0,037299	3,68	1.190,08	25/03/2019	0	0,00000	-	1.190,08	1.738,00	547,92
5	25/04/2019	1.190,08	0,38%	0,022821	0,92%	0,046752	4,52	1.194,60	25/04/2019	0	0,00000	-	1.194,60	1.738,00	543,40
6	25/05/2019	1.194,60	0,03%	0,023127	0,45%	0,051462	0,36	1.194,96	25/05/2019	0	0,00000	-	1.194,96	1.770,93	575,97

Assim, conforme apurado, o saldo devedor para fins de quitação, de acordo com as REQUERIDAS é de R\$ 234.319,87 (duzentos e trinta e quatro mil trezentos e dezenove Reais e oitenta e sete centavos) ao passo que o saldo devedor para fins de quitação, conforme os cálculos da AUTORA, totaliza R\$ 115.701,49 (cento e quinze mil setecentos e um Reais e quarenta e nove centavos). **(DOC. 08 - Valor para quitação).**

**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\$ 123.618,38 (cento e vinte e três mil seiscentos e dezoito Reais e trinta e oito centavos).**

Veja Excelência, que as diferenças acima apuradas, evidenciam que as REQUERIDAS cometeram evidente abuso de direito ao proceder com a ilegal correção das parcelas e amortização do saldo devedor, **comprovando assim que a cláusula correspondente ao equilíbrio econômico financeiro do contrato é ilegal, pois contempla valores que não correspondem com a realidade, motivo pelo qual requer seja reconhecida a ilegalidade da referida cláusula, autorizando, assim, o pedido de rescisão do contrato por culpa da REQUERIDAS.**

Nesse aspecto, Excelência, as divergências acima apontadas implicam na falta de clareza em relação a informação repassada pelas REQUERIDAS ao AUTOR tanto na fase pré-contratual, como durante o cumprimento do contrato.

Isso porque, as informações consignadas em contrato, notadamente as disposições contidas junto a 4.II.1, são imprecisas e confusas, na medida em que a mesma metodologia aplicada pelo AUTOR trouxe resultado muito dissonante com o resultado apresentado pela REQUERIDA no próprio contrato.

Tal fato caracteriza a violação as disposições inerentes 52 do código de defesa do consumidor na medida em que não houve a informação **adequada** a respeito do preço do produto, mormente da taxa efetiva anual de juros e acréscimos legalmente previstos.

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 05/12/2023 às 10:58, sob o número 10044193120238260296. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004419-31.2023.8.26.0296 e código KqQF3FbB.

Ademais, instada a apresentar os cálculos praticados, encaminhou planilha denominada *saldo devedor presente*, onde na realidade apurou-se que os juros anuais praticados atingem 18,4591% (dezoito virgula quatro cinco nove um por cento), diferentemente dos 10% (dez por cento) de juros anuais que estão previstos em contrato.

Nesse sentido, cumpre mencionar que a falta de clareza nas informações prestadas pelas REQUERIDAS tanto na contratação quanto durante a gestão do contrato, certamente prejudicaram a relação de consumo estabelecida entre as partes, o que, por si só, caracteriza violação ao Código de Defesa do Consumidor:

*“O direito a informação, no Código de Defesa do Consumidor, é corolário das normas intervencionistas ligadas a função social e à boa fé, em razão das quais a liberdade de contratar assume novel feição, impondo a necessidade de transparência em todas as fases da contratação: o momento pré contratual, o de formação e o de execução do contrato e até mesmo o momento pós contratual” (Resp1.188.442/RJ, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, 4ª T., j. 06/11/2012; dje 05/02/2012)*

Portanto, considerando a falta de clareza e transparência nas informações prestadas pelas REQUERIDAS, tanto na elaboração do contrato, quanto na execução do instrumento, requer seja reconhecida a violação ao Código de Defesa do Consumidor, no presente caso, notadamente as disposições contidas no artigo 6º, III, e 52, do referido Diploma Legal, a fim de que seja julgada TOTALMENTE PROCEDENTE a presente ação declarando a rescisão do contrato firmado, por culpa da REQUERIDAS.

**5. DO PRIMEIRO DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL - ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DO EMPREENDIMENTO - DECURSO DO PRAZO DE CARÊNCIA CONTRATADO - JUSTO MOTIVO PARA RESCISAO DO CONTRATO.**

Consoante já mencionado, considerando que o loteamento foi averbado na matrícula em 28/08/2018, restou avençado entre as partes que a entrega do lote contratado mediante a emissão do TVO (Termo de Vistoria de Obra) ocorreria em 27/02/2021, já considerando a carência contratada, contudo referido termo somente foi emitido em 15/12/2021, o que somente foi averbado junto a matrícula do imóvel em 14/04/2022, conforme se comprova pela anexa matrícula do imóvel onde se localiza o empreendimento **(DOC. 02)**:

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

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

Selo digital: 146282331UR000090709HI22D.-----

O Oficial,

 Carlos Alberto Sass Silva

**Não obstante, cumpre consignar que o empreendimento não está totalmente finalizado, estando pendente diversas obras junto a estrutura que constitui o objeto do contrato sob enfoque. O atraso na entrega do empreendimento é evidente, não necessitando de outras provas a serem produzidas. 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.**

De acordo com as REQUERIDAS, *"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"* acrescentando que *"devido a pandemia que assolou o país nos últimos dois anos, 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..."* fato que ensejaria a incidência da disposição contida junto ao artigo 393 do código civil, tratando-se, de acordo com as REQUERIDAS de *"um caso fortuito ou força maior"*. (DOC. 04)

**Ocorre, Excelência, que o cenário mencionado pelas REQUERIDAS não as impediu de encaminhar os boletos correspondentes ao pagamento das parcelas, os quais sempre foram honrados, pontualmente pelo AUTOR (até o envio da notificação extrajudicial), sendo certo que o não pagamento acarretaria na imposição de penalidades bem como a rescisão do contrato por inadimplência.**

Denota-se, portanto, que a recíproca não seria verdadeira, ou seja, enquanto a Pandemia serve de justificativa para as REQUERIDAS não cumprirem com o contrato no que se refere ao prazo de entrega, no caso do AUTOR, certamente o atraso implicaria na aplicação de sanções.

**Nem se olvide que o setor da construção civil, ao qual as REQUERIDAS se enquadram, foi considerado como atividade essencial durante a Pandemia, não tendo as suas atividades paralisadas conforme mencionado pelas REQUERIDAS.** O desaquecimento do mercado imobiliário é fato inerente ao risco do empreendimento, não podendo suas consequências serem repassadas ao consumidor que deve ser afastado, além disso, a mora quanto a entrega do imóvel já vem desde antes do advento da calamidade. Contudo, a construção civil foi classificada como serviço essencial pelo Decreto Federal nº 10.282/2020.

Assim, não restou caracterizada qualquer excludente. A este respeito o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo sedimentou o seguinte entendimento, plenamente incidente ao caso:

*Súmula161 Não constitui hipótese de caso fortuito ou de força maior, a ocorrência de chuvas em excesso, falta de mão de obra, aquecimento do mercado, embargo do empreendimento ou, ainda, entraves administrativos. Essas justificativas encerram “res inter alios acta” em relação ao compromissário adquirente.*

Nesse sentido, o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo é praticamente uníssono ao afastar as alegações feitas pelas REQUERIDAS na tentativa de justificar o atraso na entrega da obra em razão da Pandemia, senão vejamos:

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

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

**Não obstante, imperioso ressaltar que a despeito da emissão do TVO pela municipalidade, até a presente data do empreendimento não foi devidamente finalizado, apresentando, na realidade, portaria precária, sem fechamento perimetral, tampouco a possibilidade de os condôminos usufruírem das áreas de lazer que também não estão prontas, desprovidas das devidas licenças junto a municipalidade e corpo de bombeiros.**

Nesse sentido, a disposição contida junto a cláusula 26 do contrato traz as obras as quais as REQUERIDAS se comprometeram a finalizar, senão vejamos:

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;

Cumpra registrar que até a presente data as REQUERIDAS não finalizaram as obras de infraestrutura, na medida em que ainda não foi concluída a pavimentação do condomínio. Ademais, referida disposição contratual traz as seguintes providências em relação as obras complementares:

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

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

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

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

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

Nesse sentido, no dia 29/05/2023 foi firmado “Termo de Recebimento do Empreendimento Santa Izabel”, **documento firmado com ressalvas**, na medida em que as REQUERIDAS se obrigaram a realizar diversas obras e adaptações visando assim finalizar o empreendimento, ou seja, mesmo após a celebração de tal termo o empreendimento não foi efetivamente finalizado e entregue aos consumidores. (DOC. 09)

Referido documento comprova que em 29 de maio de 2023, ou seja, decorridos mais de dois anos do prazo de entrega contratado, restavam ainda diversos itens a ser finalizados, para a efetiva entrega do empreendimento. Sequer a pavimentação do condomínio (obra de infraestrutura essencial) havia sido finalizada, conforme pode inclusive ser comprovado pelo cronograma apresentado pelas REQUERIDAS visando o cumprimento de tal obrigação. (DOC. 10)

Ademais, existem outras diversas pendências, na medida em que **até a presente data não é possível aos condôminos utilizar qualquer área de lazer, sequer o toilette, uma vez que as REQUERIDAS ainda não obtiveram o AVCB para a utilização da área comum do empreendimento**. Nesse sentido, vide gravação abaixo, compartilhada por um dos consumidores das REQUERIDAS, mediante acesso ao link abaixo:

<https://1drv.ms/v/s!AkFE10QCYczh-nmxxl9vdX2V2g8m?e=7F0gQD>

Ato contínuo, ou seja, em 07/06/2023, o AUTOR encaminhou notificação extrajudicial às REQUERIDAS, requerendo o envio do distrato visando a rescisão contratual, por culpa das REQUERIDAS, postulando assim a devolução integral dos valores pagos, devidamente corrigidos, pedido que lhe foi negado pelas REQUERIDAS, evidenciando mais um descumprimento em relação ao Código de Defesa do Consumidor. (DOCs. 03/04)

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

Portanto, diante do evidente atraso na entrega da obra e a conseqüente infração contratual caracterizada, revela absolutamente procedente o pedido do AUTOR, para declarar a rescisão dos contratos sob enfoque assim como a condenação das REQUERIDAS a devolução integral das parcelas.

*Apelação. Ação declaratória de resolução de promessa de compra e venda com restituição de valores. Cerceamento de defesa. Não configuração. Contrato de compromisso de compra e venda de duas frações ideais de unidade imobiliária. Cláusula contratual que prevê a entrega da construção em 60 meses, a contar do início da obra (30/11/2015), com prazo de tolerância em 180 dias úteis. Abusividade. Cláusula de tolerância válida, desde que limitada ao prazo de 180 dias corridos, sob pena de indevido prolongamento. Matéria pacificada pelo Tema nº 01 do IRDR de n. 0023203-35.2016.8.26.0000. Súmula 164 do TJSP. Precedentes do C. STJ. Atraso na entrega das unidades imobiliárias que teriam sido devido à pandemia, entendido como força maior ou caso fortuito. Não configuração. Atividades de construção civil no âmbito do Estado de São Paulo, que não foram suspensas ou limitadas. Disponibilização das unidades imobiliárias aos autores, na data aprazada. Não demonstração. Expedição do "habite-se" em 05/05/2021 que não se confunde com a entrega efetiva do bem para os compradores, consumidores. Súmula 160 do TJSP. Inauguração do empreendimento no dia 02/09/2021 a confirmar que houve atraso na entrega das unidades imobiliárias, cujo termo final deu-se em 05/2020. Rescisão dos contratos*

admitida. Art. 465 do Código Civil. Restituição dos valores pagos integralmente. Cabimento. Súmula 543 do STJ. Pretensão de retenção de percentual de parcelas pagas e das arras confirmatórias. Descabimento. Restituição integral dos valores pagos e em parcela única (Súmula 543 do STJ e Súmula 2 do TJSP). Rescisão contratual por culpa exclusiva da ré/apelante. Juros de mora desde a citação (art. 405 do Código Civil e 240 do CPC). Majoração da verba honorária. Aplicação do § 11 do artigo 85 do CPC de 2015. Sentença de procedência mantida. Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1012167-85.2021.8.26.0005; Relator (a): Pedro Kodama; Órgão Julgador: 37ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional V - São Miguel Paulista - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 14/05/2022; Data de Registro: 14/05/2022)

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

*CONTRATO DE VENDA E COMPRA. Imóvel loteado. Pedido de resolução do contrato, em virtude de atraso na entrega das obras de infraestrutura do loteamento. Admissibilidade. Atraso incontroverso. **Entrega parcial das obras que não afasta a mora. Inadimplemento imputável às empreendedoras. Efeito "ex tunc" da sentença resolutória. Devolução da integralidade dos valores pagos pelos compradores. Correção monetária com termo inicial nas datas de cada desembolso. Juros de mora a contar da citação, por se tratar de ilícito contratual. Lucros cessantes devidos. Bem frugífero. Precedentes. Sentença parcialmente modificada. Recurso parcialmente provido.**" (TJSP - 1ª Câmara de Direito Privado - Ap. nº 1008803- 93.2016.8.26.0292 - Rel. Francisco Loureiro j. 07/03/2018)*

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

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

**EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO ORDINÁRIA - RESCISÃO CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - CLÁUSULA DE CORREÇÃO - ABUSIVIDADE - CAPITALIZAÇÃO DE JUROS - IMPOSSIBILIDADE CUMULAÇÃO DE ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETÁRIA COM JUROS REMUNERATÓRIOS - BIS IN IDEN - ATRASO NA ENTEGRA DA OBRA - DEVOLUÇÃO IMEDIATA DOS VALORES - INTEGRALIDADE - MULTA - INCIDÊNCIA - DANOS MORAIS - INOCORRÊNCIA. A apelante, por não se enquadrar no conceito de instituição financeira, não está autorizada a cobrar juros além da taxa de 1% (um por cento) ao mês, nem mesmo de forma capitalizada. Configura bis in idem a cumulação de juros remuneratórios à taxa de 1% (um por cento) ao mês acrescido do índice mensal de remuneração da caderneta de poupança para atualizar os valores das prestações mensais do contrato, já que a poupança é remunerada pela TR mais 0,5% de juros. O atraso na entrega da obra é causa mais que suficiente para ensejar a pretensão de rescisão do pacto, pois o adquirente não é obrigado a esperar indefinidamente pela conclusão da obra, ficando a construtora obrigada a devolver as parcelas pagas. Comprovada a rescisão da avença por culpa de um dos pactuantes por descumprimento das cláusulas estipuladas no instrumento, impõe-se a extinção do vínculo contratual, com a restituição imediata da integralidade dos valores e multa. A estipulação de multa moratória deve ser razoável e proporcional ao inadimplemento, tendo em vista a natureza e a finalidade do negócio. Revelando-se excessiva e manifestamente onerosa a cláusula estipulada no contrato, cumpre ao Juiz adequá-la aos parâmetros de razoabilidade e proporcionalidade. Meros aborrecimentos não podem ser objeto de indenização por dano moral, pois este apenas se configura quando acarreta sofrimento além do normal. (TJ-MG - AC: 10000200642882001 MG, Relator: Marco Aurelio Ferenzini, Data de Julgamento: 02/07/2020, Data de Publicação: 02/07/2020)**

Ante o exposto, considerando o inadimplemento contratual devido ao inequívoco atraso na entrega do empreendimento conforme contratado, requer seja julgado procedente o pedido de rescisão do contrato devido ao atraso na entrega das obras, devendo, pois, em razão da rescisão do contrato que os valores pagos pelo AUTOR sejam restituídos em sua integralidade bem como em uma única prestação, consoante as súmulas n.º 02 TJSP e 543 STJ.

**6. DO SEGUNDO DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL / ILEGALIDADE - REQUERIDAS NEGARAM-SE AO PAGAMENTO DA MULTA POR ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS INCIDENTES NO PRESENTE CASO.**

A responsabilidade das REQUERIDAS pela reparação dos danos na espécie é inquestionável, tendo em vista o comprovado atraso na entrega da obra no prazo prometido, gerando lucros cessantes, de conformidade com os arts. 389 e 402, do Código Civil "verbis":

*"Não cumprida a obrigação, responde o devedor por perdas e danos, mais juros e atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, e honorários de advogado."*

*"Salvos as exceções expressamente previstas em lei, as perdas e danos devidas ao credor abrangem, além do que ele efetivamente perdeu, o que razoavelmente deixou de lucrar."*

Ademais, o atraso na entrega dos lotes, em descumprimento aos instrumentos particulares de promessa de compra e venda celebrados entre as partes, caracteriza ato ilícito praticado pela REQUERIDA. Neste sentido, dispõe o Art. 186 do Código Civil:

*"Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência, ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito."*

Assim, flagrante o direito do AUTOR à indenização em referência diante do notório prejuízo causado pelo atraso na entrega dos lotes, pois ficaram privados de utilizar o lote durante o período de atraso, ou mesmo de ter realizado negócio imobiliário de venda ou troca mediante a valorização do imóvel. O fato é que com todo o atraso ficou impossibilitado de tornar rentável o bem e de usufruir integralmente do lote e demais espaços que adquiriu das REQUERIDAS no prazo contratado. E se estivesse os AUTOR pagando aluguel? A situação é idêntica.

Que não se alegue que o atraso de se deu por motivos inimputáveis posto que incide no caso concreto o Código de Defesa do Consumidor, o qual impõe a responsabilidade objetiva pelos danos causados pelo construtor, a qual independe de culpa, conforme determina o artigo 12 do referido diploma legal, senão vejamos:

*"Art. 12. O fabricante, o produtor, o construtor, nacional ou estrangeiro, e o importador respondem, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos decorrentes de projeto, fabricação, construção, montagem, fórmulas, manipulação, apresentação ou acondicionamento de seus produtos, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua utilização e riscos. "*

**No caso concreto evidente o defeito no projeto do empreendimento adquirido pelo AUTOR tendo em vista o comprovado atraso na realização do referido TVO (Termo de Vistoria de Obra).**

O Contrato de Compra e Venda elaborado entre Compromitente e Compromissário, com cláusulas que caracterizam o imóvel, estabelecem valores e condições, gera o nexos de causalidade necessário para responsabilizar a parte faltante pelos danos advindos do descumprimento, ou cumprimento defeituoso dele, surgindo, dessa forma, a nítida obrigação de indenizar.

Na espécie, indiscutível o descumprimento do contrato por parte das REQUERIDAS, de modo que incidiu ela em ação culposa, e em omissão voluntária, que causou vários danos. O E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, inclusive, já pacificou o entendimento favorável ao AUTOR mediante a edição da súmula 162, abaixo reproduzida:

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

Os instrumentos celebrados entre as partes estabelecem penalidades para descumprimento contratual do AUTOR, não constando qualquer penalidade para o descumprimento do contrato pelas REQUERIDAS, o que por si só afigura mais uma arbitrariedade contratual, tal como se infere da cláusula 35, abaixo reproduzida:

*“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 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 a 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.*

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

Compulsando os contratos firmados, verifica-se que as penalidades consignadas se referem somente ao descumprimento por parte do AUTOR, Contratante, não havendo qualquer previsão no que se refere ao descumprimento contratual pelas REQUERIDAS.

Consigne-se, ademais, que as REQUERIDAS foram devidamente notificadas a respeito da mora contratual no que se refere ao atraso na entrega do empreendimento, e, ao contranotificar o AUTOR, negando-se ao pagamento de tais penalidades, confessam o descumprimento do contrato.

Portanto, revela-se medida de Justiça a aplicação, por analogia, da referida cláusula penal para os inadimplementos contratuais praticados pelas REQUERIDAS, requerendo, pois, a condenação delas ao pagamento de multa contratual do valor correspondente a 0,5% (meio por cento) por mês de atraso, incidentes sobre o valor atualizado do imóvel, durante o período compreendido entre março de 2021, mês seguinte ao prazo contratado para a entrega (incluindo a carência) até a data do pedido de rescisão contratual feito pelo AUTOR mediante a notificação extrajudicial encaminhada,, ou seja, até junho deste ano, totalizando R\$ 51.307,58 (cinquenta e um mil trezentos e sete Reais e vinte e oito centavos), bem como o reconhecimento que a negativa das REQUERIDAS ao pagamento configura mais um descumprimento contratual em prejuízo do AUTOR.

## **7. DO TERCEIRO DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL - DA PROPAGANDA ENGANOSA – EQUIPAMENTOS QUE GUARNECIAM A SEDE DO EMPREENDIMENTO FORAM RETIRADOS – VIOLAÇÃO AO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR.**

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

Assim, as disposições contidas nas II e III do capítulo V do referido diploma legal disciplinam a oferta e a publicidade para fins comerciais. Com efeito, a disposição contida junto ao artigo 30 consagra o princípio da vinculação, ao prescrever que *“Toda informação ou publicidade, suficientemente precisa, veiculada por qualquer forma ou meio de comunicação com relação a produtos e serviços oferecidos ou apresentados, obriga o fornecedor que a fizer veicular ou dela se utilizar e integra o contrato que vier a ser celebrado”*.

Claudia Lima Marques, in Contratos no Código de Defesa do Consumidor, o novo Regime das Relações Contratuais, 8ª ed., 2016ª, p. 851, traz importante reflexão sobre o citado dispositivo legal:

*“Observando hoje o disposto no art. 30 do CDC, parece-me sabia a expressão utilizada “suficientemente precisa”, porque destaca que a publicidade informativa, assim como as outras informações, não necessita ser “total”, isto é, conter absolutamente todos os elementos do futuro contrato ou elementos que compõem a oferta - alguns elementos podem ser definidos quando do futuro contato negocial entre fornecedor direto e consumidor. Os elementos, porém, que a publicidade informativa trazer, estes, sim, obrigam e vinculam desde a sua veiculação. Trata-se, assim, de uma diferença com a oferta clássica. A oferta de consumo pode se referir a apenas uma qualidade do produto ou serviço e já vincula, já integra o contrato que vier a ser celebrado, regulando aquele aspecto se mais favorável ao consumidor, mesmo que a oferta publicitária não seja total, do ponto de vista clássico, quanta a presença de todos os elementos contratuais.”<sup>127</sup>1*

Como bem se vê, os elementos que compõem o material publicitário constituem parte integrante da oferta, devendo, necessariamente, ser entregues ao consumidor que aceitou tal oferta mediante a assinatura do respectivo contrato.

Nesse aspecto é preciso mencionar que o material publicitário divulgado na época, o qual foi definitivo para o AUTOR celebrar o contrato, constava como parte integrante da sede social, equipamentos e guarnições de grande valia, verdadeiros artigos de luxo, os quais, eram informados pelos corretores que seriam parte integrante do empreendimento, ou seja, tais itens inclusive foram utilizados para compor o preço do lote adquirido.

Abaixo algumas imagens do material publicitário comprovando tais alegações: (DOC. 11)



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

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



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

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

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

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

Tanto é assim que as próprias REQUERIDAS, instadas pela associação, ofereceram indenização no valor de R\$ 50.040,00 (cinquenta mil e quarenta Reais) para reparar os prejuízos decorrentes de tais atos, o que, evidentemente, não foi aceito, o que apenas corrobora a prática abusiva e ilegal dessas. (DOC. 09)

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

Abaixo a imagem veiculada pelas REQUERIDAS junto ao folder que divulgou o empreendimento na época da contratação: (DOC. 13)



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

Excelência, **não restam dúvidas a respeito da propaganda enganosa promovida pelas REQUERIDAS**, diante do não cumprimento das propostas contidas junto ao material publicitário, notadamente em relação ao centro comercial que foi divulgado, e, **principalmente, em relação aos itens que foram subtraídos da sede do condomínio após a emissão do TVO**, afigurando-se imperioso reproduzir abaixo a disposição contida junto ao artigo 35, do Código de Defesa do Consumidor.

**Art. 35. Se o fornecedor de produtos ou serviços recusar cumprimento à oferta, apresentação ou publicidade, o consumidor poderá, alternativamente e à sua livre escolha:**

*I - exigir o cumprimento forçado da obrigação, nos termos da oferta, apresentação ou publicidade;*

II - aceitar outro produto ou prestação de serviço equivalente;

III - rescindir o contrato, com direito à restituição de quantia eventualmente antecipada, monetariamente atualizada, e a perdas e danos.

No caso concreto, ressalte-se, as REQUERIDAS, visando reparar os prejuízos em decorrência da propaganda enganosa, após instadas pela associação de moradores, ofereceram a quantia de R\$ 50.040,00 (cinquenta mil e quarenta Reais) à associação dos moradores, a título de indenização, o que evidentemente não foi aceito. Posteriormente, ofereceram o valor de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil Reais), o que também não foi aceito. Tais fatos apenas comprovam que a REQUERIDA está ciente da propaganda enganosa e tenta minimizar os prejuízos.

Tanto é assim que a própria associação contratou parecer (memorando) jurídico visando analisar a viabilidade de ação indenizatória contra as REQUERIDAS a fim de obter a reparação pecuniária em decorrência dos prejuízos causados pela conduta das REQUERIDAS, que subtraíram os bens que guarneciam a sede, reitere-se. Referido parecer constatou a provável possibilidade de êxito em eventual ação de reparação de danos a ser proposta pela Associação. (DOC. 14)

**Contudo, o AUTOR não quer ser indenizado pela propaganda enganosa, e, diante da quebra de confiança ocasionada pelas REQUERIDAS, postula a rescisão do contrato, pugnando, pois, pela restituição do valor pago, acrescido das perdas e danos representados pela multa requerida neste ato, em consonância com a legislação invocada e a jurisprudência a respeito do tema, senão vejamos:**

*EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - PROCEDIMENTO COMUM - RESCISÃO CONTRATUAL - OFENSA AO PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE - NULIDADE DA SENTENÇA - PROPAGANDA ENGANOSA - FALHA NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO - RESCISÃO DO CONTRATO POR CULPA DA RÉ - EXPECTATIVAS FRUSTRADAS - DANO MORAL CONFIGURADO - QUANTUM INDENIZATÓRIO - CORREÇÃO MONETÁRIA - JUROS DE MORA - ILÍCITO CONTRATUAL. "O formalismo na apreciação das razões de apelação não é tão acentuado, bastando, para seu conhecimento, seja minimamente demonstrada a pretensão de reforma da sentença, com a infirmação, mesmo genérica, dos fundamentos da sentença, desde que compreensíveis às razões apresentadas" ( AgRg no REsp 1313537/RS). A decisão que atende ao disposto no artigo 93, IX, da Constituição da Republica não incorre em nulidade por falta fundamentação, ainda que sucinta, não se exigindo o exame pontual e pormenorizado das alegações e provas apresentadas pelas partes. Se a sentença tratou do ponto que entendeu relevante e expôs as razões de seus fundamentos jurídicos, resta afastada a tese de nulidade da sentença, por ausência de fundamentação. Nos termos do artigo 37 do Código de Defesa do Consumidor, é proibida toda publicidade enganosa ou abusiva. **Verificada a ocorrência de propaganda enganosa, impõe-se a rescisão do contrato, com restabelecimento do status quo ante do consumidor e restituição integral dos valores pagos. A frustração das expectativas do consumidor, ante a divulgação de publicidade enganosa e falha na prestação do serviço, extrapolam o mero dissabor, ensejando a condenação ao pagamento de indenização por dano moral. Por se tratar de ilícito contratual, o valor da indenização por dano moral deverá ser acrescido de juros de mora a partir da citação e de correção monetária a partir do arbitramento (Súmula 362 do Superior Tribunal de Justiça). (TJ-MG - AC: 1000220085922001 MG, Relator: Marcelo Pereira da Silva (JD Convocado), Data de Julgamento: 29/04/2022, Câmaras Cíveis / 12ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 03/05/2022)***

*APELAÇÃO. Compra e Venda. Rescisão Contratual. Obras de infraestrutura. Propaganda enganosa. Aplicação do Código de Defesa do Consumidor. Inadimplemento das vendedoras. **Empreendimento entregue sem a área de preservação permanente, lago e trilha ecológica, conforme prometido pelas fornecedoras. Restituição integral dos valores pagos. Súmula 543 do STJ. Multa contratual. Cabimento. Impostos e taxas associativas. Abatimento descabido. Juros de mora. Termo inicial. Data da citação. Litigância de má-fé não caracterizada. Recurso desprovido.**” (TJSP; Apelação Cível 1011636-61.2022.8.26.0361; Relator (a): João Baptista Galhardo Júnior; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mogi das Cruzes - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/05/2023; Data de Registro: 26/05/2023)*

*Apelação. Rescisão contratual c/c restituição de valores pagos. Responsabilidade exclusiva das vendedoras. **Propaganda enganosa. Publicidade que prometia a entrega da área verde de utilização exclusiva pelos proprietários, com trilha ecológica e lago. Devolução da totalidade dos valores pagos pelo adquirente em parcela única, incluindo comissão de corretagem e multa contratual, conforme pactuada. Retorno ao estado anterior ao negócio. Juros de mora. Incidência a partir da citação. Pretensão de afastamento da condenação à devolução de valores pagos a título de taxas associativas e tributos que não pode ser conhecida, pois não mencionadas na r. sentença. Recurso improvido, na parte conhecida.**” (TJSP; Apelação Cível 1014399-69.2021.8.26.0361; Relator (a): Ademir Modesto de Souza; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mogi das Cruzes - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 20/09/2023; Data de Registro: 20/09/2023)*

Ante o exposto, requer seja julgada TOTALMENTE PROCEDENTE, a presente ação, declarando-se, assim, a rescisão do contrato devido a ocorrência de propaganda enganosa, condenando as REQUERIDAS ao pagamento da devolução total dos valores pagos, bem como ao pagamento de perdas e danos representada pela aplicação da multa contratual conforme exposto junto ao tópico

## **8. DOS EFEITOS DA RESOLUÇÃO CONTRATUAL**

Como cediço, a resolução contratual tem o condão de anular o negócio jurídico firmado entre as PARTES. Neste sentido, a despeito da anulação do negócio jurídico, o artigo 182 do Código Civil preconiza que “*anulado o negócio jurídico, restituir-se-ão as partes ao estado em que antes dele se achavam, e, não sendo possível restituí-las, serão indenizadas com o equivalente*”.

Sobre os efeitos da resolução contratual, novamente ORLANDO GOMES ensina que “*o efeito específico da resolução é extinguir o contrato retroativamente. Opera ex tunc. Esse efeito corresponde à intenção presumida das partes*”. Além disso, vale à pena trazer à baila a conclusão do referido jus doutrinador acerca dos efeitos da tutela pretendida:

*“Quando se opera como causa extintiva, aproxima-se da anulabilidade. Distingue-se da nulidade porque a rescisão somente pode ser obtida mediante decisão judicial ad hoc, enquanto a nulidade é decretável independentemente de provocação. Ademais a ação de rescisão prescreve. Da anulabilidade se aproxima mais, porque há de ser pleiteada em ação proposta pelo interessado. (...) A sentença rescisória do contrato retroage à data de sua celebração. Desse modo, a parte que recebeu fica obrigada a restituir.”*

Desta forma, uma vez declarada a resolução do contrato de prestação de serviços, no caso por culpa das REQUERIDAS, deverão as PARTES serem reconduzidas ao estado

em que se achavam antes de sua celebração, o que significa dizer que o valor pago pelo AUTOR a REQUERIDA, que conforme o extrato apresentado pelas REQUERIDAS totaliza deve ser restituído, integralmente, devidamente atualizado e corrigido.

**Nesse sentido, cumpre mencionar que os valores pagos a título de comissão de corretagem também devem integrar o valor a ser restituído, na medida em que os AUTOR não podem sofrer tal prejuízo em razão dos descumprimentos contratuais causados pelas REQUERIDAS:**

*APELAÇÃO CÍVEL. COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores pagos pelo comprador. Incidência do CDC e das normas aplicáveis aos compromissos de compra e venda. Atraso na entrega do imóvel. Rescisão contratual por culpa da ré. **Aplicação da Súmula nº 543 do STJ que determina a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, inclusive os valores pagos a título de comissão de corretagem.** Sentença mantida. Recurso não provido. (TJSP; Apelação Cível 1007341-16.2021.8.26.0005; Relator (a): Schmitt Corrêa; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional V - São Miguel Paulista - 4ª Vara Cível; **Data do Julgamento: 06/07/2022; Data de Registro: 06/07/2022**)*

Ora, pela presente ação o AUTOR comprova ao menos 2 (duas) ilegalidades contidas junto aos contratos firmados, bem como ao menos 3 (três) descumprimentos contratuais levados a efeito pelas REQUERIDAS, portanto, sob qualquer prisma que se analise os autos, resta evidente a culpa exclusiva das REQUERIDAS, apta a ensejar a rescisão do contrato nos termos da súmula 543 do STJ e 02 do TJSP.

Com efeito, conforme o extrato denominado *saldo devedor presente (DOC. 04)*, o AUTOR pagou às REQUERIDAS até o momento o valor de R\$ 177.418,83 (cento e setenta e sete mil quatrocentos e dezoito Reais e oitenta e tres centavos), ao passo que a título de comissão de corretagem pagou o valor de R\$ 14.005,85 (quatorze mil e cinco Reais e oitenta e cinco centavos) **(DOC. 15)**, totalizando R\$ 191.424,68 (cento e noventa e um mil quatrocentos e vinte e quatro Reais e sessenta e oito centavos), valores devem ser ressarcidos ao AUTOR em sua integralidade, mediante parcela única, devidamente corrigidos.

Diante do exposto, em razão da rescisão do contrato devido a culpa exclusiva das REQUERIDAS, requer sejam estas condenadas a restituir ao AUTOR o montante do valor pago, devidamente corrigido e atualizado, com incidência de juros e multa nos limites legais, desde a data de seu adimplemento até a efetiva devolução.

## **9. DA TUTELA DE URGÊNCIA**

O art. 300 do Código de Processo Civil, determina que será concedida tutela de urgência quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo do dano.

*Art. 300. A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.*

Em termos, a tutela de urgência é a decisão provisória que satisfaz imediatamente, total ou parcialmente, o direito material deduzido. Exige verossimilhança baseada em prova segura, inequívoca. A tutela antecipa os efeitos do provimento final.

A probabilidade do direito invocado pelos REQUERENTES reside, sobretudo, nas seguintes constatações:

- (i) **Expressa previsão quanto a aplicação de juros capitalizados mensais, o que não é admitido, diante da comprovada ausência de vinculação das REQUERIDAS junto ao Sistema Financeiro Nacional, bem como porque não se trata de aquisição realizada por meio do Sistema Financeiro de Habitação;**
- (ii) **Abusividade na cobrança dos valores das parcelas contratadas, diante das divergências apuradas, aliadas a falta de clareza tanto na redação contratual quanto nos esclarecimentos que foram solicitados pelo AUTOR extrajudicialmente;**
- (iii) **Comprovado atraso na entrega do lote contratado, considerando que até a presente data não houve a efetiva entrega do empreendimento;**
- (iv) **Comprovada prática de propaganda enganosa, diante da retirada de todos os bens que guarneciam a sede social, e não entrega do prédio comercial divulgado, os quais constavam no material publicitário e foram determinantes para a contratação pelo AUTOR;**
- (v) **Recusa das REQUERIDAS no pagamento da multa contratual e rescisão do contrato de forma motivada, conforme comprovado pela contranotificação anexada aos autos;**

Cumprе mencionar nesse sentido, que além das parcelas contratadas, as quais foram suspensas quando encaminhada a notificação extrajudicial, sendo as REQUERIDAS devidamente cientificadas a respeito de tal suspensão, o AUTOR está sendo cobrado dos valores correspondentes a taxa associativa instaurada pelas REQUERIDAS, conforme se comprova por e-mails recebidos pela administradora da referida associação: **(DOC. 16)**

REGULARIZAÇÃO DE PENDÊNCIAS						
Campinas, 30 de agosto de 2023						
ASSOC. DOS PROP. E AD. DE LOTES LOT DO R SANTA IZABEL						
Unidade: 801						
MARCOS ROBERTO SOPRANI FERREIRA						
R. Sebastião De Rocha Pita, 44 - JD Santa Genebra						
CAMPINAS - SP - CEP: 13080-300						
Até a presente data não acusamos em nossos registros o recebimento do(s) seguinte(s) Taxa(s) de Condomínio, conforme descrito abaixo:						
Vencimento	Descrição	Valor	Juros	Multa	Correção	Total
10/06/2023	Taxa de Associação	550,00	16,64	11,00	0,00	577,64
15/06/2023	Rateio Extra	100,00	3,00	2,00	0,00	105,00
10/07/2023	Rateio Extra	100,00	2,00	2,00	0,00	104,00
10/07/2023	Taxa de Associação	770,16	15,58	15,58	0,00	801,32
10/08/2023	Rateio Extra	100,00	1,00	2,00	0,00	103,00
10/08/2023	Taxa de Associação	770,16	7,77	15,58	0,00	802,51
Total		2.400,34	45,81	48,18	0,00	2.602,33

Nota Base: 0000023 Correção: 0,00% Multa: 2,00% do contrato Anos: 1,00% ao mês

Solicitamos que V.Sa. entre em contato conosco através do telefone (019) 3512-8711, através do e-mail [condominios@grupoinvest.com](mailto:condominios@grupoinvest.com) - a fim de providenciar a(s) pendência(s).

O prazo para a regularização é de 48 horas a contar do recebimento desta.

O não atendimento a esta notificação no prazo, acarretará o envio do(s) título(s) ao departamento jurídico para as medidas cabíveis.

Caso tal(s) pendência(s) tenham sido quitada(s), solicitamos a gentileza que nos envie uma cópia simples do(s) comprovante(s) para identificação e regularização do(s) respectivo(s) registro(s).

Atenciosamente;

\_\_\_\_\_  
GRUPO INVEST Invest Condomínios

As REQUERIDAS por sua vez, mesmo cientes do pedido de distrato e do desinteresse do AUTOR na continuidade da relação jurídica continuam cobrando os valores correspondentes as parcelas (**DOC. 17**):

----- Mensagem encaminhada -----

De: Atendimento | Building <[atendimento@buildingeng.com.br](mailto:atendimento@buildingeng.com.br)>

Para: "marcos.soprani@yahoo.com.br" <[marcos.soprani@yahoo.com.br](mailto:marcos.soprani@yahoo.com.br)>

Enviado: terça-feira, 1 de agosto de 2023 às 16:50:16 GMT-3

Assunto: RES: Inadimplência - R1 - Reserva Santa Izabel - INFORMAÇÃO SERASA

Prezado cliente,

Continua(m) em aberto em nosso sistema a(s) parcela(s) informadas no e-mail abaixo.

VALORES A PAGAR (VENCIDAS)												
Dt. vencido	Par	Tipo Condição	Valor original	Valor corrigido	Data base juro	Juros correção	Data correção	Dias de atraso	- Encargos -		Valor do atualizado	
									Multa	Juros	acréscimo	
29/06/2023	55/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99	0,00%N	01/12/2021	01/06/2023	33	2,00%	1,00%C	77,19	2.549,18
29/07/2023	56/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99	0,00%N	01/12/2021	01/06/2023	3	2,00%	1,00%C	51,95	2.523,94
<b>TOTAIS</b>			<b>4.528,96</b>	<b>4.943,98</b>							<b>129,14</b>	<b>5.073,12</b>

Devido ao atraso, informamos que a dívida será enviada ao departamento jurídico.

Caso já tenha efetuado o pagamento, favor entre em contato conosco com **Máxima Urgência**

**\*Informamos, que, será o devedor cadastrado no banco de dados dos órgãos de proteção ao crédito, a saber, SPC, SERASA e outros órgãos congêneres, em consonância com o art. 43 § 2º do Código de Defesa do Consumidor e sem prejuízo da inscrição do nome do devedor no Cartório de Protesto, nos termos da lei.**

Ademais, em 09/11/2023, o AUTOR recebeu notificação do SERASA informando que seu nome seria encaminhado ao cadastro de inadimplentes em razão dos valores que não foram pagos mesmo após o AUTOR ter pugnado pela rescisão da avença via notificação extrajudicial. (**DOC. 18**)

Destarte, restam evidenciados e comprovados o perigo da demora no resultado útil do processo, visto que o AUTOR está sendo cobrado pela aquisição de lote que eles não possuem mais interesse, devido aos diversos motivos expostos, o que poderá acarretar severos danos à imagens destes.

Portanto, considerando que os AUTOR não possui mais interesse na aquisição do lote diante das diversas ilegalidades e descumprimentos contratuais mencionados, sendo tal decisão já comunicada às REQUERIDAS, considerando que o distrato somente não foi firmado devido a recusa das REQUERIDAS, conforme já demonstrado, requer seja deferida a tutela de urgência, a fim de que as REQUERIDAS sejam compelidas ao pagamento das taxas associativas e IPTU correspondentes aos lotes em questão, cuja posse naturalmente será reintegrada às REQUERIDAS.

No mesmo sentido, requer seja deferida a tutela de urgência para declarar a suspensão da exigibilidade das parcelas vencidas e vincendas do contrato firmado, bem como impedindo as REQUERIDAS quanto a negativação de eventual inadimplência do AUTOR, notadamente diante do desinteresse no prosseguimento do infeliz contrato firmado, conforme amplamente autorizado pelo E. TJSP:

**COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - PEDIDO DE RESCISÃO CONTRATUAL - ALEGADA CULPA EXCLUSIVA DA PROMITENTE VENDEDORA - ATRASO NA ENTREGA DA OBRA ADMITIDO - PEDIDO PARA QUE SEJA SUSPENSADA A EXIGIBILIDADE DAS PARCELAS VINCENDAS E NEGATIVAÇÃO DO NOME DO AUTOR - POSSIBILIDADE - O COMPROMISSÁRIO COMPRADOR PODE PEDIR A**

**RESCISÃO CONTRATUAL E TEM DIREITO À RESTITUIÇÃO DAS PARCELAS PAGAS - INTELIGÊNCIA DA SÚMULA Nº 543 DO STJ - MANUTENÇÃO DOS PAGAMENTOS QUE PODERÁ PREJUDICAR FINANCEIRAMENTE O AUTOR, QUE DECLARADAMENTE NÃO TEM MAIS INTERESSE NA MANUTENÇÃO DO CONTRATO - DECISÃO REFORMADA - AGRAVO PROVIDO.** (TJSP; Agravo de Instrumento 2289231-25.2020.8.26.0000; Relator (a): Theodureto Camargo; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Araçatuba - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/03/2021; Data de Registro: 10/03/2021)

**COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA.** Liminar suspendendo a exigibilidade do preço. Resolução contratual. **Perda do interesse dos adquirentes no negócio, diante dos problemas do empreendimento imobiliário e atraso na entrega das obras e regularização dominial.** Suspensão do pagamento das parcelas do preço. Cabimento. Obras de infraestrutura não foram entregues e nem os lotes liberados para ocupação e construção, após escoado o prazo contratual. **Lide que versa sobre inadimplemento da loteadora promitente vendedora, o que, em tese, justifica não somente a suspensão da exigibilidade das parcelas do preço, mas o próprio pedido de resolução do contrato. Raciocínio que pode ser utilizado para o pagamento do IPTU. Obras de infraestrutura que não foram implementadas na sua plenitude e os lotes não se encontram liberados para construções, motivo pelo qual não se mostra razoável que os promissários compradores, sem posse direta plena, sejam responsabilizados pelo pagamento do tributo.** Recurso não provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2225585-41.2020.8.26.0000; Relator (a): Francisco Loureiro; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Boituva 2ª Vara; Data do Julgamento: 15/02/2021; Data de Registro: 15/02/2021)

**ANTECIPAÇÃO DE TUTELA de compra e venda de imóvel Promessa Pretensão à suspensão da exigibilidade das parcelas vincendas Admissibilidade Demonstração de descumprimento contratual pelo vendedor Risco de irreversibilidade em caso de continuação dos pagamentos** Inteligência do art. 300 do Cód. de Proc. Civil - Decisão reformada Agravo de instrumento provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2159043-07.2021.8.26.0000; Relator (a): José Tarciso Beraldo; Órgão Julgador: 37ª Câmara de Direito Privado; Foro de Espírito Santo do Pinhal - 1ª Vara; Data do Julgamento: 28/07/2021; Data de Registro: 28/07/2021)

**COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA.** Tutela de urgência. **Pedido de abstenção endereçada às rés para não inserirem os dados pessoais dos autores em órgão de proteção ao crédito.** Cabimento. Suspensão da exigibilidade das parcelas vencidas e vincendas. Admissibilidade. **Pedido inicial fundado na alegação de inadimplemento contratual das rés, uma vez que as obras de infraestrutura do empreendimento imobiliário não foram finalizadas no prazo estabelecido no contrato, sem previsão de término, o que impede a fruição do bem.** Recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2243310-14.2018.8.26.0000; Rel. Francisco Loureiro; 1ª Câmara de Direito Privado; j. 22/02/2019)

Cumpra ressaltar, ademais, que **em caso análogo, correspondente ao mesmo empreendimento, o D. Juízo da 1ª Vara Cível desta Comarca concedeu tutela de urgência requerida suspendendo o pagamento das parcelas contratadas, taxas associativas e IPTU, nos autos do processo nº 1002431-09.2022.8.26.0296, decisão confirmada pelo Tribunal de Justiça (AI 2200440-12.2022.8.26.0000). (DOCs. 19/20):**

*AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL COM PEDIDO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. Instrumento particular de venda e compra e cessão de lote de terreno. Decisão de deferimento da tutela de urgência. Inconformismo da requerida. Alegação de impossibilidade de rescisão diante do prejuízo que causaria à agravante. Não acolhimento. **Direito de desistência e rescisão da avença pelo compromissário comprador, mesmo se inadimplente. Inteligência da Súmula de nº 1 deste Sodalício. Inafastabilidade de jurisdição (artigo 5º, XXXV, CRFB). Possibilidade de suspensão das prestações vincendas e abstenção de inclusão em banco de dados dos órgãos de proteção ao crédito. Avença que será rescindida, quer sob a égide do CDC, quer sob a da Lei de nº 9.514/1997, se existente cláusula de alienação fiduciária registrada na matrícula do imóvel. Precedentes desta C. Câmara e desta Corte. Insurgência da agravante quanto ao diferimento das custas processuais. Hipótese não prevista no rol do artigo 1.015 do CPC, tampouco merecendo mitigação, a teor do REsp de nº. 1.704.520/MT do STJ. Recurso não conhecido neste ponto. Decisão mantida. Recurso conhecido em parte e, na parte conhecida, não provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2200440-12.2022.8.26.0000; Relator (a): Ana Zomer; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; **Foro de Jaguariúna - 1ª Vara**; Data do Julgamento: 14/09/2022; Data de Registro: 14/09/2022)***

Como se vê, o Tribunal de Justiça em caso análogo, **relativo ao mesmo empreendimento**, reconheceu o direito do consumidor em obter tutela de urgência para suspensão das parcelas, **mesmo que inadimplente**.

Ante o exposto, requer seja deferida a tutela de urgência, determinando a suspensão da exigibilidade das parcelas vencidas e vincendas, assim como do pagamento de taxas condominiais e IPTU, oficiando-se os órgãos de proteção de crédito para retirada do nome do AUTOR de seus cadastros de inadimplentes.

#### 10. DO PEDIDO DE JUSTIÇA GRATUITA – HIPOSSUFICIÊNCIA FINANCEIRA DO AUTOR

Neste ato o AUTOR requer seja deferido o pedido de concessão da Justiça Gratuita, anexando, para tanto, a respectiva declaração de Hipossuficiência.

Não obstante, anexa também seus extratos bancários, comprovando sua movimentação financeira, e a condição hipossuficiente. **(DOC. 21)**

#### 11. DOS PEDIDOS

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

- a) O reconhecimento da incidência do código de defesa do consumidor no presente caso, bem como a solidariedade passiva *ad causam* das REQUERIDAS;

- b) **Deferimento do pedido de tutela de urgência, determinando-se a suspensão das parcelas vencidas e vincendas até o final da presente ação, bem como impedindo as REQUERIDAS de negativar o nome do AUTOR em razão de eventual inadimplência, expedindo-se, ainda, ofícios aos órgãos de proteção de crédito para exclusão do nome do AUTOR de seus bancos de dados,**
- c) **Deferimento do pedido de tutela de urgência compelindo as REQUERIDAS ao pagamento dos valores inerentes as taxas associativas e IPTU incidentes sobre os lotes;**
- d) A concessão dos benefícios da Justiça Gratuita ao AUTOR, diante da comprovada hipossuficiência financeira.

Ao final, requer seja a presente ação julgada totalmente procedente, para assim determinar:

- e) A declaração da rescisão do contrato firmado entre as partes, de forma motivada pelas REQUERIDAS, em razão das comprovadas ilegalidades e descumprimentos em relação ao contrato firmado;
- f) Condenação das REQUERIDAS a restituição integral dos valores pagos pelo AUTOR, inclusive as comissões, eventuais taxas associativas e IPTU, totalizando R\$ 191.424,68 (cento e noventa e um mil quatrocentos e vinte e quatro Reais e sessenta e oito centavos) devidamente corrigidos na forma estabelecida em contrato, em uma única parcela;
- g) A condenação das REQUERIDAS ao pagamento de multa contratual correspondente a 0,5% (meio por cento) sobre o valor atualizado do imóvel, por cada mês de atraso, até a presente data, totalizando R\$ 14.005,85 (quatorze mil e cinco Reais e oitenta e cinco centavos);
- h) A condenação das REQUERIDAS ao pagamento das custas e despesas processuais, assim como honorários advocatícios no importe de 15% sobre o valor da causa;

Protesta provar o alegado por todas as provas admitidas em direito, especialmente a produção de prova pericial, oitiva de testemunhas, juntada de novos documentos e expedição de ofícios e mandados, dando-se à causa o valor de R\$ 229.574,15 (duzentos e vinte e nove mil quinhentos e setenta e quatro Reais e quinze centavos) correspondente ao valor do lote na aquisição.

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

Termos em que,  
Pede deferimento,  
Jaguariúna, 30 de novembro de 2023.

**GUSTAVO ARRUDA CAMARGO DA CUNHA**  
OAB/SP 306.483

**EVANDRO BLUMER**  
OAB/SP 247.659

**PROCURAÇÃO AD JUDITIA ET EXTRA**

**OUTORGANTE:**

**MARCOS ROBERTO SOPRANI FERREIRA**, brasileiro, técnico eletrônico, divorciado, portador da cédula de identidade (RG) nº 17.376.162 SSP/SP, inscrito junto ao CPF/ME sob nº 119.249.338-96, residente e domiciliado na Rua Sebastião da Rocha Pita, nº 44, Jardim Santa Genebra, Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, CEP 13080-300 pelo presente instrumento de mandato, nomeia e constituem como seus bastantes 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, nº 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, propor todas as medidas cabíveis, judiciais ou extrajudiciais, em face de RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA – BUILDING, em qualquer Juízo, Instância ou Tribunal, podendo, para tanto, promover quaisquer medidas judiciais ou administrativas, 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, assinar declaração de hipossuficiência econômica, em conformidade com o disposto no art. 105, da Lei n.º 13.105/2015.

**CLÁUSULA ESPECIAL  
DE RENÚNCIA:**

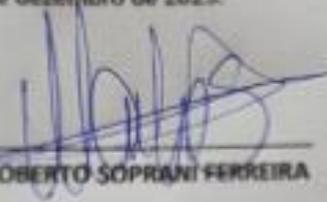
1. Em caso de renúncia dos poderes expressos nesta procuração e para este ato exclusivo fim, fica eleito, desde já, ao advogado Dr. Gustavo Arruda Camargo da Cunha que, assinando isoladamente, representa todos os que figuram nesta ou que venham a ter poderes conferidos por substabelecimento com reserva 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 DE VALIDADE Indeterminado.  
DO MANDATO:-

Por ser esta a expressão de vontade, firmam o presente instrumento de mandato em duas laudas.

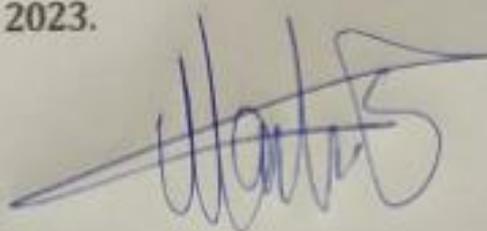
Jaguariúna, 04 de dezembro de 2023.

  
\_\_\_\_\_  
MARCOS ROBERTO SOPRANI FERREIRA

## DECLARAÇÃO DE HIPOSSUFICIÊNCIA FINANCEIRA

MARCOS ROBERTO SOPRANI FERREIRA, brasileiro, técnico eletrônico, divorciado, portador da cédula de identidade (RG) nº 17.376.162 SSP/SP, inscrito junto ao CPF/ME sob nº 119.249.338-96, residente e domiciliado na Rua Sebastião da Rocha Pita, nº 44, Jardim Santa Genebra, Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, CEP 13080-300, DECLARO, para todos os fins de direito que sou pobre no sentido jurídico do termo, pois não possuo condições de pagar as custas judiciais do processo e honorários advocatícios, sem prejuízo de meu próprio sustento e de minha família, necessitando, portanto, da gratuidade da Justiça.

Jaguariúna, 3 de dezembro de 2023.



MARCOS ROBERTO SOPRANI FERREIRA

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
 1573380895  
 NOME DO TITULAR  
 O REGISTRO NACIONAL  
 1573380895

MARCO ROBERTO SONSANI FERREIRA

CPF: 17376182 908/SP  
 RG: 119.249.228-96  
 DATA DO NASCIMENTO: 26/02/1967

PAIS: FERNANDO DOMINGUES FERREIRA  
 ENDEREÇO: ISABEL ADALGIZA SOPRA NI FERREIRA

PROFISSÃO:  CATEGORIA:  SEXO:  M  F

CPF: 01485733466  
 VALIDADE: 09/12/2023  
 DATA DE EMISSÃO: 12/11/1987

CREATIVOS

*[Assinatura]*

1573380895  
 REGISTRO PATRIARCA  
 NOME DO TITULAR: CUNHA, SP  
 DATA DE EMISSÃO: 09/12/2017

*[Assinatura]*

24972165705  
 07981022803

SÃO PAULO

**LOTEAMENTO RESERVA SANTA IZABEL**  
**INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE LOTE DE TERRENO**

Contrato nº 163/18  
 Quadra R  
 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: **MARCOS ROBERTO SOPRANI FERREIRA**  
 Nacionalidade: Brasileiro  
 Data de Nascimento: 26/02/1967  
 RG: 17.376.162 SSP/SP  
 Endereço Residencial: Rua Sebastião da Rocha Pita, 44, Jardim Santa Genebra, 13080-300, Campinas/SP  
 Endereço eletrônico (e-mail): [marcos.soprani@yahoo.com.br](mailto:marcos.soprani@yahoo.com.br) Telefone: (19) 98841-1258  
 Profissão: Técnico eletrônico  
 Estado Civil: Divorciado  
 CPF/MF: 119.249.338-96

**(3) CARACTERÍSTICAS, DIVISAS E CONFRONTAÇÕES DO LOTE** de terreno: UM LOTE DE TERRENO sob nº 01, da Quadra R, com 429,89 m², do "Loteamento Reserva Santa Izabel", denominado comercialmente de Reserva Santa Izabel, que se assim se descreve e caracteriza: Possui a área de 429,89m² medindo 16,31m, em curva de raio de 840,00m, de frente para a Rua 3, do lado direito de quem da Rua olha para o imóvel mede 28,00m e confronta-se com a Viela para Passagem de Pedestres 12, do lado esquerdo mede 29,36m e confronta-se com o Lote 2, e, nos fundos, mede 13,70m e confronta-se com a Viela para

\_\_\_\_\_  
 Rubrica Vendedora

\_\_\_\_\_  
 Rubrica Compradora

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 05/12/2023 às 10:58, sob o número 10044193120238260296. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004419-31.2023.8.26.0296 e código kuH6k1Jz.

Passagem de Pedestres 12, distante da esquina mais próxima 13,84m, em curva de raio de 840,00m, mais 21,83m, em curva de raio de 50,00m, da Rua 15.

**(4) PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:** O preço de venda do lote de terreno acima mencionado, certo e previamente ajustado, é o de **R\$ 229.574,15 (duzentos e vinte e nove mil, quinhentos e setenta e quatro reais e quinze centavos)**, que será pago pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, da seguinte forma:

I. A quantia de **R\$ 22.531,15 (vinte e dois mil, quinhentos e trinta e um reais e quinze centavos)** como sinal e princípio de pagamento, da seguinte forma: **(a) R\$ 4.871,60 (quatro mil, oitocentos e setenta e um reais e sessenta centavos)** através do cheque nº 001620 da Agencia 1397 do Banco Bradesco - 237 de cujo recebimento a **PROMITENTE VENDEDORA** dará plena e geral quitação com a efetiva compensação do respectivo cheque, **(b) R\$ 5.480,55 (cinco mil, quatrocentos e oitenta reais e cinquenta e cinco centavos)** através do cheque nº 001621 da Agencia 1397 do Banco Bradesco - 237 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\$ 12.179,00 (doze mil, centos e setenta e nove reais)** através de boleto bancário com vencimento em 29/novembro/2018.

II. O saldo de **R\$ 207.043,00 (duzentos e sete mil e quarenta e três reais)** 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\$ 207.043,00 (duzentos e sete mil e quarenta e três reais)**, 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\$ 1.738,00 (hum mil, setecentos e trinta e oito 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\$ 8.937,00 (oito mil, novecentos e trinta e sete 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\$ 357.516,00 (trezentos e cinquenta e sete mil, quinhentos e dezesseis reais)**.

Rubrica Vendedora

Rubrica Compradora

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 05/12/2023 às 10:58, sob o número 10044193120238260296. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004419-31.2023.8.26.0296 e código kuH6k1Jz.

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".

**(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

RESERVA  
SANTA  
IZABEL

Campinas/SP, 22 de Outubro de 18

PROMITENTE VENDEDORA:

RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

PROMISSÁRIO COMPRADOR:

TESTEMUNHAS:

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

Nome: Raquel Matias Franchia  
RG n.º: RG. 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 Jaguarúna, 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.

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 conseqüente 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  
VANTA  
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 vencidas, 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)

RESERVA  
SANTA  
ISABEL

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 vencidas, 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)

## 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:
- Limpeza, terraplenagem, abertura de vias e demarcação de vias, quadras, lotes e praças;
  - Colocação de guias e sarjetas em todas as vias e praças;
  - Rede coletora de águas pluviais;
  - Rede de distribuição de energia elétrica domiciliar e iluminação de vias públicas e praças;
  - Pavimentação das vias públicas;
  - Rede de distribuição de água;
  - Rede coletora de esgoto sanitário;
  - 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;
  - Sinalização de Trânsito;
  - 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" a "V":

- 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;
- Construção, onde inexistente, de muro/gradil de segurança nas divisas do setor residencial do loteamento;
- Portaria de identificação de acesso e Sede Administrativa com sala para escritório, sala de segurança, refeitório e banheiros);
- Construção do Parque Kids, playgrounds e outros equipamentos complementares, de acordo com o projeto paisagístico do loteamento;
- Implantação de caminhos de pedestre, de acordo com o projeto paisagístico do loteamento.

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)

**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 *bull'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. Comições 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  
ISABEL

**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 Jaguaruna/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 integradas 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 Isabel (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

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 Grapohab – certificado nº 094/2017 e Decreto Municipal nº 3.733 de 06 de abril de 2016, 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 8.768/79.

**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 a 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)

**Parágrafo 2º.** Fica terminantemente vedado ao PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) transferir parte certa e determinada do lote de terreno comprometido, 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 de atavá 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) a ADVERTÊNCIA. Caso o problema não seja sanado no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data do aviso de entrega de 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 virgula 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

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 36\*** - 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 37\*** - 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 38\*** - 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 39\*** - 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 40\*** - 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 41\*** - 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.

#### CAPITULO VI – Das Restrições Urbanísticas Convencionais

**Cláusula 43ª** – As condições descritas neste Capítulo contêm 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, vias, estabelecimentos**

Rubrica PROMOTENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)

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 a 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/controlar o 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)

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 as 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)

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 foçado.

e. Fica vedada a construção de casas pré-fabricadas de madeira e ainda a edificação, qualquer que seja, em madeira comum, folha de fiandres, 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 dispondo 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 amadas, 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)

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 a 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)

**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)

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-há 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 citados neste 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.

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)

**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)

- 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 grades 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 total 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 63\*** - 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/armo, ficando a PROMITENTE VENDEDORA eximida de qualquer custo relativo a 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.

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

Clausula 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.

**CAPITULO 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, 22/10/18

**PROMITENTE VENDEDORA:**

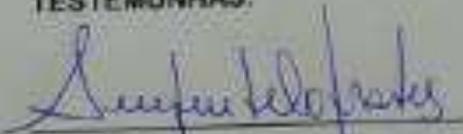


RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.

**PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES):**



**TESTEMUNHAS:**



Nome: Aida V. Mianello P. Santos  
RG: 16.807.767-X

RG n.º



Nome: Raquel Matta Franchia  
RG: 32.904.522

RG n.º

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)

Este documento é cópia do original - assinado digitalmente em 2018/10/22 às 10:58, sob o número 10044193120238260296. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004419-31.2023.8.26.0296 e código kuH6k1z.

LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

11.316

01

CNS 14.628-2 - Jaguariúna, 7 de janeiro de 2015

**IMÓVEL:** UM IMÓVEL RURAL DENOMINADO "SÍTIO SANTA IZABEL", situado neste distrito, município e comarca de Jaguariúna-SP., localizado na altura do Km 130 da estrada de rodagem asfaltada que liga Campinas a Mogi Mirim, pela qual faz frente, contendo a área superficial de aproximadamente vinte (20) alqueires de terras, ou exatamente 48,04,23 ha (quarenta e oito hectares, quatro ares e vinte e três centiares), contendo como benfeitorias: casa de residência sede, 4 (quatro) casas de empregados, um depósito, uma garagem, um estábulo para 40 (quarenta) vacas, pomar, canavial, pastos fechados com cercas de arame farpado, 4 (quatro) silos para guarda e armazenamento de rações, instalações completas de água encanada, energia elétrica e telefonia, e todos pertences de uma granja instalada para produzir e vender leite, tendo o imóvel as seguintes divisas e confrontações: começa num marco cravado na margem de um córrego e segue com o rumo SE 64°30' e 750,00 m (setecentos e cinquenta metros) de distância até outro marco, confrontando com o lote nº 4 (quatro); daí segue à esquerda com o rumo NE 25°22' e 149,00 m (cento e quarenta e nove metros) de distância até outro marco cravado na margem de uma via de servidão, confrontando até aqui com o lote nº 4 (quatro); daí segue à direita, margeando a referida via, até sua junção com a Estrada Estadual; daí segue à direita, margeando a Estrada Estadual, até a margem e junção de outro caminho de servidão; daí segue à direita, margeando o referido caminho, até outro marco; daí segue à direita com os seguintes rumos e distâncias: NO 65° 56' e 128,04 m (cento e vinte e oito metros e quatro centímetros) NO 67°09' e 152,54 m (cento e cinquenta e dois metros e cinquenta e quatro centímetros), NO 66° 09' e 94,87 m (noventa e quatro metros e oitenta e sete centímetros) de distância até outro marco cravado no início de um carreador; daí segue em parte por carreador e em parte por divisas e alvenarias, com os seguintes rumos e distâncias: NO 66° 28' e 191,87 m (cento e noventa e um metros e oitenta e sete centímetros), NO 66° 36' e 401,60 m (quatrocentos e um metros e sessenta centímetros), NO 64°28' e 308,50 m (trezentos e oito metros e cinquenta centímetros) de distância, até outro marco cravado na margem direita de um córrego; daí segue à direita, margeando o referido córrego até outro marco, ponto de início deste roteiro, tendo margeado uma represa. -----

**IDENTIFICAÇÃO CADASTRAL:** Cadastrado no **INCRA** sob nº **624.101.000.337-6**, com os seguintes dados: denominação do imóvel rural: Sítio Santa Izabel, área total: 48,0000 ha, indicações para localização do imóvel rural: Rodovia SP-340, Km 130, município sede do imóvel rural: Jaguariúna-SP., módulo rural: 26,8156 ha, nº módulos rurais 1,79, módulo fiscal: 10,0000 ha, nº módulos fiscais: 4,8000; fração mínima de parcelamento 2,0000 ha, área registrada: 48,0000 ha, posse a justo título: 0,0000, posse por simples ocupação:

(continua no verso)

MATRÍCULA

11.316

FICHA

01

VERSO

0,0000, em nome de Sônia Regina de Alvares Otero Fernandes, brasileira; nº do CCIR: 14404395147, exercícios 2010/2011/2012/2013/2014; Número do Imóvel na Receita Federal - NIRF: 4.635.459-0. -----

**PROPRIETÁRIA: SONIA REGINA DE ALVARES OTERO FERNANDES**, portadora da CI-RG nº 4.959.151-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 216.278.108-54, brasileira, empresária, viúva, residente e domiciliada na cidade de São Paulo, Capital, na Avenida Manoel dos Reis Araújo, nº 373. -----

**REGISTRO ANTERIOR: R.07-3.997 (adjudicação)**, fichas 02vº/03 do Livro nº 2, do Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Pedreira-SP., datado de 25/02/2004. -----

Referente ao Protocolo nº 21.774, de 10/12/2014. -----

O Oficial,

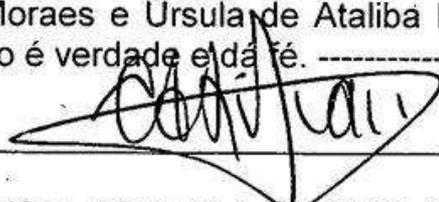


(Carlos Alberto Sass Silva)

**AV.01** – Jaguariúna, 05 de Maio de 2016. Ref. Prot. nº 25.979, de 25/01/2016. ---

**ATUALIZAÇÕES DE VIZINHOS:** Nos termos do requerimento datado de 15 de janeiro de 2016, devidamente formalizado, instruído com Projeto e Memorial Descritivo, assinados pelo arquiteto e urbanista, Thiago Carneiro Amin, CAU A39851-9, procede-se a presente averbação para ficar constando da matrícula retro e supra, que o imóvel nela descrito confronta-se atualmente com a Estrada Municipal JGR – 368 – Bento de Campos (anteriormente via de servidão); com a Rodovia Estadual SP-340 – Governador Dr. Adhemar Pereira de Barros (anteriormente Estrada Estadual); com a Estrada Municipal JGR – 171 – Avenida Guido Tozzi (anteriormente caminho de servidão), com a Fazenda Santa Úrsula, de propriedade de Agrícola Monta Carmelo S.A. (ocupado por Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária – EMBRAPA), matriculado sob nº 11.438 no Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Pedreira-SP (anteriormente com um carreador), com um córrego sem denominação, estando do outro lado do mesmo a Área Verde 1 do Loteamento Residencial Haras Patente; e com o Sítio Santa Luzia, de propriedade de Joseph Nun Fan Sung (sucessor de Espólio de Celso de Camargo Moraes e Úrsula de Ataliba Nogueira Moraes – lote nº 04). Nada mais. O referido é verdade e dá fé. -----

O Oficial,



(Carlos Alberto Sass Silva)

**AV.02** – Jaguariúna, 05 de Maio de 2016. Ref. Prot. nº 25.979, de 25/01/2016. ---

**RETIFICAÇÃO DE ÁREA:** Nos termos do requerimento mencionado na AV-01, instruído com certidão da matrícula nº 11.316, desta serventia, relativa ao imóvel retificando, Projeto e Memorial Descritivo, assinados pelo arquiteto e urbanista,

(continua na ficha 02 )

11.316

02

Thiago Carneiro Amin, CAU: A39851-9, e pelo procurador da proprietária, com as firmas reconhecidas, RRT – Registro de Responsabilidade Técnica Simples nº 0000004307282; Laudo Técnico e Declaração de inexistência de ocupantes nos imóveis vizinhos ao retificando, assinados e com as firmas reconhecidas; certidão da matrícula nº 11.438, emitida pelo Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Pedreira-SP; 10.239 e 12.041, ambas desta serventia, relativas aos imóveis vizinhos ao retificando, procede-se a presente averbação com suporte no artigo 213, II, da Lei nº 6.015/73, para ficar constando da matrícula retro, **que o imóvel nela descrito foi objeto de retificação de registro imobiliário, onde apurou-se que possui na realidade uma área de 474.335,31 m<sup>2</sup> (quatrocentos e setenta e quatro mil, trezentos e trinta e cinco metros e trinta e um decímetros quadrados) ou seja, 47,43,35 has (quarenta e sete hectares, quarenta e três ares e trinta e cinco centiares)**, contendo como benfeitorias: casa de residência sede, 4 (quatro) casas de empregados, um depósito, uma garagem, um estábulo para 40 (quarenta) vacas, pomar, canavial, pastos fechados com cercas de arame farpado, 4 (quatro) silos para guarda e armazenamento de rações, instalações completas de água encanada, energia elétrica e telefonia, e todos pertences de uma granja instalada para produzir e vender leite, tendo o imóvel as seguintes divisas e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 1-M, localizado na divisa entre o Sítio Santa Luzia, matriculado nesta serventia nº 10.239, e a Estrada Municipal JGR-368 – Bento de Campos; deste segue confrontando com a referida estrada, com os seguintes azimutes e distâncias: AZ118°49'28" e distância de 228,36 m (duzentos e vinte e oito metros e trinta e seis centímetros) até o vértice 2-M; AZ 119°03'26" e distância de 233,98 m (duzentos e trinta e três metros e noventa e oito centímetros) até o vértice 3-M; AZ 122°19'09" e distância de 17,19 m (dezessete metros e dezenove centímetros) até o vértice 4-M; AZ 124°54'09" e distância de 275,88 m (duzentos e setenta e cinco metros e oitenta e oito centímetros) até o vértice 5-M, que dista 50,00 m (cinquenta metros) do eixo de locação da faixa de domínio da Rodovia SP-340 - Governador Dr. Adhemar Pereira de Barros - km 129+941,00 metros (pista sentido sul); deste segue confrontando com a referida faixa de domínio, com AZ 182°13'05" e distância de 141,59 m (cento e quarenta e um metros e cinquenta e nove centímetros) até o vértice 6-M, que dista 50,00 m (cinquenta metros) do eixo de locação da faixa de domínio da referida rodovia, km 129+800,00 metros (pista sentido sul); deste deflete a direita e segue confrontando com a Estrada Municipal -JGR 171 – Avenida Guido Tozzi, com os seguintes azimutes e distâncias: AZ 244°12'20" e distância de 37,22 m (trinta e sete metros e vinte e dois centímetros) até o vértice 7-M; AZ 243°45'19" e distância de 34,19 m (trinta e quatro metros e dezenove

(continua no verso)

MATRÍCULA

FICHA

11.316

02

VERSO

centímetros) até o vértice 8-M; deste deflete à direita e segue confrontando com Fazenda Santa Úrsula, matriculada sob nº 11.438 no Oficial de Registro de Imóveis da comarca de de Pedreira - SP, de propriedade de Agrícola Monte Carmelo S/A. - ocupada por Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária (EMBRAPA), com os seguintes azimutes e distâncias: AZ 278°27'43" e distância de 160,57 m (cento e sessenta metros e cinquenta e sete centímetros) até o vértice 9-M; AZ 278°07'08" e distância de 143,40 m (cento e quarenta e três metros e quarenta centímetros) até o vértice 10-M; AZ 277°57'43" e distância de 84,31 m (oitenta e quatro metros e trinta e um centímetros) até o vértice 11-M; AZ 277°34'05" e distância de 169,27 m (cento e sessenta e nove metros e vinte e sete centímetros) até o vértice 12-M; AZ 278°03'43" e distância de 191,30 m (cento e noventa e um metros e trinta centímetros) até o vértice 13-M; AZ 278°00'35" e distância de 129,16 m (cento e vinte e nove metros e dezesseis centímetros) até o vértice 14-M; AZ 279°19'37" e distância de 62,52 m (sessenta e dois metros e cinquenta e dois centímetros) até o vértice 15-M; AZ 280°39'35" e distância de 129,53 m (cento e vinte e nove metros e cinqüenta e três centímetros) até o vértice 16-M; AZ 280°22'42" e distância de 177,93 m (cento e setenta e sete metros e noventa e três centímetros) até o vértice 17-M; AZ 276°11'11" e distância de 58,02 m (cinquenta e oito metros e dois centímetros) até o vértice 18-M, deste deflete à direita e segue confrontando com o Córrego sem Denominação; estando do outro lado do mesmo a Área Verde 1 do Loteamento "Residencial Haras Patente", matriculada nesta serventia sob nº 12.041, com os seguintes azimutes e distâncias: AZ 353°14'15" e distância de 19,72 m (dezenove metros e setenta e dois centímetros) até o vértice 19-M; AZ 2°46'19" e distância de 34,23 m (trinta e quatro metros e vinte e três centímetros) até o vértice 20-M; AZ 354°51'54" e distância de 3,98 m (três metros e noventa e oito centímetros) até o vértice 21-M; AZ 348°49'54" e distância de 58,56 m (cinquenta e oito metros e cinquenta e seis centímetros) até o vértice 22-M; AZ 2°34'24" e distância de 37,88 m (trinta e sete metros e oitenta e oito centímetros) até o vértice 23-M; AZ 302°54'37" e distância de 49,84 m (quarenta e nove metros e oitenta e quatro centímetros) até o vértice 24-M; daí deflete à direita e segue com AZ 343°39'39" e distância de 29,96 m (vinte e nove metros e noventa e seis centímetros) até o vértice 25-M; AZ 0°57'20" e distância de 22,51 m (vinte e dois metros e cinquenta e um centímetros) até o vértice 26-M; AZ 355°33'38" e distância de 58,97 m (cinquenta e oito metros e noventa e sete centímetros) até o vértice 27-M; AZ 5°03'00" e distância de 59,54 m (cinquenta e nove metros e cinquenta e quatro centímetros) até o vértice 28-M; deste deflete à direita e segue confrontando com o Sítio Santa Luzia, matriculado nesta serventia sob nº 10.239, com os seguintes azimutes e distâncias: AZ 99°31'21" e distância de 257,03 m (duzentos e cinquenta e sete metros e três centímetros)

**(continua na ficha 03)**

LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

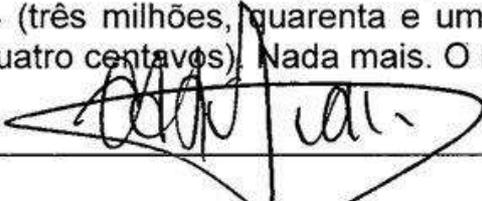
MATRÍCULA

FICHA

COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

11.316

03

até o vértice 29-M; AZ 99°38'11" e distância de 503,93 m (quinhentos e três metros e noventa e três centímetros) até o vértice 30-M; daí deflete à esquerda e segue AZ 9°29'35" e distância de 147,96 m (cento e quarenta e sete metros e noventa e seis centímetros) até o vértice 1-M, ponto inicial da descrição deste perímetro. O Município de Jaguariúna foi notificado via correio com AR em 25/02/2016, tendo através do Ofício SEGOV nº 143/2016, de 07/03/2016, declarado não se opor ao pedido de retificação. A Agrícola Monte Carmelo foi notificada através do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da comarca de Sumaré-SP em 09/03/2016, tendo informado que o imóvel não lhe pertence, sendo ocupado pela EMBRAPA por força de Ação de Desapropriação em trâmite; A EMBRAPA – Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária, foi notificada através do Anexos de Registro de Títulos e Documentos desta serventia, em 08/03/2016, deixando transcorrer o prazo, aceitando tacitamente os trabalhos; O vizinho Joseph Nun Fan Sung foi notificado através do 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, em 11/03/2016, tendo deixado transcorrer o prazo, aceitando tacitamente os trabalhos. A Superintendência do Patrimônio da União no Estado de São Paulo foi notificada via correio, por Carta com AR, em 14/03/2016, tendo através do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão, conforme ofício datado de 18/03/2016, declarado que não há interesse da União na área em questão. O Departamento de Estradas de Rodagem, foi notificado via correio por Carta com AR, em 26/02/2016, tendo através do Ofício DR. 1, nº 0188, de 29/04/2016, declarado não se opor ao pedido de retificação. Valor tributário: R\$ 3.041.333,44 (três milhões, quarenta e um mil, trezentos e trinta e três reais e quarenta e quatro centavos). Nada mais. O referido é verdade e dá fé. -----  
O Oficial,  (Carlos Alberto Sass Silva)

**AV.03-** Jaguariúna, 05 de Maio de 2016. Ref. Prot. nº 25.979, de 25/01/2016. ----

**ÁREAS DE RESERVA LEGAL:** Nos termos do requerimento mencionado na AV-01, instruído com Projeto e Memorial Descritivo, assinados pelo arquiteto e urbanista, Thiago Carneiro Amin, CAU: A39851-9, procede-se a presente averbação para ficar constando que no imóvel objeto desta matrícula existe cinco (05) áreas de reserva legal, a seguir descritas: **RESERVA LEGAL 1**, com **10.849,21 m<sup>2</sup> (dez mil, oitocentos e quarenta e nove metros e vinte e um decímetros quadrados)**, dentro das seguintes azimutes e distâncias: inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 9-M, localizado na divisa entre a Fazenda Santa Úrsula, Matriculada sob nº 11.438 no Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Pedreira de propriedade de Monte Carmelo S/A., ocupado por Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária (EMBRAPA); deste segue  
**(continua no verso)**

MATRÍCULA

FICHA

11.316

03

VERSO

confrontando com a Fazenda Santa Úrsula atrás mencionada, com AZ 278°07'08" e distância de 143,40 m (cento e quarenta e três metros e quarenta centímetros) até o vértice 10-M; deste segue com AZ 277°57'43" e distância de 65,57 m (sessenta e cinco metros e cinquenta e sete centímetros) até o vértice 100-rl; deste deflete à direita e segue confrontando com o imóvel desta matrícula até o vértice 101-rl com AZ 19°07'19" e distância de 8,76 m (oito metros e setenta e seis centímetros); deste deflete à direita e segue em curva à esquerda de raio 35,00 m (trinta e cinco metros) e desenvolvimento de 6,86 m (seis metros e dez centímetros) até o vértice 102-rl; deste segue com AZ 97°53'24" e distância de 6,10 m (seis metros e dez centímetros) até o vértice 103-rl; deste segue em curva à esquerda de raio 411,00 m (quatrocentos e onze metros) e desenvolvimento de 176,92 m (cento e setenta e seis metros e noventa e dois centímetros) até o vértice 104-rl; deste segue em curva à esquerda de raio 100,00 m (cem metros) e desenvolvimento de 78,84 m (setenta e oito metros e oitenta e quatro centímetros) até o vértice 105-rl; deste segue em curva à direita de raio 12,00 m (doze metros) e desenvolvimento de 18,82 m (dezoito metros e oitenta e dois centímetros) até o vértice 106-rl; deste segue em curva à direita de raio 125,70 m (cento e vinte e cinco metros e setenta centímetros) e desenvolvimento de 30,98 m (trinta metros e noventa e oito centímetros) até o vértice 107-rl; deste deflete à direita e segue com AZ 218°14'49" e distância de 10,57 m (dez metros e cinquenta e sete centímetros) até o vértice 108-rl; deste deflete à esquerda e segue com AZ 201°52'10" e distância de 82,34 m (oitenta e dois metros e trinta e quatro centímetros) até o vértice 109-rl; deste deflete à esquerda e segue com AZ 98°27'43" e distância de 97,43 m (noventa e sete metros e quarenta e três centímetros) até o vértice 110-rl; deste deflete à direita e segue com AZ 243°45'19" e distância de 12,29 m (doze metros e vinte e nove centímetros) até o vértice 111-rl, confrontando do vértice 100-rl ao vértice 111-rl com o imóvel desta matrícula; do vértice 111-rl deflete à direita e segue confrontando a Fazenda Santa Úrsula, matriculada sob nº 11.438 do Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Pedreira - SP, de propriedade da Agrícola Monte Carmelo S/A., ocupado por Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária (EMBRAPA), com AZ 278°27'43" e distância de 134,22 m (cento e trinta e quatro metros e vinte e dois centímetros) até o vértice 9-M, ponto inicial da descrição deste perímetro.- **RESERVA LEGAL 2 – com a área de 8.942,70 m<sup>2</sup> (oito mil, novecentos e quarenta e dois metros e setenta decímetros quadrados)**, dentro dos seguintes azimutes e distâncias: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 28-M, localizado na divisa entre o Córrego sem Denominação, estando do outro lado do mesmo a Área Verde 1 do Loteamento "Residencial Haras Patente", matriculada nesta serventia sob nº 12.041 e o Sítio Santa Luzia, matriculada nesta serventia sob nº 10.239; deste segue

**(continua na ficha 04)**

## LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL

## OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

11.316

04

confrontando com o Sítio Santa Luzia, atrás mencionado, com AZ 99°31'21" e distância de 257,03 m (duzentos e cinquenta e sete metros e três centímetros) até o vértice 29-M; deste segue com AZ 99°38'11" e distância de 97,50 m (noventa e sete metros e cinquenta centímetros) até o vértice 112-rl; deste deflete à direita e segue confrontando com o imóvel desta matrícula até o vértice 117-rl com os seguintes azimutes e distancias: AZ189°38'11" e 25,32 m (vinte e cinco metros e trinta e dois centímetros) até o vértice 113-rl; deste deflete à direita e segue em curva à direita de raio 1.135,00 m (mil, cento e trinta e cinco metros) e desenvolvimento de 247,72 m (duzentos e quarenta e sete metros e setenta e dois centímetros) até o vértice 114-rl; deste segue com AZ 287°50'16" e distância de 34,25 m (trinta e quatro metros e vinte e cinco centímetros) até o vértice 115-rl; deste segue com AZ 266°20'21" e distância de 23,88 m (vinte e três metros e oitenta e oito centímetros) até o vértice 116-rl; deste segue com AZ 273°48'17" e distância de 48,39 m (quarenta e oito metros e trinta e nove centímetros) até o vértice 117-rl; deste deflete à direita e segue confrontando com o Córrego sem Denominação, estando do outro lado do mesmo a Área Verde 1 do Loteamento Residencial Haras Patente", matriculada nesta serventia sob nº 12.041, com AZ 5°03'00" e distância de 25,73 m (vinte e cinco metros e setenta e três centímetros) até o vértice 28-M, ponto inicial da descrição deste perímetro; **RESERVA LEGAL 3, com a área de 2.564,70 m<sup>2</sup> (dois mil, quinhentos e sessenta e quatro metros e setenta decímetros quadrados)**, dentro dos seguintes azimutes e distâncias: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 118-rl, localizado a uma distância de 18,28 m (dezoito metros e vinte e oito centímetros) com AZ 5°03'00" do vértice 27-M, e localizado na divisa entre o Córrego sem Denominação, estando do outro lado do mesmo a Área Verde 1 do Loteamento Residencial Haras Patente, matriculada nesta serventia sob nº 12.041 e a área desta matrícula; deste segue confrontando com o referido córrego, com AZ 5°03'00" e distância de 10,52 m (dez metros e cinquenta centímetros) até o vértice 119-rl; deste deflete à direita e segue confrontando com o imóvel desta matrícula, com AZ 93°48'17" e distância de 44,65 m (quarenta e quatro metros e sessenta e cinco centímetros) até o vértice 120-rl; deste deflete à direita e segue com AZ 169°02'41" e distância de 78,87 m (setenta e oito metros e oitenta e sete centímetros) até o vértice 121-rl; deste deflete à direita e segue com AZ 223°06'02" e distância de 10,92 m (dez metros e noventa e dois centímetros) até o vértice 122-rl; deste segue em curva à esquerda de raio 14,00 m (quatorze metros) e desenvolvimento de 3,08 m (três metros e oito centímetros) até o vértice 123-rl; deste segue com AZ 210°29'40" e distância de 12,75 m (doze metros e setenta e cinco centímetros) até o vértice 124-rl; deste deflete à direita e segue com AZ 326°26'51" e distância de 42,55 m (quarenta e dois metros e cinquenta e cinco centímetros) até o vértice 125-rl;

(continua no verso)

MATRÍCULA

FICHA

11.316

04

VERSO

deste deflete à direita e segue em curva à direita de raio 28,00 m (vinte e oito metros) e desenvolvimento de 19,95 m (dezenove metros e noventa e cinco centímetros) até o vértice 126-rl; deste segue com AZ 13°26'41" e distância de 10,50 m (dez metros e cinquenta centímetros) até o vértice 127-rl; deste segue com AZ 349°02'41" e distância de 11,32 m (onze metros e trinta e dois centímetros) até o vértice 128-rl; deste segue com AZ 2°08'06" e distância de 19,95 m (dezenove metros e noventa e cinco centímetros) até o vértice 129-rl; deste segue com AZ 262°05'53" e distância de 28,63 m (vinte e oito metros e sessenta e três centímetros) até o vértice 118-rl, ponto inicial da descrição deste perímetro. **RESERVA LEGAL 4 - com a área de 18.150,78 m<sup>2</sup> (dezoito mil, cento e cinquenta metros e setenta e oito decímetros quadrados)**, dentro dos seguintes azimutes e distâncias: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 16-M, na divisa da Fazenda Santa Úrsula, matriculada sob nº 11.438 no Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Pedreira - SP, de propriedade da Agrícola Monte Carmelo S/A.; ocupado por Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária (EMBRAPA) e o imóvel desta matrícula; deste segue confrontando a Fazenda Santa Úrsula atrás mencionada, com os seguintes azimutes e distâncias: AZ 280°22'42" e distância de 177,93 m (cento e setenta e sete metros e noventa e três centímetros) até o vértice 17-M; deste segue com AZ 276°11'11" e distância de 58,02 m (cinquenta e oito metros e dois centímetros) até o vértice 18-M; deste deflete à direita e segue confrontando com o Córrego sem Denominação, estando do outro lado do mesmo a Área Verde 1 do Loteamento "Residencial Haras Patente", matriculada nesta serventia sob nº 12.041, com os seguintes azimutes e distâncias: AZ 353°14'15" e distância de 19,72 m (dezenove metros e setenta e dois centímetros) até o vértice 19-M; deste segue com AZ 2°46'19" e distância de 34,23 m (trinta e quatro metros e vinte e três centímetros) até o vértice 20-M; deste segue com AZ 354°51'54" e distância de 3,98 m (três metros e noventa e oito centímetros) até o vértice 21-M; deste segue com AZ 348°49'54" e distância de 58,56 m (cinquenta e oito metros e cinquenta e seis centímetros) até o vértice 22-M; deste segue com azimute de AZ 2°34'24" e distância de 37,88 m (trinta e sete metros e oitenta e oito centímetros) até o vértice 23-M; deste deflete à esquerda e segue com AZ 302°54'37" e distância de 49,38 m (quarenta e nove metros e trinta e oito centímetros) até o vértice 130-rl; deste segue confrontando com o imóvel desta matrícula até o vértice 154-rl com a seguinte descrição: deflete à direita e segue em curva à esquerda de raio 60,00 m (sessenta metros) e desenvolvimento de 24,93 m (vinte e quatro metros e noventa e três centímetros) até o vértice 131-rl; deste segue em curva à direita de raio 195,00 m (cento e noventa e cinco metros) e desenvolvimento de 30,92 m (trinta metros e noventa e dois centímetros) até o vértice 132-rl; deste segue em curva à esquerda de raio 40,00 m (quarenta metros) e

**(continua na ficha 05)**

## LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL

## OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

11.316

05

desenvolvimento de 7,69 m (sete metros e sessenta e nove centímetros) até o vértice 133-rl; deste deflete à direita e segue com AZ 146°26'51" e distância de 35,84 m (trinta e cinco metros e oitenta e quatro centímetros) até o vértice 134-rl; deste deflete à direita e segue com AZ 210°29'40" e distância de 8,09 m (oito metros e nove centímetros) até o vértice 135-rl; deste deflete à esquerda e segue com AZ 120°29'40" e distância de 24,67 m (vinte e quatro metros e sessenta e sete centímetros) até o vértice 136-rl; deste segue com AZ 30°29'38" e distância de 14,98 m (quatorze metros e noventa e oito centímetros) até o vértice 137-rl; deste segue com AZ 152°44'07" e distância de 12,16 m (doze metros e dezesseis centímetros) até o vértice 138-rl; deste segue com AZ 150°56'40" e distância de 33,07 m (trinta e três metros e sete centímetros) até o vértice 139-rl; deste segue com AZ 175°06'56" e distância de 47,84 m (quarenta e sete metros e oitenta e quatro centímetros) até o vértice 140-rl; deste segue com AZ 168°49'54" e distância de 32,42 m (trinta e dois metros e quarenta e dois centímetros) até o vértice 141-rl; deste deflete à esquerda e segue com AZ 93°38'03" e distância de 15,39 m (quinze metros e trinta e nove centímetros) até o vértice 142-rl; deste deflete à direita e segue em curva à esquerda de raio 800,00 m (oitocentos metros) e desenvolvimento de 41,25 m (quarenta e um metros e vinte e cinco centímetros) até o vértice 143-rl; deste segue em curva à esquerda de raio 52,60 m (cinquenta e dois metros e sessenta centímetros) e desenvolvimento de 74,98 m (setenta e quatro metros e noventa e oito centímetros) até o vértice 144-rl; deste segue com AZ 100°22'42" e distância de 158,86 m (cento e cinquenta e oito metros e oitenta e seis centímetros) até o vértice 145-rl; deste deflete à esquerda e segue em curva de raio 23,60 m (vinte e três metros e sessenta centímetros) e desenvolvimento de 36,55 m (trinta e seis metros e cinquenta e cinco centímetros) até o vértice 146-rl; deste segue em curva à esquerda de raio 900,00 m (novecentos metros) e desenvolvimento de 92,56 m (noventa e dois metros e cinquenta e seis centímetros) até o vértice 147-rl; deste segue em curva à direita de raio 561,60 m (quinhentos e sessenta e um metros e sessenta centímetros) e desenvolvimento de 36,79 m (trinta e seis metros e setenta e nove centímetros) até o vértice 148-rl; deste deflete à direita e segue com AZ 96°03'38" e distância de 9,99 m (nove metros e noventa e nove centímetros) até o vértice 149-rl; deste deflete à direita e segue com AZ 146°47'51" e distância de 44,10 m (quarenta e quatro metros e dez centímetros) até o vértice 150-rl; deste deflete à direita e segue com AZ 187°20'15" e distância de 89,00 m (oitenta e nove metros) até o vértice 151-rl; deste deflete à esquerda e segue com AZ 119°59'02" e distância de 23,36 m (vinte e três metros e trinta e seis centímetros) até o vértice 152-rl; deste deflete à direita e segue com AZ 187°53'24" e distância de 11,46 m (onze metros e quarenta e seis centímetros) até o vértice 153-rl; deste deflete à esquerda e segue com AZ 148°18'41" e

(continua no verso)

MATRÍCULA

FICHA

11.316

05

VERSO

distância de 22,24 m (vinte e dois metros e vinte e quatro centímetros) até o vértice 154-rl; deste deflete à direita e segue confrontando a Fazenda Santa Úrsula, matriculada sob nº 11.438 do Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Pedreira- SP, de propriedade da Agrícola Monte Carmelo S/A., ocupado por Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária (EMBRAPA) com AZ 280°39'35" e distância de 115,88 m (cento e quinze metros e oitenta e oito centímetros) até o vértice 16-M, ponto inicial da descrição deste perímetro. **RESERVA LEGAL 5 – com a área de 54.401,35 m<sup>2</sup> (cinquenta e quatro mil, quatrocentos e um metros e trinta e cinco decímetros quadrados)**, dentro dos seguintes azimutes e distâncias: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 1-M, localizado na divisa entre o Sítio Santa Luzia, matriculada nesta serventia sob nº 10.239, e a Estrada Municipal JGR-368 – Bento de Campos; deste segue confrontando com a referida estrada com AZ 118°49'28" e distância de 134,20 m (cento e trinta e quatro metros e vinte centímetros) até o vértice 155-rl; deste deflete à direita e segue confrontando com o imóvel desta matrícula até o vértice 162-rl com a seguinte descrição: AZ 210°11'18" e distância de 33,79 m (trinta e três metros e setenta e nove centímetros) até o vértice 156-rl; deste deflete à direita e segue com AZ 300°11'18" e distância de 8,00 m (oito metros) até o vértice 157-rl; deste deflete à esquerda e segue com AZ 210°11'18" e distância de 20,00 m (vinte metros) até o vértice 158-rl; deste deflete à esquerda e segue com AZ 120°11'18" e distância de 20,00 m (vinte metros) até o vértice 159-rl; deste deflete à esquerda e segue com AZ 30°11'18" e distância de 20,00 m (vinte metros) até o vértice 160-rl; deste deflete à esquerda e segue com AZ 300°11'18" e distância de 8,00 m (oito metros) até o vértice 161-rl; deste deflete à direita e segue com AZ 30°11'18" e distância de 33,88 m (trinta e três metros e oitenta e oito centímetros) até o vértice 162-rl; deste deflete à direita e segue confrontando com a Estrada Municipal JGR-368 – Bento de Campos com AZ 118°49'28" e distância de 90,16 m (noventa metros e dezesseis centímetros) até o vértice 2-M; deste segue com AZ 119°03'26" e distância de 202,84 m (duzentos e dois metros e oitenta e quatro centímetros) até o vértice 163-rl; deste deflete à direita e segue confrontando com o imóvel desta matrícula até o vértice 170-rl com a seguinte descrição: com AZ 210°11'18" e distância de 40,03 m (quarenta metros e três centímetros) até o vértice 164-rl; deste deflete à direita e segue com AZ 300°11'18" e distância de 8,00 m (oito metros) até o vértice 165-rl; deste deflete à esquerda e segue com AZ 210°11'18" e distância de 20,00 m (vinte metros) até o vértice 166-rl; deste deflete à esquerda e segue com AZ 120°11'18" e distância de 20,00 m (vinte metros) até o vértice 167-rl; deste deflete à esquerda e segue com AZ 30°11'18" e distância de 20,00 m (vinte metros) até o vértice 168-rl; deste deflete à esquerda e segue com AZ 300°11'18" e distância de 8,00 m (oito metros) até o vértice 169-rl; deste deflete

**{continua na ficha 06}**

## LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL

## OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

11.316

06

à direita e segue com AZ 30°11'18" e distância de 40,11 m (quarenta metros e onze centímetros) até o vértice 170-rl; deste deflete à direita e segue confrontando com a Estrada Municipal JGR-368 – Bento de Campos, com os seguinte azimutes e distâncias: AZ 119°03'26" e distância de 27,14 m (vinte e sete metros e quatorze centímetros) até o vértice 3-M; deste segue com AZ 122°19'09" e distância de 17,19 m (dezessete metros e dezenove centímetros) até o vértice 4-M; deste segue com AZ 124°54'09" e distância de 237,18 m (duzentos e trinta e sete metros e dezoito centímetros) até o vértice 171-rl; deste deflete à direita e segue confrontando com o imóvel desta matrícula até o vértice 30-M com a seguinte descrição: AZ 210°11'18" e distância de 20,52 m (vinte metros e cinquenta e dois centímetros) até o vértice 172-rl; deste deflete à direita e segue com AZ 300°11'18" e distância de 8,00 m (oito metros) até o vértice 173-rl; deste deflete à esquerda e segue com azimute de AZ 210°11'18" e distância de 20,00 m (vinte metros) até o vértice 174-rl; deste deflete à esquerda e segue com AZ 120°11'18" e distância de 9,54 m (nove metros e cinquenta e quatro centímetros) até o vértice 175-rl; deste segue com AZ 125°28'49" e distância de 10,51 m (dez metros e cinquenta e um centímetros) até o vértice 176-rl; deste deflete à esquerda e segue com AZ 30°11'18" e distância de 20,09 m (vinte metros e nove centímetros) até o vértice 177-rl; deste deflete à esquerda e segue com AZ 305°28'49" e distância de 8,03 m (oito metros e três centímetros) até o vértice 178-rl; deste deflete à direita e segue com AZ 30°11'18" e distância de 20,30 m (vinte metros e trinta centímetros) até o vértice 179-rl; deste deflete à direita e segue em curva à direita de raio 15,00 m (quinze metros) e desenvolvimento de 14,07 m (quatorze metros e sete centímetros) até o vértice 180-rl; deste segue com AZ 182°13'05" e distância de 64,16 m (sessenta e quatro metros e dezesseis centímetros) até o vértice 181-rl; deste deflete à direita e segue com AZ 305°28'49" e distância de 45,01 m (quarenta e cinco metros e um centímetros) até o vértice 182-rl; deste segue com AZ 300°11'18" e distância de 643,91 m (seiscentos e quarenta e três metros e noventa e um centímetros) até o vértice 183-rl; deste deflete à esquerda e segue com AZ 208°14'28" e distância de 41,55 m (quarenta e um metros e cinquenta e cinco centímetros) até o vértice 184-rl; deste segue em curva à direita de raio 25,00 m (vinte e cinco metros) e desenvolvimento de 31,15 m (trinta e um metros e quinze centímetros) até o vértice 185-rl; deste segue com AZ 279°38'11" e distância de 5,75 m (cinco metros e setenta e cinco centímetros) até o vértice 30-M; deste deflete à direita e segue confrontando com o Sítio Santa Luzia, matriculada nesta serventia nº 10.239, com AZ 9°29'35" e distância de 147,96 m (cento e quarenta e sete metros e noventa e seis centímetros) até o vértice 1-M, ponto inicial da descrição deste perímetro. Nada mais. O referido é verdade e dá fé.

(continua no verso)

MATRÍCULA

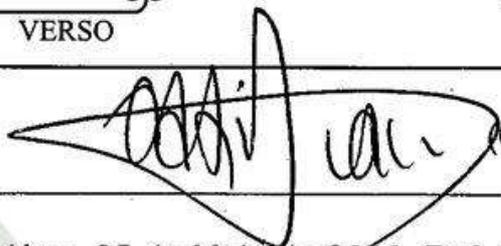
FICHA

11.316

06

VERSO

O Oficial,



(Carlos Alberto Sass Silva)

**AV.04-** Jaguariúna, 05 de Maio de 2016. Ref. Prot. nº 25.769, de 25/01/2016. ----

**CADASTRO AMBIENTAL RURAL:** Nos termos do requerimento mencionado na AV-01, instruído com comprovante de inscrição no Cadastro Ambiental Rural - CAR, emitido via Internet, às 17:39:54 horas do dia 14/12/2015, pelo Sistema Ambiental Paulista - protocolo nº 25754, procede-se a presente averbação para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula, foi inscrito no **SICAR-SP** sob nº **35247090008780** e no **SICAR - Federal** sob nº SP-3524709-E1CECCC62A7D4F0E89E2679AF563E303. Consta que este documento garante o cumprimento do disposto no § 2º do Art. 14 e § 3º do Art. 29, da Lei nº 12.651, de 2012 e se constitui em instrumento suficiente para atender ao disposto no Artigo 78-A da referida lei. Nada mais. O referido é verdade e dá fé. ----

O Oficial,



(Carlos Alberto Sass Silva)

**R.05** – Jaguariúna, 15 de Julho de 2016. Ref. Prot. nº 27.067, de 14/06/2016. ----

**SERVIDÃO DE PASSAGEM:** Nos termos da Escritura Pública de Constituição de Servidão Administrativa, datada de 27 de maio de 2014, lavrada no Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos local, no livro nº 380, páginas 322/328, a Sra. SONIA REGINA DE ÁLVARES OTERO FERNANDES, viúva, atrás qualificada, **constitui SERVIDÃO PERPÉTUA DE PASSAGEM PARA A LINHA DE TRANSMISSÃO DE ENERGIA ELÉTRICA (LT 500 KV Araraquara II - Taubaté), à COPEL GERAÇÃO E TRANSMISSÃO S/A**, sociedade por ações, subsidiária integral da **COMPANHIA PARANAENSE DE ENERGIA – COPEL**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 04.370.282/0001-70, com sede na cidade de Curitiba-PR, na Rua José Izidoro Biazetto, nº 158, bloco "A", com seu estatuto social consolidado datado de 26/04/2012, registrado sob nº 20123192625, em 09/05/2012, na JUCEPAR e Ata da vigésima quinta Assembleia Geral Extraordinária realizada aos 27/12/2010, registrada na JUCEPAR sob nº 20110069269 em 04/01/2011, que do imóvel objeto desta matrícula, **grava uma área de 45.487,55 m2 (quarenta e cinco mil, quatrocentos e oitenta e sete metros e cinquenta e cinco decímetros quadrados)**, assim descrita: "A poligonal tem início no marco OPP, situado no limite da faixa de segurança da LT 500 KV – Araraquara II – Taubaté, que confronta com o imóvel desta matrícula e na cerca de divisa do Sítio Santa Luzia, matriculado nesta serventia sob nº 10.239; daí parte com azimute 09º29'35" e segue 64,14 m (sessenta e quatro

(continua na ficha 07 )

LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

11.316

07

COMARCA DE JAGUARIUNA - ESTADO DE SÃO PAULO

metros e quatorze centímetros) por cerca de divisa, confrontando com o referido Sítio Santa Luzia, até o marco 01 (um), que dista 11,32 metros do vértice 1-M da descrição do imóvel desta matrícula; daí deflete à direita e segue com azimute de  $120^{\circ}11'18''$ , e distância de 716,07 m (setecentos e dezesseis metros e sete centímetros) pelo limite da faixa de segurança da LT, confrontando com o imóvel desta matrícula até o marco 02 (dois); daí segue no azimute de  $125^{\circ}28'49''$ , e distância de 36,49 m (trinta e seis metros e quarenta e nove centímetros) pelo limite da faixa de segurança da LT, confrontando com o imóvel desta matrícula até o marco 03 (três); daí deflete à direita com azimute de  $182^{\circ}13'05''$ , na distância de 71,76 m (setenta e um metros e setenta e seis centímetros) por cerca de arame, confrontando com a faixa de domínio da Rodovia SP-340 - Governador Dr. Adhemar Pereira de Barros - km 129+941,00 metros, até o marco 04 (quatro); deste deflete à direita e segue no azimute de  $305^{\circ}28'49''$ , na distância de 73,07 m (setenta e três metros e sete centímetros) pelo limite da faixa de segurança da LT, confrontando com o imóvel desta matrícula até o marco 05 (cinco); daí segue com azimute de  $300^{\circ}11'18''$  na distância de 690,63 m (seiscentos e noventa metros e sessenta e três centímetros) pelo limite da faixa de segurança da LT, confrontando com o imóvel desta matrícula, até o marco OPP. As partes contratantes convencionaram que a servidão acima é constituída em troca do pagamento da importância de R\$ 3.900.000,00 (três milhões e novecentos mil reais), pagos na data da lavratura da escritura ora registrada. Que a constituição da servidão foi declarada de utilidade pública para fins de instituição de servidão administrativa pela Resolução Autorizativa da Agência Nacional de Energia Elétrica - ANEEL nº 3.582, publicada no Diário Oficial da União em 13/07/2012. A outorgada poderá no exercício desta servidão, fazer todas as instalações necessárias, cortar árvores que impeçam a construção ou aquelas que possam vir a impedir o bom funcionamento das linhas, desde que observada as normas ambientais e autorizações necessárias dos órgãos competentes, do que a outorgada se responsabiliza; a outorgante permitirá o acesso a todo o pessoal da COPEL, ou seus empreiteiros, que deverão estar devidamente credenciados, para fins de construção, inspeção, manutenção das linhas e transporte de materiais necessários a essas finalidades, ingressando livremente na aludida faixa através da propriedade dos outorgantes, observadas as cautelas específicas. A outorgante se compromete a não fazer e nem permitir construção dentro dos limites da faixa da presente servidão, limitando o uso e gozo nessa área ao que for compatível com a existência da servidão, abstendo-se de quaisquer atos que embarquem ou causam danos às linhas de transmissão, inclusive do plantio e cultivo de cana-de-açúcar, que fica expressamente proibido, obedecidos para tanto, os critérios técnicos fixados pela COPEL, com os quais a outorgante expressa e previamente concorda. A

**(continua no verso)**

MATRÍCULA

FICHA

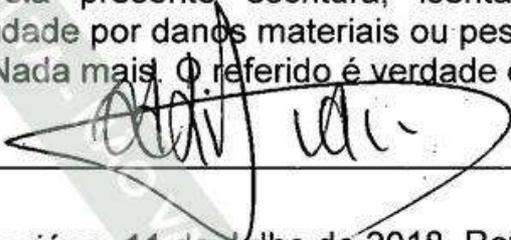
11.316

07

VERSO

outorgante poderá fazer plantações de pequeno porte na faixa de servidão das linhas de transmissão, desde que não perturbe o funcionamento, manutenção e segurança deste mesma linha, e nem tampouco contrarie as limitações de uso impostas pela presente escritura, isentando-se a outorgada de qualquer responsabilidade por danos materiais ou pessoais decorrentes do exercício desta faculdade. Nada mais. O referido é verdade e dá fé. -----

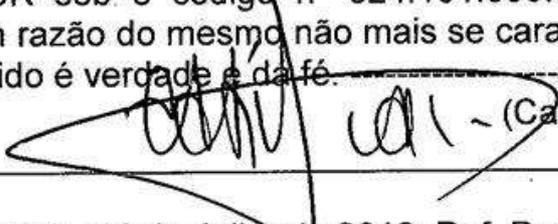
O Oficial,


 (Carlos Alberto Sass Silva)

**AV.06** - Jaguariúna, 11 de Julho de 2018. Ref. Prot. nº 33.547, de 18/06/2018. ---

**ALTERAÇÃO DE DESTINAÇÃO E IDENTIFICAÇÃO CADASTRAL:** Nos termos do requerimento datado de 15 de Junho de 2018, assinado por Gabriel Negrão Mangabeira Albernaz, com a firma reconhecida, procurador de Reserva Santa Izabel Empreendimento Imobiliário SPE Ltda, instruído com Procuração Pública datada de 13/06/2018, lavrada no 5º Tabelião de Notas de Campinas-SP., no livro nº 1.642, páginas 046/050, Certidão nº 82, datada de 06/07/2018, expedida pela Prefeitura Municipal local, e Ofício/INCRA SR (08) GAB/F1/nº 3337, datado de 16/06/2017, emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA – Superintendência Regional do Estado de São Paulo – SR (08), procede-se a presente averbação para ficar constando da matrícula retro, que o imóvel nela descrito foi inserido na área urbana deste município (AU-01), conforme Lei Municipal Complementar nº 281, de 25/08/2016, estando cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº **08.0088.1051**, tendo o INCRA procedido o **CANCELAMENTO** do cadastro no Sistema Nacional de Cadastro Rural – SNCR sob o código nº 624.101.000.337-6, relativo ao imóvel desta matrícula, em razão do mesmo não mais se caracterizar como imóvel rural. Nada mais. O referido é verdade e dá fé. -----

O Oficial,


 (Carlos Alberto Sass Silva)

**R.07** - Jaguariúna, 11 de Julho de 2018. Ref. Prot. nº 33.545, de 18/06/2018. -----

**VENDA E COMPRA:** Nos termos da Escritura Pública de Venda e Compra datada de 26 de Abril de 2018, lavrada no livro nº 1637, páginas 243/247 e Ata Retificativa datada de 06 de Julho de 2018, lavrada no livro nº 1644, página 131, ambas do 5º Tabelião de Notas de Campinas-SP, a Sra. SÔNIA REGINA DE ALVARES OTERO FERNANDES, viúva, atrás qualificada, pelo preço de R\$ 10.745.703,37 (dez milhões e setecentos e quarenta e cinco mil e setecentos e três reais e trinta e sete centavos), **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula a empresa **RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE**

(continua na ficha 08 )

## LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

## OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

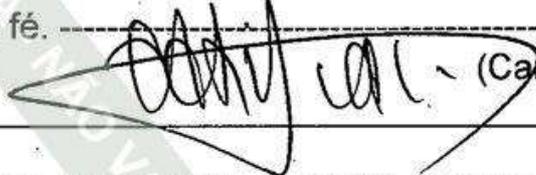
COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

11.316

08

**LTDA.**, com sede na cidade de Campinas-SP., na Avenida Jesuino Marcondes Machado, nº 440, sala 09, Bairro Nova Campinas, inscrita no CNPJ/MF sob nº 29.521.227/0001-64, com seu instrumento particular de constituição de sociedade datado de 09 de novembro de 2017, devidamente registrado na Junta Comercial deste Estado – JUCESP sob nº 3523079953-1. Nada mais. O referido é verdade e dá fé.

O Oficial,

 (Carlos Alberto Sass Silva)

**R-08** - Jaguariúna, 11 de Julho de 2018. Ref. Prot. nº 33.546 de 18/06/2018. -----

**HIPOTECA:** Nos termos da Escritura Pública de Hipoteca para Garantia de Obras e Serviços do Futuro Loteamento "Reserva Santa Izabel" datada de 14/06/2018, lavrada no Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos local, no livro nº 436, páginas 349/363, a empresa RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, atrás identificada, deu o imóvel objeto desta matrícula em **HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU**, hora registrada em primeiro lugar, a favor do **MUNICÍPIO DE JAGUARIÚNA**, pessoa jurídica de direito público interno, com sede nesta cidade, no Edifício do Paço Municipal, situado na Rua Alfredo Bueno, nº 1.235, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob nº 46.410.866/0001-71, em garantia da execução das obras e serviços necessários para a implantação no imóvel desta matrícula do loteamento que se denominará "**RESERVA SANTA IZABEL**, constituído de lotes destinados ao uso residencial. A devedora compromete-se e se obriga a cumprir de acordo com os dispositivos da legislação municipal e Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979, no **prazo de vinte e quatro (24) meses**, a contar da data do registro do projeto do loteamento perante esta serventia, na conformidade dos prazos e padrões estabelecidos no cronograma, às suas próprias expensas e sem quaisquer ônus ao município, as seguintes obras e serviços, precedidos de projetos apresentados e aprovados pelo credor: **a)** demarcação topográfica das quadras e lotes com a utilização de marcos de concreto; **b)** execução da terraplenagem para abertura de ruas, levando em consideração as declividades apresentadas no projeto de terraplenagem; **c)** implantação de rede de distribuição de água potável, bem como, a execução das ligações; **d)** implantação de rede coletora de esgoto, inclusive nas vielas sanitárias, incluindo a estação elevatória, com sua respectiva interligação com a rede pública; bem como, a execução das ligações de cada lote, de acordo com o projeto apresentado e demais exigências fixadas pelo Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais – GRAPROHAB; **e)** execução de rede de energia elétrica para iluminação pública, atendendo aos padrões pela Prefeitura, conforme projeto a ser apresentado e aprovado pela

(continua no verso)

MATRÍCULA

FICHA

11.316

08

VERSO

concessionária de energia elétrica local, e execução de rede de abastecimentos domiciliar; **f)** execução de rede de escoamento e drenagem de águas pluviais, inclusive nas vielas sanitárias, atendendo aos projetos apresentados. Nos lotes que constam vielas deverão ser executadas as respectivas ligações; **g)** execução de pavimentação asfáltica, com execução de guias e sarjetas em concreto, atendendo aos respectivos projetos apresentados; **h)** execução de sinalização viária para orientação do tráfego de veículos, em atendimento ao Código de Trânsito Brasileiro, de acordo com o projeto apresentado; **i)** execução da arborização do loteamento, atendendo à exigência da Secretaria de Meio Ambiente e GRAPROHAB; **j)** implantação da sinalização das vias e praças, de forma vertical e horizontal, nos moldes definidos e com as respectivas denominações a serem fornecidas pela Prefeitura; **k)** inserção de placas indicativas com nome das ruas em cada esquina e praças, após a devida denominação, observando-se as normas vigente da Prefeitura; **l)** é vedada a impermeabilização do solo destinado a área verde; **m)** cumprir as disposições contidas no Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental – TCRA nº 18581/2017, expedido pela CETESB. As obras e serviços acima mencionados, são orçados em R\$ 16.901.564,67 (dezesseis milhões e novecentos e um mil e quinhentos e sessenta e quatro reais e sessenta e sete centavos). As partes atribuem ao imóvel desta matrícula o valor de R\$ 33.300.000,00 (trinta e três milhões e trezentos mil reais), nos termos do artigo 1484 do Código Civil, que servirá como base para fins de arrematações, adjudicações e remições. Após o registro do loteamento a ser implantado no imóvel desta matrícula, o município de Jaguariúna providenciará a liberação do ônus hipotecário somente em relação aos lotes a saber: **Quadra “A”**: lotes 01 ao 09; **Quadra “B”**: lotes 01 ao 10; **Quadra “C”**: lotes 01 ao 08; **Quadra “D”**: lotes 01 ao 12; **Quadra “E”**: lotes 01, 02, 05 e 07 ao 12; **Quadra “F”**: lotes 01 ao 10; **Quadra “G”**: lotes 01 ao 12; **Quadra “H”**: lotes 01, 03 ao 05 e 08 ao 17; **Quadra “I”**: lotes 01 ao 18; **Quadra “J”**: lotes 01 ao 28; **Quadra “K”**: lotes 01 ao 11; **Quadra “L”**: lotes 01 ao 22, 27 ao 29, 34, 37 ao 39 e 41 ao 43; **Quadra “M”**: lotes 01 ao 09; **Quadra “N”**: lotes 01, 04, 05, 09, 10, 20, 32 e 33; **Quadra “O”**: lotes 08 ao 10 e 13; **Quadra “Q”**: lotes 01 ao 04, 07, 08 e 11; **Quadra “R”**: lotes 01 ao 11; **Quadra “S”**: lotes 01 ao 06; **Quadra “T”**: lotes 01 ao 09; **Quadra “U”**: lotes 02 e 06 ao 08; **Quadra “V”**: lotes 01 e 02; **Quadra “W”**: lotes 01 ao 03; **Quadra “X”**: lotes 01 ao 11, 14, 15 e 18 ao 20; **Quadra Y**: lotes 01 ao 03, e **Quadra A1**: lote 01, totalizando 256 (duzentos e cinquenta e seis) lotes, permanecendo a garantia hipotecária remanescente, gravando 111 (cento e onze) lotes de terreno oriundos do loteamento, equivalentes a 30% (trinta por cento) do total de lotes, a saber: **Quadra “E”**, lotes 03, 04 e 06; **Quadra “H”**: lotes 02, 06 e 07; **Quadra “L”**: lotes

(continua na ficha 09)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

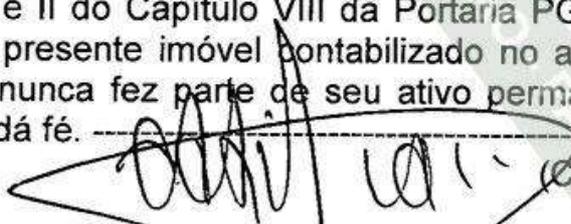
11.316

09

COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

23 ao 26, 30 ao 33, 35, 36 e 40; **Quadra "M"**: lotes 10 ao 40; **Quadra "N"**: lotes 02, 03, 06 ao 08, 11 ao 19, 21 ao 31, 34 e 35; **Quadra "O"**: lotes 01 ao 07, 11, 12 e 14 ao 19; **Quadra "P"**: lotes 01 ao 03; **Quadra "Q"**: lotes 05, 06, 09 e 10; **Quadra "U"**: lotes 01 e 03 ao 05; **Quadra "X"**: lotes 12, 13, 16 e 17, e **Quadra "Z"**: lotes 01 ao 06, os quais somente serão liberados após a execução das obras conforme cronograma de execução de obras, serviços e implantação dos equipamentos de infraestrutura e exigências contidas no Decreto Municipal nº 3733, de 06/04/2018, no termo de compromisso e de garantia e na presente escritura e aceitos pelo município, que autorizará o cancelamento da garantia hipotecária desses lotes, mediante a assinatura do termo específico de vistoria e aceitação definitiva o parcial das obras de infraestrutura. Fica eleito o foro desta comarca para dirimir qualquer dúvida oriunda da presente escritura, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja. Consta que a devedora, na qualidade de empresa, na forma em que representada, declara sob as penas da lei civil e criminal, que deixa de apresentar a Certidão Negativa de Débito – CND, expedida pelo Instituto Nacional de Seguridade Social, bem como a Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais, expedida pela Receita Federal do Brasil, por encontra-se enquadrada nos termos do artigo 17, itens I e II do Capítulo VIII da Portaria PGFN/RFB nº 1751, de 02/10/2014, estando o presente imóvel contabilizado no ativo circulante da empresa e que não faz e nunca fez parte de seu ativo permanente. Nada mais. O referido é verdade e dá fé.

O Oficial,



(Carlos Alberto Sass Silva)

**R.09** - Jaguariúna, 28 de Agosto de 2018. Ref. Prot. nº 33.913, de 01/08/2018. ---

**LOTEAMENTO:** Nos termos do requerimento datado de 14 de Junho de 2018, assinado por Roberto Ariani Mangabeira Albernaz, representante legal da empresa Reserva Santa Izabel Empreendimento Imobiliário SPE Ltda, com a firma reconhecida, instruído com projetos, memorial descritivo, memorial descritivo e justificativo do empreendimento e demais documentos elencados no artigo 18 da Lei Federal nº. 6.766, de 19 de dezembro de 1.979, alterada pela Lei nº. 9.785, de 29 de janeiro de 1.999, procede-se o presente registro para ficar constando que a empresa acima promoveu o parcelamento do imóvel retro matriculado, sob a forma de loteamento, nos termos dos referidos dispositivos legais, com a denominação de "**RESERVA SANTA IZABEL**", dividindo-o em 27 (vinte e sete) quadras, designadas pelas letras "A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z e A1", e estas subdivididas em 367 (**trezentos e sessenta e sete**) lotes, sendo 334 "**residenciais**" e 33

(continua no verso )

MATRÍCULA

11.316

FICHA

09

VERSO

**“comerciais”**, os quais estão ordinalmente numerados e perfeitamente descritos e caracterizados no respectivo projeto completo e memorial descritivo, perfazendo a área de 206.097,46 m<sup>2</sup>. ou 43,45%; A **Quadra “A”**, com 09 (nove) lotes, numerados de 01 (um) a 09 (nove), totalizando 4.652,42 m<sup>2</sup>, é circundada pela Rua 04 (quatro), viela para passagem de pedestres 02 (dois) e sistema de lazer 01 (um); a **Quadra “B”**, com 10 (dez) lotes, numerados de 01 (um) a 10 (dez), totalizando 4.824,28 m<sup>2</sup>, é circundada pelas Ruas 01 (um), 04 (quatro) e 05 (cinco) e sistema de lazer 03 (três); a **Quadra “C”**, com 08 (oito) lotes, numerados de 01 (um) a 08 (oito), totalizando 3.909,21 m<sup>2</sup>., é circundada pelas Ruas 04 (quatro) e 05 (cinco) e sistema de lazer 03 (três); a **Quadra “D”**, com 12 (doze) lotes, numerados de 01 (um) a 12 (doze), totalizando 5.297,14 m<sup>2</sup>, é circundada pelas Ruas 01 (um), 05 (cinco) e 06 (seis) e sistema de lazer 04 (quatro); a **Quadra “E”**, com 12 (doze) lotes, numerados de 01 (um) a 12 (doze), totalizando 5.249,64 m<sup>2</sup>, é circundada pelas Ruas 05 (cinco) e 06 (seis), viela para passagem de pedestres 03 (três) e sistema de lazer 04 (quatro); a **Quadra “F”**, com 10 (dez) lotes, numerados de 01 (um) a 10 (dez), totalizando 4.646,74 m<sup>2</sup>., é circundada pelas Ruas 01 (um), 06 (seis) e 07 (sete), e sistema de lazer 05 (cinco); a **Quadra “G”**, com 12 (doze) lotes, numerados de 01 (um) a 12 (doze), totalizando 5.828,94 m<sup>2</sup>., é circundada pelas Ruas 06 (seis) e 07 (sete), e sistema de lazer 05 (cinco); a **Quadra “H”**, com 17 (dezesete) lotes, numerados de 01 (um) a 17 (dezesete), totalizando 8.442,57 m<sup>2</sup>., é circundada pelas Ruas 03 (três), 07 (sete) e 08 (oito) e sistema de lazer 06 (seis); a **Quadra “I”**, com 18 (dezoito) lotes, numerados de 01 (um) a 18 (dezoito), totalizando 8.281,28 m<sup>2</sup>., é circundada pelas Ruas 07 (sete) e 08 (oito), viela para passagem de pedestres 04 e sistema de lazer 06 (seis); a **Quadra “J”**, com 28 (vinte e oito) lotes, numerados de 01 (um) a 28 (vinte e oito), totalizando 13.152,81 m<sup>2</sup>., é circundada pelas Ruas 03 (três), 08 (oito), 09 (nove) e 10 (dez) e sistema de lazer 07 (sete); a **Quadra “K”**, com 11 (onze) lotes, numerados de 01 (um) a 11 (onze), totalizando 5.269,17 m<sup>2</sup>, é circundada pelas Ruas 08 (oito) e 09 (nove), e sistema de lazer 07 (sete); a **Quadra “L”**, com 43 (quarenta e três) lotes, numerados de 01 (um) a 43 (quarenta e três), totalizando 18.760,09 m<sup>2</sup>, é circundada pelas Ruas 03 (três), 09 (nove), 10 (dez) e 11 (onze); a **Quadra “M”**, com 40 (quarenta) lotes, numerados de 01 (um) a 40 (quarenta), totalizando 17.895,32 m<sup>2</sup>., é circundada pelas Ruas 03 (três), 11 (onze), 12 (doze) e viela para passagem de pedestres 05 (cinco); a **Quadra “N”**, com 35 (trinta e cinco) lotes, numerados de 01 (um) a 35 (trinta e cinco), totalizando 16.016,29 m<sup>2</sup>, é circundada pelas Ruas 03 (três), 12 (doze) e 13 (treze); a **Quadra “O”**, com 19 (dezenove) lotes, numerados de 01 (um) a 19 (dezenove), totalizando 8.614,34 m<sup>2</sup>, é circundada pelas Ruas 03 (três), 13 (treze) e viela para passagem de

(continua na ficha 10)

11.316

10

pedestres 09 (nove); a **Quadra "P"**, com 03 (três) lotes, numerados de 01 (um) a 03 (três), totalizando 1.572,40 m<sup>2</sup>., é circundada pela Rua 03 (três) e viela para passagem de pedestres 13 (treze); a **Quadra "Q"**, com 11 (onze) lotes, numerados de 01 (um) a 11 (onze), totalizando 5.351,61 m<sup>2</sup>., é circundada pela Rua 03 (três) e viela para passagem de pedestres 12 (doze); a **Quadra "R"**, com 11 (onze) lotes, numerados de 01 (um) a 11 (onze), totalizando 4.792,30 m<sup>2</sup>., é circundada pela Rua 03 (três) e viela para passagem de pedestres 12 (doze); a **Quadra "S"**, com 06 (seis) lotes, numerados de 01 (um) a 06 (seis), totalizando 2.931,32 m<sup>2</sup>., é circundada pelas Ruas 03 (três), 15 (quinze) e viela para passagem de pedestres 12 (doze); a **Quadra "T"**, com 09 (nove) lotes, numerados de 01 (um) a 09 (nove), totalizando 4.419,28 m<sup>2</sup>., é circundada pelas Ruas 02 (dois), 03 (três), 15 (quinze) e viela para passagem de pedestres 12 (doze); a **Quadra "U"**, com 08 (oito) lotes, numerados de 01 (um) a 08 (oito), totalizando 4.043,83 m<sup>2</sup>., é circundada pelas Ruas 02 (dois), 14 (catorze) e viela para passagem de pedestres 11 (onze); a **Quadra "V"**, com 02 (dois) lotes, numerados de 01 (um) a 02 (dois), totalizando 3.417,42 m<sup>2</sup>., é circundada pelas Ruas 01 (um), 02 (dois), 14 (catorze), Alça 02 (dois), vielas para passagem de pedestres 06 (seis) e 10 (dez) e área institucional 01 (um); a **Quadra "W"**, com 03 (três) lotes, numerados de 01 (um) a 03 (três), totalizando 3.167,83 m<sup>2</sup>., é circundada pela Rua 16 (dezesseis) e área institucional 01 (um); a **Quadra "X"**, com 20 (vinte) lotes, numerados de 01 (um) a 20 (vinte), totalizando 22.524,43 m<sup>2</sup>., é circundada pelas Ruas 17 (dezessete) e 18 (dezoito); a **Quadra "Y"**, com 03 (três) lotes, numerados de 01 (um) a 03 (três), totalizando 6.681,99 m<sup>2</sup>., é circundada pela Avenida 01 (um), Rotatória 01 (um) e viela para passagem de pedestres 01 (um); a **Quadra "Z"**, com 06 (seis) lotes, numerados de 01 (um) a 06 (seis), totalizando 7.587,29 m<sup>2</sup>., é circundada pelas Ruas 18 (dezoito), viela para passagem de pedestres 02 (dois) e sistema de lazer 01 (um); e a **Quadra "A1"**, contendo 01 (um) lote, numerado 01 (um), totalizando 8.767,52 m<sup>2</sup>., é circundada pela Rua 09 (nove), viela para passagem de pedestres 08 (oito) e viela para passagem de pedestres 07 (sete). O **Sistema Viário** perfaz a área de 100.667,22 m<sup>2</sup> ou 21,22%, formado pelas Rua 01 (um), 02 (dois), 03 (três), 04 (quatro), 05 (cinco), 06 (seis), 07 (sete), 08 (oito), 09 (nove), 10 (dez), 11 (onze), 12 (doze), 13 (treze), 14 (catorze), 15 (quinze), 16 (dezesseis), 17 (dezessete) e 18 (dezoito) e Avenida 01 (um) e 02 (dois), Alça 01 (um) e 02 (dois), Rotatória 01 (um), Vielas para passagem de pedestres numeradas de 01 (um), 02 (dois), 03 (três), 04 (quatro), 05 (cinco), 06 (seis), 07 (sete), 08 (oito), 09 (nove), 10 (dez), 11 (onze), 12 (doze) e 13 (treze); A **Área Institucional** (equipamentos urbanos e comunitários) com 25.716,59 m<sup>2</sup> ou 5,42%, formada pela área institucional 01, com 23.902,90 m<sup>2</sup>, área institucional 02, com 125,16 m<sup>2</sup>, área institucional 03,

(continua no verso)

MATRÍCULA

FICHA

11.316

10

VERSO

com 1.198,64 m2, área institucional 04, com 125,75 m2 e área institucional 05, com 364,14 m2; O **Sistema de Lazer** com 40.825,84 m2. ou 8,61%, formado pelo Sistema de Lazer 01 com 303,04 m2, Sistema de Lazer 02 com 3.047,84 m2, Sistema de Lazer 03 com 601,28 m2, Sistema de Lazer 04 com 601,81 m2, Sistema de Lazer 05 com 738,58 m2, Sistema de Lazer 06 com 638,73 m2, Sistema de Lazer 07 com 1.033,60 m2, Sistema de Lazer 08 com 9.143,34 m2, Sistema de Lazer 09 com 5.393,10 m2, Sistema de Lazer 10 com 8.545,25 m2, Sistema de Lazer 11 com 1.949,54 m2, Sistema de Lazer 12 com 4.772,02 m2, Sistema de Lazer 13 com 1.985,75 m2, Sistema de Lazer 14 com 210,81 m2, Sistema de Lazer 15 com 652,27 m2 e o Sistema de Lazer 16 com 1.208,88 m2, e a **Área Verde** com 101.028,20 m2. ou 21,30%, formada pela área verde 01, com 34.199,65 m2, área verde 02, com 55.979,34 m2 e área verde 03, com 10.849,21 m2, totalizando a área loteada de 474.335,31 m2. ou 100%. **De acordo com o artigo 22 da Lei nº 6.766/79, da gleba loteada, passam a integrar o domínio do Município de Jaguariúna-SP, as vias públicas e praças, os espaços livres e as áreas institucionais, destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos.** Integra o processo do loteamento o Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental nº 0000018581/2017, datado de 07/03/2017 e Autorização nº 0000018585/2017, datada de 07/03/2017, válida até 07/03/2019, expedidos pela CETESB – Companhia Ambiental do Estado de São Paulo e o Certificado nº. 094/2017, expedido em 21/02/2017, pelo Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais – GRAPROHAB, com validade por 02 (dois) anos contados da data de sua expedição. O parcelamento foi aprovado pela Prefeitura Municipal local aos 06/04/2018, através do Decreto nº 3.733. **Após este registro, a Prefeitura Municipal local deverá expedir documento dirigido a esta serventia, liberando do ônus hipotecário os seguintes lotes: Quadra “A”: lotes 01 ao 09; Quadra “B”: lotes 01 ao 10; Quadra “C”: lotes 01 ao 08; Quadra “D”: lotes 01 ao 12; Quadra “E”: lotes 01, 02, 05 e 07 ao 12; Quadra “F”: lotes 01 ao 10; Quadra “G”: lotes 01 ao 12; Quadra “H”: lotes 01, 03 ao 05 e 08 ao 17; Quadra “I”: lotes 01 ao 18; Quadra “J”: lotes 01 ao 28; Quadra “K”: lotes 01 ao 11; Quadra “L”: lotes 01 ao 22, 27 ao 29, 34, 37 ao 39 e 41 ao 43; Quadra “M”: lotes 01 ao 09; Quadra “N”: lotes 01, 04, 05, 09, 10, 20, 32 e 33; Quadra “O”: lotes 08 ao 10 e 13; Quadra “Q”: lotes 01 ao 04, 07, 08 e 11; Quadra “R”: lotes 01 ao 11; Quadra “S”: lotes 01 ao 06; Quadra “T”: lotes 01 ao 09; Quadra “U”: lotes 02 e 06 ao 08; Quadra “V”: lotes 01 e 02; Quadra “W”: lotes 01 ao 03; Quadra “X”: lotes 01 ao 11, 14, 15 e 18 ao 20; Quadra Y: lotes 01 ao 03, e Quadra A1: lote 01, totalizando 256 (duzentos e cinquenta e seis) lotes, permanecendo a garantia hipotecária remanescente, gravando 111 (cento e**

(continua na ficha 11)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

11.316

11

**onze) lotes de terreno oriundos do loteamento, equivalentes a 30% (trinta por cento) do total de lotes, a saber. Quadra "E": lotes 03, 04 e 06; Quadra "H": lotes 02, 06 e 07; Quadra "L": lotes 23 ao 26, 30 ao 33, 35, 36 e 40; Quadra "M": lotes 10 ao 40; Quadra "N": lotes 02, 03, 06 ao 08, 11 ao 19, 21 ao 31, 34 e 35; Quadra "O": lotes 01 ao 07, 11, 12 e 14 ao 19; Quadra "P": lotes 01 ao 03; Quadra "Q": lotes 05, 06, 09 e 10; Quadra "U": lotes 01 e 03 ao 05; Quadra "X": lotes 12, 13, 16 e 17, e Quadra "Z": lotes 01 ao 06, os quais somente serão liberados após a execução das obras conforme cronograma de execução de obras, serviços e implantação dos equipamentos de infraestrutura e exigências contidas no referido Decreto Municipal nº 3733, no termo de compromisso e de garantia e na escritura de hipoteca a que se refere o R.08 retro e aceitos pelo município, que autorizará o cancelamento da garantia hipotecária desses lotes, mediante a assinatura do termo específico de vistoria e de aceitação definitiva ou parcial das obras de infraestrutura, serviços, equipamentos e demais exigências, a ser lavrado pelos órgãos técnicos da Prefeitura, no âmbito de suas respectivas competências em data oportuna.**

**RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS CONVENCIONAIS:** De acordo com o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de unidade de lote de terreno em loteamento planejado e outras avenças datado de 07/08/2018, que integra o processo do referido loteamento, as restrições urbanísticas são as seguintes: **Os lotes de terrenos situados no Núcleo Residencial que compreende os lotes contidos nas quadras A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T e U, além do lote nº 1 da quadra V, destinam-se exclusivamente a construções de uso residencial unifamiliar, para a família e seus empregados e de uso recreativo exclusivo para seus proprietários, não sendo permitidos em cada lote de terreno ou agrupamento de lotes de terreno, a edificação de mais de uma residência, edifício de apartamentos, construções com mais de 02 (dois) pavimentos, vilas, estabelecimentos comerciais, indústrias, instituições para prestação de serviços, escritórios, clínicas, serviços de hospedagem, entidades religiosas, qualquer atividade comercial ou de serviços e outras construções destinadas a fins estranhos aos da moradia, à exceção dos lotes de terreno previamente demarcados no projeto que serão utilizados para Clube de Recreação dos associados e que será gerido e implementado pela "Associação de Proprietários e Adquirentes a ser constituída, bem assim o lote de terreno da quadra "V" que possui destinação mista (residencial e comercial) e das quadras "W", "X", "Y" e "Z", tem destinação comercial.** As atividades referentes à prestação de serviços serão permitidas nos lotes residenciais desde que não necessitem do atendimento pessoal de clientes e/ou fornecedores, e, desde que não haja qualquer efeito prejudicial aos demais

(continua no verso)

MATRÍCULA

11.316

FICHA

11

VERSO

moradores ou mesmo à segurança do empreendimento, devendo o respetivo associado ou proprietário/interessado obter previamente, por sua conta e risco, às devidas autorizações, capacitação e licenças perante os Órgãos e Autoridades competentes. Os lotes de terreno deste empreendimento, **com exceção dos lotes das quadras "W", "X", "Y" e "Z"**, fazem parte de um Núcleo Residencial (**lotes contidos nas quadras A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T e U, além do lote nº 1 da quadra V**), cujo objetivo é o fechamento do perímetro e identificação/controle do acesso, tudo conforme projeto aprovado junto à Prefeitura Municipal de Jaguariúna/SP, nos termos do Decreto Municipal nº 3.733/2018 e da Lei 6.766/79. **Aos lotes de terreno das quadras "W", "X", "Y" e "Z" são aplicáveis as seguintes restrições especiais de uso e ocupação:** a) **não farão uso do Clube de Recreação e itens de lazer;** Os lotes de terreno das quadras "W", "X", "Y" e "Z" tem destinação comercial, mas, caso a Prefeitura Municipal de Jaguariúna altere a lei de uso e ocupação do solo urbano e passe a permitir construção residencial nos lotes dessas quadras, seus proprietários poderão edificar construções residenciais, desde que haja permissão da Associação de Moradores a ser constituída; Se unidos dois ou mais lotes de terreno contíguos de modo a formar um lote de terreno maior, todas as obrigações e restrições constantes de contrato continuarão a ser aplicadas a esse novo lote de terreno resultante; No caso dos lotes residenciais, além do lote nº 1 da quadra V, não será permitida a construção de mais de uma residência unifamiliar por lote; ela se destinará exclusivamente à habitação de uma única família e seus empregados. Fica vedada a construção de casas pré-fabricadas de madeira e ainda a edificação, qualquer que seja, em madeira comum, folha de flandres, zinco ou materiais equivalentes; A edificação principal não deverá possuir menos de 100 (cem) m<sup>2</sup> de área construída, ficando vedada a edificação de edículas (casa pequena, localizada no fundo do terreno); A faixa de recuo frontal e secundário somente poderão ser usados como jardim, inclusive não sendo permitida a instalação de piscinas, garagem descoberta, vagas ou abrigo para automóveis e equipamentos afins. **Será lícito a unificação de dois ou mais lotes de terreno.**

**INFRA-ESTRUTURA:** As obras de infraestrutura serão executadas pela loteadora, às suas expensas, no prazo de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data deste registro, na conformidade dos prazos e padrões estabelecidos no cronograma aprovado pela Municipalidade local. As obras de infraestrutura a serem executadas pela loteadora são as seguintes: a) demarcação topográfica das quadras e lotes com a utilização de marcos de concreto; b) a terraplenagem para abertura de ruas, levando-se em consideração as declividades apresentadas no projeto de terraplenagem; c) rede de distribuição de água.

(continua na ficha 12)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

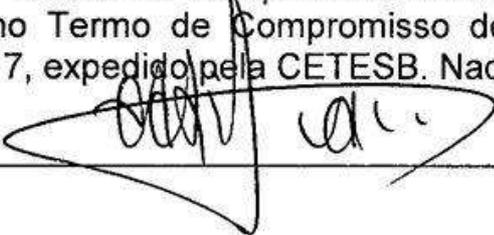
COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

11.316

12



potável, bem como as ligações; d) implantação de rede coletora de esgoto inclusive nas vielas sanitárias, incluindo a estação elevatória, com sua respectiva interligação com a rede pública; bem como, das ligações de cada lote, de acordo com o projeto apresentado e demais exigências fixadas pelo Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais – GRAPROHAB; e) execução de rede de energia elétrica para iluminação pública, atendendo aos padrões utilizados pela Prefeitura Municipal, conforme projeto a ser apresentado e aprovado pela CPFL – Jaguari, e execução de rede de abastecimento domiciliar; f) a rede de escoamento e drenagem de águas pluviais, inclusive nas vielas sanitárias, atendendo aos projetos apresentados. Nos lotes que constam vielas deverão ser executadas as respectivas ligações; g) pavimentação asfáltica, com execução de guias e sarjetas em concreto, atendendo aos respectivos projetos apresentados; h) sinalização viária para orientação do tráfego de veículos, em atendimento as exigências do Código de Trânsito Brasileiro, de acordo com o projeto apresentado; i) arborização do loteamento, atendendo a exigência da Secretaria de Meio Ambiente e GRAPROHAB; j) implantação da sinalização das vias e praças, de forma vertical e horizontal, nos moldes definidos e com as respectivas denominações a serem fornecidas pela Prefeitura; e, k) inserção de placas indicativas com nome das ruas em cada esquina e praças, após a devida denominação, observando-se as normas vigentes da Prefeitura. É vedada a impermeabilização do solo destinado à área verde. As redes de abastecimento de água, coletora de esgotos e estação elevatória de esgoto deverão estar em condições de operação por ocasião do início da ocupação efetiva dos lotes, condicionada à apresentação da licença de operação da CETESB e conforme condições e prazos estipulados pelo Certificado GRAPROHAB nº 094/2017 e seu respectivo Termo de Compromisso. A loteadora deverá cumprir as disposições contidas no Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental – TCRA nº 18581/2017, expedido pela CETESB. Nada mais. O referido é verdade e dá fé. --

O Oficial,  (Carlos Alberto Sass Silva)

**AV.10** – Jaguariúna, 15 de Outubro de 2018. Ref. Prot. nº 34.496, de 10/10/2018.  
**CANCELAMENTO PARCIAL DE HIPOTECA:** Nos termos do requerimento datado de 09 de Outubro de 2018, assinado por Roberto Ariani Mangabeira Albarnaz, representante legal da empresa Reserva Santa Izabel Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., com a firma reconhecida, instruído com fotocópias autenticadas do Decreto Municipal nº 3.859, de 03/10/2018, página 06 do jornal "Imprensa Oficial do Município de Jaguariúna", edição de 06/10/2018, onde foi publicado o referido decreto, e Termo de Liberação de Lotes datado de

(continua no verso)

MATRÍCULA

FICHA

11.316

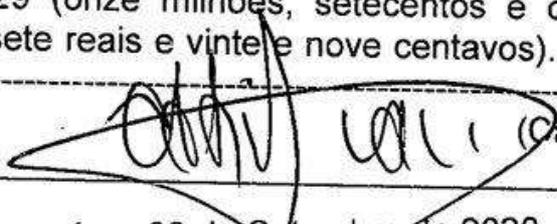
12

VERSO

VISTO EM CORREIÇÁV  
 14 DEZ 2018  
 Corregedor Permanente  
 Marcelo Pódi Fortuna  
 Juiz de Direito

08/10/2018, assinado pelo Sr. Márcio Gustavo Bernardes Reis, Prefeito Municipal desta cidade, procede-se a presente averbação para ficar constando o **CANCELAMENTO PARCIAL da hipoteca** a que se refere o **R.08** retro, tão somente em relação a 256 lotes, a saber: lotes 01 ao 09 da Quadra "A"; lotes 01 ao 10 da Quadra "B"; lotes 01 ao 08 da Quadra "C"; lotes 01 ao 12 da Quadra "D"; lotes 01, 02, 05 e 07 ao 12 da Quadra "E"; lotes 01 ao 10 da Quadra "F"; lotes 01 ao 12 da Quadra "G"; lotes 01, 03, 04 e 05 e 08 ao 17 da Quadra "H"; lotes 01 ao 18 da Quadra "I"; lotes 01 ao 28 da Quadra "J"; lotes 01 ao 11 da Quadra "K"; lotes 01 ao 22, 27, 28, 29, 34, 37, 38, 39, 41, 42 e 43 da Quadra "L"; lotes 01 ao 09 da Quadra "M"; lotes 01, 04, 05, 09, 10, 20, 32 e 33 da Quadra "N"; lotes 08, 09, 10 e 13 da Quadra "O"; lotes 01 ao 04, 07, 08 e 11 da Quadra "Q"; lotes 01 ao 11 da Quadra "R"; lotes 01 ao 06 da Quadra "S"; lotes 01 ao 09 da Quadra "T"; lotes 02, 06, 07 e 08 da Quadra "U"; lotes 01 e 02 da Quadra "V"; lotes 01, 02 e 03 da Quadra "W"; lotes 01 ao 11, 14, 15, 18, 19 e 20 da Quadra "X"; lotes 01, 02 e 03 da Quadra "Y"; e lote 01 da quadra "A-1", todos do loteamento "Reserva Santa Izabel", tendo em vista que o loteamento foi devidamente registrado conforme o **R.09** retro. **Conforme mencionado decreto, permanecem gravados de hipoteca 111 (cento e onze) lotes, conforme a seguir:** lotes 03, 04 e 06 da Quadra "E"; lotes 02, 06 e 07 da Quadra "H"; lotes 23 ao 26, 30 ao 33, 35, 36 e 40 da Quadra "L"; lotes 10 ao 40 da Quadra "M"; lotes 02, 03, 06, 07, 08, 11 ao 19, 21 ao 31, 34 e 35 da Quadra "N"; lotes 01 ao 07, 11, 12 e 14 ao 19 da Quadra "O"; lotes 01, 02 e 03 da Quadra "P"; lotes 05, 06, 09 e 10 da Quadra "Q"; lotes 01, 03, 04 e 05 da Quadra "U"; lotes 12, 13, 16 e 17 da Quadra "X"; e lotes 01 ao 06 da Quadra "Z". Valor tributário: R\$ 11.789.647,29 (onze milhões, setecentos e oitenta e nove mil, seiscentos e quarenta e sete reais e vinte e nove centavos). Nada mais. O referido é verdade e dá fé.

O Oficial,



(Carlos Alberto Sass Silva)

**AV.11** – Jaguariúna, 03 de Setembro de 2020. Ref.Prot.nº40.239, de 19/08/2020.

**PRORROGAÇÃO DE PRAZO:** Nos termos do requerimento datado de 17 de Agosto de 2020, assinado por Roberto Ariani Mangabeira Albernaz, representante legal de Reserva Santa Izabel Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., com a firma reconhecida, instruído com publicação do Decreto Municipal nº 4.205, de 07/08/2020, pela Imprensa Oficial Eletrônica de Jaguariúna, edição nº 521, ano VI, de 07/08/2020, extraída do site [www.jaguariuna.sp.gov.br](http://www.jaguariuna.sp.gov.br), procede-se a presente averbação para ficar constando do **R.09** retro, que conforme o artigo 1º do citado decreto, o **prazo para execução das obras e serviços do loteamento "Reserva Santa Izabel" passa a ser de 36 (trinta e**

(continua na ficha 13)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO ARRUDA CAMARGO DA CUNHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/12/2023 às 10:58, sob o número 10044193120238260296. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004419-31.2023.8.26.0296 e código yBedAKaN.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

11.316

13

seis) meses, contados a partir da data do registro do loteamento nesta serventia (28/08/2018). Nada mais. O referido é verdade e dá fé.-----

Selo digital: 146282331RF000042178PH20X.-----

O Oficial,

(Carlos Alberto Sass Silva)

**AV.12** – Jaguariúna, 05 de Abril de 2021. Ref. Prot. nº 42.665, de 09/03/2021.-----

**CANCELAMENTO PARCIAL DE HIPOTECA:** Nos termos do requerimento datado de 08 de Março de 2021, assinado por Roberto Ariani Mangabeira Albernaz, representante legal de Reserva Santa Izabel Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., com a firma reconhecida, instruído com Termo de Liberação de Lotes datado de 22/02/2021, assinado pelo Sr. Márcio Gustavo Bernardes Reis, Prefeito Municipal desta cidade, e página 2 do jornal "Imprensa Oficial do Município de Jaguariúna", edição de 19/02/2021, onde foi publicado o Decreto Municipal nº 4.277, datado de 19/02/2021, procede-se a presente averbação, procede-se a presente averbação para ficar constando o **CANCELAMENTO da hipoteca** a que se refere o **R.08** retro, tão somente em relação a 61 lotes, a saber: lotes 03 e 06 da Quadra "E"; lotes 06 e 07 da Quadra "H"; lotes 23, 25, 30, 31, 33, 35 e 40 da Quadra "L"; lotes 11 ao 14, 19, 21, 24, 25, 27 ao 30, 32 e 34 da Quadra "M"; lotes 02, 03, 08, 12, 13, 16 ao 19, 21, 22, 24 ao 31, 34 e 35 da Quadra "N"; lotes 01, 06, 07, 14, 15 e 16 da Quadra "O"; lotes 01, 02 e 03 da Quadra "P"; lotes 06, 09 e 10 da Quadra "Q"; e lotes 01, 03 e 04 da Quadra "U"; todos do loteamento "Reserva Santa Izabel". **Conforme mencionado decreto, permanecem gravados de hipoteca 50 (cinquenta) lotes, conforme a seguir:** lote 04 da Quadra "E"; lote 02 da Quadra "H"; lotes 24, 26, 32 e 36 da Quadra "L"; lotes 10, 15 ao 18, 20, 22, 23, 26, 31, 33, 35 ao 40 da Quadra "M"; lotes 06, 07, 11, 14, 15 e 23 da Quadra "N"; lotes 02 ao 05, 11, 12, 17, 18 e 19 da Quadra "O"; lote 05 da Quadra "Q"; lote 05 da Quadra "U"; lotes 12, 13, 16 e 17 da Quadra "X"; e lotes 01 ao 06 da Quadra "Z". Valor tributário: R\$ 2.809.251,91 (dois milhões e oitocentos e nove mil e duzentos e cinquenta e um reais e noventa e um centavos). Nada mais. O referido é verdade e dá fé.-----

Selo digital: 146282331LB000060476KP217.-----

O Oficial,

(Carlos Alberto Sass Silva)

**AV.13** - Jaguariúna, 22 de Setembro de 2021. Ref.Prot. nº 45.006, de 02/09/2021.

**FECHAMENTO DA ÁREA RESIDENCIAL DO LOTEAMENTO:** Nos termos do requerimento datado de 01 de Setembro de 2021, assinado por Roberto Ariani Mangabeira Albernaz, com a firma reconhecida, representante legal da empresa Reserva Santa Izabel Empreendimento Imobiliário SPE Ltda, instruído com cópia

(continua no verso )

MATRÍCULA

11.316

FICHA

13

VERSO

do Decreto nº 4.330, de 20 de agosto de 2021, da Prefeitura Municipal local, procede-se a presente averbação para ficar constando do **R.09 retro**, que conforme citado decreto, **o Município passa a considerar como "fechada" a área destinada exclusivamente ao uso residencial do loteamento "Reserva Santa Izabel"**. Nada mais. O referido é verdade e dá fé.-----

Selo digital: 146282331UA000074389NW21Y.-----

O Oficial,

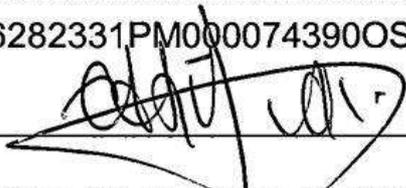


(Carlos Alberto Sass Silva)

**AV.14** – Jaguariúna, 22 de Setembro de 2021. Ref.Prot. nº 45.006, de 02/09/2021. **PRORROGAÇÃO DE PRAZO PARA EXECUÇÃO DAS OBRAS:** Nos termos do requerimento mencionado na AV.13, instruído com o Decreto nº 4.330, de 20/08/2021, da Prefeitura Municipal local, publicado pela Imprensa Oficial Eletrônica de Jaguariúna, edição nº 769, ano VII, de 23/08/2021, extraída do site [www.jaguariuna.sp.gov.br](http://www.jaguariuna.sp.gov.br), procede-se a presente averbação para ficar constando do **R.09 retro**, que conforme o artigo 2º do citado decreto, **o prazo para execução das obras e serviços do loteamento fechado "Reserva Santa Izabel" passa a ser de 48 (quarenta e oito) meses, contados a partir da data do registro do loteamento nesta serventia (28/08/2018)**. Nada mais. O referido é verdade e dá fé.-----

Selo digital: 146282331PM000074390OS21K.-----

O Oficial,



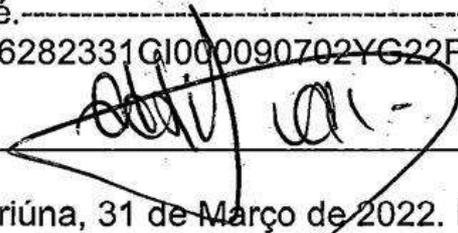
(Carlos Alberto Sass Silva)

**AV.15** – Jaguariúna, 31 de Março de 2022.-----

**RETIFICAÇÃO:** Procede-se a presente averbação, de ofício, com suporte no artigo 213, I, "a", da Lei nº 6.015/73, para ficar constando que por "erro evidente" omitiu-se do R.09 retro, a restrição urbanística relativa ao lote 01 da Quadra A-1, a qual consta do instrumento particular de compromisso de venda e compra de unidade de lote de terreno que integra o processo do loteamento. Assim, fica **RETIFICADO** o mencionado registro para constar que o lote 01 da Quadra A-1 **destina-se exclusivamente ao clube social do loteamento**. Nada mais. O referido é verdade e dá fé.-----

Selo digital: 146282331GI000090702YG22P.-----

O Oficial,



(Carlos Alberto Sass Silva)

**AV.16** – Jaguariúna, 31 de Março de 2022. Ref. Prot. nº 47.423, de 15/03/2022.-----  
**LOCALIZAÇÃO DE CONSTRUÇÃO:** Nos termos do requerimento datado de 10

(continua na ficha 14 )

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

11.316

14

de Março de 2022, assinado por Roberto Ariani Mangabeira Albernaz, representante legal da empresa Reserva Santa Izabel Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., com a firma reconhecida, instruído com Memorial Descritivo assinado pelo arquiteto e urbanista Thiago Carneiro Amin, CAU-SP nº A39851-9, e fotocópia autenticada de Registro de Responsabilidade Técnica – RRT Simples nº 0000004095825, procede-se a presente averbação para ficar constando **que com o registro do loteamento, a casa de residência sede, um depósito e uma garagem mencionados na matrícula retro encontram-se edificadas no lote nº 01 (um) da quadra A-1. Nada mais. O referido é verdade e dá fé.**-----

Selo digital: 146282331XD000090030YA22E.-----

O Oficial,

(Carlos Alberto Sass Silva)

**AV.17** – Jaguariúna, 31 de Março de 2022. Ref. Prot. nº 47.423, de 15/03/2022.-----

**ÁREAS CONSTRUÍDAS E DEMOLIÇÕES:** Nos termos do requerimento mencionado na AV.15, instruído com Certidão nº 07, datada de 27/01/2022, emitida pela Prefeitura Municipal local, Levantamento Planialtimétrico e Memorial Descritivo assinado pelo arquiteto e urbanista Thiago Carneiro Amin, CAU-SP nº A39851-9, e Registro de Responsabilidade Técnica – RRT Simples nº 4620202, e da Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, emitida via internet pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil às 13:11:40 horas do dia 10/03/2022, com o código de controle BA32.1B32.8792.270C, confirmada sua autenticidade, procede-se a presente averbação para ficar constando **que as 4 (quatro) casas de empregados e um estábulo a que se refere a matrícula retro, possuíam uma área construída de 442,45 m<sup>2</sup> (quatrocentos e quarenta e dois metros e quarenta e cinco decímetros quadrados), os quais foram totalmente DEMOLIDOS. Nada mais. O referido é verdade e dá fé.**-----

Selo digital: 146282331JW000090031NH22I.-----

O Oficial,

(Carlos Alberto Sass Silva)

**AV.18** – Jaguariúna, 04 de Abril de 2022. Ref. Prot. nº 47.506, de 21/03/2022. -----

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

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 05/12/2023 às 10:58, sob o número 10044193120238260296. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004419-31.2023.8.26.0296 e código yBedAKaK.

MATRÍCULA

11.316

FICHA

14

VERSO

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

Selo digital: 146282331UR000090709HI22D.-----

O Oficial,



(Carlos Alberto Sass Silva)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

COMARCA DE JAGUARIÚNA, ESTADO DE SÃO PAULO

11.316

01-aux

VISTO EM CORREÇÃO  
A DEZ 2018

Concedido Permanente  
Marcelo Faria Fontes  
Juiz de Direito

FICHA AUXILIAR

**LOTEAMENTO: "RESERVA SANTA IZABEL"**  
**PROPRIETÁRIA: RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**

QUADRA "A"

LOTE	ÁREA/M2	MATRÍCULA
01	676,12	
02	635,26	
03	471,89	
04	479,65	22.865
05	471,25	
06	465,14	
07	479,23	
08	477,87	
09	496,01	

QUADRA "B"

LOTE	ÁREA/M2	MATRÍCULA
01	502,69	
02	491,17	
03	459,65	
04	488,89	
05	494,12	
06	493,76	
07	534,42	
08	462,08	18.310
09	448,69	
10	448,81	

(continua no verso)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO ARRUDA CAMARGO DA CUNHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/12/2023 às 10:58, sob o número 10044193120230260296. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004419-31.2023.8.26.0296 e código yBedAKa1.

MATRÍCULA

11.316

FICHA

01-aux

VERSO

## QUADRA "C"

LOTE	ÁREA/M2	MATRÍCULA
01	478,52	
02	490,94	
03	476,46	
04	467,21	
05	513,37	20.695
06	527,48	
07	459,72	22.873
08	495,51	

## QUADRA "D"

LOTE	ÁREA/M2	MATRÍCULA
01	458,25	
02	445,82	
03	447,00	
04	465,91	22.473
05	437,57	
06	437,57	
07	437,57	
08	534,95	
09	417,23	21.986
10	405,09	
11	405,09	
12	405,09	

(continua na ficha 02)

## LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

## OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

COMARCA DE JAGUARIUNA - ESTADO DE SÃO PAULO

11.316

02-aux

## QUADRA "E"

LOTE	ÁREA/M2	MATRÍCULA
01	408,82	22.544
02	437,57	22.545
03	437,57	22.474
04	437,57	
05	411,41	
06	436,76	
07	546,44	
08	483,76	
09	405,09	
10	405,09	
11	405,09	
12	434,47	21.987

## QUADRA "F"

LOTE	ÁREA/M2	MATRÍCULA
01	441,64	22.626
02	411,55	21.196
03	416,00	
04	424,12	
05	460,35	
06	458,32	
07	621,47	
08	556,17	
09	426,36	
10	430,76	

(continua no verso)

MATRÍCULA

**11.316**

FICHA

**02-aux**

VERSO

**QUADRA "G"**

LOTE	ÁREA/M2	MATRÍCULA
01	576,89	
02	493,94	<b>22.335</b>
03	498,01	
04	444,74	
05	441,66	
06	520,21	
07	550,46	
08	452,63	
09	456,69	
10	408,55	
11	457,44	
12	527,72	

**QUADRA "H"**

LOTE	ÁREA/M2	MATRÍCULA
01	590,19	<b>22.522</b>
02	562,70	
03	582,04	
04	498,66	
05	500,41	<b>18.250</b>
06	500,41	
07	500,41	
08	500,41	
09	494,08	
10	500,28	
11	578,80	<b>22.627</b>

**(continua na ficha 03)**

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

COMARCA DE JAGUARIUNA - ESTADO DE SÃO PAULO

11.316

03-aux

12	442,24	
13	442,24	
14	442,24	
15	442,24	
16	442,24	
17	422,98	20.086

QUADRA "I"

LOTE	ÁREA/M2	MATRÍCULA
01	646,02	22.372
02	469,33	22.373
03	469,33	22.374
04	469,33	22.375
05	469,33	22.376
06	469,33	22.377
07	469,33	22.378
08	552,10	
09	475,09	22.355
10	429,36	
11	415,04	
12	415,04	22.475
13	415,04	
14	415,04	
15	415,04	
16	415,04	21.377
17	412,85	22.543
18	459,64	

(continua no verso)

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 05/12/2023 às 10:58, sob o número 10044193120238260296. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgrabi/ComerciaDocumento.do>, informe o processo 1004419-31.2023-8.26.0296 e código yBedAKan

MATRÍCULA

**11.316**

FICHA

**03-aux**

VERSO

## QUADRA "J"

LOTE	ÁREA/M2	MATRÍCULA
01	430,70	
02	413,33	
03	460,45	<b>18.108</b>
04	416,77	
05	446,09	
06	447,40	<b>17.988</b>
07	471,92	
08	414,52	<b>21.433</b>
09	508,04	
10	508,90	
11	503,92	
12	555,15	
13	555,15	
14	555,15	<b>22.546</b>
15	556,53	
16	508,40	
17	465,36	
18	465,36	
19	465,36	<b>22.356</b>
20	421,87	<b>21.742</b>
21	421,23	
22	432,41	
23	442,16	<b>21.434</b>
24	483,47	
25	437,79	
26	437,26	

(continua na ficha 04)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

11.316

04-aux

27	483,76	
28	444,36	

QUADRA "K"

LOTE	ÁREA/M2	MATRÍCULA
01	617,62	
02	483,46	22.357
03	484,80	
04	465,19	
05	539,79	
06	541,14	
07	407,11	22.351
08	405,24	
09	404,79	
10	406,14	
11	513,89	

QUADRA "L"

LOTE	ÁREA/M2	MATRÍCULA
01	448,68	
02	433,18	22.090
03	437,40	
04	437,13	
05	437,02	22.628
06	437,07	
07	437,53	22.629
08	437,15	

(continua no verso)

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 05/12/2023 às 10:58, sob o número 10044193120238260296. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004419-31.2023.8.26.0296 e código yBedAKan

MATRÍCULA

**11.316**

FICHA

**04-aux**

VERSO

09	436,98	
10	448,69	
11	407,21	
12	407,21	
13	410,62	
14	427,29	<b>22.874</b>
15	427,35	
16	427,35	
17	427,35	
18	430,69	
19	459,10	
20	419,44	
21	419,09	
22	464,65	<b>22.228</b>
23	415,30	
24	412,09	<b>22.476</b>
25	412,09	
26	412,09	
27	412,15	<b>20.696</b>
28	438,95	
29	428,63	
30	428,63	
31	427,61	
32	455,00	
33	455,00	
34	455,00	
35	455,00	
36	455,00	

**(continua na ficha 05)**

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 05/12/2023 às 10:58, sob o número 10044193120238260296. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirComerenciadocumento.do>, informe o processo 1004419-31.2023-8.26.0296 e código yBedAKan.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

COMARCA DE JAGUARIUNA - ESTADO DE SÃO PAULO

11.316

05-aux

37	455,00	
38	455,00	
39	484,33	
40	425,71	
41	455,00	
42	455,00	
43	449,33	

QUADRA "M"

LOTE	ÁREA/M2	MATRÍCULA
01	483,20	
02	441,63	
03	548,73	
04	411,13	22.875
05	411,13	
06	411,13	
07	411,13	
08	411,13	
09	411,13	
10	411,13	
11	411,13	
12	433,12	21.625
13	427,33	21.482
14	427,33	22.611
15	427,33	
16	456,66	22.553
17	456,66	
18	456,66	21.988

(continua no verso)

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 05/12/2023 às 10:58, sob o número 10044193120238260296. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004419-31.2023.8.26.0296 e código yBedAKan

MATRÍCULA

**11.316**

FICHA

**05-aux**

VERSO

19	456,66	
20	456,66	
21	415,79	
22	430,77	
23	430,17	
24	428,62	
25	438,75	
26	438,75	
27	438,75	<b>22.358</b>
28	438,75	
29	438,75	
30	447,37	
31	447,37	
32	447,37	
33	465,34	
34	489,68	
35	489,68	
36	489,68	
37	489,68	
38	489,68	
39	489,68	
40	489,68	

**QUADRA "N"**

LOTE	ÁREA/M2	MATRÍCULA
01	454,85	
02	482,49	
03	412,49	

**(continua na ficha 06)**

## LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

## OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

11.316

06-aux

04	479,38	
05	417,94	21.535
06	415,09	
07	415,09	
08	415,09	18.107
09	415,09	
10	415,09	
11	415,09	
12	458,32	
13	455,83	
14	455,83	
15	455,83	
16	474,11	20.644
17	479,13	20.645
18	476,77	20.646
19	479,91	
20	484,14	22.477
21	518,85	
22	480,16	
23	429,36	
24	448,98	
25	456,30	
26	475,14	
27	475,14	
28	475,14	
29	482,84	22.620
30	469,47	
31	469,47	

(continua no verso)

MATRÍCULA

FICHA

11.316

06-aux

VERSO

32	469,47	
33	469,47	
34	469,47	
35	469,47	

**QUADRA "O"**

LOTE	ÁREA/M2	MATRÍCULA
01	520,57	
02	446,82	
03	446,94	22.788
04	447,01	
05	453,19	
06	506,37	
07	489,72	
08	493,38	22.317
09	501,88	
10	449,58	
11	449,58	22.547
12	449,58	
13	449,58	18.309
14	426,73	
15	419,81	
16	418,93	
17	414,35	
18	403,91	
19	426,41	

(continua na ficha 07)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

COMARCA DE JAGUARIUNA - ESTADO DE SÃO PAULO

11.316

07-aux

QUADRA "P"

LOTE	ÁREA/M2	MATRÍCULA
01	538,04	21.989
02	520,63	18.777
03	513,73	

QUADRA "Q"

LOTE	ÁREA/M2	MATRÍCULA
01	476,98	
02	476,38	21.464
03	481,38	
04	486,82	
05	486,78	
06	493,82	18.308
07	493,98	
08	499,69	18.776
09	487,50	
10	485,95	
11	482,33	

QUADRA "R"

LOTE	ÁREA/M2	MATRÍCULA
01	429,89	
02	430,70	
03	435,00	
04	432,04	
05	434,99	
06	447,74	

(continua no verso)

MATRÍCULA

FICHA

11.316

07-aux

VERSO

07	447,74	
08	444,56	
09	438,17	
10	428,57	
11	422,90	

**QUADRA "S"**

LOTE	ÁREA/M2	MATRÍCULA
01	517,68	
02	500,26	
03	514,10	
04	453,23	
05	463,21	
06	482,84	

**QUADRA "T"**

LOTE	ÁREA/M2	MATRÍCULA
01	607,99	22.359
02	501,22	
03	487,29	
04	468,49	22.109
05	488,03	22.360
06	486,57	
07	452,96	
08	454,35	
09	472,38	

(continua na ficha 08)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

**11.316**

**08-aux**

**QUADRA "U"**

LOTE	ÁREA/M2	MATRÍCULA
01	536,43	
02	511,34	
03	452,28	21.676
04	454,16	
05	471,03	
06	468,97	
07	475,80	
08	673,82	

**QUADRA "V"**

LOTE	ÁREA/M2	MATRÍCULA
01	557,97	
02	2.859,45	21.990

**QUADRA "W"**

LOTE	ÁREA/M2	MATRÍCULA
01	1.072,93	
02	1.039,05	22.904
03	1.055,85	

**QUADRA "X"**

LOTE	ÁREA/M2	MATRÍCULA
01	1.118,78	18.166
02	1.044,52	18.167
03	1.046,86	18.168
04	1.084,97	

(continua no verso)

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 05/12/2023 às 10:58, sob o número 10044193120238260296. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004419-31.2023.8.26.0296 e código yBedAKaK.

MATRÍCULA

11.316

FICHA

08-aux

VERSO

05	1.049,10	
06	1.096,90	18.169
07	1.071,44	18.170
08	1.049,98	18.171
09	1.073,82	
10	1.202,06	
11	1.073,55	18.172
12	1.013,74	22.905
13	1.010,94	22.906
14	1.040,54	
15	1.118,98	18.205
16	1.226,95	22.907
17	1.482,72	22.908
18	1.624,43	18.206
19	1.007,77	
20	1.086,38	

## QUADRA "Y"

LOTE	ÁREA/M2	MATRÍCULA
01	2.588,93	22.909
02	2.496,77	
03	1.596,29	22.910

## QUADRA "Z"

LOTE	ÁREA/M2	MATRÍCULA
01	1.388,30	
02	1.249,91	
03	1.168,00	

(continua na ficha 09)

## LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

## OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

11.316

09-aux

COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

04	1.272,41	22.911
05	1.241,84	22.912
06	1.266,83	22.913

## QUADRA "A1"

LOTE	ÁREA/M2	MATRÍCULA
01	8.767,52	22.634

Área Institucional 01	23.902,90	
Área Institucional 02	125,16	
Área Institucional 03	1.198,64	
Área Institucional 04	125,75	
Área Institucional 05	364,14	
Sistema de Lazer 01	303,04	22.382
Sistema de Lazer 02	3.047,84	22.383
Sistema de Lazer 03	601,28	22.384
Sistema de Lazer 04	601,81	22.385
Sistema de Lazer 05	738,58	22.386
Sistema de Lazer 06	638,73	22.387
Sistema de Lazer 07	1.033,60	22.388
Sistema de Lazer 08	9.143,34	22.389
Sistema de Lazer 09	5.393,10	22.390
Sistema de Lazer 10	8.545,25	22.391
Sistema de Lazer 11	1.949,54	22.392
Sistema de Lazer 12	4.772,02	22.393
Sistema de Lazer 13	1.985,75	22.394
Sistema de Lazer 14	210,81	22.395
Sistema de Lazer 15	652,27	22.396

(continua no verso)

MATRÍCULA

**11.316**

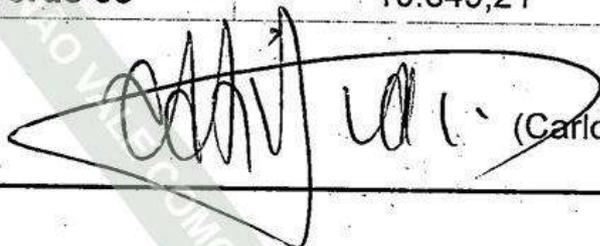
FICHA

**09-aux**

VERSO

<b>Sistema de Lazer 16</b>	1.208,88	<b>22.397</b>
<b>Área Verde 01</b>	34.199,65	<b>22.398</b>
<b>Área Verde 02</b>	55.979,34	<b>22.399</b>
<b>Área Verde 03</b>	10.849,21	<b>22.400</b>

O Oficial,



(Carlos Alberto Sass Silva)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO ARRUDA CAMARGO DA CUNHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/12/2023 às 10:58, sob o número 10044193120238260296. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirComericalDocumento.do>, informe o processo 1004419-31.2023-8.26.0296 e código yBedAKan.

Campinas, 07 de junho de 2023.

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

Avenida Jesuíno Marcondes Machado, nº 440, Bairro Nova Campinas.  
Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, CEP 13.092-108.

Ref. Notificação extrajudicial.

**Att. Rescisão amigável do contrato celebrado. Inadimplemento contratual. Devolução integral das quantias pagas. Incidência de multa contratual por atraso na entrega do imóvel.**

**MARCOS ROBERTO SOPRANI FERREIRA**, brasileiro, técnico eletrônico, divorciado, portador da cédula de identidade (RG) nº 17.376.162 SSP/SP, inscrito junto ao CPF/ME sob nº 119.249.338-96, residente e domiciliado na Rua Sebastião da Rocha Pita, nº 44, Jardim Santa Genebra, Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, CEP 13080-300, doravante denominado simplesmente NOTIFICANTE, considerando o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra e Cessão de Lote de Terreno, correspondente ao lote de terreno 01, Quadra R, firmado junto aos ora NOTIFICADOS, por seus advogados subscritores, mandato incluso, vem, respeitosamente, perante vossas senhorias, pela presente **NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL, manifestar o interesse na EXTINÇÃO AMIGÁVEL DO CONTRATO CELEBRADO, mediante distrato a ser firmado, requerendo nesse sentido a DEVOLUÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS, em razão do atraso na entrega da obra e efetivo recebimento do empreendimento, o que afigura-se justo motivo para a rescisão do contrato e devolução integral dos valores pagos, devidamente corrigidos.**

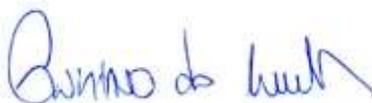
Por outro lado, devido ao atraso na entrega do imóvel, incide em favor do NOTIFICANTE a multa contratualmente estabelecida mediante a cláusula 35ª, relativamente ao pagamento no valor de 0,5 % (meio por cento) sobre o valor atualizado do imóvel por mês de atraso, valores que deverão ser incluídos junto ao termo de distrato a ser firmado entre as partes.

Assim, requer, seja encaminhada minuta de distrato amigável nos termos propostos, no prazo de quarenta e oito horas a contar do recebimento da presente, bem como a suspensão quanto a cobrança das futuras parcelas evitando-se, assim, as medidas judiciais cabíveis.

Solicita-se, ademais, o envio da planilha, denominada *Saldo Devedor Presente*, contendo os pagamentos já efetuados, as respectivas correções e amortizações ocorridas, visando assim apurar os valores a serem ressarcidos em razão do distrato.

Informa-se, nesse sentido, que diante do exposto interesse em relação a formalização do distrato, que o pagamento das respectivas parcelas da taxa associativa e IPTU serão suspensos até a conclusão das tratativas.

No ensejo, apresentamos neste ato os protestos de elevada estima e consideração.



**MATTOS, BLUMER E DA CUNHA SOCIEDADE DE ADVOGADOS.**  
**GUISTAVO 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 – Marcos Roberto Soprani Ferreira**

**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, **CONTRANOTIFICAR OS TERMOS DA NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL** recebida na



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

sede da notificada, de **MARCOS ROBERTO SOPRANI FERREIRA**, já qualificado, 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, e como consequência, requer multa contratual em desfavor da ora Notificada, bem como a devolução integral dos valores já pagos, com correção de juros, mediante distrato.

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.

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,



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

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 26ª, §7º a seguinte disposição:

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.

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.

Superada essa questão, cabe falar sobre o pedido de distrato com devolução integral dos valores pagos, acompanhado do pedido infundado de aplicação de multa e correções.

Como mencionado anteriormente, a referida proposta do Notificante enseja o desfazimento do Instrumento Particular de Venda e Compra por meio do distrato, o que leva a ora Notificada a disponibilizar ao Notificante a forma de rescisão prevista na Cláusula 60 do contrato firmado entre Notificante e Notificada, se obrigando a Notificada a restituir os valores pagos pelo Notificante, com exceção dos seguintes valores:

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



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

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;

A Notificante, por sua vez, erra ao mencionar que os valores, objeto do distrato, devem ser corrigidos, visto que foram devidamente atualizados de acordo com a forma estabelecida no contrato.

Equivoca-se, ainda, ao mencionar que a devolução dos valores deve ser feita de modo integral, uma vez que, conforme já exposto, não houve clara e justa caracterização de inadimplemento contratual por parte da ora Notificada, bem como sua pretensão não encontra respaldo nas diversas jurisprudências dos tribunais, veja:

“APELAÇÃO CÍVEL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. DEVOUÇÃO DE 80% DO VALOR PAGO. PARÂMETRO EM SINTONIA COM PRECEDENTES DO STJ. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.” (TJ-AM – APL 06247108820168040001) (grifo nosso)

Além do STJ, o Tribunal de Justiça de São Paulo sumulou o assunto no mesmíssimo sentido:

“Súmula 1: O Compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo promissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem. (grifo nosso)

Diante de todo o exposto, serve a presente para reiterar e disponibilizar ao Notificante a possibilidade da rescisão contratual, com a devolução de todo o valor pago, exceto 10% (dez por cento) do valor total da entrada e das prestações pagas, atualizado na forma estabelecida neste contrato e o valor equivalente a 2% (dois por cento) do preço total de venda, atualizado na forma estabelecida neste contrato.

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.

## II. CONCLUSÃO

Os argumentos e documento ora colacionados à presente contranotificação dão conta de demonstrar a regularidade da postura contratual da Notificada, que permanece hígida ao cumprimento das obrigações legais pactuadas.

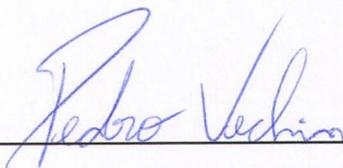
R E S E R V A  
S A N T A  
I Z A B E L

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.

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>	160 - MARCOS ROBERTO SOPRANI FERREIRA	<b>CPF</b>	119.249.338-96
<b>Avalista</b>		<b>Telefone Avalista</b>	
<b>Unidade</b>	R1	<b>Área privativa</b>	429,89
<b>Título Documento</b>	166 / CT.163/18	<b>Valor total do contrato</b>	380.056,15
<b>Data emissão</b>	29/09/2018	<b>Correção até</b>	11/07/2023

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	4.871,60	4.871,60	REAL	0,00%N	01/07/2018	01/07/2023	0,00	03/10/2018	4.871,60	4.871,60
29/10/2018	1/2	Parcelas Iniciais	8.834,27	8.834,27	REAL	0,00%N	01/07/2018	01/07/2023	0,00	29/10/2018	5.480,55	5.480,55
										29/11/2018	3.353,72	3.353,72
29/11/2018	2/2	Parcelas Iniciais	8.834,28	8.834,28	REAL	0,00%N	01/07/2018	01/07/2023	0,00	29/11/2018	8.834,28	8.825,28
25/12/2018	1/144	Parcelas Mensais	1.738,00	1.738,00	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	26/12/2018	1.738,00	1.738,00
25/01/2019	2/144	Parcelas Mensais	1.738,00	1.738,00	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	25/01/2019	1.738,00	1.738,00
25/02/2019	3/144	Parcelas Mensais	1.738,00	1.738,00	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	25/02/2019	1.738,00	1.738,00
25/03/2019	4/144	Parcelas Mensais	1.738,00	1.738,00	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	25/03/2019	1.738,00	1.738,00
25/04/2019	5/144	Parcelas Mensais	1.738,00	1.738,00	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	26/04/2019	1.738,00	1.738,00
25/05/2019	6/144	Parcelas Mensais	1.738,00	1.770,93	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	28/05/2019	1.770,93	1.770,93
30/05/2019	1/1	Parcelas Mensais	98,96	98,96	REAL	0,00%N	01/05/2019	01/07/2023	0,00	03/06/2019	98,96	98,96
25/06/2019	7/144	Parcelas Mensais	1.738,00	1.777,66	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	26/06/2019	1.777,66	1.777,66
25/07/2019	8/144	Parcelas Mensais	1.738,00	1.778,20	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	26/07/2019	1.778,20	1.778,20
25/08/2019	9/144	Parcelas Mensais	1.738,00	1.793,84	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	30/08/2019	1.793,84	1.793,84
25/09/2019	1/12	Parcela Anual	8.937,00	9.277,65	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	01/10/2019	9.277,65	9.277,65
29/09/2019	10/144	Parcelas Mensais	1.738,00	1.804,25	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	01/10/2019	1.804,25	1.804,25
29/10/2019	11/144	Parcelas Mensais	1.738,00	1.811,83	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	30/10/2019	1.811,83	1.811,83
29/11/2019	12/144	Parcelas Mensais	1.738,00	1.820,16	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	02/12/2019	1.820,16	1.820,16
29/12/2019	13/144	Parcelas Mensais	1.738,00	1.823,44	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	31/12/2019	1.823,44	1.823,44
29/01/2020	14/144	Parcelas Mensais	1.738,00	1.824,17	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	30/01/2020	1.824,17	1.824,17
29/02/2020	15/144	Parcelas Mensais	1.738,00	1.828,00	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	02/03/2020	1.828,00	1.828,00
29/03/2020	16/144	Parcelas Mensais	1.738,00	1.834,94	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	31/03/2020	1.834,94	1.834,94
29/04/2020	17/144	Parcelas Mensais	1.738,00	1.841,00	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	01/06/2020	1.841,00	1.841,00
29/05/2020	18/144	Parcelas Mensais	1.738,00	1.845,78	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	30/04/2020	1.845,78	1.845,78
29/06/2020	19/144	Parcelas Mensais	1.738,00	1.849,85	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	30/06/2020	1.849,85	1.849,85
29/07/2020	20/144	Parcelas Mensais	1.738,00	1.853,55	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	30/07/2020	1.853,55	1.853,55
29/08/2020	21/144	Parcelas Mensais	1.738,00	1.859,85	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	01/09/2020	1.859,85	1.859,85
29/09/2020	22/144	Parcelas Mensais	1.738,00	1.881,61	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	30/09/2020	1.881,61	1.881,61
29/09/2020	2/12	Parcela Anual	8.937,00	9.675,45	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	01/10/2020	9.675,45	9.675,45
29/10/2020	23/144	Parcelas Mensais	1.738,00	1.895,16	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	30/10/2020	1.895,16	1.895,16
29/11/2020	24/144	Parcelas Mensais	1.738,00	1.917,14	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	01/12/2020	1.917,14	1.917,14
29/12/2020	25/144	Parcelas Mensais	1.738,00	1.950,31	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	30/12/2020	1.950,31	1.950,31
29/01/2021	26/144	Parcelas Mensais	1.738,00	1.975,27	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	01/02/2021	1.975,27	1.975,27
28/02/2021	27/144	Parcelas Mensais	1.738,00	1.989,10	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	02/03/2021	1.989,10	1.989,10
29/03/2021	28/144	Parcelas Mensais	1.738,00	2.006,80	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	30/03/2021	2.006,80	2.006,80
29/04/2021	29/144	Parcelas Mensais	1.738,00	2.044,73	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	30/04/2021	2.044,73	2.044,73
29/05/2021	30/144	Parcelas Mensais	1.738,00	2.071,31	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	01/06/2021	2.071,31	2.071,31
29/06/2021	31/144	Parcelas Mensais	1.738,00	2.089,95	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	30/06/2021	2.089,95	2.089,95
29/07/2021	32/144	Parcelas Mensais	1.738,00	2.136,35	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	30/07/2021	2.136,35	2.136,35
29/08/2021	33/144	Parcelas Mensais	1.738,00	2.182,49	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	31/08/2021	2.182,49	2.182,49
29/09/2021	34/144	Parcelas Mensais	1.738,00	2.201,04	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	30/09/2021	2.201,04	2.201,04
29/09/2021	3/12	Parcela Anual	8.937,00	11.318,03	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	30/09/2021	11.318,03	11.318,03
29/10/2021	35/144	Parcelas Mensais	1.738,00	2.211,17	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	01/11/2021	2.211,17	2.211,17
29/11/2021	36/144	Parcelas Mensais	1.738,00	2.222,45	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	30/11/2021	2.222,45	2.222,45
29/12/2021	37/144	Parcelas Mensais	1.738,00	2.241,56	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	30/12/2021	2.241,56	2.241,56
29/01/2022	38/144	Parcelas Mensais	1.738,00	2.256,58	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	01/02/2022	2.256,58	2.256,58
28/02/2022	39/144	Parcelas Mensais	1.738,00	2.264,48	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/05/2023	0,00	03/03/2022	2.264,48	2.264,48
29/03/2022	40/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.305,69	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	0,00	30/03/2022	2.305,69	2.305,69
29/04/2022	41/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.347,89	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	0,00	02/05/2022	2.347,89	2.347,89
29/05/2022	42/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.388,74	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	0,00	31/05/2022	2.388,74	2.388,74
29/06/2022	43/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.422,42	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	0,00	30/06/2022	2.422,42	2.422,42
29/07/2022	44/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.435,02	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	0,00	01/08/2022	2.435,02	2.435,02
29/08/2022	45/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.449,39	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	0,00	30/08/2022	2.449,39	2.449,39
29/09/2022	46/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.454,53	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	0,00	30/09/2022	2.454,53	2.454,53
29/09/2022	4/12	Parcela Anual	11.644,20	12.621,45	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	0,00	30/09/2022	12.621,45	12.621,45
29/10/2022	47/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.454,53	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	0,00	01/11/2022	2.454,53	2.454,53
29/11/2022	48/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.454,53	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	0,00	30/11/2022	2.454,53	2.454,53
29/12/2022	49/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.454,53	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	0,00	30/12/2022	2.454,53	2.454,53
29/01/2023	50/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.454,53	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	0,00	31/01/2023	2.454,53	2.454,53

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 05/12/2023 às 10:58, sob o número 10044193120238260296. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004419-31.2023.8.26.0296 e código i89oRgh.



# 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
28/02/2023	51/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.465,57	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	0,00	02/03/2023	2.465,57	2.515,60
29/03/2023	52/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.470,75	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	0,00	30/03/2023	2.470,75	2.470,75
29/04/2023	53/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.470,75	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	0,00	03/05/2023	2.470,75	2.470,75
29/05/2023	54/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	0,00	30/05/2023	2.471,99	2.471,99
<b>TOTAIS</b>			<b>162.843,51</b>	<b>177.377,50</b>					<b>0,00</b>		<b>177.377,50</b>	<b>177.418,53</b>

VALORES A PAGAR (VENCIDAS)													
Dt. vencto	Par	Tipo Condição	Valor original	Valor corrigido	Data base juro	Juros	Dt. base correção	Data correção	Dias de atraso	- Encargos -		Valor do acréscimo	Valor atualizado
										Multa	Juros		
29/06/2023	55/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	12	2,00%	1,00%C	59,50	2.531,49
<b>TOTAIS</b>			<b>2.264,48</b>	<b>2.471,99</b>								<b>59,50</b>	<b>2.531,49</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	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	18	0,00%	2.471,99	2.471,99
29/08/2023	57/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	49	0,80%	2.452,43	2.452,43
29/09/2023	58/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	80	1,60%	2.433,03	2.433,03
29/09/2023	5/12	Parcela Anual	11.644,20	12.711,23		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	80	1,60%	12.510,91	12.510,91
29/10/2023	59/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	110	2,41%	2.413,79	2.413,79
29/11/2023	60/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	141	3,23%	2.394,69	2.394,69
29/12/2023	61/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	171	4,05%	2.375,75	2.375,75
29/01/2024	62/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	202	4,88%	2.356,95	2.356,95
29/02/2024	63/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	233	5,72%	2.338,31	2.338,31
29/03/2024	64/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	262	6,56%	2.319,81	2.319,81
29/04/2024	65/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	293	7,41%	2.301,46	2.301,46
29/05/2024	66/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	323	8,27%	2.283,25	2.283,25
29/06/2024	67/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	354	9,13%	2.265,19	2.265,19
29/07/2024	68/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	384	10,00%	2.247,27	2.247,27
29/08/2024	69/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	415	10,88%	2.229,49	2.229,49
29/09/2024	70/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	446	11,76%	2.211,85	2.211,85
29/09/2024	6/12	Parcela Anual	11.644,20	12.711,23		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	446	11,76%	11.373,57	11.373,57
29/10/2024	71/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	476	12,65%	2.194,35	2.194,35
29/11/2024	72/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	507	13,55%	2.176,99	2.176,99
29/12/2024	73/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	537	14,46%	2.159,77	2.159,77
29/01/2025	74/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	568	15,37%	2.142,69	2.142,69
28/02/2025	75/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	598	16,29%	2.125,74	2.125,74
29/03/2025	76/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	627	17,22%	2.108,92	2.108,92
29/04/2025	77/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	658	18,15%	2.092,24	2.092,24
29/05/2025	78/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	688	19,09%	2.075,69	2.075,69
29/06/2025	79/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	719	20,04%	2.059,26	2.059,26
29/07/2025	80/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	749	21,00%	2.042,97	2.042,97
29/08/2025	81/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	780	21,96%	2.026,81	2.026,81
29/09/2025	82/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	811	22,94%	2.010,78	2.010,78
29/09/2025	7/12	Parcela Anual	11.644,20	12.711,23		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	811	22,94%	10.339,63	10.339,63
29/10/2025	83/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	841	23,92%	1.994,87	1.994,87
29/11/2025	84/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	872	24,91%	1.979,09	1.979,09
29/12/2025	85/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	902	25,90%	1.963,43	1.963,43
29/01/2026	86/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	933	26,91%	1.947,90	1.947,90
28/02/2026	87/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	963	27,92%	1.932,49	1.932,49
29/03/2026	88/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	992	28,94%	1.917,20	1.917,20
29/04/2026	89/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1023	29,97%	1.902,04	1.902,04
29/05/2026	90/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1053	31,00%	1.886,99	1.886,99
29/06/2026	91/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1084	32,05%	1.872,06	1.872,06
29/07/2026	92/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1114	33,10%	1.857,25	1.857,25
29/08/2026	93/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1145	34,16%	1.842,56	1.842,56
29/09/2026	94/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1176	35,23%	1.827,98	1.827,98
29/09/2026	8/12	Parcela Anual	11.644,20	12.711,23		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1176	35,23%	9.399,68	9.399,68
29/10/2026	95/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1206	36,31%	1.813,52	1.813,52
29/11/2026	96/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1237	37,40%	1.799,18	1.799,18
29/12/2026	97/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1267	38,49%	1.784,94	1.784,94
29/01/2027	98/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1298	39,60%	1.770,82	1.770,82
28/02/2027	99/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1328	40,71%	1.756,81	1.756,81
29/03/2027	100/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1357	41,83%	1.742,91	1.742,91
29/04/2027	101/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1388	42,96%	1.729,13	1.729,13
29/05/2027	102/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1418	44,10%	1.715,45	1.715,45
29/06/2027	103/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1449	45,25%	1.701,88	1.701,88
29/07/2027	104/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1479	46,41%	1.688,41	1.688,41
29/08/2027	105/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1510	47,58%	1.675,06	1.675,06
29/09/2027	106/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1541	48,75%	1.661,81	1.661,81
29/09/2027	9/12	Parcela Anual	11.644,20	12.711,23		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1541	48,75%	8.545,18	8.545,18
29/10/2027	107/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1571	49,94%	1.648,66	1.648,66
29/11/2027	108/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1602	51,14%	1.635,62	1.635,62
29/12/2027	109/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1632	52,34%	1.622,68	1.622,68
29/01/2028	110/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1663	53,55%	1.609,84	1.609,84

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 05/12/2023 às 10:58, sob o número 10044193120238260296. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004419-31.2023.8.26.0296 e código i89oRgh.



# 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
29/02/2028	111/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1694	54,78%	1.597,11	1.597,11
29/03/2028	112/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1723	56,01%	1.584,47	1.584,47
29/04/2028	113/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1754	57,26%	1.571,94	1.571,94
29/05/2028	114/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1784	58,51%	1.559,50	1.559,50
29/06/2028	115/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1815	59,78%	1.547,16	1.547,16
29/07/2028	116/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1845	61,05%	1.534,92	1.534,92
29/08/2028	117/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1876	62,33%	1.522,78	1.522,78
29/09/2028	118/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1907	63,63%	1.510,73	1.510,73
29/09/2028	10/12	Parcela Anual	11.644,20	12.711,23		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1907	63,63%	7.768,36	7.768,36
29/10/2028	119/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1937	64,93%	1.498,78	1.498,78
29/11/2028	120/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1968	66,25%	1.486,93	1.486,93
29/12/2028	121/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	1998	67,57%	1.475,16	1.475,16
29/01/2029	122/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	2029	68,91%	1.463,49	1.463,49
28/02/2029	123/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	2059	70,26%	1.451,92	1.451,92
29/03/2029	124/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	2088	71,61%	1.440,43	1.440,43
29/04/2029	125/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	2119	72,98%	1.429,04	1.429,04
29/05/2029	126/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	2149	74,36%	1.417,73	1.417,73
29/06/2029	127/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	2180	75,75%	1.406,51	1.406,51
29/07/2029	128/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	2210	77,15%	1.395,39	1.395,39
29/08/2029	129/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	2241	78,57%	1.384,35	1.384,35
29/09/2029	130/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	2272	79,99%	1.373,40	1.373,40
29/09/2029	11/12	Parcela Anual	11.644,20	12.711,23		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	2272	79,99%	7.062,15	7.062,15
29/10/2029	131/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	2302	81,43%	1.362,53	1.362,53
29/11/2029	132/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	2333	82,87%	1.351,75	1.351,75
29/12/2029	133/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	2363	84,33%	1.341,06	1.341,06
29/01/2030	134/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	2394	85,80%	1.330,45	1.330,45
28/02/2030	135/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	2424	87,28%	1.319,93	1.319,93
29/03/2030	136/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	2453	88,78%	1.309,48	1.309,48
29/04/2030	137/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	2484	90,28%	1.299,13	1.299,13
29/05/2030	138/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	2514	91,80%	1.288,85	1.288,85
29/06/2030	139/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	2545	93,33%	1.278,65	1.278,65
29/07/2030	140/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	2575	94,87%	1.268,54	1.268,54
29/08/2030	141/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	2606	96,42%	1.258,50	1.258,50
29/09/2030	142/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	2637	97,99%	1.248,55	1.248,55
29/09/2030	12/12	Parcela Anual	11.644,20	12.711,23		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	2637	97,99%	6.420,15	6.420,15
29/10/2030	143/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	2667	99,57%	1.238,67	1.238,67
29/11/2030	144/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	2698	101,16%	1.228,87	1.228,87
<b>TOTAIS</b>			<b>294.692,32</b>	<b>321.696,95</b>							<b>231.788,38</b>	<b>231.788,38</b>

<b>Total a pagar</b>	<b>Valor original</b> 296.956,80	<b>Valor corrigido</b> 324.168,94	<b>Acréscimos</b> 59,50	<b>Valor atualizado</b> 234.319,87
----------------------	-------------------------------------	--------------------------------------	----------------------------	---------------------------------------

<b>Total geral a pagar</b>	<b>Valor original</b> 296.956,80	<b>Valor corrigido</b> 324.168,94	<b>Acréscimos</b> 59,50	<b>Valor atualizado</b> 234.319,87
----------------------------	-------------------------------------	--------------------------------------	----------------------------	---------------------------------------

**gustavo@mbdc.adv.br**

**De:** marcos roberto soprani ferreira <marcos.soprani@yahoo.com.br>  
**Enviado em:** terça-feira, 29 de agosto de 2023 17:24  
**Para:** gustavo@mbdc.adv.br  
**Assunto:** Fw: RES: Inadimplência - R1 - Reserva Santa Izabel - INFORMAÇÃO SERASA

----- Mensagem encaminhada -----

**De:** Atendimento | Building <atendimento@buildingeng.com.br>  
**Para:** "marcos.soprani@yahoo.com.br" <marcos.soprani@yahoo.com.br>  
**Enviado:** terça-feira, 22 de agosto de 2023 15:57:53 GMT-3  
**Assunto:** RES: Inadimplência - R1 - Reserva Santa Izabel - INFORMAÇÃO SERASA

Prezado cliente,

Continua(m) em aberto em nosso sistema a(s) parcela(s) informadas no e-mail abaixo.

VALORES A PAGAR (VENCIDAS)								
Dt. vencto	Par	Tipo Condição	Valor original	Valor corrigido	Data base juro	Juros	Dt. base correção	Data correção
29/06/2023	55/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/06/2023
29/07/2023	56/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/06/2023
<b>TOTAIS</b>			<b>4.528,96</b>	<b>4.943,98</b>				

Devido ao atraso, informamos que a dívida será enviada ao **departamento jurídico**.Caso já tenha efetuado o pagamento, favor entre em contato conosco com **Máxima Urgência**

**\*Informamos, que, será o devedor cadastrado no banco de dados dos órgãos de proteção ao crédito, a saber, SPC, SERASA e outros órgãos congêneres, em consonância com o art. 43 § 2º do Código de Defesa do Consumidor e sem prejuízo da inscrição do nome do devedor no Cartório de Protesto, nos termos da lei.**

Qualquer dúvida, estamos a disposição.

Atenciosamente,

**Atendimento ao Cliente****(19) 3251 6060****(19) 98114 2226** **buildingeng.com.br**

**De:** Atendimento | Building <atendimento@buildingeng.com.br>  
**Enviada em:** sexta-feira, 11 de agosto de 2023 11:22  
**Para:** marcos.soprani@yahoo.com.br  
**Assunto:** RES: Inadimplência - R1 - Reserva Santa Izabel - INFORMAÇÃO SERASA  
**Prioridade:** Alta

Prezado cliente,

Continua(m) em aberto em nosso sistema a(s) parcela(s) informadas no e-mail abaixo.

Devido ao atraso, informamos que a dívida será enviada ao **departamento jurídico**.

Caso já tenha efetuado o pagamento, favor entre em contato conosco com **Máxima Urgência**

**\*Informamos, que, será o devedor cadastrado no banco de dados dos órgãos de proteção ao crédito, a saber, SPC, SERASA e outros órgãos congêneres, em consonância com o art. 43 § 2º do Código de Defesa do Consumidor e sem prejuízo da inscrição do nome do devedor no Cartório de Protesto, nos termos da lei.**

Qualquer dúvida, estamos a disposição.

Atenciosamente,



Atendimento ao Cliente

(19) 3251 6060

(19) 98114 2226 

[buildingeng.com.br](http://buildingeng.com.br)

**De:** Atendimento | Building <[atendimento@buildingeng.com.br](mailto:atendimento@buildingeng.com.br)>  
**Enviada em:** terça-feira, 1 de agosto de 2023 16:50  
**Para:** [marcos.soprani@yahoo.com.br](mailto:marcos.soprani@yahoo.com.br)  
**Assunto:** RES: Inadimplência - R1 - Reserva Santa Izabel - INFORMAÇÃO SERASA  
**Prioridade:** Alta

Prezado cliente,

Continua(m) em aberto em nosso sistema a(s) parcela(s) informadas no e-mail abaixo.

VALORES A PAGAR (VENCIDAS)								
Dt. vencto	Par	Tipo Condição	Valor original	Valor corrigido	Data base juro	Juros	Dt. base correção	Data correção
29/06/2023	55/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/06/2023
29/07/2023	56/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/06/2023
<b>TOTAIS</b>			<b>4.528,96</b>	<b>4.943,98</b>				

Devido ao atraso, informamos que a dívida será enviada ao **departamento jurídico**.

Caso já tenha efetuado o pagamento, favor entre em contato conosco com **Máxima Urgência**

**\*Informamos, que, será o devedor cadastrado no banco de dados dos órgãos de proteção ao crédito, a saber, SPC, SERASA e outros órgãos congêneres, em consonância com o art. 43 § 2º do Código de Defesa do Consumidor e sem prejuízo da inscrição do nome do devedor no Cartório de Protesto, nos termos da lei.**

Qualquer dúvida, estamos a disposição.

Atenciosamente,



Atendimento ao Cliente

(19) 3251 6060

(19) 98114 2226 

[buildingeng.com.br](http://buildingeng.com.br)

---

**De:** Atendimento | Building <[atendimento@buildingeng.com.br](mailto:atendimento@buildingeng.com.br)>

**Enviada em:** sexta-feira, 21 de julho de 2023 17:07

**Para:** [marcos.soprani@yahoo.com.br](mailto:marcos.soprani@yahoo.com.br)

**Assunto:** RES: Inadimplência - R1 - Reserva Santa Izabel

**Prioridade:** Alta

Prezado cliente,

Não identificamos em nossos registros, os pagamentos abaixo relacionados.

Caso o pagamento já tenha sido efetuado, por favor nos envie o comprovante

Qualquer dúvida, estamos a disposição.

Atenciosamente,



## Atendimento ao Cliente

(19) 3251 6060

(19) 98114 2226 [buildingeng.com.br](http://buildingeng.com.br)De: Atendimento | Building <[atendimento@buildingeng.com.br](mailto:atendimento@buildingeng.com.br)>

Enviada em: quarta-feira, 19 de julho de 2023 11:10

Para: [marcos.soprani@yahoo.com.br](mailto:marcos.soprani@yahoo.com.br)

Assunto: RES: Inadimplência - R1 - Reserva Santa Izabel

Prioridade: Alta

Prezado cliente,

Não identificamos em nossos registros, os pagamentos abaixo relacionados:

VALORES A PAGAR (VENCIDAS)								
Dt. vencto	Par	Tipo Condição	Valor original	Valor corrigido	Data base juro	Juros	Dt. base correção	Data correção
29/06/2023	55/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023
<b>TOTAIS</b>			<b>2.264,48</b>	<b>2.471,99</b>				

Solicitamos que entre em contato o quanto antes para regularização desta pendência.

Caso o pagamento já tenha sido efetuado, por favor, nos envie o comprovante.

Qualquer dúvida, estamos a disposição.

Atenciosamente,



## Atendimento ao Cliente

(19) 3251 6060

(19) 98114 2226 [buildingeng.com.br](http://buildingeng.com.br)De: Atendimento | Building <[atendimento@buildingeng.com.br](mailto:atendimento@buildingeng.com.br)>

Enviada em: quinta-feira, 13 de julho de 2023 17:04

Para: [marcos.soprani@yahoo.com.br](mailto:marcos.soprani@yahoo.com.br)

Assunto: RES: Inadimplência - R1 - Reserva Santa Izabel

Prioridade: Alta

Prezado cliente,

Não identificamos em nossos registros, os pagamentos abaixo relacionados:

Solicitamos que entre em contato o quanto antes para regularização desta pendência.

Caso o pagamento já tenha sido efetuado, por favor, nos envie o comprovante.

Qualquer dúvida, estamos a disposição.

Atenciosamente,



Atendimento ao Cliente

(19) 3251 6060

(19) 98114 2226 

[buildingeng.com.br](http://buildingeng.com.br)

---

**De:** Atendimento | Building <[atendimento@buildingeng.com.br](mailto:atendimento@buildingeng.com.br)>

**Enviada em:** sexta-feira, 7 de julho de 2023 14:24

**Para:** [marcos.soprani@yahoo.com.br](mailto:marcos.soprani@yahoo.com.br)

**Assunto:** Inadimplência - R1 - Reserva Santa Izabel

**Prioridade:** Alta

Prezado cliente,

Não identificamos em nossos registros, os pagamentos abaixo relacionados:

Solicitamos que entre em contato o quanto antes para regularização desta pendência.

Caso o pagamento já tenha sido efetuado, por favor, nos envie o comprovante.

Qualquer dúvida, estamos a disposição.



Atendimento ao Cliente

(19) 3251 6060

(19) 98114 2226 

[buildingeng.com.br](http://buildingeng.com.br)

De: Atendimento | Building <[atendimento@buildingeng.com.br](mailto:atendimento@buildingeng.com.br)>

Enviada em: terça-feira, 4 de julho de 2023 17:28

Para: [marcos.soprani@yahoo.com.br](mailto:marcos.soprani@yahoo.com.br)

Assunto: Pagamento não localizado - R1 - Reserva Santa Izabel

Prioridade: Alta

Prezado cliente,

Não identificamos em nossos registros, os pagamentos abaixo relacionados:

VALORES A PAGAR (VENCIDAS)									
Dt. vencto	Par	Tipo Condição	Valor original	Valor corrigido	Data base juro	Juros	Dt. base correção	Data correção	
29/06/2023	55/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	
<b>TOTAIS</b>			<b>2.264,48</b>	<b>2.471,99</b>					

Solicitamos que entre em contato o quanto antes para regularização desta pendência.

Caso o pagamento já tenha sido efetuado, por favor, nos envie o comprovante.

Qualquer dúvida, estamos a disposição.



Atendimento ao Cliente

(19) 3251 6060

(19) 98114 2226 

[buildingeng.com.br](http://buildingeng.com.br)

**FICHA CADASTRAL COMPLETA**

OS DADOS DESTA PRIMEIRA PAGINA CONSTANTES DOS QUADROS CAPITAL - ENDEREÇO - OBJETO E TITULAR/SOCIO/DIRETORIA REFEREM-SE A SITUAÇÃO DA EMPRESA NO MOMENTO DE SUA CONSTITUIÇÃO OU AO SEU PRIMEIRO REGISTRO CADASTRADO.

A SEGUIR, SÃO INFORMADOS OS EXTRATOS DOS ARQUIVAMENTOS POSTERIORMENTE REALIZADOS, SE HOUVER.

A AUTENTICIDADE DESTA FICHA CADASTRAL COMPLETA PODERÁ SER CONSULTADA NO SITE WWW.JUCESPPONLINE.SP.GOV.BR, MEDIANTE O CÓDIGO DE AUTENTICIDADE INFORMADO AO FINAL DESTES DOCUMENTOS.

PARA EMPRESAS CONSTITUÍDAS ANTES DE 1.992, OS ARQUIVAMENTOS ANTERIORES A ESTA DATA DEVEM SER CONSULTADOS NA FICHA DE BREVE RELATO (FBR).

EM SEGUIDA, SÃO APRESENTADOS TODOS ATOS ARQUIVADOS EM ORDEM CRONOLÓGICA

EMPRESA		
<b>RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA</b>		
TIPO: SOCIEDADE LIMITADA		
NIRE MATRIZ	DATA DA CONSTITUIÇÃO	EMIÇÃO
35230799531	24/01/2018	29/11/2023 15:15:30
INÍCIO DE ATIVIDADE	CNPJ	INSCRIÇÃO ESTADUAL
09/11/2017	29.521.227/0001-64	

CAPITAL
R\$ 20.000,00 (VINTE MIL REAIS)

ENDEREÇO		
LOGRADOURO: AVENIDA DOUTOR JESUINO MARCONDES MACHADO	NÚMERO: 440	
BAIRRO: NOVA CAMPINAS	COMPLEMENTO: SALA 09	
MUNICÍPIO: CAMPINAS	CEP: 13092-108	UF: SP

OBJETO SOCIAL
INCORPORAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS PRÓPRIOS

TITULAR / SÓCIOS / DIRETORIA
BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA, NIRE: 35217571734, SITUADA À AVENIDA DOUTOR JESUINO MARCONDES MACHADO, 440, SALA 01, NOVA CAMPINAS, CAMPINAS - SP, CEP 13092-108, NA SITUAÇÃO DE SÓCIO. COM VALOR DE PARTICIPAÇÃO NA SOCIEDADE DE \$ 19.000,00.
ROBERTO ARIANI MANGABEIRA ALBERNAZ, RAÇA/COR: NÃO DECLARADA., NACIONALIDADE BRASILEIRA, CPF: 025.057.888-39, RG/RNE: 98605537 - SP, RESIDENTE À ALAMEDA DAS PALMEIRAS, 919, SÍTIOS DE RECREIO G, CAMPINAS - SP, CEP 13101-676, NA SITUAÇÃO DE SÓCIO E ADMINISTRADOR, REPRESENTANTE DE BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA, ASSINANDO PELA EMPRESA, COM VALOR DE PARTICIPAÇÃO NA SOCIEDADE DE \$ 1.000,00..

FIM DAS INFORMAÇÕES PARA NIRE: 35230799531
--

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 05/12/2023 às 10:58, sob o número 10044193120238260296. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004419-31.2023.8.26.0296 e código 0VdCSzw1.



Ficha Cadastral Completa. Documento certificado por JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO. A Junta Comercial do Estado de São Paulo, garante a autenticidade deste documento quando visualizado diretamente no portal [www.jucesponline.sp.gov.br](http://www.jucesponline.sp.gov.br) sob o número de autenticidade 225809197, quarta-feira, 29 de novembro de 2023 às 15:15:30.

**FICHA CADASTRAL COMPLETA**

OS DADOS DESTA PRIMEIRA PAGINA CONSTANTES DOS QUADROS CAPITAL - ENDEREÇO - OBJETO E TITULAR/SÓCIO/DIRETORIA REFEREM-SE A SITUAÇÃO DA EMPRESA NO MOMENTO DE SUA CONSTITUIÇÃO OU AO SEU PRIMEIRO REGISTRO CADASTRAL.

A SEGUIR, SÃO INFORMADOS OS EXTRATOS DOS ARQUIVAMENTOS POSTERIORMENTE REALIZADOS, SE HOUVER.

A AUTENTICIDADE DESTA FICHA CADASTRAL COMPLETA PODERÁ SER CONSULTADA NO SITE WWW.JUCESPPONLINE.SP.GOV.BR, MEDIANTE O CÓDIGO DE AUTENTICIDADE INFORMADO AO FINAL DESTES DOCUMENTOS.

PARA EMPRESAS CONSTITUÍDAS ANTES DE 1.992, OS ARQUIVAMENTOS ANTERIORES A ESTA DATA DEVEM SER CONSULTADOS NA FICHA DE BREVE RELATO (FBR).

EM SEGUIDA, SÃO APRESENTADOS TODOS ATOS ARQUIVADOS EM ORDEM CRONOLÓGICA

EMPRESA		
<b>BUILDING ASSESSORIA E CONSULTORIA LTDA</b>		
TIPO: SOCIEDADE LIMITADA		
NIRE MATRIZ	DATA DA CONSTITUIÇÃO	EMIÇÃO
35217571734	20/06/2002	29/11/2023 15:18:36
INÍCIO DE ATIVIDADE	CNPJ	INSCRIÇÃO ESTADUAL
13/06/2002	05.394.993/0001-47	

CAPITAL
R\$ 10.000,00 (DEZ MIL REAIS)

ENDEREÇO		
LOGRADOURO: RUA JOSE RUSSI	NÚMERO: 782	
BAIRRO: VILA ESPERANCA	COMPLEMENTO:	
MUNICÍPIO: SANTO ANTONIO DE POSSE	CEP: 13830-000	UF: SP

OBJETO SOCIAL
COMÉRCIO VAREJISTA DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO NÃO ESPECIFICADOS ANTERIORMENTE

TITULAR / SÓCIOS / DIRETORIA
ADRIANA FUNARI NEGRAO MANGABEIRA ALBERNAZ, RAÇA/COR: NÃO DECLARADA., NACIONALIDADE BRASILEIRA, CPF: 016.866.268-00, RG/RNE: 66145296, RESIDENTE À RUA ELISEU TEIXEIRA DE CAMARGO, 215, CASA 02, JD. GRAMADO, CAMPINAS - SP, CEP 13025-000, NA SITUAÇÃO DE SÓCIO COM VALOR DE PARTICIPAÇÃO NA SOCIEDADE DE \$ 1.000,00
ROBERTO ARIANI MANGABEIRA ALBERNAZ, RAÇA/COR: NÃO DECLARADA., NACIONALIDADE BRASILEIRA, CPF: 025.057.888-39, RG/RNE: 9860553, RESIDENTE À RUA ELISEU TEIXEIRA DE CAMARGO, 215, CASA 02, JD. GRAMADO, CAMPINAS - SP, CEP 13025-000, NA SITUAÇÃO DE SÓCIO GERENTE, ASSINANDO PELA EMPRESA. COM VALOR DE PARTICIPAÇÃO NA SOCIEDADE DE \$ 9.000,00

ARQUIVAMENTOS
---------------

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 05/12/2023 às 10:58, sob o número 10044193120238260296. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004419-31.2023.8.26.0296 e código y6zqx1sq.

NUM.DOC: 095.165/03-4 SESSÃO: 20/05/2003

fls. 133

ENDEREÇO DA SEDE ALTERADO PARA RUA DOUTOR JORGE TIBIRICA, 716, CENTRO, SANTO ANTONIO DE POSSE - SP, CEP 13830-000.

INCLUSÃO DE CNPJ 05.394.993/0001-47

CONSOLIDAÇÃO CONTRATUAL DA MATRIZ.

NUM.DOC: 403.227/04-5 SESSÃO: 03/09/2004

CONSOLIDAÇÃO CONTRATUAL DA MATRIZ.

NUM.DOC: 496.691/04-1 SESSÃO: 15/12/2004

APROVACAO DAS DEMONSTRAOES FINANCEIRAS REFERENTE AO ANO DE 2003

NUM.DOC: 350.273/05-4 SESSÃO: 29/11/2005

APROVACAO DAS DEMONSTRAOES FINANCEIRAS REFERENTE AO ANO DE 2004

NUM.DOC: 174.062/06-0 SESSÃO: 04/07/2006

APROVACAO DAS DEMONSTRAOES FINANCEIRAS REFERENTE AO ANO DE 2005

NUM.DOC: 246.748/09-6 SESSÃO: 30/07/2009

ENDEREÇO DA SEDE ALTERADO PARA AVENIDA ENGENHEIRO CARLOS STEVENSON, 80, 3 ANDAR, SALA, NOVA CAMPINAS, CAMPINAS - SP, CEP 13092-132.

CONSOLIDAÇÃO CONTRATUAL DA MATRIZ.

NUM.DOC: 387.698/09-7 SESSÃO: 07/10/2009

CAPITAL DA SEDE ALTERADO PARA \$ 18.000,00 (DEZOITO MIL REAIS).

REDISTRIBUICAO DO CAPITAL DE ROBERTO ARIANI MANGABEIRA ALBERNAZ, NACIONALIDADE BRASILEIRA, RAÇA/COR: NÃO DECLARADA., CPF: 025.057.888-39, RG/RNE: 9860553, RESIDENTE À ALAMEDA DAS PAINEIRAS, 919, CAMPINAS - SP, NA SITUAÇÃO DE SÓCIO E ADMINISTRADOR, ASSINANDO PELA EMPRESA, COM VALOR DE PARTICIPAÇÃO NA SOCIEDADE DE \$ 9.180,00.

REDISTRIBUICAO DO CAPITAL DE ADRIANA FUNARI NEGRAO MANGABEIRA ALBERNAZ, NACIONALIDADE BRASILEIRA, RAÇA/COR: NÃO DECLARADA., CPF: 016.866.268-00, RG/RNE: 66145296, RESIDENTE À ALAMEDA DAS PAINEIRAS, 919, CAMPINAS - SP, NA SITUAÇÃO DE SÓCIO, COM VALOR DE PARTICIPAÇÃO NA SOCIEDADE DE \$ 8.820,00.

ALTERAÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA / OBJETO SOCIAL DA SEDE PARA INCORPORAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS, COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS PRÓPRIOS, ALUGUEL DE IMÓVEIS PRÓPRIOS.

CONSOLIDAÇÃO CONTRATUAL DA MATRIZ.

NUM.DOC: 317.782/10-1 SESSÃO: 27/09/2010

ALTERAÇÃO DO NOME EMPRESARIAL PARA BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA.

ALTERAÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA / OBJETO SOCIAL DA SEDE PARA COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS PRÓPRIOS, ALUGUEL DE IMÓVEIS PRÓPRIOS.

CONSOLIDAÇÃO CONTRATUAL DA MATRIZ.

NUM.DOC: 437.361/11-1 SESSÃO: 22/11/2011

ENDEREÇO DA SEDE ALTERADO PARA AV. DR. JESUINO MARCONDES MACHADO, 440, SALA 01, NOVA CAMPINAS, CAMPINAS - SP, CEP 13092-108.

CONSOLIDAÇÃO CONTRATUAL DA MATRIZ.

NUM.DOC: 341.403/22-2 SESSÃO: 19/07/2022

ALTERAÇÃO DOS DADOS CADASTRAIS DE ROBERTO ARIANI MANGABEIRA ALBERNAZ, NACIONALIDADE BRASILEIRA, RAÇA/COR: BRANCA, CPF: 025.057.888-39, RG/RNE: 9860553 - SP, RESIDENTE À ALAMEDA DAS PALMEIRAS, 919, SÍTIOS DE RECREIO G, CAMPINAS - SP, CEP 13101-676, NA SITUAÇÃO DE SÓCIO E ADMINISTRADOR, ASSINANDO PELA EMPRESA, COM VALOR DE PARTICIPAÇÃO NA SOCIEDADE DE \$ 9.180,00.

ALTERAÇÃO DOS DADOS CADASTRAIS DE ADRIANA FUNARI NEGRAO MANGABEIRA ALBERNAZ, NACIONALIDADE BRASILEIRA, RAÇA/COR: BRANCA, CPF: 016.866.268-00, RG/RNE: 6614529-6 - SP, RESIDENTE À ALAMEDA DAS PALMEIRAS, 919, SÍTIOS DE RECREIO G, CAMPINAS - SP, CEP 13101-676, NA SITUAÇÃO DE SÓCIO, COM VALOR DE PARTICIPAÇÃO NA SOCIEDADE DE \$ 8.820,00.

ALTERAÇÃO DE OUTRAS CLAUSULAS CONTRATUAIS/ESTATUTÁRIAS: E DELIBERADO ALTERAR O PARAGRAFO 20 DA CLAUSULA NONA DO CONTRATO SOCIAL QUE PASSA A TER A SEGUINTE REDACAO: - 20 - OS LUCROS OU PREJUIZOS APURADOS EM BALANCO ANUAL, OU EM PERIODOS MENORES, TERAO A DESTINACAO QUE O SOCIO DETENTOR DA MAIORIA DAS QUOTAS DELIBERAR. EM CASO DE DISTRIBUICAO DOS LUCROS OU DOS PREJUIZOS PODERA SER FEITO DE FORMA DESPROPORCIONAL DAS QUOTAS SOCIAIS POSSUIDAS POR CADA UM.-

CONSOLIDAÇÃO CONTRATUAL DA MATRIZ.

NUM.DOC: 399.457/22-7 SESSÃO: 23/08/2022

REDISTRIBUICAO DO CAPITAL DE ROBERTO ARIANI MANGABEIRA ALBERNAZ, NACIONALIDADE BRASILEIRA, RAÇA/COR: BRANCA, CPF: 025.057.888-39, RG/RNE: 9860553 - SP, RESIDENTE À ALAMEDA DAS PALMEIRAS, 919, SÍTIOS DE RECREIO G, CAMPINAS - SP, CEP 13101-676, NA SITUAÇÃO DE SÓCIO E ADMINISTRADOR, ASSINANDO PELA EMPRESA, COM VALOR DE PARTICIPAÇÃO NA SOCIEDADE DE \$ 18.000,00.

RETIRA-SE DA SOCIEDADE ADRIANA FUNARI NEGRAO MANGABEIRA ALBERNAZ, NACIONALIDADE BRASILEIRA, RAÇA/COR: BRANCA, CPF: 016.866.268-00, RG/RNE: 6614529-6 - SP, RESIDENTE À ALAMEDA DAS PALMEIRAS, 919, SÍTIOS DE RECREIO G, CAMPINAS - SP, CEP 13101-676, NA SITUAÇÃO DE SÓCIO, COM VALOR DE PARTICIPAÇÃO NA SOCIEDADE DE \$ 8.820,00.

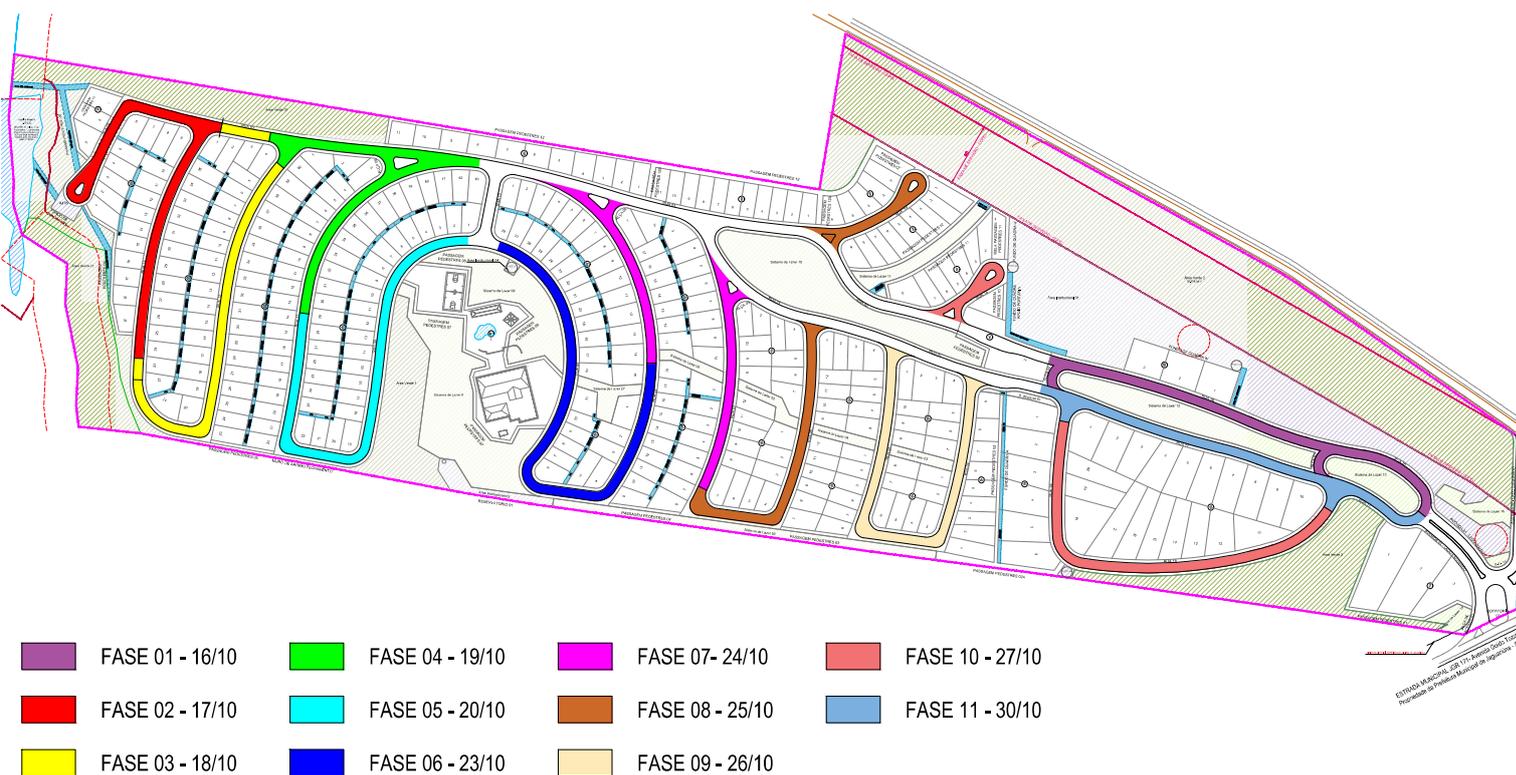
CONSOLIDAÇÃO CONTRATUAL DA MATRIZ.

FIM DAS INFORMAÇÕES PARA NIRE: 35217571734  
DATA DA ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO DA BASE DE DADOS: 29/11/2023



documento  
assinado  
digitalmente

Ficha Cadastral Completa. Documento certificado por JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO. A Junta Comercial do Estado de São Paulo, garante a autenticidade deste documento quando visualizado diretamente no portal [www.jucesponline.sp.gov.br](http://www.jucesponline.sp.gov.br) sob o número de autenticidade 225809762, quarta-feira, 29 de novembro de 2023 às 15:18:36.



Trabalhos à serem executados nos 5 dias iniciais: Adequação de cotas de tampões em Poços de Vista necessários, reparos de guias sarjetas danificadas (aprox. 100m) e regularização pontual do binder.  
 Obs.: Nesse período não será necessária a interdição total da via.

De acordo com a necessidade da contratante ou contratada, o cronograma poderá ser ajustado ou alterado.

**Recomendações:**

- Veículos leves - não trafegar pela via com o mínimo de 24h após a aplicação da capa asfáltica
- Veículos médios e pesados - não trafegar pela via com o mínimo de 7 dias após a aplicação da capa asfáltica

ANTECIPE-SE  
AO LANÇAMENTO

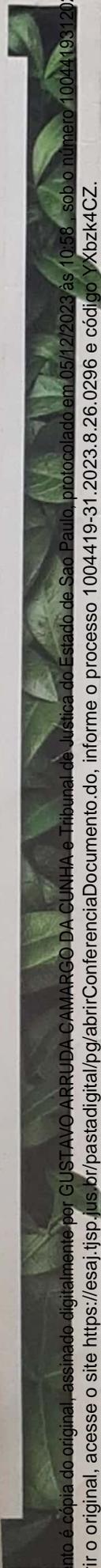
fls. 143



R E S E R V A

S A N T A

I Z A B E L



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO ARRUDA CAMARGO DA CUNHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/12/2023 às 10:58, sob o número 10044193120238260296. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004419-31.2023.8.26.0296 e código YXbzk4CZ.

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



Foto do local: Caminho das Sibirunas



Foto do local: Raia Aquecid

# O SEU MELHOR CENÁRIO.

LOTES RESIDENCIAIS  
A PARTIR DE 412 M<sup>2</sup>.



Perspectiva artística: Portatia

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

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 05/12/2023 às 10:58, sob o número 10044193120238260296. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004419-31.2023.8.26.0296 e código YXbzk4CZ.



Foto do local: Varanda Sede Social

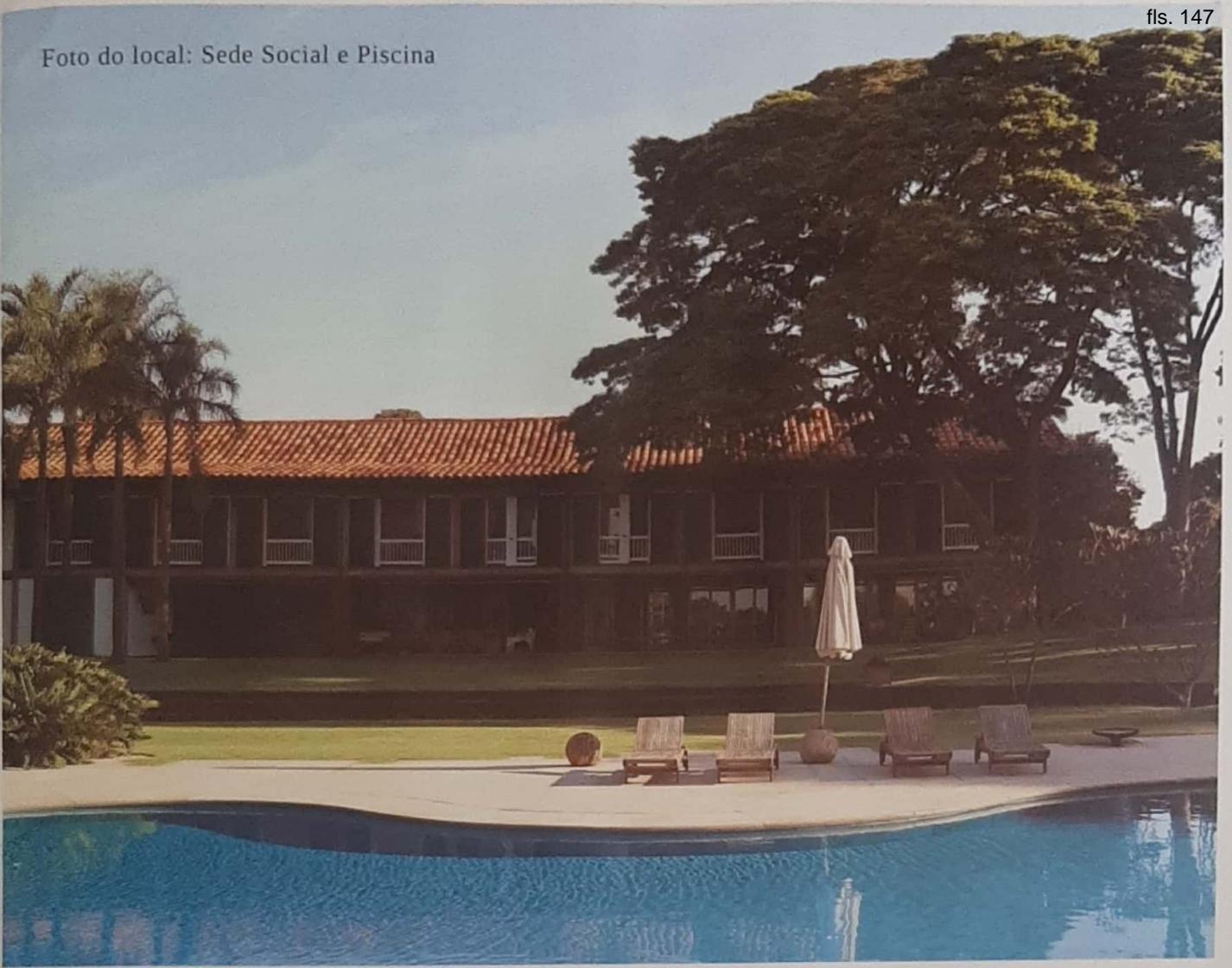


Foto do local: Cozinha Gourmet

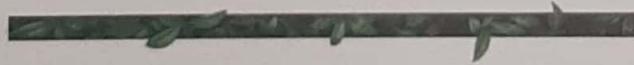


Foto do local: Bar da Piscina Externa

Foto do local: Sede Social e Piscina



MAIS DE 150 MIL M<sup>2</sup>  
DE LAZER E CONVIVÊNCIA.



20 mil m<sup>2</sup> de área de lazer com Piscina externa | Raia aquecida e coberta  
Espaço gourmet | Pet Space | Playground Kids | Academia | Quadra poliesportiva  
Beach tennis | Espaço zen com SPA | Sauna | Trilhas | Bosques

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

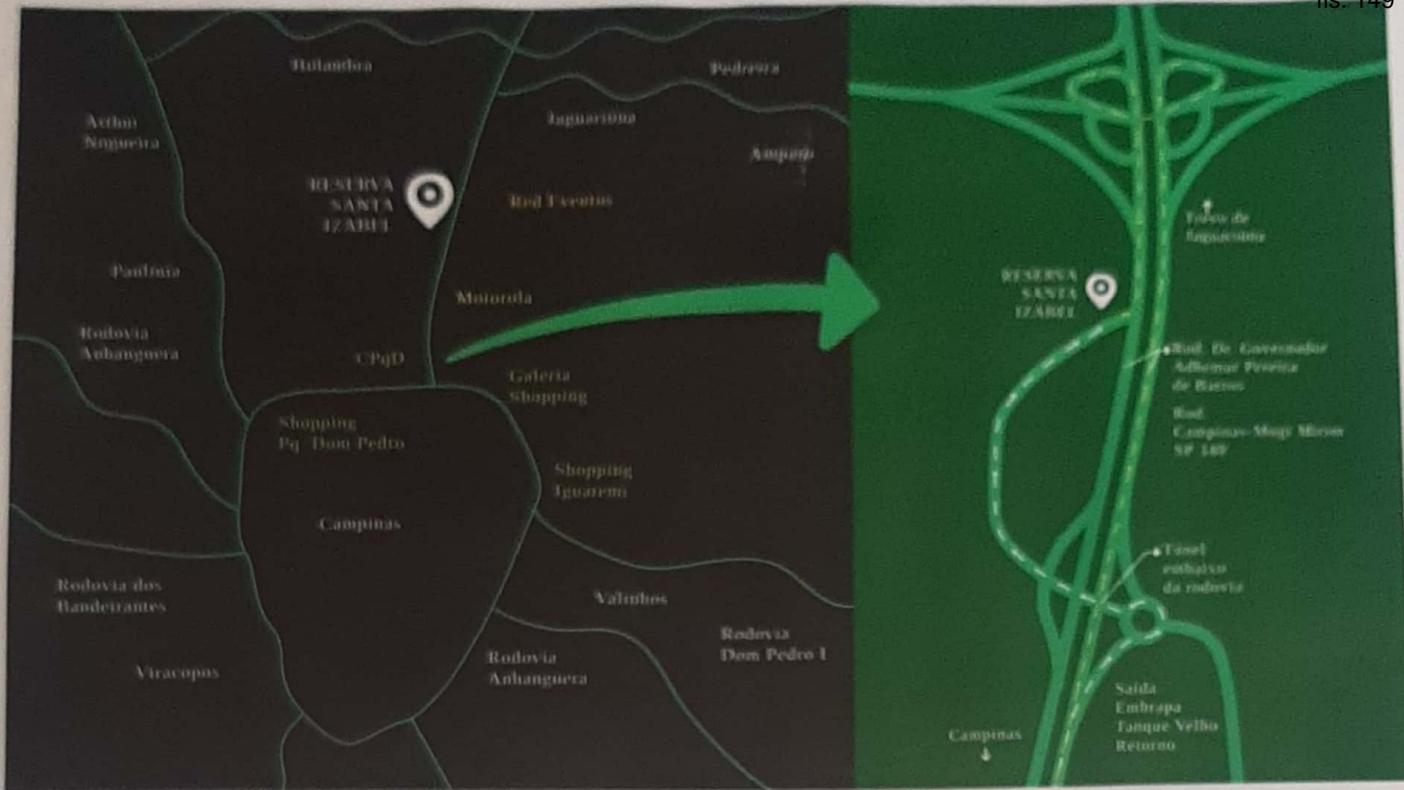
# O SEU MELHOR CENÁRIO.

LOTES RESIDENCIAIS  
A PARTIR DE 412 M<sup>2</sup>.



Perspectiva artística: Portaria

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



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

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



NO WAZE, DIGITE  
SANTAIZABEL

Ao visitar o stand de vendas, procure por:

**MARCOS NOVAIS** m.br  
 (19) 99980-1968  
 mnovais2009@hotmail.com

Realização:



Planejamento e Gestão Comercial



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO ARRUDA CAMARGO DA CUNHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/12/2023 às 10:58, sob o número 10044193120238260296. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004419-31.2023.8.26.0296 e código YXbzk4CZ.

# AVALIAÇÃO CONTRATUAL - IMOBILIÁRIO

Campinas, 19/07/2023

Promitente Compradoras: Marcos Roberto Soprani Ferreira

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 163/18 assinado em 22/10/2018.

## 2. DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

2.1 - Lote 01-R - O preço ajustado é de R\$229.574,15 (duzentos e vinte nove mil, quinhentos e setenta e quatro reais), sendo também ajustado um sinal e princípio de pagamento no valor de R\$22.531,15 com os pagamentos da seguinte forma:

- a. R\$4.781,60 - no ato da assinatura em 22/10/2018;
- b. R\$5.480,55 - 29/10/2018;
- c. R\$12.179,00 - 29/11/2018;

### **2.2 - Saldo Devedor - R\$207.043,00 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\$1.738,00 (hum mil, setecentos e

## AVALIAÇÃO CONTRATUAL - IMOBILIÁRIO

trinta e oito reais), com primeiro vencimento em 25/12/2018 e último vencimento em 25/11/2030. Com aplicação da TP - Valor total com juros = R\$250.272,33 – Nesse caso a taxa utilizada foi de **1,5519%** e não **0,7974%** conforme o contrato - **ANEXO I**;

b. Preço total do lote – R\$357.516,30.

### **REVISÃO: - Aplicação da TP**

a. 144 parcelas de R\$1.167,95 = valor total de R\$168.184,71 com juros de 0,7974% conforme o contrato – **ANEXO II**.

**Detalhe importante 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 22/10/2018**

b. 12 parcelas anuais consecutivas e reajustáveis no valor de R\$8.937,00(oito mil, novecentos e trinta e sete 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\$107.244,00;

c. Preço total do lote – R\$275.428,71

### **2.3 Quadro resumo TP:**

<b>Itens</b>	<b>Loteadora</b>	<b>Revisão</b>	<b>Diferença</b>
1. Taxa juros	1,5519%	0,7974%	0,7545%
2. Parcelas	1.738,00	1.167,95	570,05
3. Saldo devedor =TP	99.799,00	99.799,00	0,00
4. Juros	150.473,00	68.385,71	82.087,62
5. 12 prestações	107.244,00	107.244,00	0,00
<b>6. Total contrato</b>	<b>357.516,00</b>	<b>275.428,71</b>	<b>82.087,62</b>

## AVALIAÇÃO CONTRATUAL - IMOBILIÁRIO

### Justificativa:

O saldo devedor para fins de cálculos na TP corresponde:

- ✓ 207.043,00 = saldo devedor
- ✓ (107.244,00) = 12 x 8.937,00
- ✓ **99.799,00 = Base de Cálculo da TP**

- 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 **1,5519%**, ou seja, acima do contratado.

- d. Preço total do lote com juros R\$275.428,71;
- e. 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;

Athayde

27/07/2023

## VALOR FINANCIADO - TABELA PRICE

### ANEXO I- CÁLCULOS TP LOTEADORA

Entidade:	Loteadora Reserva Santa Isabel
Cliente:	Marcos Roberto Soprani
juros contratuais:	1,5519%
qtde parcelas	144
valor parcela:	<b>R\$ 1.738,00</b>
soma total parcelas	<b>R\$ 250.272,33</b>

Valor Financiado:	R\$ 99.799,00
Taxa de Juros:	1,5519%
Prazo (meses):	144

Valor das Parcelas:	<b>R\$ 1.738,00</b>
Total de Juros:	R\$ 150.473,33
Total do Financiamento:	R\$ 250.272,33

Data	Número	Saldo	V. Parcela	Amortização	Juros
dez-18	1	R\$ 99.799,00	R\$ 1.738,00	R\$ 189,22	R\$ 1.548,78
jan-19	2	R\$ 99.609,78	R\$ 1.738,00	R\$ 192,16	R\$ 1.545,84
fev-19	3	R\$ 99.417,62	R\$ 1.738,00	R\$ 195,14	R\$ 1.542,86
mar-19	4	R\$ 99.222,48	R\$ 1.738,00	R\$ 198,17	R\$ 1.539,83
abr-19	5	R\$ 99.024,31	R\$ 1.738,00	R\$ 201,24	R\$ 1.536,76
mai-19	6	R\$ 98.823,07	R\$ 1.738,00	R\$ 204,37	R\$ 1.533,64
jun-19	7	R\$ 98.618,70	R\$ 1.738,00	R\$ 207,54	R\$ 1.530,46
jul-19	8	R\$ 98.411,16	R\$ 1.738,00	R\$ 210,76	R\$ 1.527,24
ago-19	9	R\$ 98.200,40	R\$ 1.738,00	R\$ 214,03	R\$ 1.523,97
set-19	10	R\$ 97.986,37	R\$ 1.738,00	R\$ 217,35	R\$ 1.520,65
out-19	11	R\$ 97.769,02	R\$ 1.738,00	R\$ 220,72	R\$ 1.517,28
nov-19	12	R\$ 97.548,30	R\$ 1.738,00	R\$ 224,15	R\$ 1.513,85
dez-19	13	R\$ 97.324,15	R\$ 1.738,00	R\$ 227,63	R\$ 1.510,37
jan-20	14	R\$ 97.096,52	R\$ 1.738,00	R\$ 231,16	R\$ 1.506,84
fev-20	15	R\$ 96.865,36	R\$ 1.738,00	R\$ 234,75	R\$ 1.503,25
mar-20	16	R\$ 96.630,61	R\$ 1.738,00	R\$ 238,39	R\$ 1.499,61
abr-20	17	R\$ 96.392,21	R\$ 1.738,00	R\$ 242,09	R\$ 1.495,91
mai-20	18	R\$ 96.150,12	R\$ 1.738,00	R\$ 245,85	R\$ 1.492,15
jun-20	19	R\$ 95.904,27	R\$ 1.738,00	R\$ 249,66	R\$ 1.488,34
jul-20	20	R\$ 95.654,61	R\$ 1.738,00	R\$ 253,54	R\$ 1.484,46
ago-20	21	R\$ 95.401,07	R\$ 1.738,00	R\$ 257,47	R\$ 1.480,53
set-20	22	R\$ 95.143,60	R\$ 1.738,00	R\$ 261,47	R\$ 1.476,53
out-20	23	R\$ 94.882,13	R\$ 1.738,00	R\$ 265,53	R\$ 1.472,48
nov-20	24	R\$ 94.616,60	R\$ 1.738,00	R\$ 269,65	R\$ 1.468,36
dez-20	25	R\$ 94.346,96	R\$ 1.738,00	R\$ 273,83	R\$ 1.464,17
jan-21	26	R\$ 94.073,12	R\$ 1.738,00	R\$ 278,08	R\$ 1.459,92
fev-21	27	R\$ 93.795,04	R\$ 1.738,00	R\$ 282,40	R\$ 1.455,61
mar-21	28	R\$ 93.512,65	R\$ 1.738,00	R\$ 286,78	R\$ 1.451,22
abr-21	29	R\$ 93.225,87	R\$ 1.738,00	R\$ 291,23	R\$ 1.446,77
mai-21	30	R\$ 92.934,64	R\$ 1.738,00	R\$ 295,75	R\$ 1.442,25
jun-21	31	R\$ 92.638,89	R\$ 1.738,00	R\$ 300,34	R\$ 1.437,66
jul-21	32	R\$ 92.338,55	R\$ 1.738,00	R\$ 305,00	R\$ 1.433,00
ago-21	33	R\$ 92.033,55	R\$ 1.738,00	R\$ 309,73	R\$ 1.428,27
set-21	34	R\$ 91.723,81	R\$ 1.738,00	R\$ 314,54	R\$ 1.423,46
out-21	35	R\$ 91.409,27	R\$ 1.738,00	R\$ 319,42	R\$ 1.418,58
nov-21	36	R\$ 91.089,85	R\$ 1.738,00	R\$ 324,38	R\$ 1.413,62
dez-21	37	R\$ 90.765,47	R\$ 1.738,00	R\$ 329,41	R\$ 1.408,59
jan-22	38	R\$ 90.436,06	R\$ 1.738,00	R\$ 334,53	R\$ 1.403,48
fev-22	39	R\$ 90.101,54	R\$ 1.738,00	R\$ 339,72	R\$ 1.398,29
mar-22	40	R\$ 89.761,82	R\$ 1.738,00	R\$ 344,99	R\$ 1.393,01
abr-22	41	R\$ 89.416,83	R\$ 1.738,00	R\$ 350,34	R\$ 1.387,66
mai-22	42	R\$ 89.066,49	R\$ 1.738,00	R\$ 355,78	R\$ 1.382,22
jun-22	43	R\$ 88.710,71	R\$ 1.738,00	R\$ 361,30	R\$ 1.376,70
jul-22	44	R\$ 88.349,41	R\$ 1.738,00	R\$ 366,91	R\$ 1.371,09
ago-22	45	R\$ 87.982,50	R\$ 1.738,00	R\$ 372,60	R\$ 1.365,40
set-22	46	R\$ 87.609,90	R\$ 1.738,00	R\$ 378,38	R\$ 1.359,62
out-22	47	R\$ 87.231,51	R\$ 1.738,00	R\$ 384,26	R\$ 1.353,75

## VALOR FINANCIADO - TABELA PRICE

### ANEXO I- CÁLCULOS TP LOTEADORA

Entidade:	Loteadora Reserva Santa Isabel
Cliente:	Marcos Roberto Soprani
juros contratuais:	1,5519%
qtde parcelas	144
valor parcela:	<b>R\$ 1.738,00</b>
soma total parcelas	<b>R\$ 250.272,33</b>

Valor Financiado:	R\$ 99.799,00
Taxa de Juros:	1,5519%
Prazo (meses):	144

Valor das Parcelas:	R\$ 1.738,00
Total de Juros:	R\$ 150.473,33
Total do Financiamento:	R\$ 250.272,33

Data	Número	Saldo	V. Parcela	Amortização	Juros
nov-22	48	R\$ 86.847,26	R\$ 1.738,00	R\$ 390,22	R\$ 1.347,78
dez-22	49	R\$ 86.457,04	R\$ 1.738,00	R\$ 396,28	R\$ 1.341,73
jan-23	50	R\$ 86.060,76	R\$ 1.738,00	R\$ 402,43	R\$ 1.335,58
fev-23	51	R\$ 85.658,34	R\$ 1.738,00	R\$ 408,67	R\$ 1.329,33
mar-23	52	R\$ 85.249,67	R\$ 1.738,00	R\$ 415,01	R\$ 1.322,99
abr-23	53	R\$ 84.834,65	R\$ 1.738,00	R\$ 421,45	R\$ 1.316,55
mai-23	54	R\$ 84.413,20	R\$ 1.738,00	R\$ 427,99	R\$ 1.310,01
jun-23	55	R\$ 83.985,21	R\$ 1.738,00	R\$ 434,64	R\$ 1.303,37
jul-23	56	R\$ 83.550,57	R\$ 1.738,00	R\$ 441,38	R\$ 1.296,62
ago-23	57	R\$ 83.109,19	R\$ 1.738,00	R\$ 448,23	R\$ 1.289,77
set-23	58	R\$ 82.660,96	R\$ 1.738,00	R\$ 455,19	R\$ 1.282,82
out-23	59	R\$ 82.205,77	R\$ 1.738,00	R\$ 462,25	R\$ 1.275,75
nov-23	60	R\$ 81.743,52	R\$ 1.738,00	R\$ 469,42	R\$ 1.268,58
dez-23	61	R\$ 81.274,10	R\$ 1.738,00	R\$ 476,71	R\$ 1.261,29
jan-24	62	R\$ 80.797,39	R\$ 1.738,00	R\$ 484,11	R\$ 1.253,89
fev-24	63	R\$ 80.313,28	R\$ 1.738,00	R\$ 491,62	R\$ 1.246,38
mar-24	64	R\$ 79.821,66	R\$ 1.738,00	R\$ 499,25	R\$ 1.238,75
abr-24	65	R\$ 79.322,41	R\$ 1.738,00	R\$ 507,00	R\$ 1.231,00
mai-24	66	R\$ 78.815,41	R\$ 1.738,00	R\$ 514,87	R\$ 1.223,14
jun-24	67	R\$ 78.300,55	R\$ 1.738,00	R\$ 522,86	R\$ 1.215,15
jul-24	68	R\$ 77.777,69	R\$ 1.738,00	R\$ 530,97	R\$ 1.207,03
ago-24	69	R\$ 77.246,72	R\$ 1.738,00	R\$ 539,21	R\$ 1.198,79
set-24	70	R\$ 76.707,51	R\$ 1.738,00	R\$ 547,58	R\$ 1.190,42
out-24	71	R\$ 76.159,93	R\$ 1.738,00	R\$ 556,08	R\$ 1.181,93
nov-24	72	R\$ 75.603,85	R\$ 1.738,00	R\$ 564,71	R\$ 1.173,30
dez-24	73	R\$ 75.039,15	R\$ 1.738,00	R\$ 573,47	R\$ 1.164,53
jan-25	74	R\$ 74.465,68	R\$ 1.738,00	R\$ 582,37	R\$ 1.155,63
fev-25	75	R\$ 73.883,31	R\$ 1.738,00	R\$ 591,41	R\$ 1.146,60
mar-25	76	R\$ 73.291,90	R\$ 1.738,00	R\$ 600,59	R\$ 1.137,42
abr-25	77	R\$ 72.691,32	R\$ 1.738,00	R\$ 609,91	R\$ 1.128,10
mai-25	78	R\$ 72.081,41	R\$ 1.738,00	R\$ 619,37	R\$ 1.118,63
jun-25	79	R\$ 71.462,04	R\$ 1.738,00	R\$ 628,98	R\$ 1.109,02
jul-25	80	R\$ 70.833,06	R\$ 1.738,00	R\$ 638,74	R\$ 1.099,26
ago-25	81	R\$ 70.194,31	R\$ 1.738,00	R\$ 648,66	R\$ 1.089,35
set-25	82	R\$ 69.545,66	R\$ 1.738,00	R\$ 658,72	R\$ 1.079,28
out-25	83	R\$ 68.886,93	R\$ 1.738,00	R\$ 668,95	R\$ 1.069,06
nov-25	84	R\$ 68.217,99	R\$ 1.738,00	R\$ 679,33	R\$ 1.058,67
dez-25	85	R\$ 67.538,66	R\$ 1.738,00	R\$ 689,87	R\$ 1.048,13
jan-26	86	R\$ 66.848,79	R\$ 1.738,00	R\$ 700,58	R\$ 1.037,43
fev-26	87	R\$ 66.148,21	R\$ 1.738,00	R\$ 711,45	R\$ 1.026,55
mar-26	88	R\$ 65.436,77	R\$ 1.738,00	R\$ 722,49	R\$ 1.015,51
abr-26	89	R\$ 64.714,28	R\$ 1.738,00	R\$ 733,70	R\$ 1.004,30
mai-26	90	R\$ 63.980,57	R\$ 1.738,00	R\$ 745,09	R\$ 992,91
jun-26	91	R\$ 63.235,49	R\$ 1.738,00	R\$ 756,65	R\$ 981,35
jul-26	92	R\$ 62.478,84	R\$ 1.738,00	R\$ 768,39	R\$ 969,61
ago-26	93	R\$ 61.710,44	R\$ 1.738,00	R\$ 780,32	R\$ 957,68
set-26	94	R\$ 60.930,13	R\$ 1.738,00	R\$ 792,43	R\$ 945,57

## VALOR FINANCIADO - TABELA PRICE

### ANEXO I- CÁLCULOS TP LOTEADORA

Entidade:	Loteadora Reserva Santa Isabel
Cliente:	Marcos Roberto Soprani
juros contratuais:	1,5519%
qtde parcelas	144
valor parcela:	<b>R\$ 1.738,00</b>
soma total parcelas	<b>R\$ 250.272,33</b>

Valor Financiado:	R\$ 99.799,00
-------------------	---------------

Valor das Parcelas:	<b>R\$ 1.738,00</b>
---------------------	---------------------

Taxa de Juros:	1,5519%
----------------	---------

Total de Juros:	R\$ 150.473,33
-----------------	----------------

Prazo (meses):	144
----------------	-----

Total do Financiamento:	R\$ 250.272,33
-------------------------	----------------

Data	Número	Saldo	V. Parcela	Amortização	Juros
out-26	95	R\$ 60.137,70	R\$ 1.738,00	R\$ 804,73	R\$ 933,28
nov-26	96	R\$ 59.332,97	R\$ 1.738,00	R\$ 817,21	R\$ 920,79
dez-26	97	R\$ 58.515,76	R\$ 1.738,00	R\$ 829,90	R\$ 908,11
jan-27	98	R\$ 57.685,86	R\$ 1.738,00	R\$ 842,78	R\$ 895,23
fev-27	99	R\$ 56.843,09	R\$ 1.738,00	R\$ 855,85	R\$ 882,15
mar-27	100	R\$ 55.987,23	R\$ 1.738,00	R\$ 869,14	R\$ 868,87
abr-27	101	R\$ 55.118,10	R\$ 1.738,00	R\$ 882,62	R\$ 855,38
mai-27	102	R\$ 54.235,47	R\$ 1.738,00	R\$ 896,32	R\$ 841,68
jun-27	103	R\$ 53.339,15	R\$ 1.738,00	R\$ 910,23	R\$ 827,77
jul-27	104	R\$ 52.428,92	R\$ 1.738,00	R\$ 924,36	R\$ 813,64
ago-27	105	R\$ 51.504,56	R\$ 1.738,00	R\$ 938,70	R\$ 799,30
set-27	106	R\$ 50.565,86	R\$ 1.738,00	R\$ 953,27	R\$ 784,73
out-27	107	R\$ 49.612,59	R\$ 1.738,00	R\$ 968,06	R\$ 769,94
nov-27	108	R\$ 48.644,52	R\$ 1.738,00	R\$ 983,09	R\$ 754,91
dez-27	109	R\$ 47.661,43	R\$ 1.738,00	R\$ 998,34	R\$ 739,66
jan-28	110	R\$ 46.663,09	R\$ 1.738,00	R\$ 1.013,84	R\$ 724,16
fev-28	111	R\$ 45.649,25	R\$ 1.738,00	R\$ 1.029,57	R\$ 708,43
mar-28	112	R\$ 44.619,68	R\$ 1.738,00	R\$ 1.045,55	R\$ 692,45
abr-28	113	R\$ 43.574,13	R\$ 1.738,00	R\$ 1.061,78	R\$ 676,23
mai-28	114	R\$ 42.512,35	R\$ 1.738,00	R\$ 1.078,25	R\$ 659,75
jun-28	115	R\$ 41.434,10	R\$ 1.738,00	R\$ 1.094,99	R\$ 643,02
jul-28	116	R\$ 40.339,12	R\$ 1.738,00	R\$ 1.111,98	R\$ 626,02
ago-28	117	R\$ 39.227,14	R\$ 1.738,00	R\$ 1.129,24	R\$ 608,77
set-28	118	R\$ 38.097,90	R\$ 1.738,00	R\$ 1.146,76	R\$ 591,24
out-28	119	R\$ 36.951,14	R\$ 1.738,00	R\$ 1.164,56	R\$ 573,44
nov-28	120	R\$ 35.786,58	R\$ 1.738,00	R\$ 1.182,63	R\$ 555,37
dez-28	121	R\$ 34.603,95	R\$ 1.738,00	R\$ 1.200,98	R\$ 537,02
jan-29	122	R\$ 33.402,97	R\$ 1.738,00	R\$ 1.219,62	R\$ 518,38
fev-29	123	R\$ 32.183,35	R\$ 1.738,00	R\$ 1.238,55	R\$ 499,45
mar-29	124	R\$ 30.944,80	R\$ 1.738,00	R\$ 1.257,77	R\$ 480,23
abr-29	125	R\$ 29.687,03	R\$ 1.738,00	R\$ 1.277,29	R\$ 460,71
mai-29	126	R\$ 28.409,74	R\$ 1.738,00	R\$ 1.297,11	R\$ 440,89
jun-29	127	R\$ 27.112,63	R\$ 1.738,00	R\$ 1.317,24	R\$ 420,76
jul-29	128	R\$ 25.795,38	R\$ 1.738,00	R\$ 1.337,68	R\$ 400,32
ago-29	129	R\$ 24.457,70	R\$ 1.738,00	R\$ 1.358,44	R\$ 379,56
set-29	130	R\$ 23.099,26	R\$ 1.738,00	R\$ 1.379,52	R\$ 358,48
out-29	131	R\$ 21.719,73	R\$ 1.738,00	R\$ 1.400,93	R\$ 337,07
nov-29	132	R\$ 20.318,80	R\$ 1.738,00	R\$ 1.422,67	R\$ 315,33
dez-29	133	R\$ 18.896,12	R\$ 1.738,00	R\$ 1.444,75	R\$ 293,25
jan-30	134	R\$ 17.451,37	R\$ 1.738,00	R\$ 1.467,17	R\$ 270,83
fev-30	135	R\$ 15.984,20	R\$ 1.738,00	R\$ 1.489,94	R\$ 248,06
mar-30	136	R\$ 14.494,25	R\$ 1.738,00	R\$ 1.513,07	R\$ 224,94
abr-30	137	R\$ 12.981,19	R\$ 1.738,00	R\$ 1.536,55	R\$ 201,46
mai-30	138	R\$ 11.444,64	R\$ 1.738,00	R\$ 1.560,39	R\$ 177,61
jun-30	139	R\$ 9.884,25	R\$ 1.738,00	R\$ 1.584,61	R\$ 153,39
jul-30	140	R\$ 8.299,64	R\$ 1.738,00	R\$ 1.609,20	R\$ 128,80
ago-30	141	R\$ 6.690,44	R\$ 1.738,00	R\$ 1.634,17	R\$ 103,83

## VALOR FINANCIADO - TABELA PRICE

### ANEXO I- CÁLCULOS TP LOTEADORA

Entidade:	Loteadora Reserva Santa Isabel
Cliente:	Marcos Roberto Soprani
juros contratuais:	1,5519%
qtde parcelas	144
valor parcela:	<b>R\$ 1.738,00</b>
soma total parcelas	<b>R\$ 250.272,33</b>

Valor Financiado:	R\$ 99.799,00
Taxa de Juros:	1,5519%
Prazo (meses):	144

Valor das Parcelas:	<b>R\$ 1.738,00</b>
Total de Juros:	R\$ 150.473,33
Total do Financiamento:	R\$ 250.272,33

Data	Número	Saldo	V. Parcela	Amortização	Juros
set-30	142	R\$ 5.056,26	R\$ 1.738,00	R\$ 1.659,53	R\$ 78,47
out-30	143	R\$ 3.396,73	R\$ 1.738,00	R\$ 1.685,29	R\$ 52,71
nov-30	144	R\$ 1.711,44	R\$ 1.738,00	R\$ 1.711,44	R\$ 26,56

## VALOR FINANCIADO - TABELA PRICE

### ANEXO II- TP REVISÃO

Entidade:	Loteadora Reserva Santa Izabel
Cliente:	Marcos Roberto Soprani
juros contratuais:	0,7974%
qtde parcelas	144
valor parcela:	<b>R\$ 1.167,95</b>
soma total parcelas	<b>R\$ 168.184,71</b>

Valor Financiado:	R\$ 99.799,00
Taxa de Juros:	0,7974%
Prazo (meses):	144

Valor das Parcelas:	<b>R\$ 1.167,95</b>
Total de Juros:	R\$ 68.385,71
Total do Financiamento:	R\$ 168.184,71

Data	Número	Saldo	V. Parcela	Amortização	Juros
dez-18	1	R\$ 99.799,00	R\$ 1.167,95	R\$ 372,15	R\$ 795,80
jan-19	2	R\$ 99.426,85	R\$ 1.167,95	R\$ 375,12	R\$ 792,83
fev-19	3	R\$ 99.051,73	R\$ 1.167,95	R\$ 378,11	R\$ 789,84
mar-19	4	R\$ 98.673,62	R\$ 1.167,95	R\$ 381,13	R\$ 786,82
abr-19	5	R\$ 98.292,49	R\$ 1.167,95	R\$ 384,17	R\$ 783,78
mai-19	6	R\$ 97.908,33	R\$ 1.167,95	R\$ 387,23	R\$ 780,72
jun-19	7	R\$ 97.521,10	R\$ 1.167,95	R\$ 390,32	R\$ 777,63
jul-19	8	R\$ 97.130,78	R\$ 1.167,95	R\$ 393,43	R\$ 774,52
ago-19	9	R\$ 96.737,35	R\$ 1.167,95	R\$ 396,57	R\$ 771,38
set-19	10	R\$ 96.340,79	R\$ 1.167,95	R\$ 399,73	R\$ 768,22
out-19	11	R\$ 95.941,06	R\$ 1.167,95	R\$ 402,92	R\$ 765,03
nov-19	12	R\$ 95.538,14	R\$ 1.167,95	R\$ 406,13	R\$ 761,82
dez-19	13	R\$ 95.132,02	R\$ 1.167,95	R\$ 409,37	R\$ 758,58
jan-20	14	R\$ 94.722,65	R\$ 1.167,95	R\$ 412,63	R\$ 755,32
fev-20	15	R\$ 94.310,02	R\$ 1.167,95	R\$ 415,92	R\$ 752,03
mar-20	16	R\$ 93.894,10	R\$ 1.167,95	R\$ 419,24	R\$ 748,71
abr-20	17	R\$ 93.474,86	R\$ 1.167,95	R\$ 422,58	R\$ 745,37
mai-20	18	R\$ 93.052,28	R\$ 1.167,95	R\$ 425,95	R\$ 742,00
jun-20	19	R\$ 92.626,33	R\$ 1.167,95	R\$ 429,35	R\$ 738,60
jul-20	20	R\$ 92.196,98	R\$ 1.167,95	R\$ 432,77	R\$ 735,18
ago-20	21	R\$ 91.764,21	R\$ 1.167,95	R\$ 436,22	R\$ 731,73
set-20	22	R\$ 91.327,99	R\$ 1.167,95	R\$ 439,70	R\$ 728,25
out-20	23	R\$ 90.888,29	R\$ 1.167,95	R\$ 443,21	R\$ 724,74
nov-20	24	R\$ 90.445,08	R\$ 1.167,95	R\$ 446,74	R\$ 721,21
dez-20	25	R\$ 89.998,34	R\$ 1.167,95	R\$ 450,30	R\$ 717,65
jan-21	26	R\$ 89.548,04	R\$ 1.167,95	R\$ 453,89	R\$ 714,06
fev-21	27	R\$ 89.094,15	R\$ 1.167,95	R\$ 457,51	R\$ 710,44
mar-21	28	R\$ 88.636,63	R\$ 1.167,95	R\$ 461,16	R\$ 706,79
abr-21	29	R\$ 88.175,47	R\$ 1.167,95	R\$ 464,84	R\$ 703,11
mai-21	30	R\$ 87.710,64	R\$ 1.167,95	R\$ 468,54	R\$ 699,40
jun-21	31	R\$ 87.242,09	R\$ 1.167,95	R\$ 472,28	R\$ 695,67
jul-21	32	R\$ 86.769,81	R\$ 1.167,95	R\$ 476,05	R\$ 691,90
ago-21	33	R\$ 86.293,76	R\$ 1.167,95	R\$ 479,84	R\$ 688,11
set-21	34	R\$ 85.813,92	R\$ 1.167,95	R\$ 483,67	R\$ 684,28
out-21	35	R\$ 85.330,25	R\$ 1.167,95	R\$ 487,53	R\$ 680,42
nov-21	36	R\$ 84.842,72	R\$ 1.167,95	R\$ 491,41	R\$ 676,54
dez-21	37	R\$ 84.351,31	R\$ 1.167,95	R\$ 495,33	R\$ 672,62
jan-22	38	R\$ 83.855,98	R\$ 1.167,95	R\$ 499,28	R\$ 668,67
fev-22	39	R\$ 83.356,70	R\$ 1.167,95	R\$ 503,26	R\$ 664,69
mar-22	40	R\$ 82.853,43	R\$ 1.167,95	R\$ 507,28	R\$ 660,67
abr-22	41	R\$ 82.346,16	R\$ 1.167,95	R\$ 511,32	R\$ 656,63
mai-22	42	R\$ 81.834,84	R\$ 1.167,95	R\$ 515,40	R\$ 652,55
jun-22	43	R\$ 81.319,44	R\$ 1.167,95	R\$ 519,51	R\$ 648,44
jul-22	44	R\$ 80.799,93	R\$ 1.167,95	R\$ 523,65	R\$ 644,30
ago-22	45	R\$ 80.276,28	R\$ 1.167,95	R\$ 527,83	R\$ 640,12
set-22	46	R\$ 79.748,45	R\$ 1.167,95	R\$ 532,04	R\$ 635,91
out-22	47	R\$ 79.216,42	R\$ 1.167,95	R\$ 536,28	R\$ 631,67

## VALOR FINANCIADO - TABELA PRICE

### ANEXO II- TP REVISÃO

Entidade:	Loteadora Reserva Santa Izabel
Cliente:	Marcos Roberto Soprani
juros contratuais:	0,7974%
qtde parcelas	144
valor parcela:	<b>R\$ 1.167,95</b>
soma total parcelas	<b>R\$ 168.184,71</b>

Valor Financiado:	R\$ 99.799,00
Taxa de Juros:	0,7974%
Prazo (meses):	144

Valor das Parcelas:	<b>R\$ 1.167,95</b>
Total de Juros:	R\$ 68.385,71
Total do Financiamento:	R\$ 168.184,71

Data	Número	Saldo	V. Parcela	Amortização	Juros		
nov-22	48	R\$ 78.680,14	R\$ 1.167,95	R\$ 540,55	R\$ 627,40		
dez-22	49	R\$ 78.139,59	R\$ 1.167,95	R\$ 544,86	R\$ 623,09		
jan-23	50	R\$ 77.594,72	R\$ 1.167,95	R\$ 549,21	R\$ 618,74		
fev-23	51	R\$ 77.045,51	R\$ 1.167,95	R\$ 553,59	R\$ 614,36		
mar-23	52	R\$ 76.491,93	R\$ 1.167,95	R\$ 558,00	R\$ 609,95		
abr-23	53	R\$ 75.933,92	R\$ 1.167,95	R\$ 562,45	R\$ 605,50		
mai-23	54	R\$ 75.371,47	R\$ 1.167,95	R\$ 566,94	R\$ 601,01		
jun-23	55	R\$ 74.804,53	R\$ 1.167,95	R\$ 571,46	R\$ 596,49		
jul-23	56	R\$ 74.233,08	R\$ 1.167,95	R\$ 576,01	R\$ 591,93		
ago-23	57	R\$ 73.657,06	R\$ 1.167,95	R\$ 580,61	R\$ 587,34		
set-23	58	R\$ 73.076,45	R\$ 1.167,95	R\$ 585,24	R\$ 582,71		
out-23	59	R\$ 72.491,22	R\$ 1.167,95	R\$ 589,90	R\$ 578,04		
nov-23	60	R\$ 71.901,31	R\$ 1.167,95	R\$ 594,61	R\$ 573,34		
dez-23	61	R\$ 71.306,70	R\$ 1.167,95	R\$ 599,35	R\$ 568,60		
jan-24	62	R\$ 70.707,35	R\$ 1.167,95	R\$ 604,13	R\$ 563,82		
fev-24	63	R\$ 70.103,22	R\$ 1.167,95	R\$ 608,95	R\$ 559,00		
mar-24	64	R\$ 69.494,28	R\$ 1.167,95	R\$ 613,80	R\$ 554,15		
abr-24	65	R\$ 68.880,48	R\$ 1.167,95	R\$ 618,70	R\$ 549,25		
mai-24	66	R\$ 68.261,78	R\$ 1.167,95	R\$ 623,63	R\$ 544,32		
jun-24	67	R\$ 67.638,15	R\$ 1.167,95	R\$ 628,60	R\$ 539,35		
jul-24	68	R\$ 67.009,55	R\$ 1.167,95	R\$ 633,62	R\$ 534,33		
ago-24	69	R\$ 66.375,93	R\$ 1.167,95	R\$ 638,67	R\$ 529,28		
set-24	70	R\$ 65.737,26	R\$ 1.167,95	R\$ 643,76	R\$ 524,19		
out-24	71	R\$ 65.093,50	R\$ 1.167,95	R\$ 648,89	R\$ 519,06		
nov-24	72	R\$ 64.444,61	R\$ 1.167,95	R\$ 654,07	R\$ 513,88		
dez-24	73	R\$ 63.790,54	R\$ 1.167,95	R\$ 659,28	R\$ 508,67		
jan-25	74	R\$ 63.131,26	R\$ 1.167,95	R\$ 664,54	R\$ 503,41		
fev-25	75	R\$ 62.466,72	R\$ 1.167,95	R\$ 669,84	R\$ 498,11		
mar-25	76	R\$ 61.796,88	R\$ 1.167,95	R\$ 675,18	R\$ 492,77		
abr-25	77	R\$ 61.121,70	R\$ 1.167,95	R\$ 680,56	R\$ 487,38		
mai-25	78	R\$ 60.441,13	R\$ 1.167,95	R\$ 685,99	R\$ 481,96		
jun-25	79	R\$ 59.755,14	R\$ 1.167,95	R\$ 691,46	R\$ 476,49		
jul-25	80	R\$ 59.063,68	R\$ 1.167,95	R\$ 696,98	R\$ 470,97		
ago-25	81	R\$ 58.366,70	R\$ 1.167,95	R\$ 702,53	R\$ 465,42		
set-25	82	R\$ 57.664,17	R\$ 1.167,95	R\$ 708,14	R\$ 459,81		
out-25	83	R\$ 56.956,03	R\$ 1.167,95	R\$ 713,78	R\$ 454,17		
nov-25	84	R\$ 56.242,25	R\$ 1.167,95	R\$ 719,47	R\$ 448,48		
dez-25	85	R\$ 55.522,78	R\$ 1.167,95	R\$ 725,21	R\$ 442,74		
jan-26	86	R\$ 54.797,57	R\$ 1.167,95	R\$ 730,99	R\$ 436,96		
fev-26	87	R\$ 54.066,57	R\$ 1.167,95	R\$ 736,82	R\$ 431,13		
mar-26	88	R\$ 53.329,75	R\$ 1.167,95	R\$ 742,70	R\$ 425,25		
abr-26	89	R\$ 52.587,05	R\$ 1.167,95	R\$ 748,62	R\$ 419,33		
mai-26	90	R\$ 51.838,43	R\$ 1.167,95	R\$ 754,59	R\$ 413,36		
jun-26	91	R\$ 51.083,84	R\$ 1.167,95	R\$ 760,61	R\$ 407,34		
jul-26	92	R\$ 50.323,24	R\$ 1.167,95	R\$ 766,67	R\$ 401,28		
ago-26	93	R\$ 49.556,56	R\$ 1.167,95	R\$ 772,79	R\$ 395,16		
set-26	94	R\$ 48.783,78	R\$ 1.167,95	R\$ 778,95	R\$ 389,00		

## VALOR FINANCIADO - TABELA PRICE

### ANEXO II- TP REVISÃO

Entidade:	Loteadora Reserva Santa Izabel
Cliente:	Marcos Roberto Soprani
juros contratuais:	0,7974%
qtde parcelas	144
valor parcela:	<b>R\$ 1.167,95</b>
soma total parcelas	<b>R\$ 168.184,71</b>

Valor Financiado:	R\$ 99.799,00
Taxa de Juros:	0,7974%
Prazo (meses):	144

Valor das Parcelas:	<b>R\$ 1.167,95</b>
Total de Juros:	R\$ 68.385,71
Total do Financiamento:	R\$ 168.184,71

Data	Número	Saldo	V. Parcela	Amortização	Juros
out-26	95	R\$ 48.004,83	R\$ 1.167,95	R\$ 785,16	R\$ 382,79
nov-26	96	R\$ 47.219,67	R\$ 1.167,95	R\$ 791,42	R\$ 376,53
dez-26	97	R\$ 46.428,25	R\$ 1.167,95	R\$ 797,73	R\$ 370,22
jan-27	98	R\$ 45.630,52	R\$ 1.167,95	R\$ 804,09	R\$ 363,86
fev-27	99	R\$ 44.826,43	R\$ 1.167,95	R\$ 810,50	R\$ 357,45
mar-27	100	R\$ 44.015,93	R\$ 1.167,95	R\$ 816,97	R\$ 350,98
abr-27	101	R\$ 43.198,96	R\$ 1.167,95	R\$ 823,48	R\$ 344,47
mai-27	102	R\$ 42.375,48	R\$ 1.167,95	R\$ 830,05	R\$ 337,90
jun-27	103	R\$ 41.545,43	R\$ 1.167,95	R\$ 836,67	R\$ 331,28
jul-27	104	R\$ 40.708,77	R\$ 1.167,95	R\$ 843,34	R\$ 324,61
ago-27	105	R\$ 39.865,43	R\$ 1.167,95	R\$ 850,06	R\$ 317,89
set-27	106	R\$ 39.015,37	R\$ 1.167,95	R\$ 856,84	R\$ 311,11
out-27	107	R\$ 38.158,53	R\$ 1.167,95	R\$ 863,67	R\$ 304,28
nov-27	108	R\$ 37.294,85	R\$ 1.167,95	R\$ 870,56	R\$ 297,39
dez-27	109	R\$ 36.424,29	R\$ 1.167,95	R\$ 877,50	R\$ 290,45
jan-28	110	R\$ 35.546,79	R\$ 1.167,95	R\$ 884,50	R\$ 283,45
fev-28	111	R\$ 34.662,29	R\$ 1.167,95	R\$ 891,55	R\$ 276,40
mar-28	112	R\$ 33.770,74	R\$ 1.167,95	R\$ 898,66	R\$ 269,29
abr-28	113	R\$ 32.872,08	R\$ 1.167,95	R\$ 905,83	R\$ 262,12
mai-28	114	R\$ 31.966,25	R\$ 1.167,95	R\$ 913,05	R\$ 254,90
jun-28	115	R\$ 31.053,20	R\$ 1.167,95	R\$ 920,33	R\$ 247,62
jul-28	116	R\$ 30.132,87	R\$ 1.167,95	R\$ 927,67	R\$ 240,28
ago-28	117	R\$ 29.205,20	R\$ 1.167,95	R\$ 935,07	R\$ 232,88
set-28	118	R\$ 28.270,13	R\$ 1.167,95	R\$ 942,52	R\$ 225,43
out-28	119	R\$ 27.327,61	R\$ 1.167,95	R\$ 950,04	R\$ 217,91
nov-28	120	R\$ 26.377,57	R\$ 1.167,95	R\$ 957,61	R\$ 210,33
dez-28	121	R\$ 25.419,96	R\$ 1.167,95	R\$ 965,25	R\$ 202,70
jan-29	122	R\$ 24.454,70	R\$ 1.167,95	R\$ 972,95	R\$ 195,00
fev-29	123	R\$ 23.481,76	R\$ 1.167,95	R\$ 980,71	R\$ 187,24
mar-29	124	R\$ 22.501,05	R\$ 1.167,95	R\$ 988,53	R\$ 179,42
abr-29	125	R\$ 21.512,53	R\$ 1.167,95	R\$ 996,41	R\$ 171,54
mai-29	126	R\$ 20.516,12	R\$ 1.167,95	R\$ 1.004,35	R\$ 163,60
jun-29	127	R\$ 19.511,76	R\$ 1.167,95	R\$ 1.012,36	R\$ 155,59
jul-29	128	R\$ 18.499,40	R\$ 1.167,95	R\$ 1.020,44	R\$ 147,51
ago-29	129	R\$ 17.478,97	R\$ 1.167,95	R\$ 1.028,57	R\$ 139,38
set-29	130	R\$ 16.450,39	R\$ 1.167,95	R\$ 1.036,77	R\$ 131,18
out-29	131	R\$ 15.413,62	R\$ 1.167,95	R\$ 1.045,04	R\$ 122,91
nov-29	132	R\$ 14.368,58	R\$ 1.167,95	R\$ 1.053,37	R\$ 114,58
dez-29	133	R\$ 13.315,20	R\$ 1.167,95	R\$ 1.061,77	R\$ 106,18
jan-30	134	R\$ 12.253,43	R\$ 1.167,95	R\$ 1.070,24	R\$ 97,71
fev-30	135	R\$ 11.183,19	R\$ 1.167,95	R\$ 1.078,77	R\$ 89,17
mar-30	136	R\$ 10.104,42	R\$ 1.167,95	R\$ 1.087,38	R\$ 80,57
abr-30	137	R\$ 9.017,04	R\$ 1.167,95	R\$ 1.096,05	R\$ 71,90
mai-30	138	R\$ 7.920,99	R\$ 1.167,95	R\$ 1.104,79	R\$ 63,16
jun-30	139	R\$ 6.816,20	R\$ 1.167,95	R\$ 1.113,60	R\$ 54,35
jul-30	140	R\$ 5.702,61	R\$ 1.167,95	R\$ 1.122,48	R\$ 45,47
ago-30	141	R\$ 4.580,13	R\$ 1.167,95	R\$ 1.131,43	R\$ 36,52

## VALOR FINANCIADO - TABELA PRICE

### ANEXO II- TP REVISÃO

Entidade:	Loteadora Reserva Santa Izabel
Cliente:	Marcos Roberto Soprani
juros contratuais:	0,7974%
qtde parcelas	144
valor parcela:	<b>R\$ 1.167,95</b>
soma total parcelas	<b>R\$ 168.184,71</b>

Valor Financiado:	R\$ 99.799,00
Taxa de Juros:	0,7974%
Prazo (meses):	144

Valor das Parcelas:	<b>R\$ 1.167,95</b>
Total de Juros:	R\$ 68.385,71
Total do Financiamento:	R\$ 168.184,71

Data	Número	Saldo	V. Parcela	Amortização	Juros
set-30	142	R\$ 3.448,70	R\$ 1.167,95	R\$ 1.140,45	R\$ 27,50
out-30	143	R\$ 2.308,25	R\$ 1.167,95	R\$ 1.149,54	R\$ 18,41
nov-30	144	R\$ 1.158,71	R\$ 1.167,95	R\$ 1.158,71	R\$ 9,24

ANEXO III - CÁLCULO PRESTAÇÕES COM APLICAÇÃO INCC-IGP-M - MARCOS ROBERTO SOPRANI																
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	4.871,60	PARCELAS INICIAIS							03/10/2018				4.871,60	-	
1/2	29/10/2018	5.480,55								29/10/2018				5.480,55	-	
1/2	29/10/2018	3.353,72								29/11/2018				3.353,72	-	
2/2	29/11/2018	8.825,28								29/11/2018				8.825,28	-	
	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	1.167,95	0,13%	0,009937	-1,08%	0,015266	11,61	1.179,56	25/12/2018	0	0,00000			1.179,56	1.738,00	558,44
2	25/01/2019	1.179,56	0,49%	0,014886	0,01%	0,015368	5,78	1.185,34	25/01/2019	0	0,00000	-	-	1.185,34	1.738,00	552,66
3	25/02/2019	1.185,34	0,09%	0,015800	0,88%	0,024303	1,07	1.186,40	25/02/2019	0	0,00000	-	-	1.186,40	1.738,00	551,60
4	25/03/2019	1.186,40	0,31%	0,018949	1,26%	0,037209	3,68	1.190,08	25/03/2019	0	0,00000	-	-	1.190,08	1.738,00	547,92
5	25/04/2019	1.190,08	0,38%	0,022821	0,92%	0,046752	4,52	1.194,60	25/04/2019	0	0,00000	-	-	1.194,60	1.738,00	543,40
6	25/05/2019	1.194,60	0,03%	0,023127	0,45%	0,051462	0,36	1.194,96	25/05/2019	0	0,00000	-	-	1.194,96	1.770,93	575,97
01/01	30/05/2019								30/05/2019	0	0,00000	-	-	-	98,96	-
7	25/06/2019	1.194,96	0,88%	0,032131	0,80%	0,059874	10,52	1.205,48	25/06/2019	0	0,00000	-	-	1.205,48	1.777,66	572,18
8	25/07/2019	1.205,48	0,58%	0,038117	0,40%	0,064113	6,99	1.212,47	25/07/2019	0	0,00000	-	-	1.212,47	1.778,20	565,73
9	25/08/2019	1.212,47	0,42%	0,042477	-0,67%	0,056984	5,09	1.217,56	25/08/2019	0	0,00000	-	-	1.217,56	1.793,84	576,28
10	25/09/2019	1.217,56	0,46%	0,047273	-0,01%	0,056878	5,60	1.223,16	25/09/2019	0	0,00000	-	-	1.223,16	1.804,25	581,09
01/12	29/09/2019	8.937,00		0,047273			422,48	9.359,48	25/09/2019	-4	-0,00133	-	-	9.359,48	9.277,65	- 81,83
11	29/10/2019	1.223,16	0,18%	0,049158	0,68%	0,064065	2,20	1.225,36	29/10/2019	0	0,00000	-	-	1.225,36	1.811,83	586,47
12	29/11/2019	1.225,36	0,04%	0,049578	0,30%	0,067257	0,49	1.225,85	29/11/2019	0	0,00000	-	-	1.225,85	1.820,16	594,31
13	29/12/2019	1.225,85	0,21%	0,051782	2,09%	0,089563	2,57	1.228,43	29/12/2019	0	0,00000	-	-	1.228,43	1.823,44	595,01
14	29/01/2020	1.228,43	0,38%	0,055778	0,48%	0,094793	4,67	1.233,10	29/01/2020	0	0,00000	-	-	1.233,10	1.824,17	591,07
15	29/02/2020	1.233,10	0,33%	0,059262	-0,04%	0,094355	4,07	1.237,17	29/02/2020	0	0,00000	-	-	1.237,17	1.828,00	590,83
16	29/03/2020	1.237,17	0,26%	0,062017	1,24%	0,107925	3,22	1.240,38	29/03/2020	0	0,00000	-	-	1.240,38	1.834,94	594,56
17	29/04/2020	1.240,38	0,22%	0,064353	0,80%	0,116788	2,73	1.243,11	29/04/2020	0	0,00000	-	-	1.243,11	1.841,00	597,89
18	29/05/2020	1.243,11	0,20%	0,066482	0,28%	0,119915	2,49	1.245,60	29/05/2020	0	0,00000	-	-	1.245,60	1.845,78	600,18
19	29/06/2020	1.245,60	0,34%	0,070108	1,56%	0,137386	4,24	1.249,83	29/06/2020	0	0,00000	-	-	1.249,83	1.849,85	600,02
20	29/07/2020	1.249,83	1,17%	0,082628	2,23%	0,162749	14,62	1.264,46	29/07/2020	0	0,00000	-	-	1.264,46	1.853,55	589,09
21	29/08/2020	1.264,46	0,72%	0,090423	2,74%	0,194609	9,10	1.273,56	29/08/2020	0	0,00000	-	-	1.273,56	1.859,85	586,29
22	29/09/2020	1.273,56	1,16%	0,103072	4,34%	0,246455	14,77	1.288,33	29/09/2020	0	0,00000	-	-	1.288,33	1.881,61	593,28
02/12	29/09/2020	8.937,00		0,103072			921,15	9.858,15	29/09/2020	0	0,00000	-	-	9.858,15	9.675,45	- 182,70
23	29/10/2020	1.288,33	1,73%	0,122155	3,23%	0,286715	22,29	1.310,62	29/10/2020	0	0,00000	-	-	1.310,62	1.895,16	584,54
24	29/11/2020	1.310,62	1,28%	0,136519	3,28%	0,328920	16,78	1.327,40	29/11/2020	0	0,00000	-	-	1.327,40	1.917,14	589,74
25	29/12/2020	1.310,62	1,28%	0,136519	0,96%	0,299068	16,78	1.327,40	29/12/2020	0	0,00000	-	-	1.327,40	1.950,31	622,91
26	29/01/2021	1.327,40	0,70%	0,144474	2,25%	0,328297	9,29	1.336,69	29/01/2021	0	0,00000	-	-	1.336,69	1.975,27	638,58
27	28/02/2021	1.336,69	0,89%	0,154660	2,53%	0,361903	11,90	1.348,59	28/02/2021	0	0,00000	-	-	1.348,59	1.989,10	640,51
28	29/03/2021	1.348,59	1,89%	0,176483	2,94%	0,401943	25,49	1.374,07	29/03/2021	0	0,00000	-	-	1.374,07	2.006,80	632,73

ANEXO III - CÁLCULO PRESTAÇÕES COM APLICAÇÃO INCC-IGP-M - MARCOS ROBERTO SOPRANI																
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				
29	29/04/2021	1.374,07	1,30%	0,191777	1,51%	0,423112	17,86	1.391,94	29/04/2021	0	0,00000	-	-	1.391,94	2.044,73	652,79
30	29/05/2021	1.391,94	0,90%	0,202503	4,10%	0,481460	12,53	1.404,46	29/05/2021	0	0,00000	-	-	1.404,46	2.071,31	666,85
31	29/06/2021	1.404,46	2,22%	0,229199	0,60%	0,490348	31,18	1.435,64	29/06/2021	0	0,00000	-	-	1.435,64	2.089,95	654,31
32	29/07/2021	1.435,64	2,16%	0,255750	0,78%	0,501973	31,01	1.466,65	29/07/2021	0	0,00000	-	-	1.466,65	2.136,35	669,70
33	29/08/2021	1.466,65	0,85%	0,266424	0,66%	0,511886	12,47	1.479,12	29/08/2021	0	0,00000	-	-	1.479,12	2.182,49	703,37
34	29/09/2021	1.479,12	0,46%	0,272249	-0,64%	0,502210	6,80	1.485,92	29/09/2021	0	0,00000	-	-	1.485,92	2.201,04	715,12
03/12	29/09/2021	8.937,00		0,272249			2.433,09	11.370,09	29/09/2021	0	0,00000	-	-	11.370,09	11.318,03	- 52,06
35	29/10/2021	1.485,92	0,51%	0,278738	0,64%	0,511824		1.485,92	29/10/2021	0	0,00000	-	-	1.485,92	2.211,17	725,25
36	29/11/2021	1.485,92	0,86%	0,283190	0,02%	0,512127	12,78	1.498,70	29/11/2021	0	0,00000	-	-	1.498,70	2.222,45	723,75
37	29/12/2021	1.498,70	0,67%	0,298376	0,87%	0,525282	10,04	1.508,74	29/12/2021	0	0,00000	-	-	1.508,74	2.241,56	732,82
38	29/01/2022	1.508,74	0,35%	0,287682	1,82%	0,553042	5,28	1.514,02	29/01/2022	0	0,00000	-	-	1.514,02	2.256,58	742,56
39	28/02/2022	1.514,02	0,71%	0,296824	1,83%	0,581463	10,75	1.524,77	28/02/2022	0	0,00000	-	-	1.524,77	2.264,48	739,71
10	29/03/2022	1.524,77	0,38%	0,301752	1,74%	0,608980	5,79	1.530,57	29/03/2022	0	0,00000	-	-	1.530,57	2.305,69	775,12
41	29/04/2022	1.530,57	0,86%	0,312947	1,41%	0,631667	13,16	1.543,73	29/04/2022	0	0,00000	-	-	1.543,73	2.347,89	804,16
						<b>IGP-M</b>										
42	29/05/2022	1.543,73			1,52%	0,656468	1.013,41	2.557,14	29/05/2022	0	0,00000	-	-	2.557,14	2.388,74	- 168,40
43	29/06/2022	2.557,14			0,59%	0,666241	15,09	2.572,23	29/06/2022	0	0,00000	-	-	2.572,23	2.422,42	- 149,81
44	29/07/2022	2.572,23			0,21%	0,669741	5,40	2.577,63	29/07/2022	0	0,00000	-	-	2.577,63	2.435,02	- 142,61
45	29/08/2022	2.577,63			-0,70%	0,658052	- 18,04	2.559,59	29/08/2022	0	0,00000	-	-	2.559,59	2.449,39	- 110,20
46	29/09/2022	2.559,59			-0,95%	0,642301	- 24,32	2.535,27	29/09/2022	0	0,00000	-	-	2.535,27	2.454,53	- 80,74
04/12	29/09/2022	8.937,00				0,642301	5.740,24	14.677,24	29/09/2022	0	0,00000	-	-	14.677,24	12.621,45	- 2.055,79
47	29/10/2022	2.535,27			-0,97%	0,626371	- 24,59	2.510,68	29/10/2022	0	0,00000	-	-	2.510,68	2.454,53	- 56,15
48	29/11/2022	2.510,68			-0,56%	0,617263	- 14,06	2.496,62	29/11/2022	0	0,00000	-	-	2.496,62	2.454,53	- 42,09
49	29/12/2022	2.496,62			0,45%	0,624541	11,23	2.507,85	29/12/2022	0	0,00000	-	-	2.507,85	2.454,53	- 53,32
50	29/01/2023	2.507,85			0,21%	0,627952	5,27	2.513,12	29/01/2023	0	0,00000	-	-	2.513,12	2.454,53	- 58,59
51	28/02/2023	2.513,12			-6,00%	0,530275	- 150,79	2.362,33	02/03/2023	0	0,00000	-	-	2.362,33	2.515,60	153,27
52	29/03/2023	2.362,33			0,05%	0,531040	1,18	2.363,51	30/03/2023	0	0,00000	-	-	2.363,51	2.470,75	107,24
53	29/04/2023	2.363,51			-0,95%	0,516495	- 22,45	2.341,06	03/05/2023	0	0,00000	-	-	2.341,06	2.470,75	129,69
54	29/05/2023	2.341,06			-1,84%	0,488592	- 43,08	2.297,98	30/05/2023	0	0,00000	-	-	2.297,98	2.471,99	174,01
55	29/06/2023	2.341,06				0,516495	-	2.341,06		0	0,00000	-	-	2.341,06	2.341,06	-
56		2.341,06				0,516495	-	2.341,06		0	0,00000	-	-	2.341,06	2.341,06	-
57		2.341,06				0,516495	-	2.341,06		0	0,00000	-	-	2.341,06	2.341,06	-
58		2.341,06				0,516495	-	2.341,06		0	0,00000	-	-	2.341,06	2.341,06	-
59		2.341,06				0,516495	-	2.341,06		0	0,00000	-	-	2.341,06	2.341,06	-
60																-
61																-
62																-
63																-
64																-

ANEXO IV - VALORES CONTROVERSOS ATUALIZADOS						
RESERVA SANTA ISABEL						
nome		Marcos Roberto Soprani				
contrato		163/18				
parcelas pagas		54				
1 - parcelas pagas a maior		23.088,70				
total controverso		28.316,14				
		cálculo 20/07/2023				
prestação	data pagto	valor nominal	tab. Tjsp ( C.M.)		valor atualizado	
			época	atual		
1	26/12/2018	558,44	69,779110	92,344888	739,04	
2	25/01/2019	552,66	69,876800	92,344888	730,37	
3	25/02/2019	551,60	70,128356	92,344888	726,34	
4	25/03/2019	547,92	70,507049	92,344888	717,62	
5	26/04/2019	543,40	71,049953	92,344888	706,26	
6	28/05/2019	575,97	71,476252	92,344888	744,13	
7	26/06/2019	572,18	71,583466	92,344888	738,13	
8	26/07/2019	565,73	71,590624	92,344888	729,74	
9	30/08/2019	576,28	71,662214	92,344888	742,60	
10	01/10/2019	581,09	71,748208	92,344888	747,90	
1/12	01/10/2019	-	71,748208	92,344888	-	
11	30/10/2019	586,47	71,712333	92,344888	755,20	
12	02/12/2019	594,31	71,741017	92,344888	764,99	
13	31/12/2019	595,01	72,128418	92,344888	761,78	
14	30/01/2020	591,07	73,008384	92,344888	747,62	
15	02/03/2020	590,83	73,147099	92,344888	745,90	
16	31/03/2020	594,56	73,271449	92,344888	749,33	
17	01/06/2020	597,89	73,403337	92,344888	752,17	
18	30/04/2020	600,18	73,234509	92,344888	756,80	
19	30/06/2020	600,02	73,051422	92,344888	758,49	
20	30/07/2020	589,09	73,270576	92,344888	742,45	
21	01/09/2020	586,29	73,592966	92,344888	735,68	
22	30/09/2020	593,28	73,857900	92,344888	741,78	
02/12	01/10/2020	-	73,857900	92,344888	-	
23	30/10/2020	584,54	73,857900	92,344888	730,85	
24	01/12/2020	589,74	75,877570	92,344888	717,73	
25	30/12/2020	622,91	75,877570	92,344888	758,10	
26	01/02/2021	638,58	77,193242	92,344888	763,92	
27	02/03/2021	640,51	77,826226	92,344888	760,00	
28	30/03/2021	632,73	77,826226	92,344888	750,76	
29	30/04/2021	652,79	78,495531	92,344888	767,97	
30	01/06/2021	666,85	79,550234	92,344888	774,10	
31	30/06/2021	654,31	79,550234	92,344888	759,54	
32	30/07/2021	669,70	80,027535	92,344888	772,77	
33	31/08/2021	703,37	80,843815	92,344888	803,43	
34	30/09/2021	715,12	81,555240	92,344888	809,73	
03/12	30/09/2021	-	81,555240	92,344888	-	
35	01/11/2021	725,25	83,491295	92,344888	802,15	
36	30/11/2021	723,75	83,491295	92,344888	800,50	
37	30/12/2021	732,82	84,192621	92,344888	803,77	
38	01/02/2022	742,56	85,375435	92,344888	803,17	
39	03/03/2022	739,71	86,229189	92,344888	792,17	
40	30/03/2022	775,12	86,229189	92,344888	830,10	
41	02/05/2022	804,16	88,615826	92,344888	838,00	
42	31/05/2022	-	88,615826	92,344888	-	
43	30/06/2022	-	89,014597	92,344888	-	
44	01/08/2022	-	89,029088	92,344888	-	
45	30/08/2022	-	89,029088	92,344888	-	
46	30/09/2022	-	88,753097	92,344888	-	
04/12	30/09/2022	-	88,753097	92,344888	-	
47	01/11/2022	-	88,884891	92,344888	-	
48	30/11/2022	-	88,884891	92,344888	-	
49	30/12/2022	-	89,222653	92,344888	-	

ANEXO IV- VALORES CONTROVERSOS ATUALIZADOS						
RESERVA SANTA ISABEL						
nome	Marcos Roberto Soprani					
contrato	163/18					
parcelas pagas	54					
1 - parcelas pagas a maior	23.088,70					
total controverso	28.316,14					
				cálculo	20/07/2023	
prestação	data pagto	valor nominal	tab. Tjsp ( C.M.)		valor atualizado	
			época	atual		
50	31/01/2023	- 58,59	89,838289	92,344888	- 60,22	
51	02/03/2023	153,27	90,946481	92,344888	155,63	
52	30/03/2023	107,24	90,946481	92,344888	108,89	
53	03/05/2023	129,69	92,013639	92,344888	130,16	
54	30/05/2023	174,01	92,013639	92,344888	174,63	
<b>TOTAIS CONTROVERSOS</b>		<b>23.088,70</b>			<b>28.316,14</b>	

**MARCOS SOPRANI - RESERVA SANTA ISABEL – VALORES PARA  
QUITAÇÃO ANTECIPADA EM 30.11.2023**

Promitente Comprador: Marcos Roberto Soprani Ferreira  
 Promitente Vendedora: Reserva Santa Isabel Empreendimento Imobiliário  
 SPE Ltda.

Valores com base nos cálculos revisados.

**Simulado para quitação em 30/11/2023:**

**a. 85 prestações normais = R\$ 71.016,49;**  
**b. 05 prestações intermediárias = R\$ 44.685,00**  
**Total - R\$115.701,49**

**a. prestações restantes = 85**

29/12/2023	Valor Parcela: R\$ 1.159,02
29/01/2024	Valor Parcela: R\$ 1.149,54
29/02/2024	Valor Parcela: R\$ 1.140,15
29/03/2024	Valor Parcela: R\$ 1.131,43
29/04/2024	Valor Parcela: R\$ 1.122,18
29/05/2024	Valor Parcela: R\$ 1.113,30
29/06/2024	Valor Parcela: R\$ 1.104,20
29/07/2024	Valor Parcela: R\$ 1.095,47
29/08/2024	Valor Parcela: R\$ 1.086,51
29/09/2024	Valor Parcela: R\$ 1.077,63
29/10/2024	Valor Parcela: R\$ 1.069,11
29/11/2024	Valor Parcela: R\$ 1.060,37
29/12/2024	Valor Parcela: R\$ 1.051,98
29/01/2025	Valor Parcela: R\$ 1.043,38
01/03/2025	Valor Parcela: R\$ 1.034,85
29/03/2025	Valor Parcela: R\$ 1.027,21
29/04/2025	Valor Parcela: R\$ 1.018,82
29/05/2025	Valor Parcela: R\$ 1.010,76
29/06/2025	Valor Parcela: R\$ 1.002,49
29/07/2025	Valor Parcela: R\$ 994,56
29/08/2025	Valor Parcela: R\$ 986,44
29/09/2025	Valor Parcela: R\$ 978,37
29/10/2025	Valor Parcela: R\$ 970,63
29/11/2025	Valor Parcela: R\$ 962,70
29/12/2025	Valor Parcela: R\$ 955,08

**MARCOS SOPRANI - RESERVA SANTA ISABEL – VALORES PARA  
QUITAÇÃO ANTECIPADA EM 30.11.2023**

29/01/2026	Valor Parcela: R\$ 947,28
01/03/2026	Valor Parcela: R\$ 939,53
29/03/2026	Valor Parcela: R\$ 932,60
29/04/2026	Valor Parcela: R\$ 924,97
29/05/2026	Valor Parcela: R\$ 917,66
29/06/2026	Valor Parcela: R\$ 910,15
29/07/2026	Valor Parcela: R\$ 902,95
29/08/2026	Valor Parcela: R\$ 895,57
29/09/2026	Valor Parcela: R\$ 888,25
29/10/2026	Valor Parcela: R\$ 881,23
29/11/2026	Valor Parcela: R\$ 874,02
29/12/2026	Valor Parcela: R\$ 867,11
29/01/2027	Valor Parcela: R\$ 860,02
01/03/2027	Valor Parcela: R\$ 852,99
29/03/2027	Valor Parcela: R\$ 846,69
29/04/2027	Valor Parcela: R\$ 839,77
29/05/2027	Valor Parcela: R\$ 833,13
29/06/2027	Valor Parcela: R\$ 826,32
29/07/2027	Valor Parcela: R\$ 819,78
29/08/2027	Valor Parcela: R\$ 813,08
29/09/2027	Valor Parcela: R\$ 806,44
29/10/2027	Valor Parcela: R\$ 800,06
29/11/2027	Valor Parcela: R\$ 793,52
29/12/2027	Valor Parcela: R\$ 787,24
29/01/2028	Valor Parcela: R\$ 780,81
29/02/2028	Valor Parcela: R\$ 774,42
29/03/2028	Valor Parcela: R\$ 768,50
29/04/2028	Valor Parcela: R\$ 762,22
29/05/2028	Valor Parcela: R\$ 756,19
29/06/2028	Valor Parcela: R\$ 750,01
29/07/2028	Valor Parcela: R\$ 744,08
29/08/2028	Valor Parcela: R\$ 737,99
29/09/2028	Valor Parcela: R\$ 731,96
29/10/2028	Valor Parcela: R\$ 726,17
29/11/2028	Valor Parcela: R\$ 720,24
29/12/2028	Valor Parcela: R\$ 714,54
29/01/2029	Valor Parcela: R\$ 708,70
01/03/2029	Valor Parcela: R\$ 702,91
29/03/2029	Valor Parcela: R\$ 697,71
29/04/2029	Valor Parcela: R\$ 692,01
29/05/2029	Valor Parcela: R\$ 686,54
29/06/2029	Valor Parcela: R\$ 680,93
29/07/2029	Valor Parcela: R\$ 675,54
29/08/2029	Valor Parcela: R\$ 670,02
29/09/2029	Valor Parcela: R\$ 664,54
29/10/2029	Valor Parcela: R\$ 659,28

**MARCOS SOPRANI - RESERVA SANTA ISABEL – VALORES PARA  
QUITAÇÃO ANTECIPADA EM 30.11.2023**

29/11/2029	Valor Parcela: R\$ 653,90
29/12/2029	Valor Parcela: R\$ 648,72
29/01/2030	Valor Parcela: R\$ 643,42
01/03/2030	Valor Parcela: R\$ 638,16
29/03/2030	Valor Parcela: R\$ 633,45
29/04/2030	Valor Parcela: R\$ 628,27
29/05/2030	Valor Parcela: R\$ 623,30
29/06/2030	Valor Parcela: R\$ 618,21
29/07/2030	Valor Parcela: R\$ 613,32
29/08/2030	Valor Parcela: R\$ 608,30
29/09/2030	Valor Parcela: R\$ 603,33
29/10/2030	Valor Parcela: R\$ 598,56
29/11/2030	Valor Parcela: R\$ 593,66

**b. prestações intermediárias faltantes 5**

Valor = 5 x 8.937,00 = 44.685,00

Athayde Tavares Filho

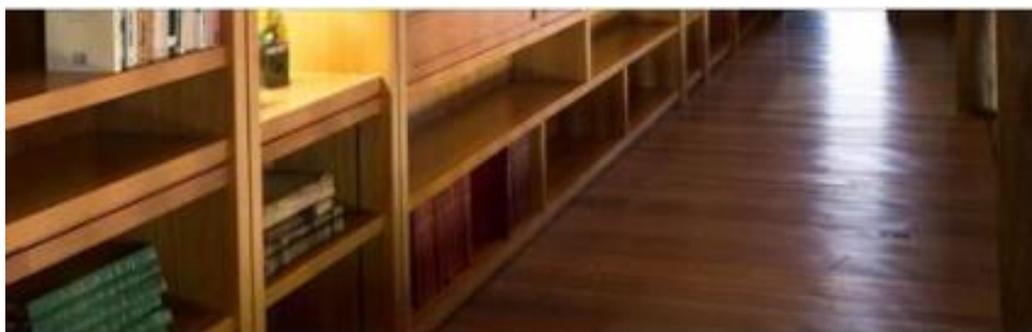
27/11/2023











Biblioteca



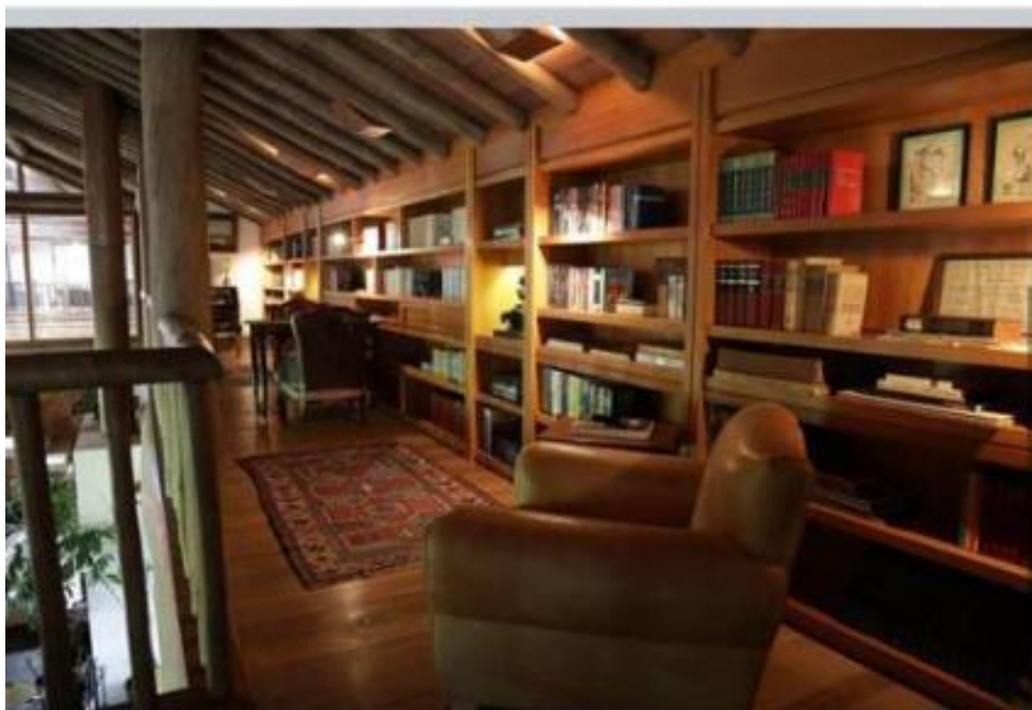
Curtir



Comentar



Compartilhar



Biblioteca



Pra mim essa obra de arte que estava no jardim, foi a principal perda que tivemos. Confesso que sonhei em um dia estar no jardim do RSI numa noite de lua cheia e ver o reflexo da luz da lua saindo dos furos das pedras vulcânicas 🙄



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

*“ Na primeira vez que estivemos no Haras Santa Izabel, fomos impactados pela qualidade da arquitetura e do paisagismo implantados, fruto do trabalho de renomados profissionais. Pareceu-nos muito importante que a memória e a paisagem do lugar fossem preservadas no desenvolvimento dos projetos urbanístico e paisagístico do Reserva Santa Izabel.*

*O conceito parte da preservação das estradas do haras, ladeadas por imponentes flamboyants e sibipirunas, que se tornam uma extensa “rede” de caminhos exclusiva para pedestres e ciclistas.*

*Os caminhos conectam todos os pontos do empreendimento: centro comercial, áreas de lazer, convívio, esporte, entre outros lugares. Buscamos, sobretudo, garantir conforto e comodidade no trajeto a pé.*

No centro de tudo, no ponto mais alto, a deslumbrante casa-sede foi convertida em um clube social, com estrutura completa e visuais impressionantes, que conferem aos moradores do Reserva Santa Izabel a certeza de viver em um lugar único. ”



THIAGO AMIN | arquiteto urbanista

Arquiteto titular da Alameda Urbanismo, responsável pelos projetos urbanístico, paisagístico e arquitetônico do Reserva Santa Izabel. Nossa missão é construir cidades melhores e mais humanas, a partir de abordagens contemporâneas sobre o desenho urbano e a arte de projetar.





CONSTRUA MEMÓRIAS EM UM CENÁRIO  
FEITO DE BOAS HISTÓRIAS

Foto: [unreadable]

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 16/12/2023 às 16:59, sob o número 10044193120238260286. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjst.jus.br/pastadigital/ogabrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 10044193120238260286 e código 9p7UdR3h.



LOTES  
RESIDENCIAIS  
A PARTIR  
DE 412 M<sup>2</sup>



CERCADOS  
POR ÁRVORES  
NATIVAS

# EXCLUSIVIDADE



Um lugar idealizado para a família,  
priorizando o bem-estar,  
a tranquilidade e a segurança.



Perspectiva artística - P&P

LIGUE O GPS QUANDO FOR SAIR PARA UMA CAMINHADA:  
É FÁCIL SE PERDER NO MEIO DE TANTA BELEZA



Vista do local: Clube e Áreas de Lazer

MAIS DE  
20 MIL M<sup>2</sup>  
DE CLUBE

Viver bem é poder repartir sorrisos  
com quem se ama.



# SEDE SOCIAL COM ESPAÇOS PARA LAZER E CONVIVÊNCIA



- Bar da piscina
- Estúdio de yoga/pilates
- Salas de massagem/terapias
- Espaço coworking
- Biblioteca

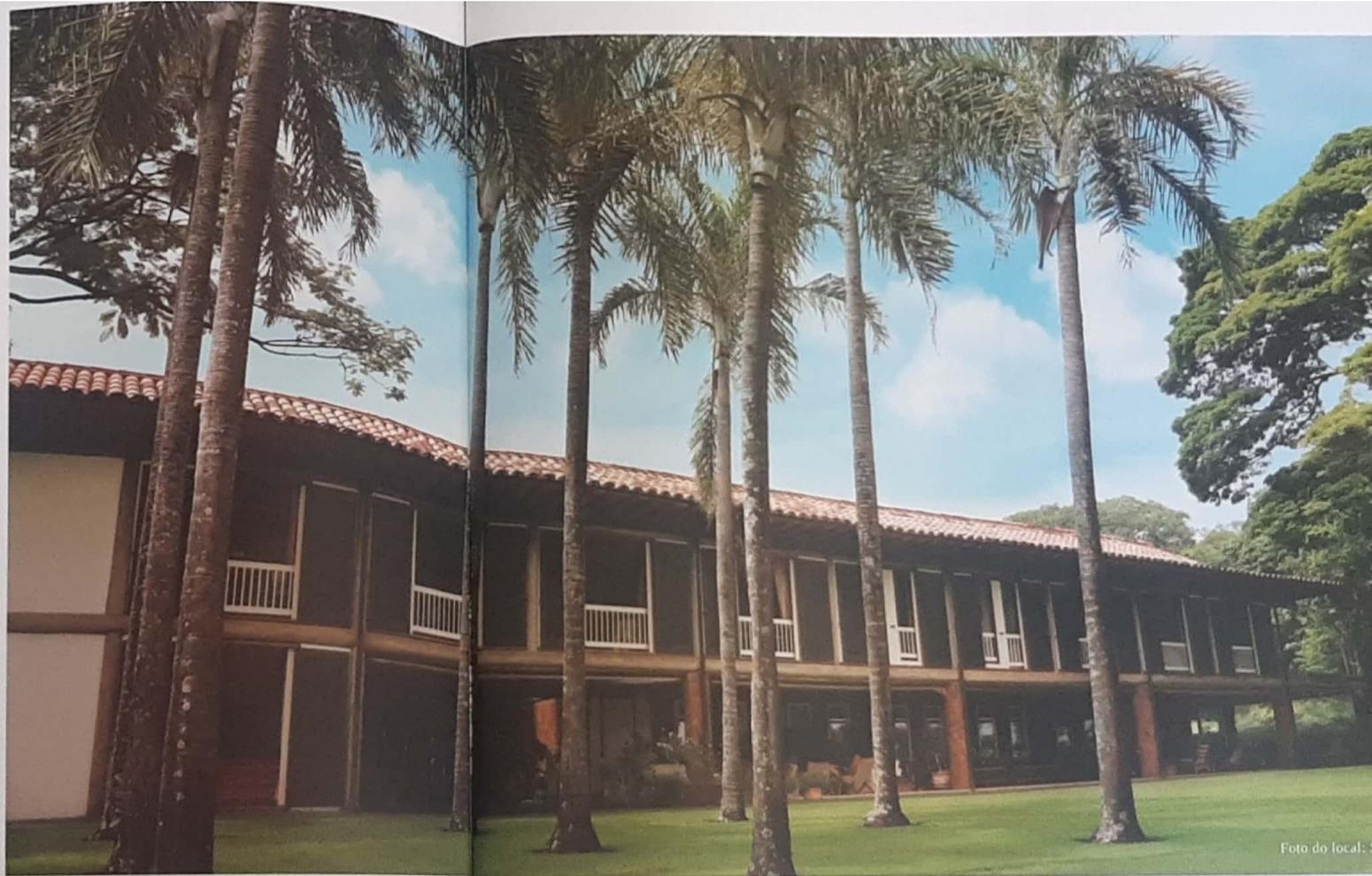


Foto do local: Sede

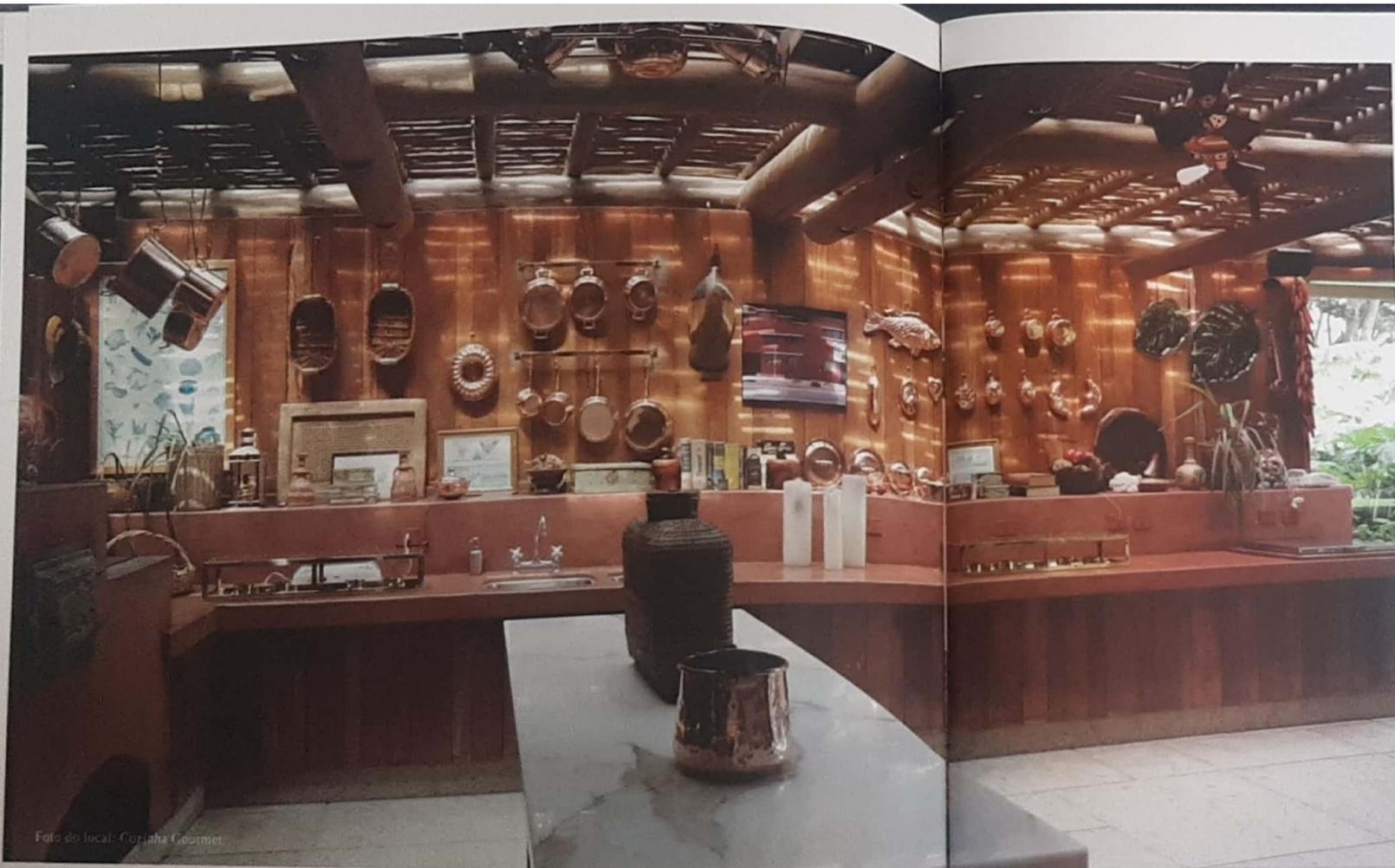


Foto do local: Cozinha Gourmet

# ESPAÇO GOURMET

Compartilhe sabores  
e momentos.

# PISCINA EXTERNA



O verão já confirmou presença.  
Agora só falta você.



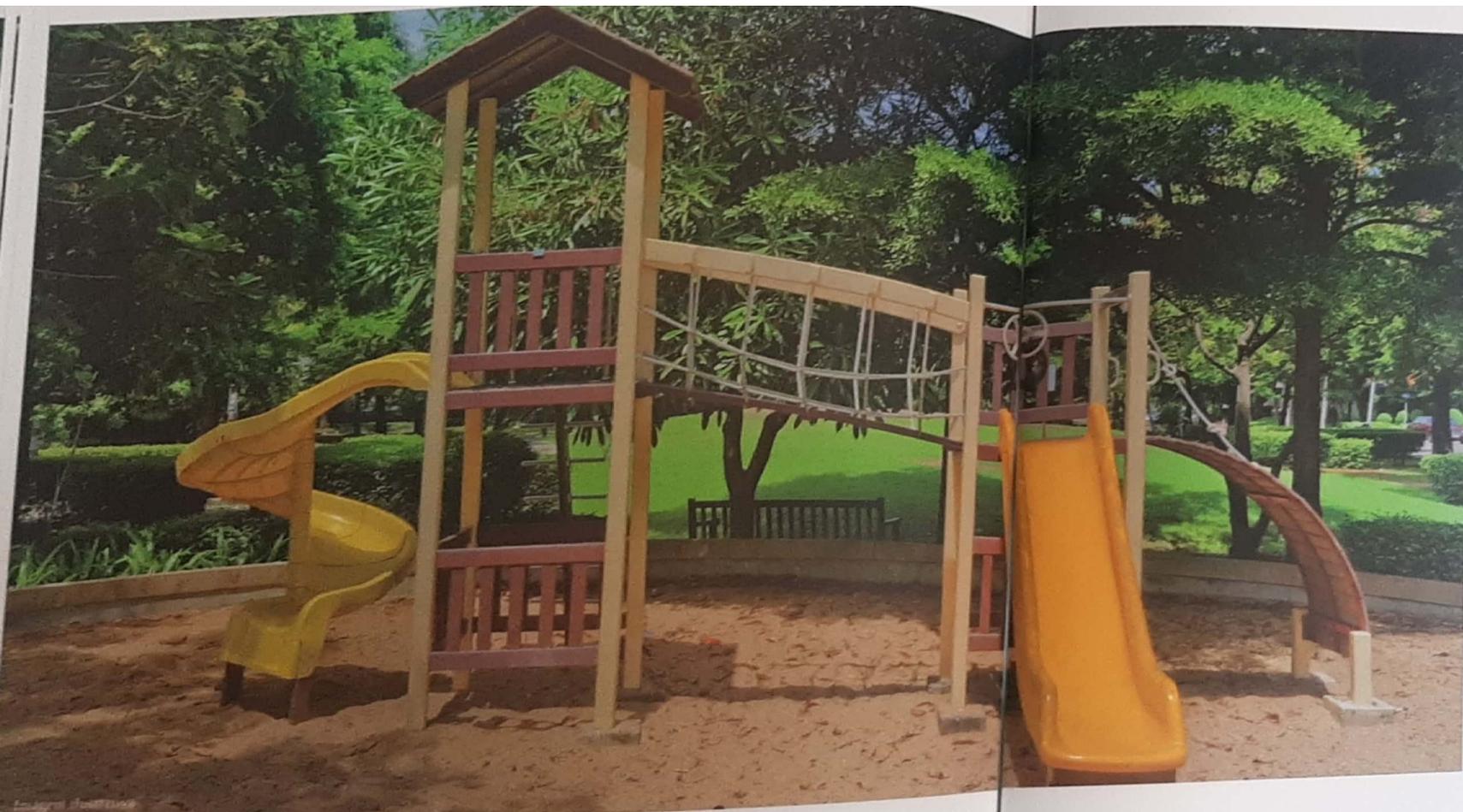
Foto do local: Piscina Externa

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO ARRUDA CAMARÃO DA CUNHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/12/2023 às 10:58, sob o número 10044193120238260286. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/log/abrConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004419-31/2023.8.26.0296 e código 9p7UdR3h.

# PET SPACE

Espaço exclusivo para todos os  
integrantes da família.  
Todos mesmo.





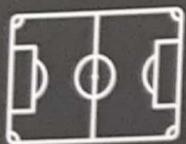
# PLAYGROUND KIDS

Estrutura completa para as  
crianças brincarem até cansar.

- 
- RAIA COBERTA  
E AQUECIDA
  - VESTIÁRIOS
  - SAUNA
  - ESPAÇO ZEN



Foto do local: Raia Aquecida



QUADRA POLIESPORTIVA



QUADRA DE TÊNIS



ACADEMIA



QUADRA DE BEACH TENNIS



Quadra de tênis  
Quadra poliesportiva  
Quadra de beach tennis



Foto do local: Quadra de Tênis



IMAGINE VER A TRANQUILIDADE ENTRAR PELA  
SUA JANELA TODAS AS MANHÃS

PAISAGISMO E  
MAIS DE 150 MIL M<sup>2</sup>  
DE LAZER E  
CONVIVÊNCIA



Um projeto impecável realizado  
com a ajuda de uma natureza  
exuberante.

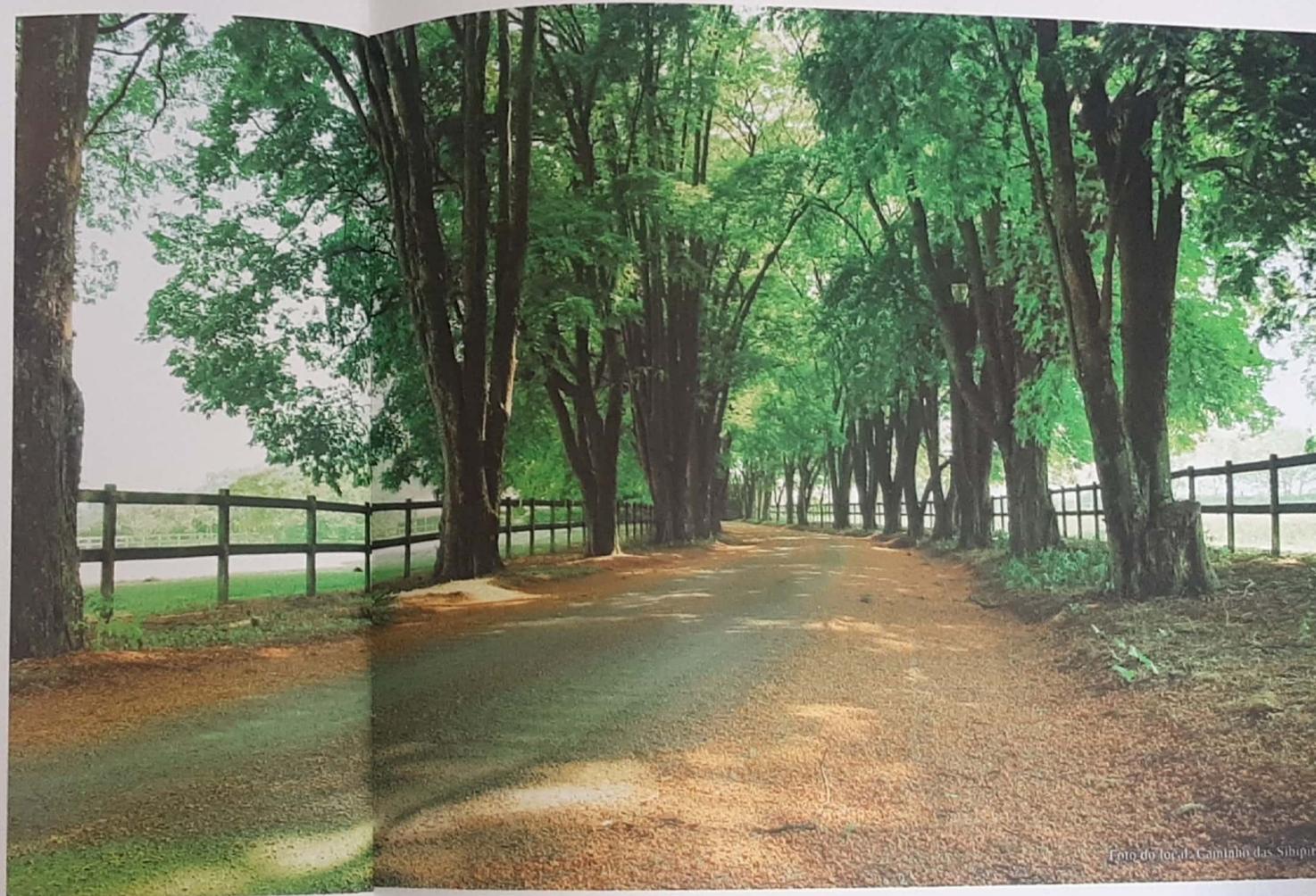


Foto do local: Caminho das Sibipirú

# TRILHAS E BOSQUES NO QUINTAL DE CASA

Mais de 4 mil metros de trilha  
linear para você viver momentos  
inesquecíveis em meio à natureza  
com a família reunida.



Foto do local: Caminho dos Flamboyans



JÁ QUE A VIDA  
É FEITA DE  
ROTINAS, QUE  
ELAS SEJAM  
AS MELHORES  
POSSÍVEIS

Imagem: Fotoviva

INFRAESTRUTURA  
DE QUALIDADE  
NOS MÍNIMOS  
DETALHES



Perspectiva artística: RUI ALBUQUERQUE



REDE ELÉTRICA SUBTERRÂNEA

PAVIMENTAÇÃO ASFÁLTICA E PISO INTERTRAVADO COM GUIAS AMERICANAS

REDE DE ÁGUA COM RESERVATÓRIO ELEVADO

REDE DE ESGOTO COM ESTAÇÃO DE TRATAMENTO

A PRATICIDADE DA CIDADE  
 A POUCOS MINUTOS  
 DA PRIVACIDADE DOS  
 MOMENTOS EM FAMÍLIA



- 1 - MALL
- 2 - PORTARIA E ADMINISTRAÇÃO
- 3 - CAMINHO DAS SIBIPIRUNAS
- 4 - POMAR
- 5 - PRAÇA DO ENCONTRO
- 6 - CAMINHO DO BOSQUE
- 7 - CAMINHO DOS FLAMBOYANTS
- 8 - CLUBE
- 9 - BOSQUE DA RESERVA
- 10 - SENTIDO JAGUARIÚNA
- 11 - SENTIDO CAMPINAS

**CLUBE**

- |  |                          |
|--|--------------------------|
| PÁTIO DA ÁRVORE  | PISCINA                  |
| HALL   | SALINA                   |
| JARDIM DE INVERNO  | RUA                      |
| ESPELHO D'ÁGUA   | ESPAÇO ZEN               |
| ESPAÇO DE EVENTOS  | BAR DA PISCINA           |
| ESPAÇO GOURMET   | QUADRA DE TÊNIS          |
| LOUNGE   | QUADRA POLIESPORTIVA     |
| TEENS CLUB   | ACADEMIA AO AR LIVRE     |
| ACADEMIA   | QUADRA DE BEACH TENNIS   |
| VESTIÁRIOS   | ESTÚDIO DE YOGA/PILATES  |
| KIDS CLUB  | SALA DE MASSAGEM TERAPIA |
| PET SPACE  | SALA DE MASSAGEM TERAPIA |
| GRANDE GRAMADO   espaço para<br>piqueniques, lazer e estar | CO-WORKING               |
| BOSQUE DO CLUBE  | BIBLIOTECA               |
| CANTO DA FOGUEIRA  | ADEGA CLIMATIZADA        |



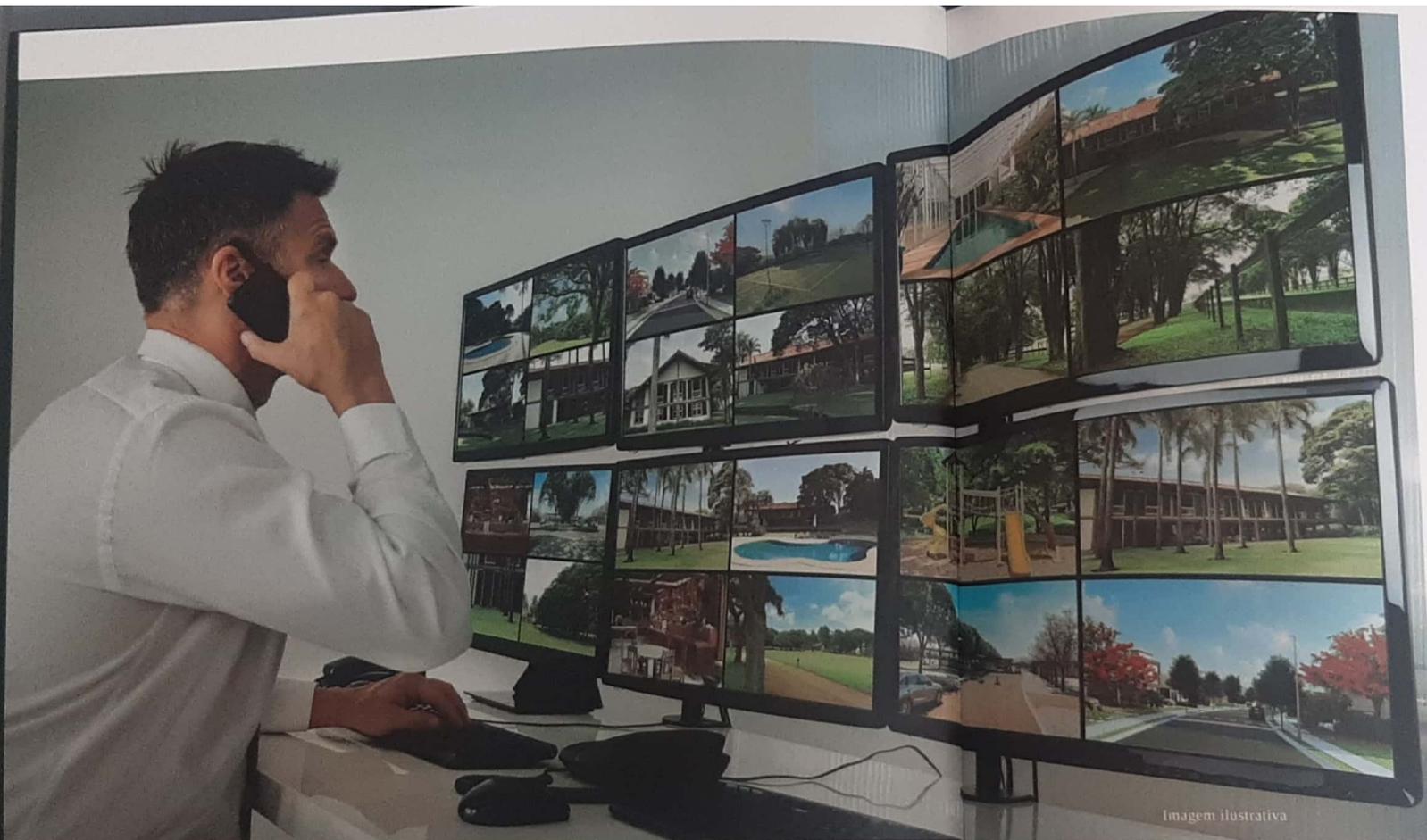


Imagem ilustrativa

---

# TRANQUILIDADE E SEGURANÇA

Guarita e portaria  
com monitoramento 24 horas

Câmeras e sensores perimetrais

Central de Monitoramento Blindada CFTV

# PRATICIDADE PARA O SEU DIA A DIA



Além de toda a estrutura residencial e de lazer, o projeto também possui um espaço reservado para área comercial. O objetivo é proporcionar para a sua família um ambiente completo, seguro e prático, onde as comprinhas básicas do dia a dia poderão ser feitas com facilidade sem precisar ir longe, sobrando muito mais tempo para aproveitar o lazer e o descanso.



Perspectiva de projeto de referência para o Mall. Os projetos que serão implementados para os lotes comerciais serão de exclusiva responsabilidade dos adquirentes e deverão atender às normas de ocupação e a legislação vigente.

## DADOS TÉCNICOS | RESERVA SANTA IZABEL

### ESTATÍSTICAS DE ÁREAS

Área da Gleba .....	474.335 m²
<b>Lotês</b>	
Área de Lotês Residenciais .....	154.508 m²
Área de Lotês Comerciais .....	33.290 m²
Área destinada ao Centro Comercial .....	6.682 m²
Área destinada à Administração e à Portaria .....	2.859 m²
<b>Áreas de Preservação, Lazer e Convivência</b>	
Clube* .....	24.985 m²
Demais Áreas de Preservação, Lazer e Convivência do Setor Residencial** .....	60.477 m²
Áreas de Preservação, Lazer e Convivência do Setor Comercial*** .....	74.136 m²
Total de Áreas de Preservação, Lazer e Convivência**** .....	159.598 m²
<b>Infraestrutura</b>	
Áreas Institucionais .....	25.717 m²
Sistema Viário .....	91.691 m²

\* As áreas contabilizadas contemplam o lote do clube (Quadra A1 - Lote 1), os sistemas de lazer 8 e 9 e as vielas para passagem de pedestres 7 e 8, assim como as vielas de passagem de pedestres 2 a 6 e 9 a 13.  
 \*\* As áreas contabilizadas contemplam parte da área verde 2 (externa ao fechamento), a área verde 3, os sistemas de lazer 12 ao 16 e a via para passagem de pedestres 1.  
 \*\*\* As áreas contabilizadas contemplam as áreas verdes e o sistema de lazer de todo o empreendimento, o lote do clube do setor residencial, assim como as vielas de passagem de pedestres de todo o empreendimento.

### ESTATÍSTICAS DE LOTES

Lotês Residenciais .....	333
Lotês Comerciais .....	29
Lotês destinados ao Centro Comercial .....	3
Lotês destinados à Associação de Moradores .....	2

### SERVIÇOS DE INFRAESTRUTURA

Terraplenagem (corte + aterro) .....	115.569 m³
Pavimentação Asfáltica .....	47.561 m²
Guias e Sarjetas .....	9.665 m²
Rede de Drenagem .....	12.322 m
Rede de Água Potável .....	8.148 m
Rede de Recalque dos Poços .....	9.612 m
Reservatório de Água (capacidade) .....	2.993 m
Rede Coletora de Esgoto .....	650.000 litros
Rede de Recalque .....	8.243 m
Emissário .....	1.601 m
EEES (Estações Elevatórias de Esgoto) .....	1.044 m
ETE (Estação de Tratamento de Esgoto) .....	2 un.
Rede Elétrica Subterrânea .....	1 un.
Rede Elétrica Aérea .....	8.275 m
Fechamentos .....	773 m
	3.918 m*

\* Incluindo o fechamento da área verde 2 - servidão da COPEL.



**BUILDING**  
EMPREENDIMENTOS

Fundada em 2002 e até hoje liderada pelo empresário Roberto Mangabeira Albemaz, a BUILDING, incorporadora com sede em Campinas, desenvolve e executa projetos residenciais, comerciais e industriais de alto padrão, com ética e excelência. Somente nos últimos seis anos, entregou mais de 40 mil m² de área construída de empreendimentos de alto padrão em regiões nobres de Campinas.

A partir de 2014, iniciou sua trajetória no segmento de loteamentos diferenciados, planejando, desenvolvendo e implantando empreendimentos pensados com qualidade e infraestrutura. O Reserva Santa Izabel é um loteamento planejado com modernas tendências urbanísticas totalmente integradas ao paisagismo e à arquitetura do local, criando um novo conceito de morar bem. E é com esse conceito que a BUILDING vem desenvolvendo outros loteamentos que serão lançados nos próximos anos e que totalizarão a entrega de mais de 2 mil unidades.

Para que tudo saia dentro do mais rígido padrão de qualidade, pelo qual a BUILDING é reconhecida, a empresa atua desde a concepção do projeto até a entrega do empreendimento.



**Residencial Clermonti-Ferrand**  
Empreendimento Residencial  
Campai - Campinas



**Edifício Eylan**  
Empreendimento Comercial  
Guaabara - Campinas



**Edifício Dillon**  
Empreendimento Residencial  
Campai - Campinas



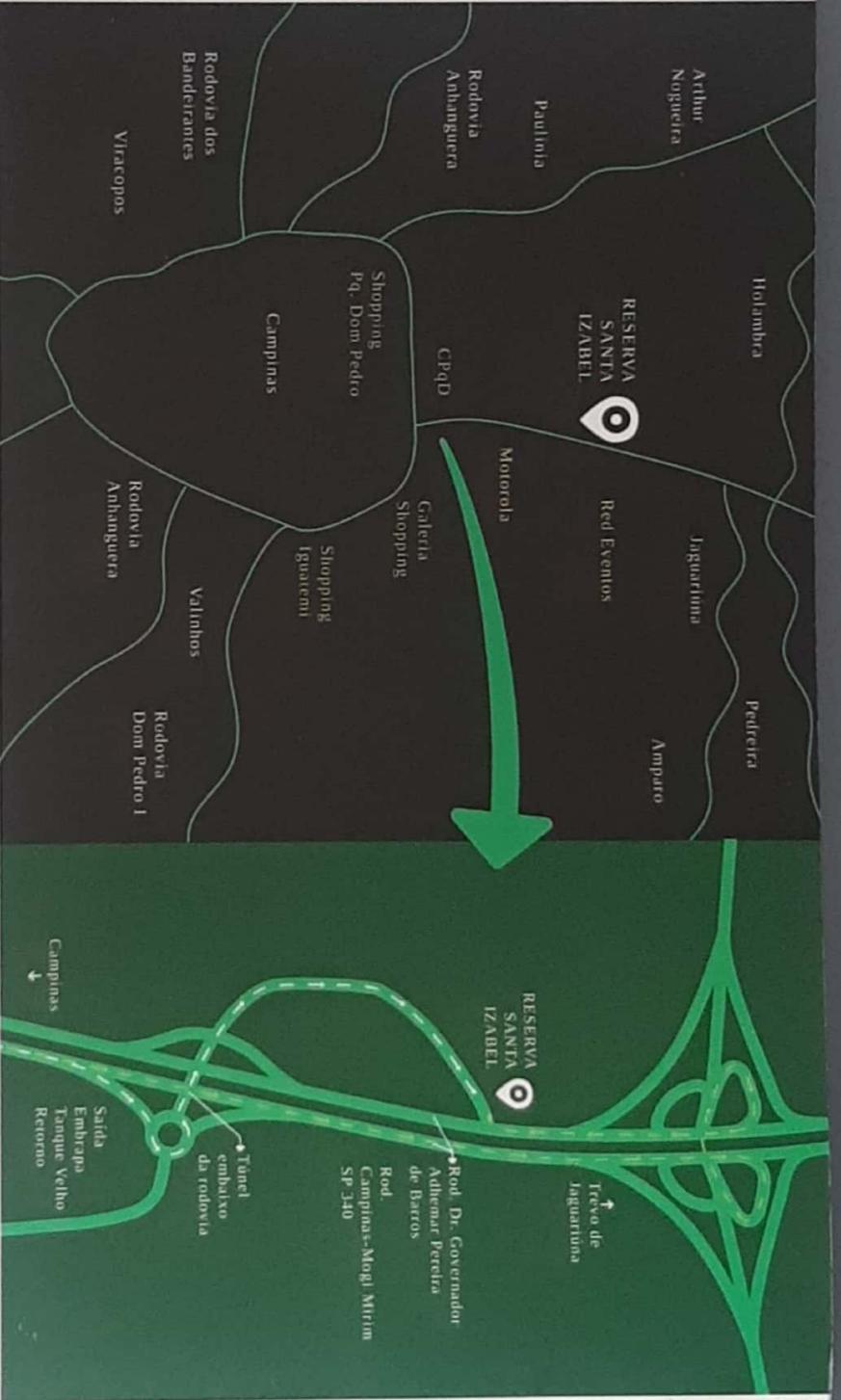
**Edifício Direct**  
Empreendimento Residencial  
Campai - Campinas



**Le Mans Residencial**  
Empreendimento Residencial  
Campai - Campinas



**Residencial Petit Villeneuve**  
Empreendimento Residencial  
Gramado - Campinas



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

No Waze, digite SANTAIZABEL

Planejamento e gestão comercial:



Realização:



**BUILDING**  
EMPREENDIMENTOS

[www.reservasantaizabel.com.br](http://www.reservasantaizabel.com.br)

(19) 3114.4200

Loteamento Reserva Santa Izabel, de propriedade de Reserva Santa Izabel Empreendimentos Imobiliário SPE Ltda. - CNPJ/ME nº 29.521.227/0001-64, registrado nos moldes da Lei 6766/79, no R.09, da Matricula 11.1316, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Jaguarina/SP. Aprovado pela Prefeitura Municipal de Jaguarina através do Decreto Municipal nº 3.723, de 6 de abril de 2018. Os ambientes do clube/xele serão entregues mobiliados e decorados, sendo que as marcas e modelos dos móveis e dos equipamentos serão definidos pela Lotadora, conforme disponibilidade do mercado. A quadra de tênis será entregue com o piso tipo lixada. O Sistema de Segurança será vigente a partir do dia de entrega e dos equipamentos serão entregues com o piso tipo lixada. As imagens do local referem-se às fotos obtidas quando da confecção do material e serão entregues considerando as alterações temporais ou necessárias a critério da Lotadora. As imagens não identificadas como fotos do local são apenas ilustrativas e não serão entregues dessa forma. A Lotadora reserva-se o direito de alterar as informações deste material sem prévio aviso.



PRÉ-CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DA PROPOSTA DO IMÓVEL, PREÇO, FORMA DE PAGAMENTO E DEMAIS CONDIÇÕES

IMÓVEL		
QUADRA	LOTE	ÁREA M <sup>2</sup>
R	1	429,89

A RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA

Ci(a)s Sr(a)s Marcos Roberto através da(s) empresa(s) imobiliária no final mencionada(s) integrada(s) ao sistema de comercialização do empreendimento, vem(vêm) submeter à análise dessa empreendedora os termos do presente pré-contrato, no tocante à proposta de aquisição de imóvel cuja a titularidade dos lotes será conforme Escritura de novação com promessa de dação em pagamento, como segue **FORMA DE PAGAMENTO DO PREÇO DO IMÓVEL:**

SINAL E PRINCÍPIO DE PAGAMENTO				DATA APRESENTAÇÃO BANCO SACADO
VALOR	BANCO Nº	AGÊNCIA Nº	CHEQUE Nº	
R\$ 4.871,60	237	1394	001620	IMEDIATAMENTE DEPOIS DE ACEITA E APROVADA A PROPOSTA PELA VENDEDORA
R\$ 5.480,55	237	1394	001621	29 de Outubro de 2018
R\$ 12.179,00	BOLETO BANCÁRIO			29 de Novembro de 2018

SALDO DEVEDOR DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO			VENCIMENTO DA PRIMEIRA PRESTAÇÃO, AS DEMAIS SERÃO SUCESSIVAS.
OPÇÃO DE PLANO	QUANT	PERIODICIDADE E VALOR DA PRESTAÇÃO	
<input type="checkbox"/>	48	Mensais de R\$ 3.735,00	1ª PRESTAÇÃO MENSAL DIA 05 15 25 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> de Dezembro de 2018.
<input type="checkbox"/>	4	Anuais de R\$ 19.211,00	
<input type="checkbox"/>	48	Mensais de R\$ 5.292,00	1ª PRESTAÇÃO ANUAL (SE HOUVER) DIA 05 15 25 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> de Setembro de 2019.
<input type="checkbox"/>	96	Mensais de R\$ 2.219,00	
<input type="checkbox"/>	8	Anuais de R\$ 11.414,00	
<input type="checkbox"/>	96	Mensais de R\$ 3.144,00	
<input checked="" type="checkbox"/>	144	Mensais de R\$ 1.738,00	
<input type="checkbox"/>	12	Anuais de R\$ 8.937,00	
<input type="checkbox"/>	144	Mensais de R\$ 2.462,00	

As parcelas mensais e anuais tanto dos planos longos quanto do plano de 36 meses serão reajustadas pelo INCC durante o período de obras e IGPM (FGV) após a entrega. Nos planos de pagamento em até 24 meses as mesmas não serão atualizadas monetariamente. Maiores detalhes consultar a minuta do contrato de promessa de venda e compra.

I - DECLARAÇÕES DO(A) PROPONENTE(S) SOBRE A PRESENTE PROPOSTA DE AQUISIÇÃO DO IMÓVEL:

O presente pré-contrato contendo a proposta supra, juntamente com o(s) cheque(s) nominal(is) e cruzado(s) a (VENDEDORA), referente ao sinal e princípio de pagamento, será(ão) encaminhado(s) pela V7 BRASIL ESTRATÉGIA IMOBILIÁRIA a VENDEDORA, ficando sua aprovação sujeita à análise da VENDEDORA. É (de meu (nosso) conhecimento que a VENDEDORA tem o direito de recusá-la, ainda que involuntariamente. Declaro (amos) que estou (amos) cliente(s) que o respectivo contrato de promessa de venda e compra só será confeccionado, após, cumprida a análise mencionada acima e demais formalidades pertinentes a esta aprovação. CONCORDO (AMOS) QUE VINDO ESTA A SER APROVADA, O(S) CHEQUE(S) ACIMA RELACIONADO(S) SERÁ(ÃO) IMEDIATAMENTE APRESENTADO(S) CONTRA O BANCO(S) SACADO(S) E SUA REGULAR E EFETIVA COMPENSAÇÃO BANCÁRIA EQUIVALERÁ AO PAGAMENTO DA QUANTIA CORRESPONDENTE AO(S) CHEQUE(S). A quitação, por parte da VENDEDORA constará no contrato de venda e compra. DECLARO (AMOS) TAMBÉM QUE FUI (OMOS) IDENTIFICADO(S) QUE APÓS A APROVAÇÃO DA PROPOSTA DEVEREI COMPARECER EM LOCAL E HORÁRIO INDICADOS PELA COORDENAÇÃO E/OU IMOBILIÁRIA, NO PRAZO DE ATÉ 07 (SETE) DIAS CORRIDOS CONTADOS DE AVISO TELEFÔNICO OU QUALQUER OUTRO MEIO DE COMUNICAÇÃO, PARA O FIM DE ASSINAR O CONTRATO E SEUS ANEXOS. Em caso de recusa dessa proposta, ou ainda, em caso de devolução pelo(s) banco(s) sacado(s) do(s) cheque(s) acima relacionado(s), tenho(temos) ciência que essa proposta perderá qualquer eficácia jurídica, ficando o imóvel totalmente liberado para comercialização. Ainda nessa hipótese, deverei (amos) retirar junto a V7BRASIL essa via original da proposta, da ficha cadastral e do(s) cheque(s) devolvido(s), se for o caso, mediante recibo.

II - DOS SERVIÇOS DE INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA E FORMA DE PAGAMENTO

MOBILIÁRIA	CORRETOR(A)S	VALOR	BANCO	AGÊNCIA	CHEQUE	BOM PARA
Coordenação	V7brasil	R\$ 4.871,60	237	1394	001622	Ato
		R\$ 4.871,60				29/10/2018
		R\$ 2.435,80	237	1394	2.435,80	Ato
		R\$ 1.826,85	237	1394	1.826,85	29/10/2018

Declaro(amos) que contratei(tamos) os serviços profissionais da(s) imobiliária(s) acima identificada(s) para que, em meu(nosso) nome, promova(m) todos os atos necessários para mediação e firmamento desta proposta, sendo certo que: a) vindo à mesma ser aprovada e aceita pela VENDEDORA, pagarei(amos) à(s) intermediadora(s) pelos serviços o valor acima por meio do(s) cheque(s) emitido(s) neste ato e entregue(s) à V7 BRASIL ESTRATÉGIA IMOBILIÁRIA. b) O referido Cheque de Intermediação somente poderá ser apresentado para compensação após o contrato de venda e compra assinado. c) O cheque pago a título de Coordenação, também entregue neste ato, poderá ser apresentado para compensação imediatamente após o aceite pelo Vendedor da presente Proposta. d) EM CASO DE DESISTÊNCIA POR PARTE DO COMPRADOR, APÓS A APROVAÇÃO DA PROPOSTA PELA VENDEDORA, OS VALORES PAGOS A TÍTULO DE SERVIÇOS DA INTERMEDIÇÃO NÃO SERÃO RESTITUÍDOS, TENDO EM VISTA A CONCLUSÃO DOS SERVIÇOS NA FORMA DOS ARTIGOS 722 A 729 DO CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO. e) EM CASO DE RECUSA OU NÃO ACEITAÇÃO DA PROPOSTA, A IMOBILIÁRIA E COORDENAÇÃO ASSUMEM A RESPONSABILIDADE EM PROCEDER À DEVOLUÇÃO DO(S) CHEQUE(S) RELATIVO(S) A REMUNERAÇÃO DOS SERVIÇOS DE INTERMEDIÇÃO, SEM QUALQUER ESPÉCIE DE DESPESAS; e) AS DEMAIS CONDIÇÕES SOBRE A PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS PODERÃO SER CONSULTADAS NO INSTRUMENTO PARTICULAR DE INTERMEDIÇÃO E VENDA QUE ASSINAREI(EMOS) COM A(S) IMOBILIÁRIA(S) NA DATA EM QUE VIER A ASSINAR O CONTRATO DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA.

JAGUARIÚNA/SP 29 de Setembro de 2018

Assinatura do(s) Proponente e Contratante(s)

**RECIBO**  
A cópia deste documento valerá como recibo mediante a efetiva compensação bancária dos referidos cheques. Este Pré Contrato está sujeito à conferência podendo ser recusado de forma imotivada.

R

**REGULARIZAÇÃO DE PENDÊNCIAS**

Campinas, 30 de agosto de 2023

ASSOC DOS PROP E AD DE LOTES LOT DO R SANTA IZABEL

Unidade: R01

MARCOS ROBERTO SOPRANI FERREIRA

R. Sebastião Da Rocha Pita, 44 - JD Santa Genebra

CAMPINAS - SP - CEP: 13080-300

Até a presente data não acusamos em nossos registros o recebimento da(s) seguinte(s) Taxa(s) de Condomínio, conforme descrito abaixo;

Vencimento	Descrição	Valor	Juros	Multa	Correção	Total
10/06/2023	Taxa da Associação	550,00	16,50	11,00	0,00	577,50
15/06/2023	Rateio Extra	100,00	3,00	2,00	0,00	105,00
10/07/2023	Rateio Extra	100,00	2,00	2,00	0,00	104,00
10/07/2023	Taxa da Associação	779,16	15,58	15,58	0,00	810,32
10/08/2023	Rateio Extra	100,00	1,00	2,00	0,00	103,00
10/08/2023	Taxa da Associação	779,16	7,79	15,58	0,00	802,53
Total:		2.408,32	45,87	48,16	0,00	2.502,35

Data Base: 30/08/2023 Correção: IGPM Multa: 2,00% do montante Juros: 1,00% ao mês

Solicitamos que V.Sa. entre em contato conosco através do telefone (019) 3512-8711, através do e-mail [condomínios@grupoinvest.com](mailto:condomínios@grupoinvest.com) - a fim de providenciar a(s) pendência(s).

O prazo para a regularização é de 48 horas a contar do recebimento desta.

O não atendimento a esta notificação no prazo, acarretará o envio do(s) título(s) ao departamento jurídico para as medidas cabíveis.

Caso tal(is) pendência(s) tenha(am) sido quitada(s), solicitamos a gentileza que nos envie uma cópia simples do(s) comprovantes para identificação e regularização do(s) respectivo(s) registro(s).

Atenciosamente;

---

 GRUPO INVEST | Invest Condomínios

**gustavo@mbdc.adv.br**

**De:** marcos roberto soprani ferreira <marcos.soprani@yahoo.com.br>  
**Enviado em:** quarta-feira, 2 de agosto de 2023 14:54  
**Para:** gustavo@mbdc.adv.br  
**Assunto:** Fw: RES: Inadimplência - R1 - Reserva Santa Izabel - INFORMAÇÃO SERASA

Boa tarde Gustavo.  
 Marcos, do terreno Santa Isabel.  
 Esse email que te falei.  
 Obrigado

----- Mensagem encaminhada -----

**De:** Atendimento | Building <atendimento@buildingeng.com.br>  
**Para:** "marcos.soprani@yahoo.com.br" <marcos.soprani@yahoo.com.br>  
**Enviado:** terça-feira, 1 de agosto de 2023 às 16:50:16 GMT-3  
**Assunto:** RES: Inadimplência - R1 - Reserva Santa Izabel - INFORMAÇÃO SERASA

Prezado cliente,

Continua(m) em aberto em nosso sistema a(s) parcela(s) informadas no e-mail abaixo.

VALORES A PAGAR (VENCIDAS)								
Dt. vencto	Par	Tipo Condição	Valor original	Valor corrigido	Data base juro	Juros	Dt. base correção	Data correção
29/06/2023	55/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/06/2023
29/07/2023	56/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/06/2023
<b>TOTAIS</b>			<b>4.528,96</b>	<b>4.943,98</b>				

Devido ao atraso, informamos que a dívida será enviada ao **departamento jurídico**.

Caso já tenha efetuado o pagamento, favor entre em contato conosco com **Máxima Urgência**

**\*Informamos, que, será o devedor cadastrado no banco de dados dos órgãos de proteção ao crédito, a saber, SPC, SERASA e outros órgãos congêneres, em consonância com o art. 43 § 2º do Código de Defesa do Consumidor e sem prejuízo da inscrição do nome do devedor no Cartório de Protesto, nos termos da lei.**

Qualquer dúvida, estamos a disposição.

Atenciosamente,



Atendimento ao Cliente

(19) 3251 6060

(19) 98114 2226 

[buildingeng.com.br](http://buildingeng.com.br)

---

**De:** Atendimento | Building <[atendimento@buildingeng.com.br](mailto:atendimento@buildingeng.com.br)>

**Enviada em:** sexta-feira, 21 de julho de 2023 17:07

**Para:** [marcos.soprani@yahoo.com.br](mailto:marcos.soprani@yahoo.com.br)

**Assunto:** RES: Inadimplência - R1 - Reserva Santa Izabel

**Prioridade:** Alta

Prezado cliente,

Não identificamos em nossos registros, os pagamentos abaixo relacionados.

Caso o pagamento já tenha sido efetuado, por favor nos envie o comprovante

Qualquer dúvida, estamos a disposição.

Atenciosamente,



Atendimento ao Cliente

(19) 3251 6060

(19) 98114 2226 

[buildingeng.com.br](http://buildingeng.com.br)

---

**De:** Atendimento | Building <[atendimento@buildingeng.com.br](mailto:atendimento@buildingeng.com.br)>

**Enviada em:** quarta-feira, 19 de julho de 2023 11:10

**Para:** [marcos.soprani@yahoo.com.br](mailto:marcos.soprani@yahoo.com.br)

**Assunto:** RES: Inadimplência - R1 - Reserva Santa Izabel

**Prioridade:** Alta

Prezado cliente,

Não identificamos em nossos registros, os pagamentos abaixo relacionados:

VALORES A PAGAR (VENCIDAS)								
Dt. vencto	Par	Tipo Condição	Valor original	Valor corrigido	Data base juro	Juros	Dt. base correção	Data correção
29/06/2023	55/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023
<b>TOTAIS</b>			<b>2.264,48</b>	<b>2.471,99</b>				

Solicitamos que entre em contato o quanto antes para regularização desta pendência.

Caso o pagamento já tenha sido efetuado, por favor, nos envie o comprovante.

Qualquer dúvida, estamos a disposição.

Atenciosamente,



**Atendimento ao Cliente**

(19) 3251 6060

(19) 98114 2226 

[buildingeng.com.br](http://buildingeng.com.br)

**De:** Atendimento | Building <[atendimento@buildingeng.com.br](mailto:atendimento@buildingeng.com.br)>

**Enviada em:** quinta-feira, 13 de julho de 2023 17:04

**Para:** [marcos.soprani@yahoo.com.br](mailto:marcos.soprani@yahoo.com.br)

**Assunto:** RES: Inadimplência - R1 - Reserva Santa Izabel

**Prioridade:** Alta

Prezado cliente,

Não identificamos em nossos registros, os pagamentos abaixo relacionados:

Solicitamos que entre em contato o quanto antes para regularização desta pendência.

Caso o pagamento já tenha sido efetuado, por favor, nos envie o comprovante.

Qualquer dúvida, estamos a disposição.

Atenciosamente,

**Atendimento ao Cliente****(19) 3251 6060****(19) 98114 2226** **buildingeng.com.br**

**De:** Atendimento | Building <[atendimento@buildingeng.com.br](mailto:atendimento@buildingeng.com.br)>

**Enviada em:** sexta-feira, 7 de julho de 2023 14:24

**Para:** [marcos.soprani@yahoo.com.br](mailto:marcos.soprani@yahoo.com.br)

**Assunto:** Inadimplência - R1 - Reserva Santa Izabel

**Prioridade:** Alta

Prezado cliente,

Não identificamos em nossos registros, os pagamentos abaixo relacionados:

Solicitamos que entre em contato o quanto antes para regularização desta pendência.

Caso o pagamento já tenha sido efetuado, por favor, nos envie o comprovante.

Qualquer dúvida, estamos a disposição.

**Atendimento ao Cliente****(19) 3251 6060****(19) 98114 2226** **buildingeng.com.br**

**De:** Atendimento | Building <[atendimento@buildingeng.com.br](mailto:atendimento@buildingeng.com.br)>

**Enviada em:** terça-feira, 4 de julho de 2023 17:28

**Para:** [marcos.soprani@yahoo.com.br](mailto:marcos.soprani@yahoo.com.br)

**Assunto:** Pagamento não localizado - R1 - Reserva Santa Izabel

**Prioridade:** Alta

Prezado cliente,

Não identificamos em nossos registros, os pagamentos abaixo relacionados:

VALORES A PAGAR (VENCIDAS)									
Dt. vencto	Par	Tipo Condição	Valor original	Valor corrigido	Data base juro	Juros	Dt. base correção	Data correção	
29/06/2023	55/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99		0,00%N	01/12/2021	01/05/2023	
<b>TOTAIS</b>			<b>2.264,48</b>	<b>2.471,99</b>					

Solicitamos que entre em contato o quanto antes para regularização desta pendência.

Caso o pagamento já tenha sido efetuado, por favor, nos envie o comprovante.

Qualquer dúvida, estamos a disposição.



Atendimento ao Cliente

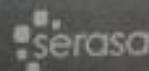
(19) 3251 6060

(19) 98114 2226 

[buildingeng.com.br](http://buildingeng.com.br)

São Paulo, 09 de Novembro de 2023

NR: 918.074.158-0



## Olá! Temos um comunicado importante para você.

NOME: MARCOS ROBERTO SOPRANI FERREIRA  
 CPF \*\*\* \*\* 338-96

Atendendo a legislação vigente\* vimos avisar que a empresa credora abaixo entrou em contato com a gente e solicitou a abertura de cadastro negativo em seu nome.

Instituição Credora: RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA  
 Nome Fantasia: RESERVA SANTA IZABEL  
 CNPJ Instituição Credora: 29.521.227/0001-64  
 Endereço da Credora: A DOUTOR JESUINO MARCONDES MACHADO - CAMPINAS - SP - NOVA CAMPINAS - CEP: 13092-108  
 Telefone: (0XX19) 2522-0000

Valor da Anuidade	Data de vencimento	Notificação	Contrato
R\$ 2.515,60	28/02/2023	DUPLICATA	163/18
R\$ 2.470,25	29/03/2023	DUPLICATA	163/18/1

Contudo, ainda dá tempo de regularizar a sua situação. A partir da data de emissão deste comunicado, você possui 10 dias para entrar em contato com a empresa credora e resolver o débito\*. Caso você já tenha regularizado a dívida, desconsidere este comunicado.

\*Conforme previsto no art. 45, parágrafo segundo, do Código de Defesa do Consumidor.

### Algumas coisas você precisa saber:

Se após este período você não tiver regularizado o débito com o credor, ou o credor não tiver informado a Serasa que a situação foi resolvida, as informações serão disponibilizadas no cadastro de inadimplentes para consulta. Ou seja, você será negativado(a).

Central de Ajuda - <http://ajuda.serasa.com.br/>

Telefone - 3003-6300



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2022.0000744706**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2200440-12.2022.8.26.0000, da Comarca de Jaguariúna, em que é agravante RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA, são agravados ROBERTO PEREIRA DE FREITAS, DIEDE LOUREIRO NETO, ANA PAULA DOS SANTOS LOUREIRO e CRISTIANE RUEGGER DE FREITAS.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores COSTA NETTO (Presidente sem voto), CHRISTIANO JORGE E ANA MARIA BALDY.

São Paulo, 14 de setembro de 2022.

**ANA ZOMER**  
**Relatora**  
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Agravo de Instrumento de nº 2200440-12.2022.8.26.0000**

**Nº de Origem:** 1002431-09.2022.8.26.0296

**Agravante:** Reserva Santa Izabel Empreendimento Imobiliário Spe Ltda

**Agravados:** Roberto Pereira de Freitas e outros

**Comarca:** Jaguariúna

**VOTO Nº 1354**

**AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL COM PEDIDO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. Instrumento particular de venda e compra e cessão de lote de terreno. Decisão de deferimento da tutela de urgência. Inconformismo da requerida. Alegação de impossibilidade de rescisão diante do prejuízo que causaria à agravante. Não acolhimento. Direito de desistência e rescisão da avença pelo compromissário comprador, mesmo se inadimplente. Inteligência da Súmula de nº 1 deste Sodalício. Inafastabilidade de jurisdição (artigo 5º, XXXV, CRFB). Possibilidade de suspensão das prestações vincendas e abstenção de inclusão em banco de dados dos órgãos de proteção ao crédito. Avença que será rescindida, quer sob a égide do CDC, quer sob a da Lei de nº 9.514/1997, se existente cláusula de alienação fiduciária registrada na matrícula do imóvel. Precedentes desta C. Câmara e desta Corte. Insurgência da agravante quanto ao diferimento das custas processuais. Hipótese não prevista no rol do artigo 1.015 do**



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**CPC, tampouco merecendo mitigação, a teor do REsp de nº. 1.704.520/MT do STJ. Recurso não conhecido neste ponto. Decisão mantida. Recurso conhecido em parte e, na parte conhecida, não provido.**

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão copiada nas fls. 274/278 que, em ação de rescisão do contrato cumulada com perdas e danos, concedeu parcialmente a tutela de urgência almejada para “(...) *suspender a exigibilidade de pagamento das parcelas vincendas pelos autores, assim como a inscrição destes em órgão de proteção ao crédito em razão destes débitos, bem como para que taxas, impostos e demais tributos em razão dos imóveis passem a ser de responsabilidade da proprietária, nos termos retro fundamentados*”.

Em razões recursais, a agravante se volta contra o parcelamento das custas iniciais, sustentando que não houve qualquer demonstração de impossibilidade do recolhimento com a exibição de documentos. Além disso, insurge-se contra a suspensão da exigibilidade das prestações vincendas sob o fundamento de que a r. decisão atacada desconsiderou o planejamento financeiro da agravante. É que o ajuizamento massivo de ações, com a concessão de tutelas, poderá prejudicar sobremaneira “a consecução da finalidade” da sociedade empresária. O *pacta sunt servanda* deve ser observado. Imperioso aguardar o contraditório antes de deferir uma medida “*enérgica*” (fls. 11). Requereu a antecipação da tutela recursal para, ao final, reforma da r. decisão vergastada para prosseguir na obrigação de pagamento, pelos agravados, das prestações devidas, mormente IPTU e taxas associativas. Recurso tempestivo e preparado (fls. 314/315).

Os agravados compareceram espontaneamente e juntaram resposta ao inconformismo nas fls. 318/322, requerendo o desprovidimento do recurso por decisão monocrática.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**É o relatório.**

**Fundamento e decido.**

Conheço parcialmente do recurso e, na parte conhecida, nego provimento.

A insurgência contra o parcelamento das custas e despesas processuais não poderá ser conhecida porque não constitui hipótese inculpada no rol do artigo 1.015, CPC, e, portanto, não está sujeita a questionamento pela via do agravo de instrumento.

Com efeito, não há previsão legal para desafiar o diferimento de custas processuais; eventual irresignação deverá, se o caso, ser objeto de preliminar em recurso de apelação, *ex vi* do artigo 1.009, § 1º, do CPC.

Também não vinga a flexibilização da taxatividade, nos moldes da exegese esposada pelo E. STJ<sup>1</sup>, porque não há urgência no conhecimento e apreciação da insatisfação neste momento.

Por outro lado, conheço do pedido de reforma da decisão que suspendeu a exigibilidade das prestações e obistou a inclusão do nome dos adquirentes no banco de dados dos órgãos de proteção creditícios, mas nego-lhe provimento.

É que o consumidor, em gesto de boa-fé ao comunicar seu desinteresse ou sua incapacidade financeira para prosseguir com a avença, verá seu contrato rescindido de uma forma (lei especial) ou de outra (CDC).

Sob este prisma, não há fundamento razoável para se negar ao adquirente a tutela pleiteada, consistente na declaração de inexigibilidade das prestações vincendas, e na obrigação de não fazer para os nomes dos envolvidos não sejam inseridos no cadastro de inadimplentes se o contrato será rescindido de um modo ou de outro.

A discussão em torno da natureza da pretensão de rescisão deste contrato deverá ser retomada quando da decisão de mérito nos autos principais,

<sup>1</sup> REsp n. 1.704.520/MT, relatora Ministra Nancy Andrighi, Corte Especial, DJe de 19/12/2018.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

mormente se houver cláusula de alienação fiduciária registrada em cartório.

Por ora, como aqui já registrado, imperioso desonerar o consumidor de uma obrigação financeira com a qual não pode ou não deseja mais arcar.

Lado outro, não há falar-se que a inadimplência da parte autora da ação no momento da propositura representaria óbice intransponível. Isso porque a Súmula de nº 1 da Subseção de Direito Privado deste Tribunal de Justiça prevê que o consumidor poderá pleitear a rescisão ainda que esteja inadimplente: O Compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo promissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem.

A aplicação desta súmula ao caso concreto vivifica o princípio da inafastabilidade de jurisdição (artigo 5º, XXXV, CRFB), razão de ser do próprio Poder Judiciário; note-se que ela própria não cuidou de excepcionar a hipótese da alienação fiduciária com registro na matrícula do imóvel.

A concessão da tutela almejada para afastar a cobrança das prestações vincendas, inclusive nos cenários em que o consumidor já está inadimplente com o contrato, contribui de forma decisiva para evitar ou mitigar o superendividamento do consumidor, tema que mereceu a tutela do legislador em atendimento aos reclamos doutrinários para que fosse criada uma sistemática própria que permitisse a recuperação daquele, hipossuficiente, da situação de impossibilidade manifesta de pagar a totalidade de suas dívidas de consumo, exigíveis e vincendas, sem comprometer seu mínimo existencial, na dicção do artigo 54-A, §1º, do CDC.

Cabe ao poder judiciário aplicar o bem-vindo instituto, notadamente em momentos tão críticos como os atuais, com desemprego e informalidade em percentuais elevados e inflação que vulnera o poder de compra. Não é possível que o julgador aliene a discussão desta dura realidade sócio-econômica.

Ressalto ainda que esta Câmara já decidiu pela entrega da



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

tutela provisória para minorar o potencial dano ao consumidor, merecendo destaque a exegese esposada pelo E. Desembargador Marcus Vinicius Rios Gonçalves:

*A manutenção da exigibilidade das parcelas e demais despesas do imóvel enseja risco de dano iminente e de difícil reparação ao agravante, uma vez que poderá ocasionar ações de cobrança e a inclusão de seu nome nos cadastros de inadimplentes. (TJSP; Agravo de Instrumento 2142363-44.2021.8.26.0000; Relator: Marcus Vinicius Rios Gonçalves; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 26/08/2021).*

*COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – Autores que firmaram contrato de compra e venda de bem imóvel com as requeridas, todavia buscam resolver o negócio jurídico devido a dificuldades financeiras – Antecipação de tutela a fim de obstar a inserção do nome dos autores em cadastros de proteção ao crédito, suspender a exigibilidade das parcelas vincendas e das despesas de IPTU e condomínio que foi indeferida – Insurgência dos autores – Antecipação de tutela que deve ser concedida nos casos em que há relevância na fundamentação e risco de dano grave ou de difícil reparação - Promitentes compradores que tem o direito de rescindir o contrato e reaver, ao menos, parte dos valores pagos – Suspensão da exigibilidade das parcelas vincendas e demais encargos tributários e condominiais é medida que se impõem ante o risco de inadimplência por parte dos autores com a inscrição em cadastro de proteção ao crédito – Recurso provido.*



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

(TJSP; Agravo de Instrumento 2256857-53.2020.8.26.0000; Relator: Marcus Vinicius Rios Gonçalves; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Taboão da Serra - 3ª V.CÍVEL; Data do Julgamento: 25/02/2021; Data de Registro: 25/02/2021).

Não há falar, ademais, em danos ao planejamento financeiro da agravante pelo deferimento da suspensão de pagamentos porque isso equivaleria a transferir ao consumidor o risco atividade da sociedade empresária, o que não tem cabimento.

O ônus e os lucros da atividade empresária são da agravante, não sendo possível impedir o consumidor de rescindir a compra a pretexto de manter hígidas as finanças do fornecedor, mesmo considerando os efeitos que poderão vir a repercutir diretamente na empregabilidade dos funcionários da agravante. O hipossuficiente não pode ser chamado a responder pelo malogro do fornecedor.

Nesta trilha, até que sobrevenha decisão meritória sobre a matéria pelo juízo de origem, imperioso que se mantenha a desoneração do adquirente, suspendendo o pagamento das prestações vincendas e das despesas correlatas, como IPTU e taxas associativas, preservando-se o r. *decisum* antagonizado por seus fundamentos e os ora acrescidos.

Pelo exposto, conheço parcialmente do agravo e, na parte conhecida, nego-lhe provimento, nos termos da fundamentação.

São Paulo, 14 de setembro de 2022

**ANA ZOMER**  
**RELATORA**

**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: **1002431-09.2022.8.26.0296**  
Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**  
Requerente: **Diede Loureiro Neto e outro**  
Requerido: **Reserva Santa Izabel Empreendimentos Imobiliários Ltda e outro**

Prioridade Idoso

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

Vistos.

Trata-se de pedido de rescisão contratual de imóveis adquiridos pelos autores das rés, mediante instrumento particular de compromisso de venda e compra e cessão de unidade de lote de terreno em loteamento planejado e outras avenças, fundamentando os autores, em síntese, que a rescisão ocorre de forma motivada, em razão das ilegalidades e descumprimentos contratuais das requeridas, em especial apontando atraso na entrega da obra, juros e atualizações indevidamente aplicadas nas parcelas, dentre outras causas que justificam os pedidos formulados nos presentes autos.

Nesse entendimento, postularam em tutela antecipada de urgência; a suspensão das parcelas vincendas até o final da presente ação, impedindo a negativação dos nome deles, o pagamento pelas requeridas das taxas associativas e IPTU incidentes sobre os lotes, a restituição dos valores incontroversos calculados pelas requeridas em relação ao lote J6 e lote J9, mediante depósito em conta dos autores ou judicial.

**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**

Postularam, ainda, o deferimento do pedido de parcelamento das custas iniciais, mediante 10 parcelas ou de acordo com este juízo.

É a síntese do necessário. Decido.

Primeiramente, quanto ao parcelamento das custas iniciais, em análise aos documentos e fatos constantes dos autos, há fundamentos legais que justifique a concessão do parcelamento.

Assim, preenchi dos requisitos legais para seu deferimento, máxime quando se trata de manejo de ação com valor da causa em que as custas não se demonstram irrisórias, concede-se o parcelamento da importância em 6 vezes, consoante previsão do art. 98, § 6º, do Código de Processo Civil, a ser recolhido pelos autores na mesma data do recolhimento da primeira já constante dos autos (fls. 35).

No mais, diante da urgência de que é revestida, analiso os pedidos de tutela de urgência formulados em inicial.

Primeiramente, no que se trata da análise da tutela quanto às obrigações do comprador (item "a" – fls. 29), que pleiteia a rescisão do contrato, de assim não se ver compelido a pagar as parcelas que vencerão do contrato no curso da ação, cabível a concessão para suspensão dessas obrigações.

A súmula nº 1 de nosso E. Tribunal de Justiça declara que: “*O Compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a*

**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**

*rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo compromissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem.”*

E como não tem interesse na continuidade do contrato, não se pode exigir o pagamento de parcelas vincendas, já que a discussão se voltará à culpa pela rescisão e valores a serem restituídos ou com eventual dedução, ou multa contratual.

Ao que consta dos autos os autores não possuem mais o intuito de adquirirem os imóveis em questão, qualquer que seja a razão, e, desse modo, não podem ser compelidos a permanecerem vinculados ao contrato, fato esse que possibilita a suspensão da exigibilidade dos pagamentos das parcelas vincendas do instrumento de compromisso de compra e venda firmado entre as partes.

Como consectário da tutela acima deferida, no que se refere ao pedido do item "b" de fls. 29, sabidamente não se torna cabível que aos autores se imponham os pagamentos das obrigações referentes aos terrenos. Assim, considerando a suspensão das parcelas e a ausência de relação dos autores com o terreno, em razão da tutela acima concedida, de rigor também que se oficie aos órgãos públicos para que a responsabilidade dos impostos e taxas (IPTU e outras), passem a ser exclusivamente do proprietário do imóvel o qual se encontra fracionado e matriculado no CRI de Jaguariúna, sob n. 11.316 em nome de Reserva Santa Izabel Empreendimento Imobiliário SPE LTDA CNPJ/MF 26.521.227/0001-64, ou daquele que assim posteriormente o registrar.

Do mesmo modo, as taxas do condomínio e demais parcelas associativas ou cobranças em razão destas, passam também a ser do proprietário

**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**

empreendedor acima descrito.

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.

Assim, defiro parcialmente a tutela de urgência e o faço para suspender a exigibilidade de pagamento das parcelas vincendas pelos autores, assim como a inscrição destes em órgão de proteção ao crédito em razão destes débitos, bem como para que taxas, impostos e demais tributos em razão dos imóveis passem a ser de responsabilidade da proprietária, nos termos retro fundamentados.

Oficie-se, com urgência, à Municipalidade para que providencie as alterações cadastrais dos imóveis Lote 09 (nove) da Quadra J e Lote nº 06 (seis) da mesma quadra J, do empreendimento em questão, assim como ao condomínio e associação, devendo os autores encaminharem os respectivos ofícios, instruindo-os com as cópias pertinentes para individualização dos imóveis, se necessário (contratos, matrícula e etc)

Citem-se os requeridos para que, querendo, ofertem contestação no prazo legal.

Conste desde logo da citação e intime-se a parte autora, de que as partes deverão comunicar nos autos mediante patrono constituído, ou ao próprio Oficial de Justiça quando da citação, endereço de **e-mail ou número de whatsapp** para **envio do link de acesso para a realização de audiência virtual de mediação a qual será designada.**

A teor do artigo 334, § 4º, inciso I, do CPC, apenas se ambas as partes declinarem expressamente do desinteresse da mediação, será dispensada referida



**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**

audiência.

Intime-se.

Jaguariuna, 15 de julho de 2022.

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

**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: **1004419-31.2023.8.26.0296**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**  
 Requerente: **Marcos Roberto Soprani Ferreira**  
 Requerido: **Building Assessoria e Consult. Ltda e outro**

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

Vistos.

Defiro os benefícios da justiça gratuita.

No mais, postula o autores rescisão contratual de imóveis adquirido das rés, mediante instrumento particular de compromisso de venda e compra e cessão de unidade de lote de terreno em loteamento planejado, fundamentando que a rescisão ocorre de forma motivada, em razão das ilegalidades e descumprimentos contratuais das requeridas, em especial apontando atraso na entrega da obra, juros e atualizações indevidamente aplicadas nas parcelas, dentre outros causas que justificam os pedidos formulados nos presentes autos.

Nesse entendimento, postulou em tutela antecipada de urgência; a suspensão das parcelas vincendas até o final da presente ação, impedindo a negativação dos nome deles, o pagamento pelas requeridas das taxas associativas e IPTU incidentes no lote nº 01, da quadra R, do loteamento Reserva Santa Izabel.

Primeiramente, no que se trata da analisa da tutela postulada de não se ver compelido a pagar as parcelas que vencerão do contrato no curso da ação, cabível a concessão para suspensão dessas obrigações.

A súmula nº 1 de nosso E. Tribunal de Justiça declara que: “O



**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**

*Compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo compromissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem.”*

E como não tem interesse na continuidade do contrato, não se pode exigir do autor o pagamento de parcelas vincendas, já que a discussão se voltará à culpa pela rescisão e valores a serem restituídos ou com eventual dedução, ou multa contratual.

Conforme já decido anteriormente por este Juízo, se os compradores não possuem mais o intuito de adquirirem o imóvel, qualquer que seja a razão, não podem ser compelidos a permanecerem vinculados ao contrato, fato esse que possibilita a suspensão da exigibilidade dos pagamentos das parcelas vincendas do instrumento de compromisso de compra e venda firmado entre as partes.

Como consectário da tutela acima deferida, considerando a suspensão das parcelas e a ausência de relação do autor com o terreno, em razão da tutela acima concedida, de rigor também que se oficie aos órgãos públicos para que a responsabilidade dos impostos e taxas (IPTU e outras), passem a ser exclusivamente do proprietário do imóvel o qual se encontra fracionado e matriculado no CRI de Jaguariúna, sob n. 11.316 em nome de Reserva Santa Izabel Empreendimento Imobiliário LTDA, ou daquele que assim posteriormente o registrar.

Do mesmo modo, as taxas do condomínio e demais parcelas associativas ou cobranças em razão destas, passam também a ser do proprietário empreendedor acima descrito.

Assim, defiro parcialmente a tutela de urgência e o faço para

**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**

suspender a exigibilidade de pagamento das parcelas vincendas pelos autores, assim como a inscrição destes em órgão de proteção ao crédito em razão destes débitos, bem como para que taxas, impostos e demais tributos em razão do imóvel passem a ser de responsabilidade da proprietária, nos termos retro fundamentados.

Oficie-se à Municipalidade para que providencie as alterações cadastrais do imóvel, assim como ao condomínio e associação, devendo o autor encaminhar os respectivos ofícios, instruindo-os com as cópias pertinentes para individualização dos imóveis, se necessário (contratos, matrícula e etc)

Encaminhem-se os autos ao CEJUSC e Citem-se os requeridos para que, compareçam à audiência de mediação, sendo certo que o prazo para defesa inicia-se-á da data da audiência. (art. 335, I, do CPC).

Conste desde logo da citação e intime-se a parte autora, de que as partes deverão comunicar nos autos mediante patrono constituído, ou ao próprio Oficial de Justiça quando da citação, endereço de **e-mail ou número de whatsapp** para **envio do link de acesso para a realização de audiência virtual de mediação a qual será designada.**

A teor do artigo 334, § 4º, inciso I, do CPC, apenas se ambas as partes declinarem expressamente do desinteresse da mediação, será dispensada referida audiência.

Intime-se.

Jaguariuna, 12 de dezembro 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 1068/2023, encaminhada para publicação.

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

Teor do ato: "Defiro os benefícios da justiça gratuita. No mais, postula o autores rescisão contratual de imóveis adquirido das rés, mediante instrumento particular de compromisso de venda e compra e cessão de unidade de lote de terreno em loteamento planejado, fundamentando que a rescisão ocorre de forma motivada, em razão das ilegalidades e descumprimentos contratuais das requeridas, em especial apontando atraso na entrega da obra, juros e atualizações indevidamente aplicadas nas parcelas, dentre outros causas que justificam os pedidos formulados nos presentes autos. Nesse entendimento, postulou em tutela antecipada de urgência; a suspensão das parcelas vincendas até o final da presente ação, impedindo a negativação dos nome deles, o pagamento pelas requeridas das taxas associativas e IPTU incidentes no lote nº 01, da quadra R, do loteamento Reserva Santa Izabel. Primeiramente, no que se trata da analisa da tutela postulada de não se ver compelido a pagar as parcelas que vencerão do contrato no curso da ação, cabível a concessão para suspensão dessas obrigações. A súmula nº 1 de nosso E. Tribunal de Justiça declara que: O Compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo compromissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem. E como não tem interesse na continuidade do contrato, não se pode exigir do autor o pagamento de parcelas vincendas, já que a discussão se voltará à culpa pela rescisão e valores a serem restituídos ou com eventual dedução, ou multa contratual. Conforme já decido anteriormente por este Juízo, se os compradores não possuem mais o intuito de adquirirem o imóvel, qualquer que seja a razão, não podem ser compelidos a permanecerem vinculados ao contrato, fato esse que possibilita a suspensão da exigibilidade dos pagamentos das parcelas vincendas do instrumento de compromisso de compra e venda firmado entre as partes. Como consectário da tutela acima deferida, considerando a suspensão das parcelas e a ausência de relação do autor com o terreno, em razão da tutela acima concedida, de rigor também que se oficie aos órgão públicos para que a responsabilidade dos impostos e taxas (IPTU e outras), passem a ser exclusivamente do proprietário do imóvel o qual se encontra fracionado e matriculado no CRI de Jaguariúna, sob n. 11.316 em nome de Reserva Santa Izabel Empreendimento Imobiliário LTDA, ou daquele que assim posteriormente o registrar. Do mesmo modo, as taxas do condomínio e demais parcelas associativas ou cobranças em razão destas, passam também a ser do proprietário empreendedor acima descrito. Assim, defiro parcialmente a tutela de urgência e o faço para suspender a exigibilidade de pagamento das parcelas vincendas pelos autores, assim como a inscrição destes em órgão de proteção ao crédito em razão destes débitos, bem como para que taxas, impostos e demais tributos em razão do imóvel passem a ser de responsabilidade da proprietária, nos termos retro fundamentados. Oficie-se à Municipalidade para que providencie as alterações cadastrais do imóvel, assim como ao condomínio e associação, devendo o autor encaminhar os respectivos ofícios, instruindo-os com as cópias pertinentes para individualização dos imóveis, se necessário (contratos, matrícula e etc) Encaminhem-se os autos ao CEJUSC e Citem-se os requeridos para que, compareçam à audiência de mediação, sendo certo que o prazo para defesa inicia-se-á da data da audiência. (art. 335, I, do CPC). Conste desde logo da citação e intime-se a parte autora, de que as partes deverão comunicar nos autos mediante patrono constituído, ou ao próprio Oficial de Justiça quando da citação, endereço de e-mail ou número de whatsapp para envio do link de acesso para a realização de audiência virtual de mediação a qual será designada. A teor do artigo 334, § 4º, inciso I, do CPC, apenas se ambas as partes declinarem expressamente do desinteresse da mediação, será dispensada referida audiência."

Jaguariuna, 14 de dezembro 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**

**OFÍCIO Processo Digital**

Processo Digital nº: **1004419-31.2023.8.26.0296**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**  
 Requerente: **Marcos Roberto Soprani Ferreira**  
 Requerido: **Building Assessoria e Consult. Ltda e outro**

(FAVOR MENCIONAR ESTAS REFERÊNCIAS NA RESPOSTA)

Ao(À)

**RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA,**  
**CNPJ/ME sob nº 29.521.227/0001-64,**  
**Avenida Jesuíno Marcondes Machado, nº 440, Nova Campinas,**  
**Campinas/SP, CEP nº 13092-108**

Jaguariuna, 14 de dezembro de 2023.

Prezado(a) Senhor(a),

Pelo presente, expedido nos autos da ação em epígrafe, informo a Vossa Senhoria que por decisão datada de 12/12/2023 foi deferida a tutela de urgência para suspender a exigibilidade de pagamento das parcelas vincendas pelo autor MARCOS ROBERTO SOPRANI FERREIRA, RG17.376.162 SSP/SP, CPF 119.249.338-96, assim como a inscrição deste em órgão de proteção ao crédito em razão destes débitos, bem como para que taxas, impostos e demais tributos (IPTU e outras), relativos ao imóvel lote nº 01, da quadra R, do loteamento Reserva Santa Izabel, o qual se encontra fracionado e matriculado no CRI de Jaguariúna, sob n. 11.316 em nome de Reserva Santa Izabel Empreendimento Imobiliário LTDA, CNPJ 29.521.227/0001-64, passem a ser exclusivamente do proprietário do imóvel, ou daquele que assim posteriormente o registrar. Do mesmo modo, as taxas do condomínio e demais parcelas associativas ou cobranças em razão destas, passam também a ser do proprietário empreendedor. Nesse sentido, solicito a Vossa Senhoria que providencie as alterações cadastrais no referido imóvel.

Para **processos físicos**, a resposta deverá ser enviada em papel. No caso de **processos digitais**, a resposta 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.

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

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

1004419-31.2023.8.26.0296

**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****OFÍCIO Processo Digital**

Processo Digital nº: **1004419-31.2023.8.26.0296**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**  
 Requerente: **Marcos Roberto Soprani Ferreira**  
 Requerido: **Building Assessoria e Consult. Ltda e outro**

(FAVOR MENCIONAR ESTAS REFERÊNCIAS NA RESPOSTA)

Ao(À)

**BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA – BUILDING, CNPJ sob nº 05.394.993/0001-47**  
**Avenida Jesuíno Marcondes Machado, 440, sala 01, Nova Campinas,**  
**Campinas/SP, CEP: 13092-108**

Jaguariuna, 14 de dezembro de 2023.

Prezado(a) Senhor(a),

Pelo presente, expedido nos autos da ação em epígrafe, informo a Vossa Senhoria que por decisão datada de 12/12/2023 foi deferida a tutela de urgência para suspender a exigibilidade de pagamento das parcelas vincendas pelo autor MARCOS ROBERTO SOPRANI FERREIRA, RG17.376.162 SSP/SP, CPF 119.249.338-96, assim como a inscrição deste em órgão de proteção ao crédito em razão destes débitos, bem como para que taxas, impostos e demais tributos (IPTU e outras), relativos ao imóvel lote nº 01, da quadra R, do loteamento Reserva Santa Izabel, o qual se encontra fracionado e matriculado no CRI de Jaguariúna, sob n. 11.316 em nome de Reserva Santa Izabel Empreendimento Imobiliário LTDA, CNPJ 29.521.227/0001-64, passem a ser exclusivamente do proprietário do imóvel, ou daquele que assim posteriormente o registrar. Do mesmo modo, as taxas do condomínio e demais parcelas associativas ou cobranças em razão destas, passam também a ser do proprietário empreendedor. Nesse sentido, solicito a Vossa Senhoria que providencie as alterações cadastrais no referido imóvel.

Para **processos físicos**, a resposta deverá ser enviada em papel. No caso de **processos digitais**, a resposta 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.

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

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

1004419-31.2023.8.26.0296



**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**

**OFÍCIO Processo Digital**

Processo Digital nº: **1004419-31.2023.8.26.0296**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**  
 Requerente: **Marcos Roberto Soprani Ferreira**  
 Requerido: **Building Assessoria e Consult. Ltda e outro**

(FAVOR MENCIONAR ESTAS REFERÊNCIAS NA RESPOSTA)

**Ao(À)**  
**Prefeitura Municipal de**  
**Jaguariúna/SP**

Jaguariuna, 14 de dezembro de 2023.

Prezado(a) Senhor(a),

Pelo presente, expedido nos autos da ação em epígrafe, informo a Vossa Senhoria que por decisão datada de 12/12/2023 foi deferida a tutela de urgência para suspender a exigibilidade de pagamento das parcelas vincendas pelo autor MARCOS ROBERTO SOPRANI FERREIRA, RG17.376.162 SSP/SP, CPF 119.249.338-96, assim como a inscrição deste em órgão de proteção ao crédito em razão destes débitos, bem como para que taxas, impostos e demais tributos (IPTU e outras), relativos ao imóvel lote nº 01, da quadra R, do loteamento Reserva Santa Izabel, o qual se encontra fracionado e matriculado no CRI de Jaguariúna, sob n. 11.316 em nome de Reserva Santa Izabel Empreendimento Imobiliário LTDA, CNPJ 29.521.227/0001-64, passem a ser exclusivamente do proprietário do imóvel, ou daquele que assim posteriormente o registrar. Do mesmo modo, as taxas do condomínio e demais parcelas associativas ou cobranças em razão destas, passam também a ser do proprietário empreendedor. Nesse sentido, solicito a Vossa Senhoria que providencie as alterações cadastrais no referido imóvel.

Para **processos físicos**, a resposta deverá ser enviada em papel. No caso de **processos digitais**, a resposta 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.

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

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

1004419-31.2023.8.26.0296



**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: **1004419-31.2023.8.26.0296**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**  
 Requerente: **Marcos Roberto Soprani Ferreira**  
 Requerido: **Building Assessoria e Consult. Ltda e outro**

**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):

Ciência à parte autora de que os ofícios estão disponíveis para impressão, devendo providenciar o encaminhamento dos mesmos.

Nada Mais. Jaguariuna, 14 de dezembro de 2023. Eu, \_\_\_\_, Ana Lucia Baptista, Escrevente Técnico Judiciário.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 1068/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 15/12/2023. Considera-se a data de publicação em 18/12/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Gustavo Arruda Camargo da Cunha (OAB 306483/SP)

Teor do ato: "Defiro os benefícios da justiça gratuita. No mais, postula o autores rescisão contratual de imóveis adquirido das rés, mediante instrumento particular de compromisso de venda e compra e cessão de unidade de lote de terreno em loteamento planejado, fundamentando que a rescisão ocorre de forma motivada, em razão das ilegalidades e descumprimentos contratuais das requeridas, em especial apontando atraso na entrega da obra, juros e atualizações indevidamente aplicadas nas parcelas, dentre outros causas que justificam os pedidos formulados nos presentes autos. Nesse entendimento, postulou em tutela antecipada de urgência; a suspensão das parcelas vincendas até o final da presente ação, impedindo a negativação dos nome deles, o pagamento pelas requeridas das taxas associativas e IPTU incidentes no lote nº 01, da quadra R, do loteamento Reserva Santa Izabel. Primeiramente, no que se trata da analisa da tutela postulada de não se ver compelido a pagar as parcelas que vencerão do contrato no curso da ação, cabível a concessão para suspensão dessas obrigações. A súmula nº 1 de nosso E. Tribunal de Justiça declara que: O Compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo compromissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem. E como não tem interesse na continuidade do contrato, não se pode exigir do autor o pagamento de parcelas vincendas, já que a discussão se voltará à culpa pela rescisão e valores a serem restituídos ou com eventual dedução, ou multa contratual. Conforme já decidido anteriormente por este Juízo, se os compradores não possuem mais o intuito de adquirirem o imóvel, qualquer que seja a razão, não podem ser compelidos a permanecerem vinculados ao contrato, fato esse que possibilita a suspensão da exigibilidade dos pagamentos das parcelas vincendas do instrumento de compromisso de compra e venda firmado entre as partes. Como consectário da tutela acima deferida, considerando a suspensão das parcelas e a ausência de relação do autor com o terreno, em razão da tutela acima concedida, de rigor também que se oficie aos órgão públicos para que a responsabilidade dos impostos e taxas (IPTU e outras), passem a ser exclusivamente do proprietário do imóvel o qual se encontra fracionado e matriculado no CRI de Jaguariúna, sob n. 11.316 em nome de Reserva Santa Izabel Empreendimento Imobiliário LTDA, ou daquele que assim posteriormente o registrar. Do mesmo modo, as taxas do condomínio e demais parcelas associativas ou cobranças em razão destas, passam também a ser do proprietário empreendedor acima descrito. Assim, defiro parcialmente a tutela de urgência e o faço para suspender a exigibilidade de pagamento das parcelas vincendas pelos autores, assim como a inscrição destes em órgão de proteção ao crédito em razão destes débitos, bem como para que taxas, impostos e demais tributos em razão do imóvel passem a ser de responsabilidade da proprietária, nos termos retro fundamentados. Oficie-se à Municipalidade para que providencie as alterações cadastrais do imóvel, assim como ao condomínio e associação, devendo o autor encaminhar os respectivos ofícios, instruindo-os com as cópias pertinentes para individualização dos imóveis, se necessário (contratos, matrícula e etc) Encaminhem-se os autos ao CEJUSC e Citem-se os requeridos para que, compareçam à audiência de mediação, sendo certo que o prazo para defesa inicia-se-á da data da audiência. (art. 335, I, do CPC). Conste desde logo da citação e intime-se a parte autora, de que as partes deverão comunicar nos autos mediante patrono constituído, ou ao próprio Oficial de Justiça quando da citação, endereço de e-mail ou número de whatsapp para envio do link de acesso para a realização de audiência virtual de mediação a qual será designada. A teor do artigo 334, § 4º, inciso I, do CPC, apenas se ambas as partes declinarem expressamente do desinteresse da mediação, será dispensada referida audiência."

Jaguariúna, 15 de dezembro de 2023.

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 1074/2023, encaminhada para publicação.

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

Teor do ato: "Ciência à parte autora de que os ofícios estão disponíveis para impressão, devendo providenciar o encaminhamento dos mesmos."

Jaguariuna, 15 de dezembro de 2023.



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

Rua Santo Antonio de Posse, 259, Compl. do Endereço da Vara <<  
 Informação indisponível >>  
 CEP 13911-016, Jaguariuna - SP



**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: 1004419-31.2023.8.26.0296  
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**  
 Requerente: Marcos Roberto Soprani Ferreira  
 Requerido: Building Assessoria e Consult. Ltda e outro

Fica designada o dia 05/03/2024 às 14:00h para audiência de conciliação a ser realizada via modo remoto, via aplicativo MICROSOFT TEAMS, nos termos do Ato Normativo 01/2020 do NUPEMEC na sala virtual do Centro Judiciário de Solução de Conflitos e Cidadania (CEJUSC) de Jaguariúna/SP. Assim, **no prazo de 05 dias**, deverão as partes indicar os e-mails dos requerentes e requeridos, bem como dos patronos, para envio do convite para audiência virtual. Caso o requerente ou requerido não possua e-mail, o convite será enviado somente aos e-mails do patrono, não gerando qualquer nulidade ao ato. Caso o patrono tenha poderes específicos para transigir, a conciliação/mediação poderá ser realizada sem a presença da parte. No dia e hora designados, o conciliador/mediador aguardará, na sala virtual, o ingresso das partes pelo prazo de 05 minutos. A ausência de uma das partes na sala virtual, a audiência será dada por prejudicada, oportunidade em que os autos serão devolvidos ao Cartório para novas determinações. Caso a conciliação/mediação seja frutífera, tendo em vista a impossibilidade da colheita de assinaturas, as partes deverão apontar sua concordância aos termos do acordo através do chat da audiência, ou ainda, através da gravação da leitura do termo que será feita pelo conciliador/mediador ou servidor do Cejusc. Após, os autos serão remetidos ao Cartório para as providencias cabíveis. qualquer dúvida ou esclarecimentos que se fizerem necessários, enviar e-mail para: **cejusc.jaguariúna@tjsp.jus.br - WhatsApp (19) 99766-2968**. Certifico, ainda, que, de acordo com a Resolução nº 809/2019 do Egrégio TJSP e tabela de remuneração de conciliadores, as partes deverão efetuar o depósito de **R\$ 75,42** (setenta e cinco reais e quarenta e dois centavos), cabendo a cada uma delas o recolhimento de 50% (cinquenta por cento) deste valor (art. 10 da Resolução supra), o qual se destina ao pagamento do conciliador(a)/mediador(a), por meio de depósito judicial nos autos, no prazo de até 10 ( dez) dias antes da data da audiência de conciliação. Devendo o comprovante de depósito ser juntado aos autos, certificando-se o ocorrido. Deverá o(a) Sr.(a) Oficial(a) de Justiça, quando da citação/intimação, certificar o e-mail e número de telefone do(a) requerido(a), a fim de que lhe seja encaminhado o link de acesso à audiência. Por fim, certifico, que, as partes deverão apresentar seus documentos de identificação com foto, no início da Sessão. Nada Mais. Jaguariuna, 15 de dezembro de 2023. Eu, \_\_\_\_, Leticia Vale de Lima, Escrevente Técnico Judiciário.

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 1077/2023, encaminhada para publicação.

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

Teor do ato: "Fica designada o dia 05/03/2024 às 14:00h para audiência de conciliação a ser realizada via modo remoto, via aplicativo MICROSOFT TEAMS, nos termos do Ato Normativo 01/2020 do NUPEMEC na sala virtual do Centro Judiciário de Solução de Conflitos e Cidadania (CEJUSC) de Jaguariúna/SP. Assim, no prazo de 05 dias, deverão as partes indicar os e-mails dos requerentes e requeridos, bem como dos patronos, para envio do convite para audiência virtual. Caso o requerente ou requerido não possua e-mail, o convite será enviado somente aos e-mails do patrono, não gerando qualquer nulidade ao ato. Caso o patrono tenha poderes específicos para transigir, a conciliação/mediação poderá ser realizada sem a presença da parte. No dia e hora designados, o conciliador/mediador aguardará, na sala virtual, o ingresso das partes pelo prazo de 05 minutos. A ausência de uma das partes na sala virtual, a audiência será dada por prejudicada, oportunidade em que os autos serão devolvidos ao Cartório para novas determinações. Caso a conciliação/mediação seja frutífera, tendo em vista a impossibilidade da colheita de assinaturas, as partes deverão apontar sua concordância aos termos do acordo através do chat da audiência, ou ainda, através da gravação da leitura do termo que será feita pelo conciliador/mediador ou servidor do Cejusc. Após, os autos serão remetidos ao Cartório para as providências cabíveis. qualquer dúvida ou esclarecimentos que se fizerem necessários, enviar e-mail para: cejusc.jaguariúna@tjsp.jus.br - WhatsApp (19) 99766-2968. Certifico, ainda, que, de acordo com a Resolução nº 809/2019 do Egrégio TJSP e tabela de remuneração de conciliadores, as partes deverão efetuar o depósito de R\$ 75,42 (setenta e cinco reais e quarenta e dois centavos), cabendo a cada uma delas o recolhimento de 50% (cinquenta por cento) deste valor (art. 10 da Resolução supra), o qual se destina ao pagamento do conciliador(a)/mediador(a), por meio de depósito judicial nos autos, no prazo de até 10 ( dez) dias antes da data da audiência de conciliação. Devendo o comprovante de depósito ser juntado aos autos, certificando-se o ocorrido. Deverá o(a) Sr.(a) Oficial(a) de Justiça, quando da citação/intimação, certificar o e-mail e número de telefone do(a) requerido(a), a fim de que lhe seja encaminhado o link de acesso à audiência. Por fim, certifico, que, as partes deverão apresentar seus documentos de identificação com foto, no início da Sessão. Nada Mais. Jaguariuna, 15 de dezembro de 2023. Eu, \_\_\_\_, Leticia Vale de Lima, Escrevente Técnico Judiciário."

Jaguariuna, 15 de dezembro de 2023.



**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 - CITAÇÃO E INTIMAÇÃO – AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO/MEDIAÇÃO - RITO COMUM**  
**PROCESSO DIGITAL**

Processo Digital nº: **1004419-31.2023.8.26.0296**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**  
 Requerente: **Marcos Roberto Soprani Ferreira**  
 Requerido: **Building Assessoria e Consult. Ltda e outro**  
 Data da Audiência: **05/03/2024 às 14:00h - AUDIÊNCIA VIRTUAL-cejusc.jaguariuna@tjsp.jus.br - WhatsApp (19) 99766-2968.**

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 a ação em epígrafe, da qual fica Vossa Senhoria **CITADO(A)** de todo o conteúdo da petição inicial e da decisão disponibilizadas na internet, bem como **INTIMADO(A)** para a **audiência virtual de conciliação/mediação** acima mencionada.

**ADVERTÊNCIAS:** **1-** A audiência ocorrerá por videoconferência. Ingressar no dia e horário designado pelo link informado, com vídeo/áudio habilitados e munido de documento de identidade com foto. Na audiência poderá ser necessária a permanência em espera, ficando ciente que somente restará concluída a sua participação quando for devidamente liberado(a). As orientações de acesso estão disponíveis à consulta em: <http://www.tjsp.jus.br/CapacitacaoSistemas/CapacitacaoSistemas/ComoFazer>, no título: “Audiência Virtual - Participar de uma Audiência Virtual” e também serão enviadas no e-mail fornecido. **2-** O recibo que acompanha esta carta valerá como comprovante que esta citação se efetivou. **3-** A não participação injustificada do autor ou do réu à audiência de conciliação é considerado ato atentatório à dignidade da justiça e será sancionado com multa de até 2% da vantagem econômica pretendida ou do valor da causa, revertida em favor da União ou do Estado. As partes devem estar acompanhadas por seus advogados ou defensores públicos (art. 334, §§ 8º e 9º do CPC). **4-** O réu poderá oferecer contestação **NO PRAZO DE 15 DIAS úteis contados:** **a)** da audiência supra, caso não haja autocomposição; **b)** do protocolo do pedido de cancelamento da audiência apresentado pelo réu (art. 335, I, II do CPC). **5-** Se o réu não contestar a ação será considerado revel e presumir-se-ão verdadeiras as alegações de fato formuladas pelo autor (art. 344 do CPC). **6- 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. **6-** Tratando-se de processo eletrônico, em prestígio às regras fundamentais dos artigos 4º e 6º do CPC, fica vedado o exercício da faculdade prevista no artigo 340 do CPC. Jaguariuna, 15 de dezembro 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 - CITAÇÃO E INTIMAÇÃO – AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO/MEDIAÇÃO - RITO COMUM**  
**PROCESSO DIGITAL**

Processo Digital nº: **1004419-31.2023.8.26.0296**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**  
 Requerente: **Marcos Roberto Soprani Ferreira**  
 Requerido: **Building Assessoria e Consult. Ltda e outro**  
 Data da Audiência: **05/03/2024 às 14:00h - AUDIÊNCIA VIRTUAL-cejusc.jaguariuna@tjsp.jus.br - WhatsApp (19) 99766-2968.**

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 a ação em epígrafe, da qual fica Vossa Senhoria **CITADO(A)** de todo o conteúdo da petição inicial e da decisão disponibilizadas na internet, bem como **INTIMADO(A)** para a **audiência virtual de conciliação/mediação** acima mencionada.

**ADVERTÊNCIAS:** **1-** A audiência ocorrerá por videoconferência. Ingressar no dia e horário designado pelo link informado, com vídeo/áudio habilitados e munido de documento de identidade com foto. Na audiência poderá ser necessária a permanência em espera, ficando ciente que somente restará concluída a sua participação quando for devidamente liberado(a). As orientações de acesso estão disponíveis à consulta em: <http://www.tjsp.jus.br/CapacitacaoSistemas/CapacitacaoSistemas/ComoFazer>, no título: “Audiência Virtual - Participar de uma Audiência Virtual” e também serão enviadas no e-mail fornecido. **2-** O recibo que acompanha esta carta valerá como comprovante que esta citação se efetivou. **3-** A não participação injustificada do autor ou do réu à audiência de conciliação é considerado ato atentatório à dignidade da justiça e será sancionado com multa de até 2% da vantagem econômica pretendida ou do valor da causa, revertida em favor da União ou do Estado. As partes devem estar acompanhadas por seus advogados ou defensores públicos (art. 334, §§ 8º e 9º do CPC). **4-** O réu poderá oferecer contestação **NO PRAZO DE 15 DIAS úteis contados:** **a)** da audiência supra, caso não haja autocomposição; **b)** do protocolo do pedido de cancelamento da audiência apresentado pelo réu (art. 335, I, II do CPC). **5-** Se o réu não contestar a ação será considerado revel e presumir-se-ão verdadeiras as alegações de fato formuladas pelo autor (art. 344 do CPC). **6- 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. **6-** Tratando-se de processo eletrônico, em prestígio às regras fundamentais dos artigos 4º e 6º do CPC, fica vedado o exercício da faculdade prevista no artigo 340 do CPC. Jaguariuna, 15 de dezembro de 2023. Ana Lucia Baptista - Escrevente Técnico Judiciário.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 1074/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 18/12/2023. Considera-se a data de publicação em 19/12/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Certifico, ainda, que para efeito de contagem do prazo foram consideradas as seguintes datas.  
20/12/2023 à 31/12/2023 - Recesso Forense - Art. 116, § 2º do RITJSP - Suspensão  
01/01/2024 à 06/01/2024 - Recesso Forense - Art. 116, § 2º do RITJSP - Suspensão  
07/01/2024 à 20/01/2024 - Suspensão dos prazos processuais - Art. 116, § 2º do RITJSP - Suspensão

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

Teor do ato: "Ciência à parte autora de que os ofícios estão disponíveis para impressão, devendo providenciar o encaminhamento dos mesmos."

Jaguariúna, 16 de dezembro de 2023.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 1077/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 18/12/2023. Considera-se a data de publicação em 19/12/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Certifico, ainda, que para efeito de contagem do prazo foram consideradas as seguintes datas.  
20/12/2023 à 31/12/2023 - Recesso Forense - Art. 116, § 2º do RITJSP - Suspensão  
01/01/2024 à 06/01/2024 - Recesso Forense - Art. 116, § 2º do RITJSP - Suspensão  
07/01/2024 à 20/01/2024 - Suspensão dos prazos processuais - Art. 116, § 2º do RITJSP - Suspensão

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

Teor do ato: "Fica designada o dia 05/03/2024 às 14:00h para audiência de conciliação a ser realizada via modo remoto, via aplicativo MICROSOFT TEAMS, nos termos do Ato Normativo 01/2020 do NUPEMEC na sala virtual do Centro Judiciário de Solução de Conflitos e Cidadania (CEJUSC) de Jaguariúna/SP. Assim, no prazo de 05 dias, deverão as partes indicar os e-mails dos requerentes e requeridos, bem como dos patronos, para envio do convite para audiência virtual. Caso o requerente ou requerido não possua e-mail, o convite será enviado somente aos e-mails do patrono, não gerando qualquer nulidade ao ato. Caso o patrono tenha poderes específicos para transigir, a conciliação/mediação poderá ser realizada sem a presença da parte. No dia e hora designados, o conciliador/mediador aguardará, na sala virtual, o ingresso das partes pelo prazo de 05 minutos. A ausência de uma das partes na sala virtual, a audiência será dada por prejudicada, oportunidade em que os autos serão devolvidos ao Cartório para novas determinações. Caso a conciliação/mediação seja frutífera, tendo em vista a impossibilidade da colheita de assinaturas, as partes deverão apontar sua concordância aos termos do acordo através do chat da audiência, ou ainda, através da gravação da leitura do termo que será feita pelo conciliador/mediador ou servidor do Cejusc. Após, os autos serão remetidos ao Cartório para as providências cabíveis. qualquer dúvida ou esclarecimentos que se fizerem necessários, enviar e-mail para: cejusc.jaguariúna@tjsp.jus.br - WhatsApp (19) 99766-2968. Certifico, ainda, que, de acordo com a Resolução nº 809/2019 do Egrégio TJSP e tabela de remuneração de conciliadores, as partes deverão efetuar o depósito de R\$ 75,42 (setenta e cinco reais e quarenta e dois centavos), cabendo a cada uma delas o recolhimento de 50% (cinquenta por cento) deste valor (art. 10 da Resolução supra), o qual se destina ao pagamento do conciliador(a)/mediador(a), por meio de depósito judicial nos autos, no prazo de até 10 ( dez) dias antes da data da audiência de conciliação. Devendo o comprovante de depósito ser juntado aos autos, certificando-se o ocorrido. Deverá o(a) Sr.(a) Oficial(a) de Justiça, quando da citação/intimação, certificar o e-mail e número de telefone do(a) requerido(a), a fim de que lhe seja encaminhado o link de acesso à audiência. Por fim, certifico, que, as partes deverão apresentar seus documentos de identificação com foto, no início da Sessão. Nada Mais. Jaguariuna, 15 de dezembro de 2023. Eu, \_\_\_\_\_, Leticia Vale de Lima, Escrevente Técnico Judiciário."

Jaguariúna, 16 de dezembro de 2023.



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

COMARCA COMde 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 nº: **1004419-31.2023.8.26.0296**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**  
 Exequente: **Nome da Parte Ativa Seleccionada << Informação indisponível >>**  
 Executado: **Building Assessoria e Consult. Ltda**

Tramitação prioritária

**C E R T I D ã O**

Certifica-se que, nesta data, foi recebida a carta pelos Correios, sendo gerado o código de rastreamento de número **BV638114410BR**. Nada Mais. Jaguariuna, 18 de dezembro de 2023.



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

COMARCA COMde 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 nº: **1004419-31.2023.8.26.0296**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**  
 Exequente: **Nome da Parte Ativa Seleccionada << Informação indisponível >>**  
 Executado: **Reserva Santa Izabel Empreendimentos Imobiliários Ltda**

Tramitação prioritária

**C E R T I D ã O**

Certifica-se que, nesta data, foi recebida a carta pelos Correios, sendo gerado o código de rastreamento de número **BV638114423BR**. Nada Mais. Jaguariuna, 18 de dezembro de 2023.



CARMBO  
UNIDADE DE ENTREGA

**DESTINATÁRIO**

Building Assessoria e Consult. Ltda

Doutor Jesuino Marcondes Machado, 440, Sala 01, Nova  
Campinas

Campinas, SP

13092-108

AR638114410JF



**TENTATIVAS DE ENTREGA**

1ª \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ :\_\_\_ h

2ª \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ :\_\_\_ h

3ª \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ :\_\_\_ h

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

**MOTIVOS DE DEVOLUÇÃO**

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> 1 Mudou-se              | <input type="checkbox"/> 5 Recusado      |
| <input type="checkbox"/> 2 Endereço insuficiente | <input type="checkbox"/> 6 Não procurado |
| <input type="checkbox"/> 3 Não existe o número   | <input type="checkbox"/> 7 Ausente       |
| <input type="checkbox"/> 4 Desconhecido          | <input type="checkbox"/> 8 Falecido      |
| <input type="checkbox"/> 9 Outros _____          |  |

BV

RUBRICA E MATRÍCULA DO CARTEIRO

**ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO DO AR**

Centralizador Regional

PARA USO EXCLUSIVO DO REMETENTE (OPCIONAL)

**ASSINATURA DO RECEBEDOR**

*Vais de L. P. Loureiro*

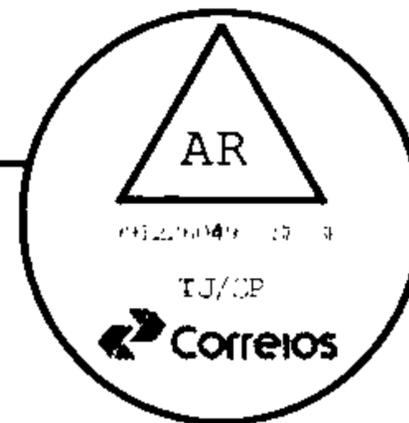
**DATA DE ENTREGA**

*09/01/24*

**NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR**

**Nº DOCUMENTO DE ENTREGA**

*128463437 CS*



CARMBO  
UNIDADE DE ENTREGA

**DESTINATÁRIO**

Reserva Santa Izabel Em preendimentos Imobiliarios Ltda

Doutor Jesuino Marcondes Machado, 440, -, Nova  
Campinas

Campinas, SP

13092-108

AR638114423JF



**TENTATIVAS DE ENTREGA**

1ª \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ :\_\_\_ h

2ª \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ :\_\_\_ h

3ª \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ :\_\_\_ h

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

**MOTIVOS DE DEVOLUÇÃO**

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> 1 Mudou-se              | <input type="checkbox"/> 5 Recusado      |
| <input type="checkbox"/> 2 Endereço insuficiente | <input type="checkbox"/> 6 Não procurado |
| <input type="checkbox"/> 3 Não existe o número   | <input type="checkbox"/> 7 Ausente       |
| <input type="checkbox"/> 4 Desconhecido          | <input type="checkbox"/> 8 Falecido      |
| <input type="checkbox"/> 9 Outros _____          |  |

**ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO DO AR**

Centralizador Regional

BV

RUBRICA E MATRÍCULA DO CARTEIRO

PARA USO EXCLUSIVO DO REMETENTE (OPCIONAL)

ASSINATURA DO RECEBEDOR

*João de P. Coutinho*

DATA DE ENTREGA

*05/01/24*

NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR

Nº DOCUMENTO DE IDENTIDADE

*128463437-05*

*[Handwritten signature and stamp]*

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

Processo nº 1004419-31.2023.8.26.0296

**MARCOS ROBERTO SOPRANI FERREIRA**, já qualificado nos autos em epígrafe, AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL, movida contra **BUILDING ASSESSORIA E CONSULTORIA LTDA E OUTRA**, por seus advogados subscritores, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, em cumprimento a r. decisão de fls. 240/242, requerer a juntada do protocolo dos ofícios expedidos nos autos, junto a Prefeitura Municipal de Jaguariúna e aos REQUERIDOS.

Adicionalmente, elenca abaixo os e-mails e telefones do AUTOR e subscritor da presente, possibilitando a participação destes junto a audiência virtual designada.

Gustavo (Advogado): (19) 999.247.555 [gustavo@mbdc.adv.br](mailto:gustavo@mbdc.adv.br)

Marcos (Autor): (19) 988.411.258 [marcos.soprani@yahoo.com.br](mailto:marcos.soprani@yahoo.com.br)

Por fim, em complemento a documentação anexada com a exordial, requer a juntada de ata de assembleia geral realizada, comprovando as alegações contidas na exordial em relação ao (não) recebimento do empreendimento até o dia 29/05/2023, uma vez que o respectivo termo foi firmado com ressalvas, mormente diante da retirada da mobília que guarnecia a sede social do empreendimento (e proposta de indenização por tal ato negada pelos condôminos), bem como da ausência do sistema de segurança perimetral e CFTV.

Termos em que,

Pede deferimento,

Jaguariúna, 25 de janeiro de 2024.

**RENATA LIMA DE MATTOS ROCHA**  
OAB/SP N.º 339.554-D

**EVANDRO BLUMER**  
OAB/SP N.º 247.659-D



**GUSTAVO ARRUDA CAMARGO DA CUNHA**  
OAB/SP N.º 306.483-D



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARIÚNA  
ESTADO DE SÃO PAULO

fls. 263



000080159C

E-mail: [protocolo@jaguariuna.sp.gov.br](mailto:protocolo@jaguariuna.sp.gov.br) - Tel.:(19)3867-9728/3867-9842

SOLICITACAO

PROCESSO DIGITAL 1004419-31.2023.8.26.0296

Protocolo 024331/2023

Abertura: 15/12/2023

Solicitante: TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE SAO PAULO

Observação: PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL - RESCISÃO DE CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO, REQUERENTE:

Protocolado por:

DEPTO DE PROTOCOLO E ARQUIVO  
GEORGE MEIZIKAS RIBEIRO DE LIMA

Exercício: 2023

República Federativa do Brasil

Página: Única

Prezado(a) Senhor(a),

Pelo presente, expedido nos autos da ação em epígrafe, informo a Vossa Senhoria que por decisão datada de 12/12/2023 foi deferida a tutela de urgência para suspender a exigibilidade de pagamento das parcelas vincendas pelo autor MARCOS ROBERTO SOPRANI FERREIRA, RG17.376.162 SSP/SP, CPF 119.249.338-96, assim como a inscrição deste em órgão de proteção ao crédito em razão destes débitos, bem como para que taxas, impostos e demais tributos (IPTU e outras), relativos ao imóvel lote nº 01, da quadra R, do loteamento Reserva Santa Izabel, o qual se encontra fracionado e matriculado no CRI de Jaguariúna, sob n. 11.316 em nome de Reserva Santa Izabel Empreendimento Imobiliário LTDA, CNPJ 29.521.227/0001-64, passem a ser exclusivamente do proprietário do imóvel, ou daquele que assim posteriormente o registrar. Do mesmo modo, as taxas do condomínio e demais parcelas associativas ou cobranças em razão destas, passam também a ser do proprietário empreendedor. Nesse sentido, solicito a Vossa Senhoria que providencie as alterações cadastrais no referido imóvel.

Para **processos físicos**, a resposta deverá ser enviada em papel. No caso de **processos digitais**, a resposta 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.

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

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

CÓPIA

1004419-31.2023.8.26.0296

**gustavo@mbdc.adv.br**

---

**De:** Atendimento | Building <atendimento@buildingeng.com.br>  
**Enviado em:** quarta-feira, 24 de janeiro de 2024 11:49  
**Para:** 'Gustavo Arruda Camargo da Cunha'; juridico@mbdc.adv.br  
**Assunto:** RES: CONCESSÃO DE LIMINAR - PROCESSO Nº 1004419-31.2023.8.26.0296

Prezado Gustavo, bom dia!  
Estou enviado seu e-mail para os responsáveis pela análise.

Obrigada,

Qualquer dúvida, estamos a disposição.

Atenciosamente,



Atendimento ao Cliente

(19) 3251 6060

(19) 98114 2226 

[buildingeng.com.br](http://buildingeng.com.br)

---

**De:** Gustavo Arruda Camargo da Cunha <gustavo@mbdc.adv.br>  
**Enviada em:** quarta-feira, 24 de janeiro de 2024 10:38  
**Para:** atendimento@buildingeng.com.br; gustavo@mbdc.adv.br; juridico@mbdc.adv.br  
**Assunto:** CONCESSÃO DE LIMINAR - PROCESSO Nº 1004419-31.2023.8.26.0296

Olá, prezados!

Venho através deste e-mail, comunicá-los sobre a concessão do pedido liminar nos autos do processo nº 1004419-31.2023.8.26.0296, AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL ajuizada por Marcos Roberto Soprani Oliveira tal qual suspendeu a cobrança das parcelas vincendas, do contrato firmado em relação ao lote R 01, a partir de dezembro de 2023.

Reiteramos a possibilidade de realização de composição amigável. Colocamo-nos à disposição para esclarecimentos.

Sem mais, aproveitamos o ensejo para renovar nossos protestos de elevada estima e distinta consideração.

Gustavo Arruda Camargo da Cunha  
Mattos, Blumer e da Cunha – Sociedade de Advogados  
Avenida Lafayette Arruda Camargo, nº 579 – JD São Quirino – CEP 13.088-540 – Campinas/SP

 Telefones: (19) 3325-6698 / (19) 999-247-555

 E-mail: [gustavo@mbdc.adv.br](mailto:gustavo@mbdc.adv.br)

RESERVA  
SANTA  
IZABEL

002019

## ATA DE ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DA ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS E ADQUIRENTES DE LOTES DO RESERVA SANTA IZABEL - CNPJ 41.234.693/0001-64

30/05/2023

Aos trinta dias do mês de maio do ano de dois mil e vinte e três, em segunda convocação às 19h, nas dependências da sede Social da ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS E ADQUIRENTES DE LOTES DO RESERVA SANTA IZABEL, sito a Rodovia SP-340 – Governador Dr. Adhemar Pereira de Barros, km 130, Sítio Santa Izabel, no município de Jaguariúna, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 41.234.693/0001-64, reuniram-se os associados, proprietários e adquirentes dos lotes do loteamento, registrados na lista de presença devidamente assinadas pessoalmente ou por procuradores, conforme lista de presença anexa, somando 173 associados presentes. Aberta a Assembleia, com a palavra o Dr. Fábio Iziqhe Chebabi, representante do jurídico do Grupo Invest, que agradeceu a presença de todos e informou sobre as formalidades necessárias para início da mesma, com a composição da mesa, elegendo-se um presidente e um secretário. Para presidir a presente foi indicado o Sr. CAIO BENNEMANN BELO, proprietário do lote 109, e para secretariá-lo a Sra. CHRISTIANE VIDOTTI, gerente de condomínios do Grupo Invest, o que foi aceito por todos os presentes. Após a composição da mesa, o Dr. Fábio procedeu com a leitura dos itens da pauta; propôs a inversão de alguns itens da pauta, a começar pelo item 1, seguido dos itens 2, 8, 5, 7, mantendo-se os demais itens, o que foi aceito por todos. Assim, passou-se ao item 1 da pauta:

### 1. Breve histórico do ocorrido desde última Assembleia Geral e situação atual e geral do empreendimento

Com a palavra, Sr André, membro do conselho deliberativo, se apresentou, agradeceu a presença de todos; informou que este item é meramente informativo, sem a necessidade de votação; fez um breve relato de todas as realizações e problemas enfrentados pela atual Gestão:

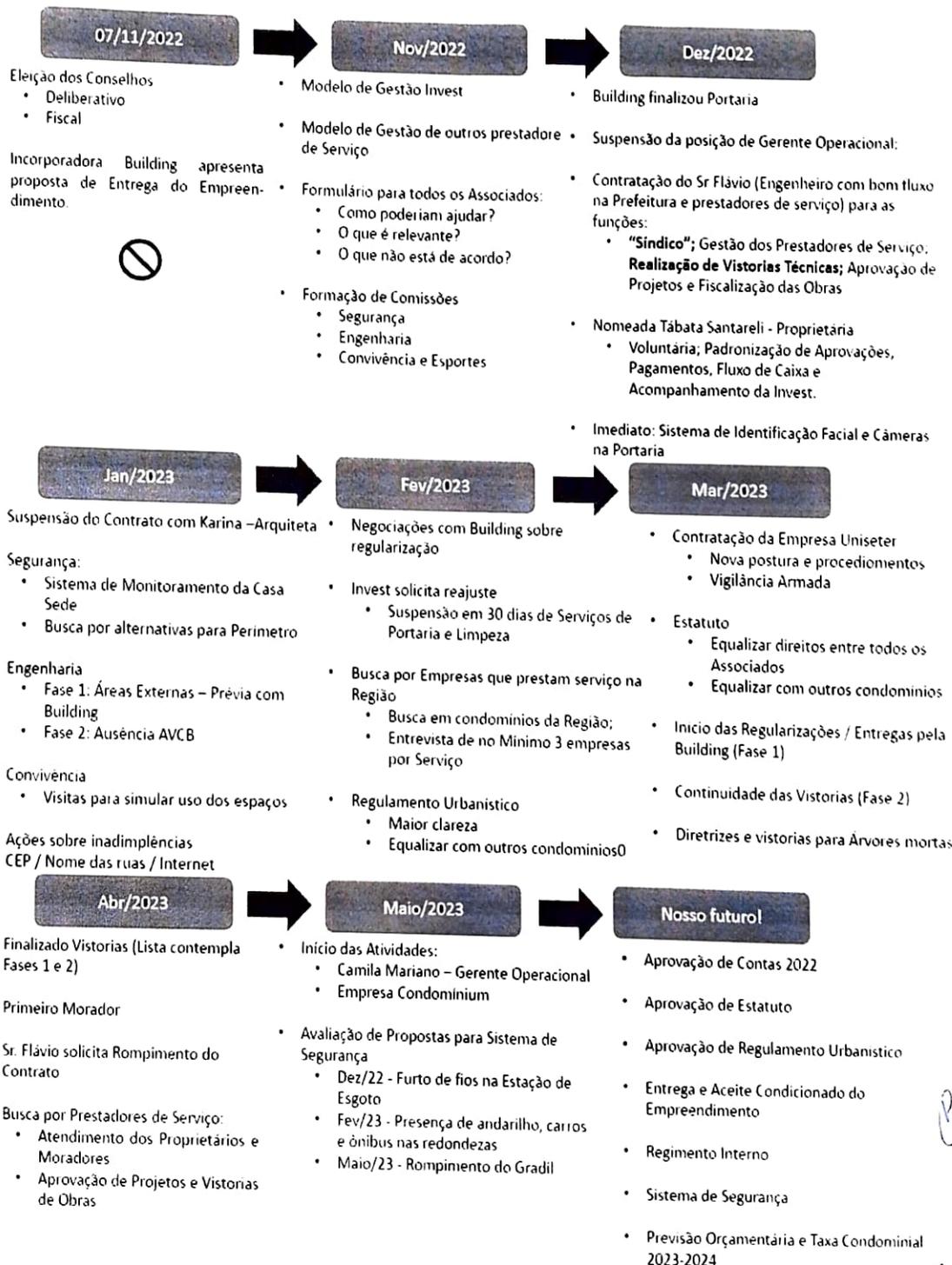


- Integrante da Associação do RSI
- Estatuto
- Regulamento Urbanístico
- Assembleia – Entrega da Infraestrutura
- Cálculos indicavam taxa de R\$624,50
- Valor Instituído: R\$550,00 (dupla cobrança)
- Building finalizou Portaria
- Invest – Administradora, Portaria e Limpeza
  - Gerente Operacional (1)
  - Vigilância Não Armada (1x4)
  - Portaria (2x4)
  - Serviços Gerais e Limpeza (1)
- Arquiteta – Karina



RESERVA  
SANTA  
IZABEL

002619



RESERVA  
 SAUBIA  
 LAUREL

## 2. Apresentação e aprovação das contas realizadas no exercício anterior

Com a palavra Sra Christiano, se apresentou, esclareceu que as contas apresentadas se referem às receitas e despesas realizadas no período de maio de 2022 a abril de 2023, apresentou a disponibilidade financeira até 30/04/2023, com saldo total de R\$ 143.176,98, e a inadimplência no valor de R\$ 37.618,92, que a inadimplência já foi maior, mas que recentemente houve uma boa negociação; apresentou a composição das despesas, onde a maior despesa se refere a serviços contratados, que são os contratos fixos mensais (portaria, jardinagem, administradora, segurança, limpeza, arquiteta, análise de água, locação de equipamento de segurança, líder operacional), seguido da manutenção e conservação, despesa com pessoal (a associação possui um funcionário orgânico), que mensalmente é encaminhado no boleto de forma resumida os valores de despesas e receitas; que é encaminhada uma pasta balancete, com todos os documentos originais, que ficam a disposição e armazenadas na administração local; que despesas bancárias se referem a compensação de boleto, pagamento de TED, tarifas bancárias. Após esclarecimentos, colocado em votação, foi aprovado por unanimidade a prestação de contas do exercício anterior.

Foi proposta a inversão do item para a apresentação e discussão do item 8, o que foi aprovado por todos.

## 8. Apresentação e deliberação sobre a previsão orçamentária para o próximo exercício 2023/2024

Com a palavra, Sr. Tiago, conselheiro fiscal, informou que o caixa não está tão confortável, que será necessário o reajuste na taxa associativa em aproximadamente 40% sobre a taxa mensal de R\$ 550,00 e de 20% sobre o orçamento previsto para o exercício anterior; Ressaltou que o valor da taxa fixada no exercício anterior não cobria todas as despesas, porém, e com uma arrecadação extra, foi possível pagar as contas e manter o saldo positivo, porém a Associação esta consumindo a reserva. Informou ainda que o ideal, em curto prazo, é que a Associação mantenha um caixa em conta para fluxo no valor de R\$ 100.000,00; ressaltou ainda que, a partir da liberação das áreas comuns, as despesas com conservação/manutenção e materiais aumentarão; e apresentou o orçamento proposto pela Gestão, sendo que neste está contemplada a manutenção das áreas comuns com o recebimento do empreendimento, alguns outros postos de trabalho como de uma Concierge para organização de agenda e vistoria e acompanhamento da locação dos espaços, entre outras despesas que serão necessárias com a entrega e ocupação do empreendimento; que foi projetada uma reserva de emergência/inadimplência no percentual de 7%. Informou sobre a contratação de Ronda Armada com valor próximo ao anterior; aumento de postos de trabalho, aumento de despesas com manutenção, consumo de energia, sistema de monitoramento perimetral; sistema de ramal (Voip), equalização de contas; que será apresentada uma proposta de rateio extra para o sistema de segurança perimetral e CFTV. Ressaltou que, para o investimento em segurança, foi realizado um acordo com a Building, com o pagamento do valor de R\$ 210.000,00 para a Associação, que fará a contratação do sistema. Sr André esclareceu que o maior valor das despesas independe da quantidade de moradores (jardinagem contempla todo o loteamento, portaria,



segurança) Dr Fabio esclareceu se tratar de uma previsão orçamentária, que caso a diretoria consiga baixar os valores, a taxa do boleto também poderá diminuir. Assim, e após apresentação dos números, foi aprovado pela maioria o reajuste da taxa mensal para R\$ 779,16 a partir do próximo mês, sendo 62 votos que reprovaram e 93 votos aprovaram

**5. Apresentação dos processos de vistorias realizadas no empreendimento pela Diretoria Executiva e Conselho Deliberativo, seus resultados e deliberação sobre o recebimento do empreendimento**

Sr Caio, membro do conselho deliberativo, esclareceu que em assembleia Geral Extraordinária datada de 07 de novembro de 2022 houve eleição dos novos membros do Conselho Deliberativo e Fiscal e foi deliberado sobre a tentativa da loteadora realizar a entrega da área de lazer, refutada pela maioria dos membros efetivos do Conselho Deliberativo eleito, informou que vistorias foram realizadas: etapa 01 (clube), etapa 02 (casa sede e infraestrutura), realizadas pelos membros do Conselho Deliberativo e Associados que demonstraram interesse e, especialmente, pelo Diretor Presidente, Sr. Flávio, experiente Eng. Civil, que, em relação ao resultado das vistorias, foram entregues relatórios e planilhas à Loteadora, apontando todos os itens visíveis que estavam em desconformidade com o Memorial Descritivo de Obra e Memorial Descritivo do Clube; reuniões realizadas com a Loteadora para discussão de todos os itens; acatamento da maioria dos itens pela Loteadora; alguns itens ainda não foram realizados; que o termo de recebimento das áreas de lazer foi assinado em 29/05/2023 com as ressalvas de que a Loteadora ainda precisava finalizar os pontos elencados no Plano de Ação (Anexo I) deste Instrumento, até um prazo limite estipulado para cada um dos itens faltantes; que, no "Termo de Recebimento do Empreendimento", firmado entre o Diretor Presidente, o Conselho Deliberativo e a Loteadora, e que devido à complexidade e a importância de envolver todos os associados, constam 02 itens que precisam da deliberação e ratificação pela Associação nesta Assembleia, quais sejam: 1) Item 9º do Memorial Descritivo de Obras ("Sistema de Segurança Perimetral e CFTV"): o Conselho Deliberativo solicitou que a Loteadora não executasse o projeto de sistema de segurança perimetral e CFTV apresentado, deixando para a Associação a definição do projeto que melhor atenderá os interesses dos Associados. Após negociação, a Loteadora ofertou então o pagamento do valor de R\$ 210.000,00, em 12 parcelas fixas mensais, em favor da Associação para cumprimento deste item faltante; e 2) Móveis e objetos retirados da casa sede: em virtude da grande queixa por parte dos Associados de que parte dos móveis e objetos que guarneciam a casa sede foram retirados pela Loteadora durante a execução das obras de infraestrutura de Loteamento, sendo que, quando das vendas das unidades imobiliárias, fora prometido pelos vendedores que a casa sede seria entregue de "porteira fechada", ou seja, com os móveis e objetos que lá já existiam, o Conselho Deliberativo solicitou à Loteadora uma reparação financeira. Mesmo que, segundo a Loteadora, a manutenção de tais móveis nunca fora uma promessa feita diretamente por ela, assim como as chances de êxito da Associação em uma eventual demanda judicial sobre essa questão serem incertas, a Loteadora, por mera liberalidade, ofertou o pagamento do valor de R\$ 50.040,00, em 12



RESERVA  
SANTA  
IZABEL

002019

parcelas fixas mensais, em favor da Associação para encerrar essa queixa por parte dos Associados. Pelos associados, houve grande discussão a respeito dos móveis no sentido que, na ocasião do lançamento e venda dos lotes, houve a promessa que os mesmos permaneceriam no local. Inclusive, a reparação financeira está muito aquém do valor dos mesmos, haja vista que muitos dos objetos eram obras de arte que possuem valor incalculável. Um dos associados também fez parte do grupo de venda, informou que a informação "porteira fechada" foi uma instrução dada a todos os vendedores / corretores quando dos treinamentos, indicando potencialmente uma estratégia comercial que agora parece não querer ser cumprida por parte da Loteadora.

Pela representante da Loteadora e da Building, Sra. Márcia, a mesma informou que os objetos nunca foram de propriedade da loteadora, mas sim da antiga proprietária da casa. Não houve a promessa de que os objetos seriam deixados, sendo que estes foram levados pela antiga proprietária. Que inclusive a Loteadora e a Building fizeram uma oferta de compra de tais móveis, o que não foi aceito pela antiga proprietária da casa. Após esclarecimentos, colocado em votação o item 2, foi reprovado pela maioria, sendo 86 votos contra e 16 votos a favor, tornando, portanto, sem efeito a transação "ad referendum" realizada pelo entre o Diretor Presidente, o Conselho Deliberativo e a Loteadora, eis que rechaçada pela maioria dos Associados presentes. Já pelo item 1, relativo ao pagamento de R\$ 210.000,00 para o sistema de segurança perimetral e CFTV, o mesmo foi aprovado por maioria, sendo 88 votos favoráveis e 14 votos contrários, sendo, portanto, ratificada essa transação pelos Associados presentes. Dada às grandes e calorosas discussões em relação aos móveis e decoração da sede, foi proposta a criação de uma comissão especial, onde se voluntariam para compor Srs. CARLOS ALBERTO FERREIRA DA SILVA, proprietário do lote L-41, e NILTON PRASCIDELLI, proprietário da unidade H-07, o que foi aceito por todos. Essa comissão especial terá a prerrogativa de rediscutir a questão dos móveis, apresentar orçamentos de eventuais advogados especializados para elaboração de parecer sobre o caso e tratar desse assunto em nome da Associação em âmbito extrajudicial.

#### **7. Apresentação e deliberação sobre projeto do Sistema de Segurança Perimetral e CFTV, com eventual arrecadação de taxa extraordinária**

Sr Tiago, conselheiro fiscal, esclareceu este item e informou que será necessário um rateio extra para pagamento dos investimentos em segurança, em razão da separação dos recursos advindos da Loteadora; que o orçamento mais adequado foi como segue abaixo no valor total de R\$ 199.500,00, chancelado pela Comissão de Segurança:

- Infraestrutura perimetral: R\$60.000,00. (Em até 3x).
- Locação de câmeras dentro do orçamento.
- Compra de cercamento elétrico: R\$115.000,00. (Em até 3x).
- Servidor: R\$18.500,00 (a vista).
- Equipamentos: R\$6.000,00. (Em até 2x).

Sr Tiago informou as demandas urgentes e necessárias para onde vão esses recursos: • Conserto ETE; • Complementação do sistema de segurança; • Adequações para colaboradores; • Colocação de internet no clube; • Demanda do empreendimento; •



RESERVA  
SANTA  
ELIZABETH

Equipagem do gourmet, sendo o gasto estimado de R\$ 145.593,80. Esclareceu que os itens de segurança, previstos no memorial descritivo do Empreendimento, encaminhado pela Loteadora, não contemplava alguns itens importantes no projeto considerados pela Comissão de Segurança e Gestão, assim, e em negociação, ficou acordado que os valores que seriam gastos pela Loteadora serão pagos para a Associação, na mesma forma estabelecida ao fornecedor, e esta executará um projeto que contemple mais equipamentos. Assim, após esclarecimentos, colocado em votação, foi aprovado por maioria, sendo 14 votos contrários e 88 votos favoráveis o rateio extraordinário a ser pago pelos associados em 05 parcelas mensais de R\$ 100,00 cada, a partir do mês de junho/2023.

**6. Apresentação e deliberação de proposta para criação do Regimento Interno**

Dr. Fabio questionou se todos os presentes receberam a proposta de criação do regimento interno. Sr. Márcio, membro suplente do Conselho Deliberativo, informou que alguns associados enviaram sugestões e apresentou todas as alterações propostas pelos Associados dentro do prazo definido. Após a apresentação e manifestações dos presentes, para ciência, colocado em votação, foi aprovado por maioria o Regimento proposto na forma do texto anexo. Foi proposto pela Sra Tamiris do lote O-04 a alteração no regimento quanto à especificação/clareza/distinção dos eventos culturais/raciais e que será levada à discussão para uma próxima Assembleia.

**3. Apresentação e deliberação de proposta para alteração do Estatuto Social**

Devido à falta de quórum, este item será considerado prejudicado, sendo que as alterações propostas serão apresentadas novamente em nova Assembleia, bem como será verificado junto à Administradora um outro formato de realização da Assembleia, na tentativa de participação de mais pessoas visando à aprovação deste importante documento.

**4. Apresentação e deliberação de proposta para alteração do Regulamento Urbanístico**

Devido à falta de quórum, este item será considerado prejudicado, sendo que as alterações propostas serão apresentadas novamente em nova Assembleia, bem como será verificado junto à Administradora um outro formato de realização da Assembleia, na tentativa de participação de mais pessoas visando a aprovação destas importantes alterações.

**9. Apresentação e deliberação sobre a instituição da Contribuição Associativa, Quota Tipo Comercial, a ser paga pelos associados proprietários ou adquirentes dos atuais 32 (trinta e dois) lotes, com destinação comercial, sem acesso controlado, situados nas quadras W, X, Y e Z.**

Pelos presentes, decidiu-se que este item não será deliberado no momento devido à falta de consenso prévio entre o conselho fiscal, diretor tesoureiro e a Loteadora,

6



NOTAS

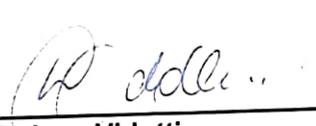
RESERVA  
SANTA  
IZABEL

002019

mesmo após exaustivas negociações entre as partes e o possível exercício do poder de veto por parte da Loteadora. O corpo diretivo irá dialogar com a Loteadora (proprietária dos lotes externos/comerciais) visando à definição da melhor divisão de despesas a serem atribuídas aos lotes comerciais.

Dada a palavra aos presentes, nada mais havendo a ser tratado o Presidente deu como encerrada a presente.

  
**Caio Bernemann Belo**  
Presidente

  
**Christiane Vidotti**  
Secretária

**4R Certório**  
# TABELÃO DE NOTAS DE CAMPINAS  
Tabelião: Wilson José Rosa  
R. Dr. Manoel Rodrigues de Moraes, 233 - Centro - Campinas/SP  
CNPJ: 13.073.108 - Fone: (19) 3511-9903

Reconhecimento, por semelhança SEM valor econômico até (data) de 04/10/2023.  
BERNEMANN BELO Dou. T. Pago R\$ 8,12 - Campinas/SP, 15/06/2023.  
Em Test. de Verdade. ANDERSON AURELIO DA ROSA - Seio(s):  
51440455365

**40 TABELÃO**  
ANDERSON AURELIO DA ROSA  
Escrivente  
SINAL PÚBLICO - www.censec.org.br

**4R Certório**  
RUA DO BRASIL, 11352  
FÉRMICA  
SP 186AA0455365

OFICIAL REG. TIT. DOC. E CIVIL PESSOA JURÍDICA  
Rua São Paulo, 97 - Jd. D. Bosco CNPJ - 11.236.613.0001-49  
OFICIAL: Carlos Alberto Sass Silva  
Apresentado em 23/06/2023, prenotado sob n.4.445.  
MICROFILMADO sob numero de ordem 2.619 e  
AVERBADO sob n° 04 no REGISTRO n° 354.  
Jaguariúna - (SP). 04/07/2023.

TOTAL DAS CUSTAS E EMOLUMENTOS R\$ 1.457,96  
As parcelas devidas encontram-se discriminadas no registro anexo.



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 25/01/2024 às 14:53, sob o número WJAG24700029820. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004419-31.2023.8.26.0296 e código MJCeKOKe.

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

Processo nº 1004419-31.2023.8.26.0296

**MARCOS ROBERTO SOPRANI FERREIRA**, já qualificado nos autos em epígrafe, AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL, movida contra **BUILDING ASSESSORIA E CONSULTORIA LTDA E OUTRA**, por seus advogados subscritores, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, opor **EMBARGOS DE DECLARAÇÃO**, com fulcro nas disposições contidas junto ao artigo 1022, II, do Código de Processo Civil, visando a reparação de omissão identificada pelo EMBARGANTE.

Verdadeiro desafio é o do ora EMBARGANTE em querer encontrar lacunas ou contradições nos entendimentos deste ínclito Magistrado, pois que, bem sabe da cultura e clarividência jurídica que o caracterizam. Porém, a difícil missão do advogado na defesa dos interesses de seu cliente, por vezes, traz discussões como a presente.

Neste sentido, sempre que se dirige à Juízes e Desembargadores de tradição e capacidade como V. Exa., repete-se o acórdão abaixo, oportuno e feliz em descrever tal missão:

*“Os embargos declaratórios não consubstanciam crítica ao ofício judicante, mas servem-lhe ao aprimoramento. Ao apreciá-los, o órgão deve fazê-lo com espírito de compreensão, atentando para o fato de consubstanciarem verdadeira contribuição da parte em prol do devido processo legal”. (S.T.F. – 2ª Turma, AI 163.047-5, rel. min. Marco Aurélio, DJU de 08/03/96)*

E é por este prisma, que deseja o ora EMBARGANTE trazer mais subsídios para discussão, visando, isto sim, um completo e dinâmico aprimoramento da Justiça.

Feitas tais considerações, compete ao EMBARGANTE ressaltar abaixo os trechos da r. decisão embargada que em sua opinião merecem declaração deste N. Juízo:

Nesse entendimento, postulou em tutela antecipada de urgência; a suspensão das parcelas vincendas até o final da presente ação, impedindo a negativação dos nome deles, o pagamento pelas requeridas das taxas associativas e IPTU incidentes no lote nº 01, da quadra R, do loteamento Reserva Santa Izabel.

(fl. 240)

Como se vê, junto a respeitável decisão embargada foi adotada por premissa que o AUTOR requereu em sede de tutela de urgência a suspensão da exigibilidade unicamente das parcelas vincendas, sendo tal pedido deferido, de forma brilhante, por este N. Juízo.

Contudo, *data venia*, o AUTOR também requereu, além da suspensão da exigibilidade das parcelas vincendas, a suspensão da exigibilidade das parcelas **vencidas**, conforme se comprova pelas reproduções abaixo:

Ademais, em 09/11/2023, o AUTOR recebeu notificação do SERASA informando que seu nome seria encaminhado ao cadastro de inadimplentes em razão dos valores que não foram pagos mesmo após o AUTOR ter pugnado pela rescisão da avença via notificação extrajudicial. (DOC. 18)

Destarte, restam evidenciados e comprovados o perigo da demora no resultado útil do processo, visto que o AUTOR está sendo cobrado pela aquisição de lote que eles não possuem mais interesse, devido aos diversos motivos expostos, o que poderá acarretar severos danos à imagem destes.

Portanto, considerando que os AUTOR não possui mais interesse na aquisição do lote diante das diversas ilegalidades e descumprimentos contratuais mencionados, sendo tal decisão já comunicada às REQUERIDAS, considerando que o distrato somente não foi firmado devido a recusa das REQUERIDAS, conforme já demonstrado, requer seja deferida a tutela de urgência, a fim de que as REQUERIDAS sejam compelidas ao pagamento das taxas associativas e IPTU correspondentes aos lotes em questão, cuja posse naturalmente será reintegrada às REQUERIDAS.

No mesmo sentido, requer seja deferida a tutela de urgência para declarar a suspensão da exigibilidade das parcelas vencidas e vincendas do contrato firmado, bem como impedindo as REQUERIDAS quanto a negativação de eventual inadimplência do AUTOR, notadamente diante do desinteresse no prosseguimento do infeliz contrato firmado, conforme amplamente autorizado pelo E. TJS/SP:

(fl. 31)

#### 11. DOS PEDIDOS

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

- a) O reconhecimento da incidência do código de defesa do consumidor no presente caso, bem como a solidariedade passiva *ad causam* das REQUERIDAS;

Avenida Lafayette Arruda Camargo, n.º 579, Bairro São Quirino • CEP 13.088-540 • Campinas/SP  
site: [www.mbdc.adv.br](http://www.mbdc.adv.br) e-mail: [juridico@mbdc.adv.br](mailto:juridico@mbdc.adv.br) Telefone: (19) 3325-6698

fls. 34

- b) Deferimento do pedido de tutela de urgência, determinando-se a suspensão das parcelas vencidas e vincendas até o final da presente ação, bem como impedindo as REQUERIDAS de negativar o nome do AUTOR em razão de eventual inadimplência, expedindo-se, ainda, ofícios aos órgãos de proteção de crédito para exclusão do nome do AUTOR de seus bancos de dados,

(fls. 34/35)

O AUTOR, portanto, ao contrário do que constou junto a r. decisão embargada, requereu o deferimento de tutela de urgência para se determinar a suspensão da exigibilidade das parcelas vincendas e vencidas, em relação ao contrato firmado. **Cumpra esclarecer que as parcelas vencidas se referem ao período ocorrido após o envio da notificação extrajudicial pelo AUTOR às REQUERIDAS, ocasião em que foi solicitado o distrato bem como expressamente informada a suspensão do pagamento das parcelas até a formalização do referido distrato, o que não ocorreu, forçando o ajuizamento da presente ação.** Ou seja, o AUTOR sempre pagou em dia as parcelas contratadas, até a data do envio da notificação extrajudicial às REQUERIDAS. (fl. 115)

Esclarece-se, nesse sentido, que da mesma forma com que ocorre com as parcelas vincendas, o pedido de suspensão da exigibilidade das parcelas vencidas também encontra amparo na legislação e na jurisprudência, consoante pode ser conferido junto ao julgado abaixo transcrito:

*COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Tutela de urgência. Pedido de abstenção endereçada às rés para não inserirem os dados pessoais dos autores em órgão de proteção ao crédito. Cabimento. **Suspensão da exigibilidade das parcelas vencidas e vincendas. Admissibilidade.** Pedido inicial fundado na alegação de inadimplemento contratual das rés, uma vez que as obras de infraestrutura do empreendimento imobiliário não foram finalizadas no prazo estabelecido no contrato, sem previsão de término, o que impede a fruição do bem. Recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2243310-14.2018.8.26.0000; Rel. Francisco Loureiro; 1ª Câmara de Direito Privado; j. 22/02/2019. (grifamos)*

Ante o exposto, restando demonstrado, *pemissa venia*, que a r. decisão embargada não contemplou a totalidade do pedido de tutela de urgência aduzido pelo AUTOR, requer sejam acolhidos os presentes embargos de declaração, para assim declarar o deferimento da suspensão da exigibilidade das parcelas vencidas e vincendas, em relação ao contrato que constitui o objeto do pedido de rescisão.

Termos em que,

Pede deferimento,

Jaguariúna, 25 de janeiro de 2024.

**RENATA LIMA DE MATTOS ROCHA**

OAB/SP N.º 339.554-D

**EVANDRO BLUMER**

OAB/SP N.º 247.659-D



**GUSTAVO ARRUDA CAMARGO DA CUNHA**

OAB/SP N.º 306.483-D

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

**Processo nº 1004419-31.2023.8.26.0296**

**BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 05.394.993/0001-47, com sede na cidade de Campinas, Estado de São Paulo, na Avenida Doutor Jesuíno Marcondes Machado, nº 440, Nova Campinas, CEP 13092-108 e **RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 29.521.227/0001-64, com sede na cidade de Campinas, Estado de São Paulo, na Avenida Doutor Jesuíno Marcondes Machado, nº 440, Nova Campinas, CEP 13092-108, neste ato, representadas conforme seus contratos sociais, nos autos da presente ação, que lhe move **MARCOS ROBERTO SOPRANI FERREIRA**, em trâmite perante esta Vara, sob o nº supra, vem à presença de Vossa Excelência, requerer a juntada aos autos dos inclusos documentos de representação das Requeridas, a fim de que seja procedida a habilitação de ambas.

Por oportuno, as Requeridas informam o endereço de email, bem como telefone das partes e da advogada que realizará a audiência, sendo que os dados são os mesmo para ambas, qual seja:

- [thais.pizzol@limajr.com.br](mailto:thais.pizzol@limajr.com.br)
- 19 99994-9827

Outrossim, informa que próximo à audiência, as Requeridas enviarão o link ao preposto.

Por fim, requer que as intimações via Diário Oficial de Justiça sejam realizadas **EXCLUSIVAMENTE** em nome dos advogados **João Carlos de Lima Junior**, inscrito na OAB/SP sob nº 142.452, **sob pena de nulidade**.

Termos em que,

Pede e espera deferimento.

Campinas, 01 de fevereiro de 2024.

**João Carlos de Lima Junior**  
**OAB/SP 142.452**

**Malu Hohne Galbes**  
**OAB/SP 490.947**

## PROCURAÇÃO “AD JUDICIA”

**OUTORGANTE: BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 05.394.993/0001-47, estabelecida na Avenida Doutor Jesuíno Marcondes Machado, nº 440, Nova Campinas, Campinas/SP, CEP: 13.092-108;

### OUTORGADOS:

**Dr. João Carlos de Lima Junior**, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/SP sob o nº 142.452 e OAB/RJ sob o nº 148.033-D, **Dra. Vanessa Pereira Rodrigues Domene**, brasileira, casada, advogada, inscrita na OAB/SP sob o nº 158.120, **Dra. Ana Cristina de Castro Ferreira**, brasileira, casada, advogada, inscrita na OAB/SP sob o nº 165.417, **Dr. Fabiano da Rocha Grespi**, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/SP sob o nº 151.806, **Dr. Silvio Ushijima Filho**, brasileiro, solteiro, advogado, inscrito na OAB nº. 391.769, **Dra. Silvia Zuccolotto Melis José Barros**, brasileira, casada, advogada, inscrita na OAB/SP 244.246, **Dra. Ana Paula Ferrarez de Oliveira**, brasileira, solteira, advogada, inscrita na OAB/SP 385.642, **Dr. Marcos Uccella Rodrigues de Souza**, brasileiro, solteiro, advogado, inscrito na OAB nº. 450.112, **Dr. Ricardo Ferreira Romboli**, solteiro, advogado, inscrito na OAB/SP sob nº 493.003, **Dr. Matheus Stabile Cardoso**, solteiro, advogado, inscrito na OAB/SP sob nº 434.280, **Dra. Thais Cristina Pizzol Vieira**, casada, advogada, inscrita na OAB/SP sob nº 372.501, **Dra. Malu Hohne Galbes**, solteira, advogada, inscrita na OAB/SP sob nº 490.947, todos integrantes do escritório **SOCIEDADE DE ADVOGADOS LIMA JUNIOR, DOMENE E ADVOGADOS ASSOCIADOS**, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Santos, 1940, 9º andar, Conjunto 92, Jardim Paulista, CEP 01418-102, inscrita no CNPJ sob o nº 25.168.416/0001-44, e filiais (i) no Município de Campinas, Estado de São Paulo, na Rua Doutor José Ferreira Camargo, 405 - Nova Campinas CEP 13092-100, inscrita no CNPJ 25.168.416/0002-25, com seu Contrato Social devidamente registrado nesta D. Secção sob o nº. 19.077/SP, cujo endereço eletrônico corresponde a [intimacao@limajr.com.br](mailto:intimacao@limajr.com.br).

**PODERES OUTORGADOS:** amplos poderes para o foro em geral, com cláusula *ad judicium*, em qualquer Juízo, Instância e Tribunal, conferindo-lhes, ainda, amplos poderes para confessar, desistir, transigir, firmar compromissos ou acordos, receber e dar quitação, assinar carta de preposição, agindo em conjunto ou separadamente, podendo, ainda, substabelecer esta a outrem, com ou sem reservas de iguais poderes, sendo certo que, em caso de renúncia dos poderes expressos nesta, fica eleito desde já o advogado **João Carlos de Lima Junior** para praticar todos os atos necessários à renúncia, assinando isoladamente, e representando todos os que figurem nesta ou que venham a ter poderes conferidos por substabelecimento com reserva de iguais, que, ainda, somente poderão agir enquanto integrarem o escritório **LIMA JUNIOR DOMENE ADVOGADOS ASSOCIADOS**, considerando-se expressamente revogados,

independentemente de qualquer notificação, os poderes daqueles que, por qualquer motivo deixarem de integrar o referido escritório, dando tudo por bom, firme e valioso.

Campinas, 18 de janeiro de 2024

---

**BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA.**  
ROBERTO ARIANI MANGABEIRA ALBERNAZ

SECRETARIA DA JUSTIÇA E DEFESA DA CIDADANIA  
**JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**

CERTIFICADO DE REGISTRO  
 SOB O NÚMERO **403.227/04-5** SECRETARIO GERAL

**JUCESP**

**JUCESP PROTOCOLO**  
**697819/04-8**



MENTO DA PRODUÇÃO  
 DEPARTAMENTO NACIONAL DE REGISTRO DO COMÉRCIO - DNRC  
 SECRETARIA DA JUSTIÇA E DEFESA DA CIDADANIA  
**JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**

1 / 1

**SINGULAR**

**JUNTA COMERCIAL**  
 2 SET 2004

**JUNTA COMERCIAL**  
 - São Paulo -  
**DEFERIDO**  
 03 SET 2004

Temamã S. P. Saccomandi  
 RG: 7.624.013-7  
 Assessora Técnica

**A JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 DADOS CADASTRAIS

**REGIME**  
 SINGULAR     COLEGIADO

**NÚMERO DE NIRE (SEDE)**    **NÚMERO DE CNPJ(SEDE)**  
 01 35217571734     02 05.394.993/0001-47

**03 ATOS**

1	CONSTITUIÇÃO / CONTRATO
2	TRANSFERÊNCIA DE SEDE
3	ENQUADRAMENTO- ME/EPP
4	DESENQUADRAMENTO- ME/EPP BAIXA (DISTRATO/ENCERRAMENTO)
5	
6	TRANSFORMAÇÃO
7	INCORPORAÇÃO
8	FUSÃO
9	CISÃO TOTAL
10	CISÃO PARCIAL
X 11	CONSOLIDAÇÃO CONTRATUAL
12	SUCCESSÃO
13	PROPOSTA DE LIQUIDAÇÃO
14	ARQUIVAMENTO ATA
15	ARQUIVAMENTO JORNAL
16	ARQ. DOCTOS. DE INTERESSE DA EMPRESA/EMPRESÁRIO
17	ALTERAÇÃO DE OUTRAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS
18	OUTROS

**ALTERAÇÃO**

19	NOME
20	ENTRADA/SAÍDA DE INTEGRANTES
21	CAPITAL
22	ATIVIDADE / OBJETO
23	DOMICÍLIO/ ENDEREÇO
24	DOS DADOS DO INTEGRANTE

**FILIAL**

25	ABERTURA
26	CONVALIDAÇÃO
27	ALTERAÇÃO
28	ENCERRAMENTO
29	FILIAL OUTRA UF
30	FILIAL OUTRO PAÍS

**04 NOME EMPRESARIAL (DENOMINAÇÃO OU RAZÃO SOCIAL)**  
 BUILDING ASSESSORIA E CONSULTORIA LTDA.

**05 LOGRADOURO**  
 RUA DOUTOR JORGE TIBIRIÇA

**NÚMERO** 716    **COMPLEMENTO**    **BAIRRO** CENTRO

**MUNICÍPIO** SANTO ANTONIO DE POSSE

**CEP** 13830-000    **UF** SP    **DDD**    **TELEFONE**    **RAMAL**

**06 ATIVIDADES**    **MAIS DE 5 ATIVIDADES?**    **PRAZO DURAÇÃO**    **CAPITAL DA EMPRESA**

11 S- SIM     14 2    2- INDETERMINADO     17 1- NACIONAL

07 N- NÃO    4- DETERMINADO    2- PARTIC ESTRANGEIRA

**08 CAPITAL ABERTO (S/A)**    **VALOR DO CAPITAL**    **DATA DO TÉRMINO**    **PAIS DE ORIGEM**

12 S- SIM     15          3- ESTRANGEIRO

09 N- NÃO    **DEPENDE AUTORIZAÇÃO**

13     16 S- SIM

10     17 N- NÃO

**OUTRAS INFORMAÇÕES**

QUANTIDADE DE FILIAIS ABERTAS NESTE DOCUMENTO :  18 0

QUANTIDADE DE FILIAIS ENCERRADAS NESTE DOCUMENTO :  19 0

**USO DA JUCESP**  
 DATA DO REGISTRO :  20

21 ENQUADRAMENTO- ME

22 DESENQUADRAMENTO- ME

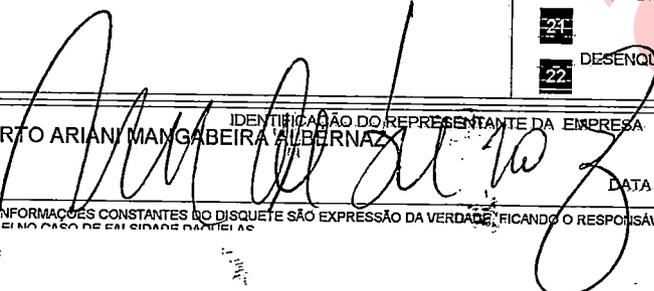
**VALORES RECOLHIDOS**

23 GARE R\$ 54,00

DARF R\$ 5,06

**NOME** ROBERTO ARIANI MANGABEIRA ALBERNAZ

**IDENTIFICAÇÃO DO REPRESENTANTE DA EMPRESA**

**ASSINATURA** 

**DATA** 25/08/2005

DECLARO QUE AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO DISQUETE SÃO EXPRESSÃO DA VERDADE, FICANDO O RESPONSÁVEL SUJEITO ÀS PENALIDADES DA LEI Nº 6.402 DE 04/07/1977.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO CARLOS DE LIMA JUNIOR em 01/02/2024 às 15:49, sob o número WJAG24700043687. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004419-31.2023.8.26.0296 e código UBT0uFco.

JUNIOR

07 09 14

**BUILDING ASSESSORIA E CONSULTORIA LTDA.**

**C.N.P.J - 05.394.993/0001-47**

**N.I.R.E. Nº 35.217.571.734**

**ALTERAÇÃO CONTRATUAL**

**SÚMULA :A) NOVA ADAPTAÇÃO AO NOVO CÓDIGO CIVIL**

**ROBERTO ARIANI MANGABEIRA ALBERNAZ**, brasileiro, casado, engenheiro inscrito no C.R.E.A. sob nº 128.460/D, portador do C.P.F.(M.F.) nº 025.057.888-39 e da Cédula de Identidade R.G. nº 9.860.553-SSP/SP, residente e domiciliado na Cidade e Comarca de Campinas, Estado de São Paulo, à Rua Eliseu Teixeira de Camargo nº 215, Casa 02, Condomínio Residencial Bela Flora, Gramado; e

**ADRIANA FUNARI NEGRÃO MANGABEIRA ALBERNAZ**, brasileira, casada, bióloga, inscrita no C.P.F (M.F.) sob o n.º 016.866.268-00 e portadora da cédula de identidade R.G. nº 6.614.529-6 SSP/SP, residente e domiciliada na Cidade e Comarca de Campinas, Estado de São Paulo, à Rua Eliseu Teixeira de Camargo nº 215, Casa 02, Condomínio Residencial Bela Flora, Gramado,

Casados pelo regime "Comunhão Parcial de Bens", decorrente de matrimônio, contraído na vigência da Lei nº 6.515/77.

na qualidade de sócios da sociedade limitada denominada **BUILDING ASSESSORIA E CONSULTORIA LTDA**, inscrita no CNPJ nº 05.394.993/001-47 com seus atos constitutivos

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

JUCESP

03/09/04

registrados na JUCESP sob o nº 35217571734, em data de 20 de junho de 2002, com sede na Rua Doutor Jorge Tibiriçá, 716, Centro, Santo Antonio da Posse/SP, cep: 13830-000, deliberam a presente alteração contratual visando a adaptação do referido Contrato Social às exigências da lei 10.406/2002 (Novo Código Civil), consubstanciada nos seguintes termos:

Em razão da presente deliberação a redação das Cláusulas, 4ª, 5ª, 6ª, 8ª, 12ª, 13ª, 14ª, 15ª e 17ª, passam a ter o seguinte teor:

**Cláusula 4ª** - O capital social subscrito pelos sócios é o de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), totalmente integralizado neste ato em moeda corrente nacional, e dividido em 10.000 (dez mil) quotas iguais, no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, assim distribuídas entre os sócios :

Sócio	Quotas	Valor
<u>ROBERTO ARIANI MANGABEIRA</u> <u>ALBERNAZ</u>	9.000	R\$ 9.000,00
<u>ADRIANA FUNARI NEGRÃO NEGRÃO</u> <u>ALBERNAZ</u>	1.000	R\$ 1.000,00
Total	10.000	R\$ 10.000,00

**Parágrafo Primeiro** - Cada quota confere o direito a um voto nas deliberações dos sócios-quotistas, as quais dependerão da aprovação dos sócios-quotistas representando a maioria do capital social, quando a lei não exigir quorum mais elevado.

JUN 2024

03 19 14

**Parágrafo Segundo** - Nos termos do artigo 1.052 do Código Civil da Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002, a responsabilidade de cada sócio é restrita ao valor de suas quotas, mas todos respondem solidariamente pela integralização do capital social.

**Parágrafo Terceiro** - Quaisquer alterações no presente Contrato Social que impliquem no aumento ou redução do Capital Social, serão registradas na Junta Comercial do Estado de São Paulo no prazo máximo de 20 (vinte) dias após a assinatura do referido instrumento.

**Cláusula 5ª** - A administração da sociedade incumbe ao sócio **ROBERTO ARIANI MANGABEIRA ALBERNAZ**, já qualificado, que, na forma da lei, poderá designar outra pessoa, sócio ou não, como administrador, mediante documento em separado denominado "Instrumento de Nomeação de Administrador", que será levado a arquivamento no Registro do Comércio, a fim de que possa produzir os efeitos legais.

**Parágrafo Primeiro** - O instrumento de nomeação deverá especificar o nome dos administradores, nacionalidade, estado civil, residência, a data da nomeação e o prazo do mandato.

**Parágrafo Segundo** - Os administradores ficam dispensados de prestar qualquer caução e receberão a designação de Diretores.

**Parágrafo Terceiro** - Os sócios representantes da maioria simples do capital social poderão, a qualquer tempo, com ou sem causa, e sem qualquer aviso prévio, destituir ou substituir os administradores nomeados por meio de instrumento em separado nos termos desta cláusula.



JUN 20

15 09 11

**Parágrafo Quarto** - Os Administradores da sociedade reunir-se-ão sempre que necessário mediante convocação de qualquer um destes, quando será lavrada a “Ata de Reunião dos Administradores” contemplando o assunto tratado e suas deliberações.

**Cláusula 6ª** - Compete ao administrador:

- representar a sociedade, ativa e passivamente, em Juízo ou em suas relações com terceiros;
- administrar, supervisionar e gerir todos os negócios e as atividades da sociedade, podendo, para tanto, praticar todos os atos necessários, assumindo quaisquer obrigações dentro dos poderes autorizados por este Contrato Social;
- assinar quaisquer documentos, contratos, atos, títulos de crédito, garantias, fianças, cheques ou procurações em nome da Sociedade;
- ser o responsável técnico pela sociedade;
- o levantamento dos balanços anuais a serem submetidos à aprovação em reunião dos sócios; e
- a convocação das reuniões dos sócios, anual, ou quando julgar necessária

**Parágrafo Primeiro** - É terminantemente proibido, sendo nulos e inoperantes com relação à sociedade, os atos de qualquer dos quotistas, Administradores, procuradores ou funcionários, que a envolverem em negócios ou operações estranhas aos objetivos sociais, tais como avais, fianças, endossos, abonos ou quaisquer outras garantias em favor de terceiros.

**Parágrafo Segundo** - O Administrador terá direito a uma retirada mensal a título de “pró labore” fixada em reunião de quotistas, cujo valor será levado a débito da conta de “Despesas Gerais”.

MINUTA

MINUTA

**Cláusula 8ª** - Quaisquer atos da Sociedade só terão validade e a obrigarão quando por instrumento escrito e assinado pelo administrador, isoladamente, ou por um procurador com poderes bastante.

**Cláusula 12ª** - O presente instrumento poderá ser modificado, no todo ou em parte, em qualquer de seus artigos, mediante votos dos sócios correspondentes, no mínimo, a  $\frac{3}{4}$  (três quartos) do capital social, nos termos do artigo 1076, inciso I da lei 10.406/2002.

**Cláusula 13ª** - Os sócios, representando no mínimo  $\frac{3}{4}$  (três quartos) do capital social, poderão proceder à exclusão, por justa causa, de sócio que esteja pondo em risco a continuidade da sociedade, mediante a prática de atos de inegável gravidade.

**Cláusula 14ª** - Na hipótese de liquidação, o(s) sócio(s) representando, no mínimo,  $\frac{3}{4}$  do capital social, nos termos do artigo 1076, inciso I da lei 10.406/2002, nomearão um liquidante, que apurará o ativo e o passivo, pagando os credores e distribuindo o eventual resíduo entre os sócios, observando-se os dispositivos legais aplicáveis.

**Cláusula 15ª** - Os casos omissos do presente serão regidos pelas disposições da lei 10.406/2002 ( Novo Código Civil) e subsidiariamente, pela Lei das Sociedades Anônimas.

**Cláusula 17ª** - As deliberações dos sócios, obedecido ao disposto no Art. 1010 do Código Civil, serão tomadas em reunião de acordo com o Art. 1072 e seguintes da referida legislação, sendo as convocações por meio de carta com aviso de recebimento que serão remetidos no endereço dos sócios, sendo as demais formalidades de convocação dispensadas na forma da lei. A reunião anual que ocorrerá nos quatro meses seguintes ao término do exercício social obedecerá o disposto no artigo 1078 da lei 10.406/2002.



JUCESP

05 09 04

**Parágrafo Único** – Fica dispensada a convocação por carta com aviso de recebimento, quando todos os sócios comparecerem ou se declararem, por escrito, cientes do local, data e ordem do dia para a realização da reunião.

**À VISTA DAS MODIFICAÇÕES ORA AJUSTADAS CONSOLIDA-SE O CONTRATO SOCIAL , COM A SEGUINTE REDAÇÃO:**

**DENOMINAÇÃO, SEDE E FORO JURÍDICO**

**Cláusula 1ª** - A sociedade denomina-se BUILDING ASSESSORIA E CONSULTORIA LTDA, inscrita no CNPJ nº 05.394.993/001-47 com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob o nº 35217571734, em data de 20 de junho de 2002, com sede na Rua Doutor Jorge Tibiriçá, 716, Centro, Santo Antonio da Posse/SP, cep: 13830-000, podendo, por deliberação dos sócios-quotistas, constituir, manter e fechar filiais, em qualquer parte do território nacional, atribuindo-lhes capital em separado para fins fiscais.

**OBJETO**

**Cláusula 2ª** - A Sociedade tem por objetivo:

- A) Consultoria, pareceres e assessoria em construção civil;
- B) Projetos, análises e avaliações técnicas;
- C) Direção e fiscalização de obras e serviços técnicos;
- D) Comercialização de produtos e materiais de construção civil e afins.

JUL 2024

05 00 00

**Parágrafo único** - A Sociedade poderá também dedicar-se a todas e quaisquer transações ou operações diretamente relacionadas com o objetivo supra-mencionado.

**DURAÇÃO**

**Cláusula 3ª** - A sociedade inicia-se na data da assinatura do Contrato Social e seu prazo é por tempo indeterminado.

**CAPITAL SOCIAL**

**Cláusula 4ª** - O capital social subscrito pelos sócios é o de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), totalmente integralizado neste ato em moeda corrente nacional, e dividido em 10.000 (dez mil) quotas iguais, no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, assim distribuídas entre os sócios :

Sócio	Quotas	Valor
<u>ROBERTO ARIANI MANGABEIRA ALBERNAZ</u>	9.000	R\$ 9.000,00
<u>ADRIANA FUNARI NEGRÃO MANGABEIRA ALBERNAZ</u>	1.000	R\$ 1.000,00
Total	10.000	R\$ 10.000,00

**Parágrafo Primeiro** - Cada quota confere o direito a um voto nas deliberações dos sócios-quotistas, as quais dependerão da aprovação dos sócios-quotistas representando a maioria do capital social, quando a lei não exigir quorum mais elevado.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

JUN 2024

**Parágrafo Segundo** - Nos termos do artigo 1.052 do Código Civil da Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002, a responsabilidade de cada sócio é restrita ao valor de suas quotas, mas todos respondem solidariamente pela integralização do capital social.

**Parágrafo Terceiro** - Quaisquer alterações no presente Contrato Social que impliquem no aumento ou redução do Capital Social, serão registradas na Junta Comercial do Estado de São Paulo no prazo máximo de 20 (vinte) dias após a assinatura do referido instrumento.

### **GERÊNCIA E ADMINISTRAÇÃO**

**Cláusula 5ª** - A administração da sociedade incumbe ao sócio **ROBERTO ARIANI MANGABEIRA ALBERNAZ**, já qualificado, que, na forma da lei, poderá designar outra pessoa, sócio ou não, como administrador, mediante documento em separado denominado "Instrumento de Nomeação de Administrador", que será levado a arquivamento no Registro do Comércio, a fim de que possa produzir os efeitos legais.

**Parágrafo Primeiro** - O instrumento de nomeação deverá especificar o nome dos administradores, nacionalidade, estado civil, residência, a data da nomeação e o prazo do mandato.

**Parágrafo Segundo** - Os administradores ficam dispensados de prestar qualquer caução e receberão a designação de Diretores.

**Parágrafo Terceiro** - Os sócios representantes da maioria simples do capital social poderão, a qualquer tempo, com ou sem causa, e sem qualquer aviso prévio, destituir ou substituir os administradores nomeados por meio de instrumento em separado nos termos desta cláusula.



JUL 20

2024

**Parágrafo Quarto** - Os Administradores da sociedade reunir-se-ão sempre que necessário mediante convocação de qualquer um destes, quando será lavrada a “Ata de Reunião dos Administradores” contemplando o assunto tratado e suas deliberações.

**Cláusula 6ª** - Compete ao administrador:

- representar a sociedade, ativa e passivamente, em Juízo ou em suas relações com terceiros;
- administrar, supervisionar e gerir todos os negócios e as atividades da sociedade, podendo, para tanto, praticar todos os atos necessários, assumindo quaisquer obrigações dentro dos poderes autorizados por este Contrato Social;
- assinar quaisquer documentos, contratos, atos, títulos de crédito, garantias, fianças, cheques ou procurações em nome da Sociedade;
- ser o responsável técnico pela sociedade;
- o levantamento dos balanços anuais a serem submetidos à aprovação em reunião dos sócios; e
- a convocação das reuniões dos sócios, anual, ou quando julgar necessária

**Parágrafo Primeiro** - É terminantemente proibido, sendo nulos e inoperantes com relação à sociedade, os atos de qualquer dos quotistas, Administradores, procuradores ou funcionários, que a envolverem em negócios ou operações estranhas aos objetivos sociais, tais como avais, fianças, endossos, abonos ou quaisquer outras garantias em favor de terceiros.

**Parágrafo Segundo** - O Administrador terá direito a uma retirada mensal a título de “pró labore” fixada em reunião de quotistas, cujo valor será levado a débito da conta de “Despesas Gerais”.

JUN 20

03 09 04

**Cláusula 7ª** - A sociedade poderá constituir procuradores para auxiliá-la na administração social, especificando no instrumento de nomeação os poderes outorgados e o prazo de validade da procuração.

**Cláusula 8ª** - Quaisquer atos da Sociedade só terão validade e a obrigação quando por instrumento escrito e assinado pelo administrador, isoladamente, ou por um procurador com poderes bastante.

### **EXERCÍCIO SOCIAL E BALANÇO**

**Cláusula 9ª** - O exercício social terá início em 1º de janeiro e encerrar-se-á em 31 de dezembro de cada ano. Ao fim de cada exercício social será levantado um balanço patrimonial e um balanço de resultado econômico, sendo os lucros ou prejuízos, distribuídos ou suportados pelos sócios na proporção de seu capital social.

Nos quatro meses seguintes ao término do exercício social, os sócios deliberarão sobre as contas e designarão administrador (es), quando for o caso.

**Parágrafo Primeiro** - Os sócios-quotistas poderão determinar o levantamento de balanços e demonstrações financeiras intermediárias a qualquer momento.

**Parágrafo Segundo** - Os lucros ou prejuízos apurados em Balanço anual, ou em períodos menores, terão a destinação que o sócio detentor da maioria das quotas deliberar. Em caso de distribuição dos lucros ou dos prejuízos será respeitada a proporção das quotas sociais possuídas por cada um.

### **CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE QUOTAS**

11111111

11111111

**Cláusula 10ª** - Os sócios-quotistas poderão transferir, ceder, gravar, alienar ou por outra forma dispor de sua quota com o consentimento escrito do outro sócio-quotista, que gozará de preferência na compra da quota.

**Parágrafo único** - Os sócios quotistas, em desejando vender sua participação no capital social, deverão notificar ao outro sócio, por escrito, dessa sua intenção, comunicando-lhe o preço e as condições de pagamento e concedendo o prazo de 90 (noventa) dias para que exerça seu direito de preferência. Ultrapassado esse prazo sem resposta, o sócio estará livre para vender sua parte a terceiro, desde que este venha a ser aceito pelo sócio remanescente.

### **DISSOLUÇÃO DA SOCIEDADE**

**Cláusula 11ª** - A retirada, exclusão ou falecimento de qualquer dos sócios não dissolverá a Sociedade.

**Parágrafo Primeiro** - A retirada ou o falecimento do sócio possuidor da maioria do capital social acarretará a extinção da sociedade, apurando-se seus haveres e pagando os seus herdeiros, conforme o disposto no parágrafo segundo desta cláusula.

**Parágrafo Segundo** - Em caso de falecimento de um dos sócios, caberá ao sócio remanescente apurar em Balanço Patrimonial os resultados alcançados até aquela data, demonstrando ao(s) herdeiro(s) a situação geral da sociedade. Ao(s) herdeiro(s) do sócio minoritário que não desejar(em) ingressar na sociedade, ou que não for(em) aceito(s) pelo sócio remanescente, será providenciado o pagamento da parte que lhe(s) couber(em). O valor devido deverá ser pago em 12 (doze) parcelas mensais e iguais, corrigidas pelo IGP-M da Fundação Getúlio Vargas, iniciando-se dentro de 30 (trinta) dias após o arquivamento

JUL 20

03 09 04

da decorrente alteração contratual no Cartório de Registro de Pessoas Jurídicas, sendo que o protocolo para fins de arquivamento deverá ocorrer no máximo 45 (quarenta e cinco) dias após o falecimento do sócio.

### ALTERAÇÕES

**Cláusula 12ª** - O presente instrumento poderá ser modificado, no todo ou em parte, em qualquer de seus artigos, mediante votos dos sócios correspondentes, no mínimo, a  $\frac{3}{4}$  (três quartos) do capital social, nos termos do artigo 1076, inciso I da lei 10.406/2002.

### DA EXCLUSÃO DA SOCIEDADE

**Cláusula 13ª** - Os sócios, representando no mínimo  $\frac{3}{4}$  (três quartos) do capital social, poderão proceder à exclusão, por justa causa, de sócio que esteja pondo em risco a continuidade da sociedade, mediante a prática de atos de inegável gravidade.

### LIQUIDAÇÃO

**Cláusula 14ª** - Na hipótese de liquidação, o(s) sócio(s) representando, no mínimo,  $\frac{3}{4}$  do capital social, nos termos do artigo 1076, inciso I da lei 10.406/2002, nomearão um liquidante, que apurará o ativo e o passivo, pagando os credores e distribuindo o eventual resíduo entre os sócios, observando-se os dispositivos legais aplicáveis.

### LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

**Cláusula 15ª** - Os casos omissos do presente serão regidos pelas disposições da lei 10.406/2002 ( Novo Código Civil) e subsidiariamente, pela Lei das Sociedades Anônimas.

JUNIOR  
 JUNIOR

### FORO

**Cláusula 16<sup>a</sup>** - Para todas as questões oriundas do presente Contrato, fica desde já, eleito o foro de Santo Antônio da Posse, Comarca de Jaguariúna, Estado de São Paulo, com exclusividade sob qualquer outro por mais privilegiado que seja.

### REUNIÕES

**Cláusula 17<sup>a</sup>** - As deliberações dos sócios, obedecido ao disposto no Art. 1010 do Código Civil, serão tomadas em reunião de acordo com o Art. 1072 e seguintes da referida legislação, sendo as convocações por meio de carta com aviso de recebimento que serão remetidos no endereço dos sócios, sendo as demais formalidades de convocação dispensadas na forma da lei. A reunião anual que ocorrerá nos quatro meses seguintes ao término do exercício social obedecerá o disposto no artigo 1078 da lei 10.406/2002.

**Parágrafo Único** – Fica dispensada a convocação por carta com aviso de recebimento, quando todos os sócios comparecerem ou se declararem, por escrito, cientes do local, data e ordem do dia para a realização da reunião.

### DECLARAÇÃO DE DESIMPEDIMENTO CRIMINAL:

Os sócios e administradores declaram, sob as penas da lei, de que não estão impedidos de exercer a administração da sociedade, por lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrarem sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema

financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública ou propriedade.

E por estarem justos e contratados, as partes assinam o presente instrumento em 3 (três) vias de igual teor e forma, juntamente com as 2 (duas) testemunhas abaixo.

Campinas, 26 de Maio de 2004.

**SÓCIOS:**

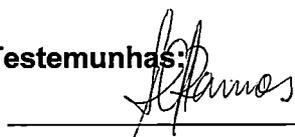
  
ROBERTO ARIANI MANGABEIRA ALBERNAZ

  
ADRIANA FUNARI NEGRÃO MANGABEIRA ALBERNAZ

**Advogada Responsável:**

  
Márcia Magnusson  
OAB/SP nº 123.078

**Testemunhas:**

  
Soraia Costa da Silva Ramos  
R.G. 19.226.377-8 SSP/SP

  
Luiz Henrique Del Cistia Thonon  
R.G. 33.230.230-1 SSP/SP

SECRETARIA DA JUSTIÇA E DEFESA DA CIDADANIA  
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO  
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO 403.227/04-5  
PEDRO IVY ETANCARDI BARBOZA SECRETÁRIO GERAL  
  
**JUCESP**



INFORMAÇÕES E DESPACHOS

Nome Empresarial: BUILDING ASSESSORIA E CONSULTORIA LTDA.

DENOMINAÇÃO ANTERIOR

---



---

DATA VISTO IDENT.

SEGUE EM ANEXO, FICHA (DE BREVE RELATO E/OU CADASTRAL)

21914 *Amc* 7477

DATA VISTO IDENT.

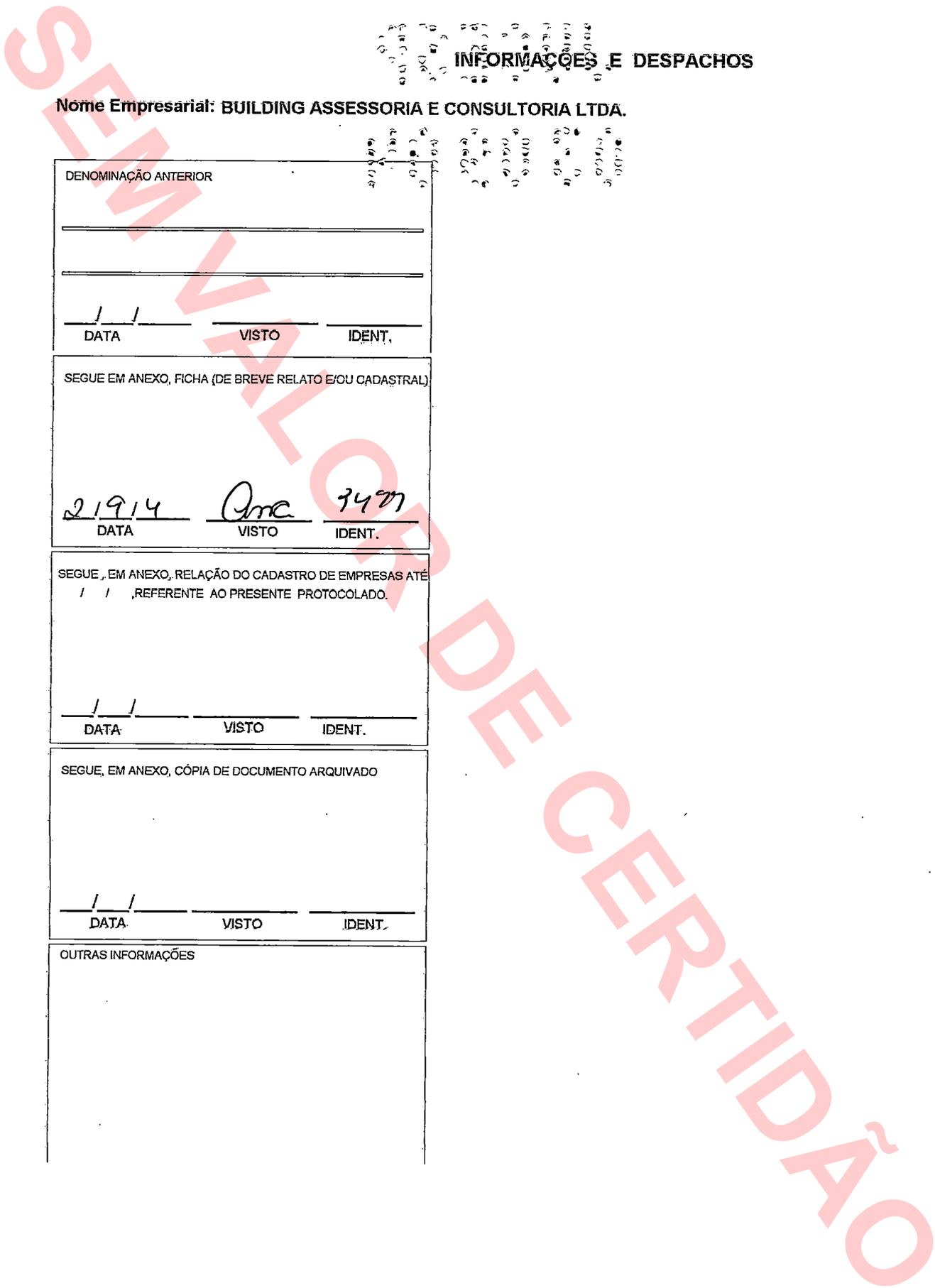
SEGUE, EM ANEXO, RELAÇÃO DO CADASTRO DE EMPRESAS ATÉ / / ,REFERENTE AO PRESENTE PROTOCOLADO.

DATA VISTO IDENT.

SEGUE, EM ANEXO, CÓPIA DE DOCUMENTO ARQUIVADO

DATA VISTO IDENT.

OUTRAS INFORMAÇÕES



## PROCURAÇÃO “AD JUDICIA”

**OUTORGANTE: RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 29.521.227/0001-64, estabelecida na Avenida Doutor Jesuíno Marcondes Machado, nº 440, Nova Campinas, Campinas/SP, CEP: 13.092-108;

### OUTORGADOS:

**Dr. João Carlos de Lima Junior**, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/SP sob o nº 142.452 e OAB/RJ sob o nº 148.033-D, **Dra. Vanessa Pereira Rodrigues Domene**, brasileira, casada, advogada, inscrita na OAB/SP sob o nº 158.120, **Dra. Ana Cristina de Castro Ferreira**, brasileira, casada, advogada, inscrita na OAB/SP sob o nº 165.417, **Dr. Fabiano da Rocha Grespi**, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/SP sob o nº 151.806, **Dr. Silvio Ushijima Filho**, brasileiro, solteiro, advogado, inscrito na OAB nº. 391.769, **Dra. Silvia Zuccolotto Melis José Barros**, brasileira, casada, advogada, inscrita na OAB/SP 244.246, **Dra. Ana Paula Ferrarez de Oliveira**, brasileira, solteira, advogada, inscrita na OAB/SP 385.642, **Dr. Marcos Uccella Rodrigues de Souza**, brasileiro, solteiro, advogado, inscrito na OAB nº. 450.112, **Dr. Ricardo Ferreira Romboli**, solteiro, advogado, inscrito na OAB/SP sob nº 493.003, **Dr. Matheus Stabile Cardoso**, solteiro, advogado, inscrito na OAB/SP sob nº 434.280, **Dra. Thais Cristina Pizzol Vieira**, casada, advogada, inscrita na OAB/SP sob nº 372.501, **Dra. Malu Hohne Galbes**, solteira, advogada, inscrita na OAB/SP sob nº 490.947, todos integrantes do escritório **SOCIEDADE DE ADVOGADOS LIMA JUNIOR, DOMENE E ADVOGADOS ASSOCIADOS**, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Santos, 1940, 9º andar, Conjunto 92, Jardim Paulista, CEP 01418-102, inscrita no CNPJ sob o nº 25.168.416/0001-44, e filiais (i) no Município de Campinas, Estado de São Paulo, na Rua Doutor José Ferreira Camargo, 405 - Nova Campinas CEP 13092-100, inscrita no CNPJ 25.168.416/0002-25, com seu Contrato Social devidamente registrado nesta D. Secção sob o nº. 19.077/SP, cujo endereço eletrônico corresponde a [intimacao@limajr.com.br](mailto:intimacao@limajr.com.br).

**PODERES OUTORGADOS:** amplos poderes para o foro em geral, com cláusula *ad judicium*, em qualquer Juízo, Instância e Tribunal, conferindo-lhes, ainda, amplos poderes para confessar, desistir, transigir, firmar compromissos ou acordos, receber e dar quitação, assinar carta de preposição, agindo em conjunto ou separadamente, podendo, ainda, substabelecer esta a outrem, com ou sem reservas de iguais poderes, sendo certo que, em caso de renúncia dos poderes expressos nesta, fica eleito desde já o advogado **João Carlos de Lima Junior** para praticar todos os atos necessários à renúncia, assinando isoladamente, e representando todos os que figurem nesta ou que venham a ter poderes conferidos por substabelecimento com reserva de iguais, que, ainda, somente poderão agir enquanto integram o escritório **LIMA JUNIOR**

**DOMENE ADVOGADOS ASSOCIADOS**, considerando-se expressamente revogados, independentemente de qualquer notificação, os poderes daqueles que, por qualquer motivo deixarem de integrar o referido escritório, dando tudo por bom, firme e valioso.

Campinas, 18 de janeiro de 2024

---

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

**ROBERTO ARIANI MANGABEIRA ALBERNAZ**



**JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo**

Ministério do Desenvolvimento, Indústria e Comércio Exterior  
 Secretaria de Comércio e Serviços  
 Departamento de Registro Empresarial e Inovação - DREI  
 Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Ciência, Tecnologia e Inovação

ETIQUETA PROTOCOLO

**JUCESP PROTOCOLO  
0.057.178/18-5**



**CAPA DO REQUERIMENTO**

240110

CONTROLE INTERNET  
022551860-1



**DADOS CADASTRAIS**

ATO Constituição Normal;					
NOME EMPRESARIAL RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA		<b>CADASTRADO</b>		CNPJ - SEDE	
LOGRADOURO Avenida Doutor Jesuíno Marcondes Machado		NÚMERO 440	COMPLEMENTO SALA 09	CEP 13092-108	
MUNICÍPIO Campinas	UF SP	TELEFONE	EMAIL		
NÚMERO EXIGÊNCIA (S) 0	NIRE - SEDE				
IDENTIFICAÇÃO SIGNATÁRIO ASSINANTE REQUERIMENTO CAPA NOME: ROBERTO ARIANI MANGABEIRA ALBERNAZ (Administrador)			VALORES RECOLHIDOS DARE: R\$ 137,70		SEQ. DOC. 1/1
ASSINATURA: <i>Roberto A. Mangabeira Albernaz</i> DATA: 09/11/2017			DARF: R\$ 21,00		

DECLARO, SOB AS PENAS DA LEI, QUE AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REQUERIMENTO/PROCESSO SÃO EXPRESSÃO DA VERDADE.

**PARA USO EXCLUSIVO DA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO (INCLUSIVE VERSO)**

CARIMBO PROTOCOLO <b>JUCESP</b> BR 198 - ASSIMPL CAMPINAS 23 JAN, 2018 SÃO PAULO PROTOCOLO	CARIMBO DISTRIBUIÇÃO	CARIMBO ANÁLISE <b>JUCESP</b> ASSIMPL - CAMPINAS DEFERIDO 24 JAN, 2018 José Darkiman Trigo Assessor Técnico do Registro Público RG 13.621.475
--	----------------------	--

ANEXOS: <input checked="" type="checkbox"/> DBE <input type="checkbox"/> Procuração <input type="checkbox"/> Alvará Judicial <input type="checkbox"/> Formal de Partilha <input type="checkbox"/> Balanço Patrimonial <input checked="" type="checkbox"/> Outros <i>(Doc. Societários)</i> EXCLUSIVO SETOR DE ANÁLISE <input checked="" type="checkbox"/> Documentos Pessoais <input type="checkbox"/> Laudo de Avaliação <input type="checkbox"/> Jornal <input type="checkbox"/> Protocolo / Justificação <input type="checkbox"/> Certidão	ETIQUETAS DE REGISTRO + CARIMBO   SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, CIÊNCIA, TECNOLOGIA E INOVAÇÃO JUCESP NIRE: 130921080000000000 FLAVIA R. ESTRELA MACHADO SECRETARIA GERAL 3523079953-1  <b>JUCESP</b>
OBSERVAÇÕES:	

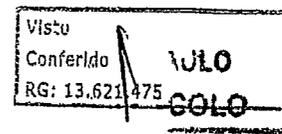
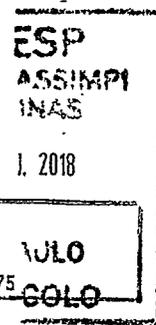
DOCUMENTOS NÃO RETIRADOS EM ATÉ 90 DIAS DA DISPONIBILIDADE SERÃO DESCARTADOS - ART.57, § 5º, DECRETO 1.800/96

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO CARLOS DE LIMA JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.jusp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 10009331-2023-8-263-9000 e o código pkoHYyCl.

JUL 20

05

24 01 18



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE EMPRESÁRIA LIMITADA**

**“RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.”**

Por este instrumento particular e na melhor forma de direito, os abaixo assinados:

1. **BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Av. Dr. Jesuíno Marcondes Machado, nº. 440, sala 01, Bairro Nova Campinas, em Campinas (SP), CEP nº 13.092-108, inscrita no CNPJ/MF sob nº 05.394.993/0001-47 e NIRE 35.217.571.734, representada neste instrumento por seu sócio e administrador, **Roberto Ariani Mangabeira Albernaz**, brasileiro, nascido em 07 de fevereiro de 1959, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, engenheiro, portador da Cédula de Identidade R.G. nº 9.860.553-7 SSP/SP, inscrito no C.P.F./M.F. sob nº 025.057.888-39, residente e domiciliado na Alameda das Palmeiras, nº 919, Condomínio Gramado, em Campinas (SP), CEP 13.101-676;

2. **ROBERTO ARIANI MANGABEIRA ALBERNAZ**, brasileiro, nascido em 07 de fevereiro de 1959, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, engenheiro, portador da Cédula de Identidade R.G. nº 9.860.553-7 SSP/SP, inscrito no C.P.F./M.F. sob nº 025.057.888-39, residente e domiciliado na Alameda das Palmeiras, nº 919, Condomínio Gramado, em Campinas (SP), CEP 13.101-676;

Têm entre si justo e contratado, organizar uma Sociedade Empresária Limitada, de propósito específico, de acordo com as seguintes cláusulas e condições que reciprocamente outorgam e aceitam:

**CONTRATO SOCIAL DA SOCIEDADE “RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.”**

JUCESP

05

24 01 10

Visto	
Conferido	
RG: 13.621.475	

**CAPÍTULO "I"****DA DENOMINAÇÃO, SEDE, OBJETO E PRAZO DE DURAÇÃO**

**Primeira** – A sociedade terá a denominação social de **“RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.”**, sociedade empresária limitada, de propósito específico, e terá sua sede social na Avenida Jesuíno Marcondes Machado, nº 440, sala nº 9, Nova Campinas, na cidade de Campinas, Estado de São Paulo, CEP 13.092-108.

**Segunda** – A sociedade terá por objeto social a realização de empreendimento imobiliário, destinado à venda sob a forma de loteamento do empreendimento denominado RESERVA SANTA IZABEL localizado na Rodovia Governador Dr. Adhemar Pereira de Barros, km 130, Jaguariuna/SP, nos termos da Lei nº 6.766/79, alterada pela Lei nº 9.785/99 (CNAE 4110-7/00 e 6810-2/01).

**Terceira** – A duração da sociedade será pelo tempo necessário à conclusão do propósito específico constante do objeto social e suas atividades iniciaram nesta data.

**Quarta** – Mediante deliberação da assembleia e alteração contratual, a sociedade poderá abrir filiais em qualquer parte do território nacional ou no exterior, bem como associar-se a outras sociedades com objetivos diversos, respeitando-se o quórum previsto no parágrafo segundo da Cláusula Nona deste instrumento.

**CAPÍTULO "II"**  
**DO CAPITAL SOCIAL**

**Quinta** – O capital social é de **R\$ 20.000,00** (vinte mil reais), representado por 20.000 (vinte mil) quotas no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente subscrito e integralizado, em moeda corrente do país, nesta data, assim distribuídas entre os sócios:

JUL 2024

05

24 01 10

Visto	
Conferido	
RG: 13.621.475	

- **BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA.**, 19.000 (dezenove mil) quotas, no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, equivalente a 95% (noventa e cinco por cento) do capital social subscrito, no valor de R\$ 19.000,00 (dezenove mil reais).

- **ROBERTO ARIANI MANGABEIRA ALBERNEZ**, 1.000 (dez mil) quotas, no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, equivalente a 5% (cinco por cento) do capital social subscrito, no valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais).

**Parágrafo Primeiro** – Nos termos do art. 1.052 do Código Civil, a responsabilidade de cada sócio é restrita ao valor de suas quotas no capital social, mas todos respondem solidariamente pela integralização do capital social, não existindo responsabilidade subsidiária dos sócios por obrigações da Sociedade.

**Parágrafo Segundo** – As cotas da sociedade são indivisíveis em relação a esta, e a cada uma delas corresponde um voto nas deliberações de Sócios.

**Parágrafo Terceiro** - Todos os sócios são responsáveis pela integralização do capital social, bem como pelos aumentos, ou aportes financeiros, que se tornem necessários para a consecução do objetivo social, sendo que, na hipótese de descumprimento dessa obrigação (inadimplemento), caracterizada com a não purgação da mora dentro dos 30 (trinta) dias subsequentes ao recebimento da notificação extrajudicial que lhe será enviada, a sociedade promoverá a exclusão do sócio inadimplente com a devolução dos valores nominais por ele efetivamente desembolsados, no mesmo prazo pago por ele, sem qualquer correção ou reajuste, e descontados 30% (trinta por cento) a título de dano emergente da mora.

**Parágrafo Quarto** – As quotas remanescentes, de acordo com o parágrafo acima, que não tiverem sido integralizadas pelo sócio excluído, deverão ser integralizadas pelos demais sócios na exata proporção do capital social que cada um detiver, no prazo de 10 (dez) dias. Contudo, o sócio que não tiver o interesse em integralizar novas quotas, deverá fazer a renúncia por escrito, oferecendo tal direito de integralização aos demais sócios para o que o

JUL 2024  
05  
24 01 18

Visto	
Conferido	
RG: 13.621.475	

exerçam no prazo de 10 (dez) dias. Caso os demais sócios não tenham o interesse na integralização, as quotas poderão ser oferecidas a terceiro(s), que ingressará(rão) na sociedade mediante a deliberação com aprovação de, pelo menos,  $\frac{3}{4}$  do capital social.

**Parágrafo Quinto** – As deliberações sobre o aumento de capital social, ou sobre os aportes financeiros necessários à consecução do objetivo social, inclusive sobre os valores e datas de pagamento ou ainda eventual alteração do cronograma físico e financeiro da obra, poderão ser tomadas por **2/3 (dois terços)** do capital social, em assembléia convocada pelos administradores.

**Parágrafo Sexto** – Os valores estabelecidos pela assembléia nos termos do *parágrafo anterior* deverão ser depositados por todos os sócios nas datas que forem previamente definidas pelos administradores, em conta bancária de titularidade da própria sociedade e específica para tal finalidade, ou mediante o pagamento por boleto bancário.

### CAPÍTULO “III” DA ADMINISTRAÇÃO E REPRESENTAÇÃO DA SOCIEDADE

**Sexta** – A administração da Sociedade será composta de, no mínimo, 1 (um) administrador, Sócio ou não Sócio, residente e domiciliado no país, o qual poderá ser nomeado em ato separado do presente Contrato Social e ficarão sujeitos às disposições do Contrato Social e aos limites e restrições ficados no ato de sua nomeação.

**Sétima** – Os Sócios nomeiam como Administradores da Sociedade: **Roberto Ariani Mangabeira Albernaz**, que representará a sociedade ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, perante qualquer pessoa física ou jurídica, entidade, autarquia ou repartição pública, todos com mandato até a dissolução da sociedade, estando dispensado de prestar caução.

**Parágrafo Primeiro** – O administrador poderá firmar quaisquer contratos em nome da sociedade, inclusive os de alienação e oneração dos bens



JUL 2024

05

24 01 10

Visto	
Conferido	
RG: 13.621.47	

imóveis, bem como abrir e encerrar contas em estabelecimentos bancários, emitir e assinar cheques e títulos de crédito, assumir compromissos e obrigações que se relacionem com o interesse e desenvolvimento da sociedade, podendo nomear, constituir e destituir procuradores em nome da sociedade, inclusive com as cláusulas “*ad judicium*” e “*ad negotia*”.

**Parágrafo Segundo** – Fica vedado aos administradores, sob qualquer pretexto ou modalidade, o uso da denominação social na prática de atos em negócios estranhos ao objeto da sociedade, notadamente a prestação de avais, endossos, fianças e outras garantias.

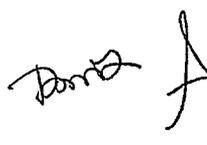
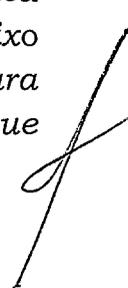
**Parágrafo Terceiro** – A retirada mensal a título de “pro-labore” dos administradores será determinada pela Reunião de Sócios, de acordo com as possibilidades econômico-financeiras da sociedade, e deverá ser lançada à conta de despesas gerais.

#### CAPÍTULO “IV” DAS DELIBERAÇÕES SOCIAIS

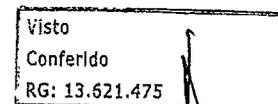
**Oitava** – As deliberações sociais serão tomadas em reunião de sócios que será convocada pelos administradores, mediante carta de convocação (notificação) a ser enviada a todos os sócios com antecedência de 8 (oito) dias, da qual constará o local, data, hora e a ordem do dia.

**Parágrafo Primeiro** – Dispensam-se as formalidades de convocação previstas no §3º. do art. 1.152, do Código Civil, quando todos os sócios comparecerem, ou se declararem, por escrito, no ato de recebimento da convocação, estarem cientes da ordem do dia, local, data e a hora da realização da assembléia.

**Parágrafo Segundo** – As deliberações dos sócios deverão ser tomadas pelos votos correspondentes a 2/3 (dois terços) do capital social, no mínimo. Fica acordado ainda que *além das matérias previstas em lei, as matérias abaixo listadas também dependem necessariamente de deliberação dos sócios para serem aprovadas, por resolução aprovada pelo voto afirmativo de sócios que*

JUL 2024  
05  
24 01 10



representem, pelo menos, 75% (setenta e cinco por cento) do capital social total da Sociedade, em reunião de sócios a ser regularmente convocada, da qual deverá ser lavrada ata:

- (a) aprovação de qualquer operação de cisão ou transformação envolvendo a Sociedade;
- (b) autorização aos administradores da Sociedade para confessar falência ou recuperação judicial ou extrajudicial;

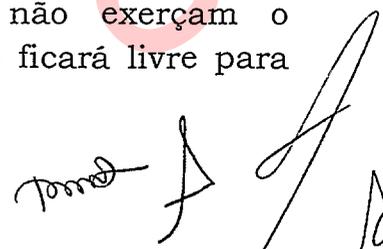
**Parágrafo Terceiro** – Torna-se dispensável a realização da assembléia quando todos os sócios decidirem, por escrito, sobre a matéria que nela seria deliberada.

**Parágrafo Quarto** – Sempre que a lei assim o permitir, fica dispensado o arquivamento das atas das reuniões de sócios no órgão competente de registro de empresas.

## CAPÍTULO “V” DA CESSÃO DE QUOTAS

**Nona** – As quotas referentes ao percentual correspondente a cada sócio na participação do capital social da sociedade são individuais e pessoais, não podendo ser transferidas ou alienadas a qualquer título a terceiros sem o consentimento dos sócios remanescentes, aos quais fica assegurado o direito de preferência em igualdade de condições.

**Parágrafo Primeiro** - O sócio que desejar transferir suas quotas deverá notificar os sócios remanescentes, discriminando o preço, forma e prazo de pagamento para que este exerça ou renuncie ao direito de preferência, o qual deverá fazê-lo dentro de 15 (quinze) dias, contados da data do recebimento da notificação. Findo o prazo, e caso não haja interesse de nenhum dos sócios remanescente, ou os mesmos não exerçam o pagamento, o sócio interessado em transferir suas cotas ficará livre para transferi-las a terceiro(s).



JUL 2024

05

24 01 10

Conferido	
RG: 13.621.475	

**Parágrafo Segundo** – A cessão terá eficácia quanto à sociedade e terceiros, inclusive para os fins do parágrafo único do art. 1.003, do Código Civil, a partir da averbação do respectivo instrumento, subscrito pelo sócio anuente.

#### **CAPÍTULO “VI” DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DA SOCIEDADE**

**Décima** – A dissolução e/ou liquidação da sociedade ocorrerá nos casos previstos em lei ou será deliberada pelos sócios que representem 2/3 (dois terços) do capital social, que deverão indicar o liquidante, sendo os haveres da sociedade empregados na liquidação das obrigações sociais.

**Parágrafo Único** – A falência, a extinção e/ou a cessação das atividades do sócio que detém a maioria das quotas importará na automática dissolução da sociedade. No caso de retirada ou exclusão de qualquer outro sócio, o sócio majoritário deliberará sobre a manutenção da sociedade, podendo optar por dissolvê-la.

#### **CAPÍTULO “VII” DO ENCERRAMENTO DO EXERCÍCIO SOCIAL**

**Décima Primeira** – O exercício social terminará no dia 31 de dezembro de cada ano, ocasião em que será levantado um balanço patrimonial com a demonstração dos resultados do exercício e demais demonstrações financeiras previstas na legislação.

**Parágrafo Primeiro** – Após as deduções legais, os lucros líquidos apurados terão a aplicação que for determinada por deliberação de 2/3 dos sócios quotistas, respeitando-se sempre a proporcionalidade da participação de cada um no capital social.

**Parágrafo Segundo** – Os prejuízos apurados serão suportados por todos os sócios quotistas, responsáveis em aportar os recursos necessários à

JUL 2024

05

24:01:10

Visto
Conferido
RG: 13.621.415

consecução do objeto social, de acordo com a proporção de cada sócio no Capital Social.

## CAPÍTULO "VIII" DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Décima Segunda** – Concluído o empreendimento, vendido todos os lotes e/ou divididos entre os sócios na forma por eles determinadas em deliberações assembleares, e, cumpridas todas as obrigações perante terceiros, a sociedade será dissolvida, distribuindo-se os haveres de cada sócio.

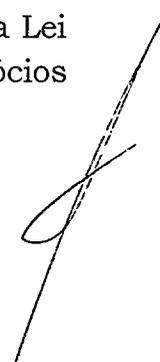
**Parágrafo Primeiro** – O pagamento dos haveres dos sócios poderá ser realizado mediante a "dação em pagamento" de lotes no empreendimento, observada a proporção das quotas sociais de cada um deles e as deliberações assembleares.

**Parágrafo Segundo** – As despesas com a transferência da titularidade das unidades autônomas (lavratura da escritura pública, ITBI, registros, averbações etc.) serão de responsabilidade do sócio que as receber.

**Décima Terceira** – A sociedade será regida em conformidade com as disposições pertinentes às sociedades limitadas, constantes do Código Civil.

**Parágrafo Primeiro** – Supletivamente, nos casos não previstos neste contrato social e nas disposições pertinentes às sociedades limitadas, a sociedade será regida em conformidade com as normas das sociedades anônimas.

**Parágrafo Segundo** – Segundo remissão determinada pelo artigo 1054 da Lei 10.406/2002 ao artigo 997 da mesma legislação, fica expresso que os sócios não respondem subsidiariamente pelas obrigações sociais.



JULGADO  
DE  
CIVIL

Visto  
Conferido  
RG: 13.621.475

**Décima Quarta** - Para julgar quaisquer questões oriundas deste instrumento, fica eleito o foro da cidade de Campinas, Estado de São Paulo, renunciando as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

**Décima Quinta** - Os sócios, os representantes das sócias e os administradores declaram que não incurso em nenhum dos crimes previstos no §1º do artigo 1.011, da Lei 10.406/2002, que os impeçam de exercer a atividade mercantil.

E, por estarem assim justos e acordados, assinam este instrumento contratual em três vias de igual teor, juntamente com duas testemunhas abaixo.

Campinas, 09 de novembro de 2017.

Sócios:

*[Handwritten Signature]*  
BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA.  
Roberto Ariani Mangabeira Albernaz

*[Handwritten Signature]*  
ROBERTO ARIANI MANGABEIRA ALBERNAZ

TESTEMUNHAS

*[Handwritten Signature]*  
ÁIDA VERA MIATELO PRATES SANTOS  
RG nº 16.807.767 SSP/SP  
CPF nº 016.664.038-73

*[Handwritten Signature]*  
RAQUEL MATIAS FRANCHIA  
RG nº 32.904.522 SSP/SP  
CPF nº 221.423.188-94

ADVOGADA

*[Handwritten Signature]*  
MÁRCIA MAGNUSSEN  
OAB/SP Nº 123.078

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO  
ECONÔMICO, CIÊNCIA,  
TECNOLOGIA E INOVAÇÃO  
JUICESP  
NIRE D. 11.111.111  
FLÁVIA R. BRITTO DE OLIVEIRA  
SECRETARIA GERAL

3523079953-1



SEM  
PRESE  
NÇA

PROVA  
DE  
AUTENTICIDADE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO CARLOS DE LIMA JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/02/2024 às 15:49, sob o número WJAG24700043687. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jtsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004419-31.2023.8.26.0296 e código pkoHYyCl.

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO  
ECONOMICO, CIENCIA  
TECNOLOGIA E INOVACAO  
JUCESP  
NIRE UNITADA  
FLAVIA R BRUNO LOPES  
SECRETARIA GERAL

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO  
ECONOMICO, CIENCIA  
TECNOLOGIA E INOVACAO  
JUCESP  
NIRE UNITADA  
FLAVIA R BRUNO LOPES  
SECRETARIA GERAL

CERTIFICADO DE REGISTRO  
SOB O NUMERO

3523079953-1



JUCESP



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO  
ECONOMICO, CIENCIA  
TECNOLOGIA E INOVACAO  
JUCESP  
NIRE UNITADA  
FLAVIA R BRUNO LOPES  
SECRETARIA GERAL

CERTIFICADO DE REGISTRO  
SOB O NUMERO

3523079953-1



JUCESP



SEMESTRAL VAI TOR DE DE CERTIFICADO





# JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo

Ministério do Desenvolvimento, Indústria e Comércio Exterior

Secretaria de Comércio e Serviços

Departamento Nacional do Registro do Comércio - DNRC

Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Ciência e Tecnologia

fls. 309



## Declaração

24 01 10

Eu, ROBERTO ARIANI MANGABEIRA ALBERNAZ, portador da Cédula de Identidade nº 9860553-7 SSP/SP, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas - CPF sob nº 025.057.888-39, na qualidade de titular, sócio ou responsável legal da empresa RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA, **DECLARO** estar ciente que o **ESTABELECIMENTO** situado no(a) Avenida Doutor Jesuíno Marcondes Machado, 440, SALA 09, Nova Campinas, SP, Campinas, CEP 13092-108, **NÃO PODERÁ EXERCER** suas atividades sem que tenha um **CERTIFICADO DE LICENCIAMENTO INTEGRADO VÁLIDO**, obtido pelo sistema Via Rápida Empresa - Módulo de Licenciamento Estadual, nos termos do artigo 7º do Decreto nº 55.660, de 30 de março de 2010.

Declaro ainda estar ciente que qualquer alteração no endereço do estabelecimento, em sua atividade ou grupo de atividades, ou em qualquer outra das condições determinantes à expedição do Certificado de Licenciamento Integrado, implica na perda de sua validade, assumindo, desde o momento da alteração, a obrigação de renová-lo.

Por fim, declaro estar ciente que a emissão do Certificado de Licenciamento Integrado poderá ser solicitada por representante legal devidamente habilitado, presencialmente e no ato da retirada das certidões relativas ao registro empresarial na Prefeitura, ou pelo titular, sócio, ou contabilista vinculado no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) diretamente no site da Jucesp, através do módulo de licenciamento, mediante uso da respectiva certificação digital.



RG: 9860553-7 SSP/SP

RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA

00000000  
14  
20131111



SEM  
VALIA  
ORIGINA

**BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA**

**CNPJ: 05.394.993/0001-47**

**NIRE: 35.217.571.734**

**6ª ALTERAÇÃO CONTRATUAL**

**ROBERTO ARIANI MANGABEIRA ALBERNAZ**, brasileiro, casado, engenheiro inscrito no CREA sob nº 128.460/D, portador do CPF (MF) nº 025.057.888-39 e da Cédula de Identidade RG nº 9.860.553 SSP/SP, residente e domiciliado na Cidade e Comarca de Campinas, Estado de São Paulo, à Alameda das Palmeiras, no. 919 Condomínio Gramado; e

**ADRIANA FUNARI NEGRÃO MANGABEIRA ALBERNAZ**, brasileira, casada, bióloga, inscrita no CPF (MF) sob o nº 016.866.268-00 e portadora da Cédula de Identidade RG nº 6.614.529-6 SSP/SP, residente e domiciliada na Cidade e Comarca de Campinas, Estado de São Paulo, à Alameda das Palmeiras, no. 919, Condomínio Gramado,

Únicos sócios da sociedade empresária **BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA** com sede na cidade de Campinas, SP, Av. Eng. Carlos Stevenson, 80, 3º andar, sala 32, bairro Nova Campinas, CEP 13092-132, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE nº 35.217.571.734, em 20/06/2002, inscrita no CNPJ sob nº 05.394.993/0001-47, tem entre si justos e combinados a presente alteração contratual, nos moldes da Lei nº 10.406/2002:

*[Handwritten signatures]*

JUL 2024

14



**CLÁUSULA PRIMEIRA**

É deliberado alterar a sede social da sociedade, passando o “caput” da cláusula primeira do contrato social a ter a seguinte redação:

“A sociedade tem sede na cidade de Campinas, Estado de São Paulo, à Av. Dr. Jesuíno Marcondes Machado, nº. 440 , sala 01, bairro Nova Campinas, CEP 13.092-108.”

**CLAUSULA SEGUNDA**

A vista da modificação ora ajustada consolida-se o contrato social que passa a ter a seguinte redação:

**CONTRATO SOCIAL CONSOLIDADO**

**BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA**

**DENOMINAÇÃO, SEDE E FORO JURÍDICO**

Cláusula 1ª – A sociedade denomina-se **BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA** e tem sua sede na cidade de Campinas, Estado de São Paulo, à Av Dr. Jesuíno Marcondes Machado, nº. 440, sala 01, bairro Nova Campinas, CEP 13.092-108 . podendo, por deliberação dos sócios-quotistas, constituir, manter e fechar filiais, em qualquer parte do território nacional, atribuindo-lhes capital em separado para fins fiscais.

**OBJETO**

Cláusula 2ª – A sociedade tem por objetivo:

- a) atividade de compra e venda de imóveis;
- b) locação de imóveis;
- c) desmembramento ou loteamento de terrenos;



JUN 20

14

- d) incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda;
- e) Participação como sócia ou acionista de outras empresas.

**DURAÇÃO**

**Cláusula 3ª** – O prazo de duração da Sociedade é por tempo indeterminado, tendo início na data da assinatura deste Contrato.

**CAPITAL SOCIAL**

**Cláusula 4ª** – O Capital Social subscrito pelos sócios é o de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), totalmente integralizado neste ato em moeda corrente nacional, e dividido em 18 000 (dezoito mil) quotas iguais, no valor nominal de R\$ 1,00 (hum real) cada uma, assim distribuídas entre os sócios:

SÓCIOS	QUOTAS	VALOR
ROBERTO ARIANI MANGABEIRA ALBERNAZ	9.180	R\$ 9.180,00
ADRIANA FUNARI NEGRÃO MANGABEIRA ALBERNAZ	8.820	R\$ 8.820,00
<b>TOTAIS</b>	<b>18.000</b>	<b>R\$ 18.000,00</b>

§ 1º – As deliberações serão tomadas por maioria de votos, contados segundo o valor das quotas de cada um.

§ 2º – Nos termos do artigo 1.052 do Código Civil da Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002, a responsabilidade de cada sócio é restrita ao valor de suas quotas, mas todos respondem solidariamente pela integralização do capital social.

§ 3º – Quaisquer alterações no presente Contrato Social que impliquem no aumento ou redução do Capital Social, serão registradas na Junta Comercial do Estado de São Paulo no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a assinatura do referido instrumento.

JUL 20

14



### GERÊNCIA E ADMINISTRAÇÃO

**Cláusula 5ª** – A sociedade será administrada exclusivamente pelo sócio, o Sr. **ROBERTO ARIANI MANGABEIRA ALBERNAZ**, a quem incumbe assinar, isoladamente, todos papéis e documentos da sociedade, sendo-lhe, todavia, terminantemente vedado o seu uso ou emprego em fins estranhos aos interesses sociais, notadamente em avais, fianças e endossos de favor, ou assumir obrigações seja em favor de terceiros, bem como onerar ou alienar bens imóveis da sociedade, sem autorização do outro sócio, respondendo cada sócio, individualmente pelos compromissos assumidos e pelas consequências da transgressão desta cláusula.

**§ Único** – O Sócio-Administrador poderá apenas prestar avais, fianças e endossos de favor, ou assumir obrigações seja em favor de terceiros, bem como onerar ou alienar bens imóveis da sociedade, como mencionado na cláusula acima, quando a totalidade dos sócios assim decidir.

**Cláusula 6ª** – Compete ao Administrador:

- representar a sociedade, ativa e passivamente, em Juízo ou em suas relações com terceiros;
- administrar, supervisionar e gerir todos os negócios e as atividades da sociedade, podendo, para tanto, praticar todos os atos necessários, assumindo quaisquer obrigações dentro dos poderes autorizados por este Contrato Social;
- assinar quaisquer documentos, contratos, atos, títulos de crédito, garantias, fianças, cheques ou procurações em nome da Sociedade, de acordo com o Parágrafo Único da Cláusula 5ª;
- responsabilidade técnica da sociedade.

**Cláusula 7ª** – A sociedade poderá constituir procuradores para auxiliá-la na administração social, especificando no instrumento de nomeação os poderes outorgados e o prazo de validade da procuração.

JUL 14 2013

14

2013



**Cláusula 8ª** – Quaisquer atos da Sociedade só terão validade e a obrigação quando por instrumentos escrito e assinado pelo sócio-administrador, isoladamente, ou por um procurador com poderes bastante.

**EXERCÍCIO SOCIAL E BALANÇO**

**Cláusula 9ª** – O exercício social terá início em 1º de janeiro e encerrar-se-á em 31 de dezembro de cada ano. Ao fim de cada exercício social serão levantados balanços patrimoniais e preparadas as correspondentes demonstrações financeiras.

§ 1º – Os sócios-quotistas poderão determinar o levantamento de balanços e demonstrações financeiras intermediárias a qualquer momento.

§ 2º – Os lucros ou prejuízos apurados em Balanço anual, ou em períodos menores, terão a destinação que o sócio detentor da maioria das quotas deliberar. Em caso de distribuição dos lucros ou dos prejuízos será respeitada a proporção das quotas sociais possuídas por cada um.

**CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE QUOTAS**

**Cláusula 10ª** – Os sócios-quotistas poderão transferir, ceder, gravar, alienar ou por outra forma dispor de sua quota com o consentimento escrito do outro sócio-quotista, que gozará de preferência na compra da quota.

**Parágrafo Único** – Os sócios, em desejando vender sua participação no capital social, deverão notificar ao outro sócio, por escrito, dessa sua intenção, comunicando-lhe o preço e as condições de pagamento e concedendo o prazo de 90 (noventa) dias para que exerça seu direito de preferência. Ultrapassado esse prazo sem resposta, o sócio estará livre para vender sua parte a terceiro, desde que este venha a ser aceito pelo sócio remanescente.

JULIO

14

201111



**DISSOLUÇÃO DA SOCIEDADE**

Cláusula 11ª – A retirada, exclusão ou falecimento de qualquer dos sócios não dissolverá a Sociedade.

§ 1º – A retirada ou o falecimento dos sócios não acarretará a extinção da sociedade, apurando-se seus haveres e pagando os seus herdeiros conforme o disposto no parágrafo segundo desta cláusula.

§ 2º – Em caso de falecimento de um dos sócios, caberá ao sócio remanescente apurar em Balanço Patrimonial os resultados alcançados até aquela data, demonstrando ao(s) herdeiro(s) a situação geral da sociedade. Ao(s) herdeiro(s) do sócio minoritário que não desejar(em) ingressar na sociedade, ou que não for(em) aceito(s) pelo sócio remanescente, será providenciado o pagamento da parte que lhe(s) couber(em). O valor devido deverá ser pago em 12 (doze) parcelas mensais e iguais, corrigidas pelo IGP-M da Fundação Getúlio Vargas, iniciando-se dentro de 30 (trinta) dias após o arquivamento da decorrente alteração contratual no Cartório de Registro de Pessoas Jurídicas, sendo que o protocolo para fins de arquivamento deverá ocorrer no máximo 45 (quarenta e cinco) dias após o falecimento do sócio.

**ALTERAÇÕES**

Cláusula 12ª – O presente instrumento poderá ser modificado, no todo ou em parte, em qualquer de seus artigos, mediante deliberação do(s) sócio(s)-quotista(s) que representa(m) a maioria do capital social.

**DA EXCLUSÃO DA SOCIEDADE**

Cláusula 13ª – O sócio, representando a maioria do capital social, poderá, em atenção aos interesses da sociedade, determinar a exclusão do sócio minoritário, de acordo com o art. 1.030 e 1.085 da Lei nº 10.406 de janeiro de 2002.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO CARLOS DE LIMA JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/02/2024 às 15:49 , sob o número WJAG24700043687 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004419-31.2023.8.26.0296 e código pkoHYcL.



JUN 14 2013

**LIQUIDAÇÃO**

**Cláusula 14ª** – Na hipótese de liquidação, o(s) sócio(s) representando a maioria do capital social, nomearão um liquidante, que apurará o ativo e o passivo, pagando os credores e distribuindo o eventual resíduo entre os sócios, observando-se os dispositivos legais aplicáveis.

**LEGISLAÇÃO APLICÁVEL**

**Cláusula 15ª** – A sociedade será regida pelas disposições da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

**FORO**

**Cláusula 16ª** – Para todas as questões oriundas do presente Contrato, fica desde já, eleito o foro de Campinas, Estado de São Paulo, com exclusividade sob qualquer outro por mais privilegiado que seja.

**DELIBERAÇÕES**

**Cláusula 17ª** – As deliberações dos sócios, obedecido ao disposto no art. 1.010 do Código Civil, serão tomadas em reunião de acordo com o art. 1.072 e seguintes da referida Legislação.

**DESEMPEDIMENTO CRIMINAL**

“Os sócios e administradores declaram, sob as penas da lei, de que não estão impedidos de exercer a administração da sociedade, por lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrarem sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública ou propriedade.”

SEM FORTALEÇA

JUL 09

14

2011



E por estarem assim justos e contratados, lavram, datam e assinam o presente instrumento em três (03) vias de igual teor e forma, na presença de duas (02) testemunhas que também assinam, obrigando-se, fielmente, por si e por seus herdeiros, a cumpri-los em todos os seus termos.

Campinas, 17 de outubro de 2011

*Roberto Ariani Mangabeira Albernaz*  
 ROBERTO ARIANI MANGABEIRA ALBERNAZ

*Adriana Funari Negrão Mangabeira Albernaz*  
 ADRIANA FUNARI NEGRÃO MANGABEIRA ALBERNAZ

**Testemunhas:**

*Hailton Simionato*  
 Hailton Simionato

RG nº 17.566.138 SSP/SP

*Sandra Aparecida Degrecci*  
 Sandra Aparecida Degrecci

RG nº 10.948.169-0 SSP/SP



SEM FORTALEÇA



# JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo

Ministério do Desenvolvimento, Indústria e Comércio Exterior  
Secretaria de Comércio e Serviços  
Departamento Nacional do Registro de Comércio - DNRC  
Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Ciência e Tecnologia

fls. 318



## Ficha Cadastral - Quadro Societarios/Integrantes

Nº CONTROLE NA INTERNET 022551860-1	NIRE SEDE	NOME EMPRESARIAL RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA				
NOME DO INTEGRANTE BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA		IDENTIFICAÇÃO 3521757173-4				
NACIONALIDADE	RG/RNE	DIGITO	DATA DE EXPEDIÇÃO	ORGÃO EMISSOR	UF	CNPJ 05.394.993/0001-47
LOGRADOURO (rua, av, etc) Avenida Doutor Jesuíno Marcondes Machado					NÚMERO 440	
COMPLEMENTO SALA 01		BAIRRO/DISTRITO Nova Campínas			CEP 13092-108	
MUNICÍPIO Campínas				UF SP	PAIS Brasil	
TIPO DE OPERAÇÃO Admissão	TIPO DE INTEGRANTE PJ - Registro na Junta Comercial		USO DA FIRMA Não			
PARTICIPAÇÃO Participação no Capital: R\$ 19.000,00 - DEZENOVE MIL REAIS						
CARGOS Sócio (entrada) Início do Mandato: Término do Mandato:						
REPRESENTADOS NENHUM						
DADOS COMPLEMENTARES						



# JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo

Ministério do Desenvolvimento, Indústria e Comércio Exterior  
Secretaria de Comércio e Serviços  
Departamento Nacional do Registro de Comércio - DNRC  
Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Ciência e Tecnologia



## Ficha Cadastral - Quadro Societarios/Integrantes

Nº CONTROLE NA INTERNET 022551860-1		NIRE SEDE		NOME EMPRESARIAL RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA			
NOME DO INTEGRANTE ROBERTO ARIANI MANGABEIRA ALBERNAZ			IDENTIFICAÇÃO 025.057.888-39				
NACIONALIDADE Brasileira	RG/RNE 9860553	DIGITO 7	DATA DE EXPEDIÇÃO 22/08/2014	ORGÃO EMISSOR JUCESP	UF SP	CNPJ Sem C.N.P.J.	
LOGRADOURO (rua, av, etc) Alameda das Palmeiras						NÚMERO 919	
COMPLEMENTO		BAIRRO/DISTRITO Sítios de Recreio Gramado				CEP 13101-676	
MUNICIPIO Campinas					UF SP	PAIS Brasil	
TIPO DE OPERAÇÃO Admissão	TIPO DE INTEGRANTE Pessoa Física			USO DA FIRMA Sim - Isoladamente			
PARTICIPAÇÃO Participação no Capital: R\$ 1.000,00 - UM MIL REAIS							
CARGOS							
Sócio (entrada)		Início do Mandato: 9/11/2017		Termino do Mandato:			
Representante (entrada)		Início do Mandato: 9/11/2017		Termino do Mandato:			
Administrador (entrada)		Início do Mandato: 9/11/2017		Termino do Mandato:			
REPRESENTADOS 3521757173-4 (BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA)							
DADOS COMPLEMENTARES							



**JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo**

Ministério do Desenvolvimento, Indústria e Comércio Exterior  
 Secretaria de Comércio e Serviços  
 Departamento de Registro Empresarial e Inovação - DREI  
 Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Ciência,  
 Tecnologia e Inovação

ETIQUETA PROTOCOLO



**JUCESP PROTOCOLO**  
**2.218.796/17-0**



**CAPA DO REQUERIMENTO**

CONTROLE INTERNET  
 022328958-2



**DAOS CADASTRAIS**

ATO Constituição Normal;					
NOME EMPRESARIAL RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA				CNPJ - SEDE	
LOGRADOURO Avenida Doutor Jesuíno Marcondes Machado		NÚMERO 440	COMPLEMENTO SALA 09	CEP 13092-108	
MUNICÍPIO Campinas	UF SP	TELEFONE	EMAIL		
NÚMERO EXIGÊNCIA (S) 0	NIRE - SEDE				
IDENTIFICAÇÃO SIGNATÁRIO ASSINANTE REQUERIMENTO CAPA NOME: ROBERTO ARIANJ MANGABEIRA ALBERNAZ (Administrador) ASSINATURA: <i>[Handwritten Signature]</i> DATA: 09/11/2017			VALORES RECOLHIDOS DARE: R\$ 137,70 DARF: R\$ 21,00		SEQ. DOC. 1 / 1

DECLARO, SOB AS PENAS DA LEI, QUE AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REQUERIMENTO/PROCESSO SÃO EXPRESSÃO DA VERDADE.

**PARA USO EXCLUSIVO DA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO (INCLUSIVE VERSO)**

CARIMBO PROTOCOLO <b>JUCESP</b> ER 190 - ASSIMPI CAMPINAS  11 DEZ. 2017  SÃO PAULO PROTOCOLO	CARIMBO DISTRIBUIÇÃO	CARIMBO ANÁLISE <b>JUCESP</b> ASSIMPI - CAMPINAS <b>EXIGÊNCIA</b>  12 DEZ. 2017  José Darkiman Trigo Assessor Técnico do Registro Público RG 13.621.475
--	----------------------	--

**ANEXOS:** EXCLUSIVO SETOR DE ANÁLISE

<input type="checkbox"/> DBE	<input type="checkbox"/> Documentos Pessoais
<input type="checkbox"/> Procuração	<input type="checkbox"/> Laudo de Avaliação
<input type="checkbox"/> Alvará Judicial	<input type="checkbox"/> Jornal
<input type="checkbox"/> Formal de Partilha	<input type="checkbox"/> Protocolo / Justificação
<input type="checkbox"/> Balanço Patrimonial	<input type="checkbox"/> Certidão
<input type="checkbox"/> Outros	

ETIQUETAS DE REGISTRO + CARIMBO

**OBSERVAÇÕES:**

DOCUMENTOS NÃO RETIRADOS EM ATÉ 90 DIAS DA DISPONIBILIDADE SERÃO DESCARTADOS - ART.57, § 5º, DECRETO 1.800/96

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO CARLOS DE LIMA JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 100441931.2021.26.01.2001 e o código pkoHYyCl.

# EXIGÊNCIA

IN DREI 38 - Anexo II

1 – Contrato Social;

1.1. O prazo de duração da sociedade de propósito específico deve estar sempre vinculada à consecução do objeto social. Harmonizar.

**JUCESP**  
**ASSIMPI - CAMPINAS**  
**EXIGÊNCIA**

12 DEZ. 2017

José Darkiman Trigo  
Assessor Técnico do Registro Público  
RG 13.621.475

## PROCURAÇÃO AD JUDITIA ET EXTRA

**OUTORGANTE:** **MARCOS ROBERTO SOPRANI FERREIRA**, brasileiro, técnico eletrônico, divorciado, portador da cédula de identidade (RG) nº 17.376.162 SSP/SP, inscrito junto ao CPF/ME sob nº 119.249.338-96, residente e domiciliado na Rua Sebastião da Rocha Pita, nº 44, Jardim Santa Genebra, Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, CEP 13080-300, 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**, diante do Instrumento Particular de Venda e Compra e Cessão de Lote de Terreno denominado "R01" , 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.

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 DE Indeterminado.  
VALIDADE DO  
MANDATO:

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

Campinas/SP, em 07 de junho de 2023.

  
\_\_\_\_\_  
**MARCOS ROBERTO SOPRANI FERREIRA**  
CPF/ME nº 119.249.338-96



**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: **1004419-31.2023.8.26.0296**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**  
 Requerente: **Marcos Roberto Soprani Ferreira**  
 Requerido: **Building Assessoria e Consult. Ltda e outro**

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

Vistos.

Conheço dos embargos por tempestivos e os acolho para que passe a conter no primeiro parágrafo da decisão de fls. 242 a seguinte redação;

*(...) suspender a exigibilidade de pagamento das parcelas vencidas e vincendas pelos autores, assim como a inscrição destes em órgão de proteção ao crédito em razão destes débitos, bem como para que taxas, impostos e demais tributos em razão do imóvel passem a ser de responsabilidade da proprietária, nos termos retro fundamentados."*

No mais persiste tal como lançada.

Prossiga-se e encaminhem-se os autos ao CEJUSC.

Fls. 275/276: Anote-se junto ao sistema.

Intime-se.

Jaguariuna, 07 de fevereiro 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 0095/2024, encaminhada para publicação.

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

Teor do ato: "Vistos. Conheço dos embargos por tempestivos e os acolho para que passe a conter no primeiro parágrafo da decisão de fls. 242 a seguinte redação; (...) suspender a exigibilidade de pagamento das parcelas vencidas e vincendas pelos autores, assim como a inscrição destes em órgão de proteção ao crédito em razão destes débitos, bem como para que taxas, impostos e demais tributos em razão do imóvel passem a ser de responsabilidade da proprietária, nos termos retro fundamentados." No mais persiste tal como lançada. Prossiga-se e encaminhem-se os autos ao CEJUSC. Fls. 275/276: Anote-se junto ao sistema."

Jaguariuna, 12 de fevereiro de 2024.

**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 nº: **1004419-31.2023.8.26.0296**  
Classe – Assunto: **Procedimento Comum Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**  
Requerente: **Marcos Roberto Soprani Ferreira**  
Requerido: **Reserva Santa Izabel Empreendimentos Imobiliários Ltda e outro**

Tramitação prioritária

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que cadastrei o patrono dos requeridos no sistema informatizado. Nada Mais. Jaguariuna, 14 de fevereiro de 2024. Eu, \_\_\_\_, Ana Lucia Baptista, Escrevente Técnico Judiciário.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0095/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 15/02/2024. Considera-se a data de publicação em 16/02/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

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

Teor do ato: "Vistos. Conheço dos embargos por tempestivos e os acolho para que passe a conter no primeiro parágrafo da decisão de fls. 242 a seguinte redação; (...) suspender a exigibilidade de pagamento das parcelas vencidas e vincendas pelos autores, assim como a inscrição destes em órgão de proteção ao crédito em razão destes débitos, bem como para que taxas, impostos e demais tributos em razão do imóvel passem a ser de responsabilidade da proprietária, nos termos retro fundamentados." No mais persiste tal como lançada. Prossiga-se e encaminhem-se os autos ao CEJUSC. Fls. 275/276: Anote-se junto ao sistema."

Jaguariúna, 15 de fevereiro de 2024.

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0096/2024, 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: "istos. Conheço dos embargos por tempestivos e os acolho para que passe a conter no primeiro parágrafo da decisão de fls. 242 a seguinte redação; (...) suspender a exigibilidade de pagamento das parcelas vencidas e vincendas pelos autores, assim como a inscrição destes em órgão de proteção ao crédito em razão destes débitos, bem como para que taxas, impostos e demais tributos em razão do imóvel passem a ser de responsabilidade da proprietária, nos termos retro fundamentados." No mais persiste tal como lançada. Prossiga-se e encaminhem-se os autos ao CEJUSC. Fls. 275/276: Anote-se junto ao sistema. (Republicado para constar o nome do patrono das requeridas)."

Jaguariuna, 15 de fevereiro de 2024.



**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**

**E-mail: cejus.jaguariúna@tjsp.jus.br - WhatsApp: (19) 99766.2968**

**CERTIDÃO**

Processo Digital nº: **1004419-31.2023.8.26.0296**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**  
 Requerente: **Marcos Roberto Soprani Ferreira**  
 Requerido: **Reserva Santa Izabel Empreendimentos Imobiliários Ltda e outro**

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que foi designada Audiência de Tentativa de Conciliação/Mediação Virtual (**por videoconferência**) para o dia **05/03/2024 às 14:00h** no **Centro Judiciário de Solução de Conflitos e Cidadania de Jaguariúna-SP**. Referida audiência será realizada através da plataforma Microsoft Teams, nos termos do Ato Normativo do NUPEMEC Nº 01/2020 e Comunicado CG 284/2020. No dia da audiência, as partes devem estar munidas de um documento de identificação com foto, e com a câmera e microfone ligados. Caso haja interesse em comparecer acompanhado(a) de defensor(a)/advogado(a) público(a), a parte requerida deverá passar pela triagem na OAB local. Nada Mais. Jaguariuna, 16 de fevereiro de 2024. Eu, \_\_\_\_, Fábio Teixeira Barros, Chefe de Seção Judiciário.



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

Rua Santo Antonio de Posse, 259, Compl. do Endereço da Vara <<  
Informação indisponível >>  
CEP 13911-016, Jaguariuna - SP



**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: 1004419-31.2023.8.26.0296  
Classe – Assunto: **Procedimento Comum Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**  
Requerente: Marcos Roberto Soprani Ferreira  
Requerido: Reserva Santa Izabel Empreendimentos Imobiliários Ltda e outro

Fica designada o dia **05/03/2024 às 14:00h** para audiência de conciliação a ser realizada via modo remoto, via aplicativo MICROSOFT TEAMS, nos termos do Ato Normativo 01/2020 do NUPEMEC na sala virtual do Centro Judiciário de Solução de Conflitos e Cidadania (CEJUSC) de Jaguariúna/SP. Assim, **no prazo de 05 dias**, deverão as partes indicar os e-mails dos requerentes e requeridos, bem como dos patronos, para envio do convite para audiência virtual. Caso o requerente ou requerido não possua e-mail, o convite será enviado somente aos e-mails do patrono, não gerando qualquer nulidade ao ato. Caso o patrono tenha poderes específicos para transigir, a conciliação/mediação poderá ser realizada sem a presença da parte. No dia e hora designados, o conciliador/mediador aguardará, na sala virtual, o ingresso das partes pelo prazo de 05 minutos. A ausência de uma das partes na sala virtual, a audiência será dada por prejudicada, oportunidade em que os autos serão devolvidos ao Cartório para novas determinações. Caso a conciliação/mediação seja frutífera, tendo em vista a impossibilidade da colheita de assinaturas, as partes deverão apontar sua concordância aos termos do acordo através do chat da audiência, ou ainda, através da gravação da leitura do termo que será feita pelo conciliador/mediador ou servidor do Cejusc. Após, os autos serão remetidos ao Cartório para as providencias cabíveis. qualquer dúvida ou esclarecimentos que se fizerem necessários, enviar e-mail para: **cejusc.jaguariúna@tjsp.jus.br - WhatsApp (19) 99766-2968**. Certifico, ainda, que, de acordo com a Resolução nº 809/2019 do Egrégio TJSP e tabela de remuneração de conciliadores, as partes deverão efetuar o depósito de **R\$ 75,42** (setenta e cinco reais e quarenta e dois centavos), cabendo a cada uma delas o recolhimento de 50% (cinquenta por cento) deste valor (art. 10 da Resolução supra), o qual se destina ao pagamento do conciliador(a)/mediador(a), por meio de depósito judicial nos autos, no prazo de até 10 ( dez) dias antes da data da audiência de conciliação. Devendo o comprovante de depósito ser juntado aos autos, certificando-se o ocorrido. Deverá o(a) Sr.(a) Oficial(a) de Justiça, quando da citação/intimação, certificar o e-mail e número de telefone do(a) requerido(a), a fim de que lhe seja encaminhado o link de acesso à audiência. Por fim, certifico, que, as partes deverão apresentar seus documentos de identificação com foto, no início da Sessão, Nada Mais. Jaguariuna, 16 de fevereiro de 2024. Eu, \_\_\_\_, GIOVANNA GOMES DOS SANTOS BALDIN, Estagiário Nível Superior.

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

**Processo nº 1004419-31.2023.8.26.0296**

**BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA. E RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, já qualificada nos autos do processo em epígrafe, que lhe move **MARCOS ROBERTO SOPRANI FERREIRA** em trâmite perante esta Vara, sob o número supra, vem a presença de Vossa Excelência, informar que, nos termos do art. 1.018, do Código de Processo Civil, interpôs recurso de Agravo de Instrumento em desfavor da decisão de fls. 240-242, juntando, nesta oportunidade, cópia do referido recurso.

Assim, requer seja exercido o juízo de retratação, reformando a decisão vergastada nos termos recursais do art. 1.018, §1º do CPC, *in verbis*:

*Art. 1.018. O agravante poderá requerer a juntada, aos autos do processo, de cópia da petição do agravo de instrumento, do comprovante de sua interposição e da relação dos documentos que instruíram o recurso.*

*§1º Se o juiz comunicar que reformou inteiramente a decisão, o relator considerará prejudicado o agravo de instrumento.*

Por fim, requer que as futuras intimações dos atos processuais realizados através da Imprensa Oficial sejam feitas **EXCLUSIVAMENTE** em nome dos advogados **João Carlos de Lima Junior, OAB/SP 142.452**, sob pena de nulidade.

Termos em que,  
Pede e espera deferimento.  
Campinas, 16 de fevereiro de 2024.

**João Carlos de Lima Junior**  
**OAB/SP 142.452**



## EXELENTESSÍMO DESEMBARGADOR PRESIDENTE DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO.

**BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 05.394.993/0001-47, com sede na cidade de Campinas, Estado de São Paulo, na Avenida Doutor Jesuíno Marcondes Machado, nº 440, Nova Campinas, CEP 13092-108 e **RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 29.521.227/0001-64, com sede na cidade de Campinas, Estado de São Paulo, na Avenida Doutor Jesuíno Marcondes Machado, nº 440, Nova Campinas, CEP: 13.092-108, neste ato, representadas conforme seus contratos sociais, não se conformando com a decisão de fls. 240-242, proferida nos autos da ação nº 1004419-31.2023.8.26.0296, em trâmite perante a 1ª Vara do foro de Jaguariúna/SP, que lhe move **MARCOS ROBERTO SOPRANI FERREIRA**, vem respeitosamente, perante Vossa Excelência, por intermédio de seu procurador, interpor

### AGRAVO DE INSTRUMENTO COM PEDIDO DE EFEITO ATIVO

Com fulcro nos artigos 1.015, parágrafo único e seguintes do NCPC, pelas inclusas razões.

Tratando-se os autos principais de **processo eletrônico**, aplica-se a dispensa da juntada de documentos, conforme art. 1.017, §5º, CPC.

Por derradeiro, cumpre informar o endereço dos patronos das partes, de acordo com o que preceitua o artigo 1.016 do NCPC:

**Advogado das Agravantes:**



Dr. João Carlos de Lima Junior, OAB/SP 142.452

Rua Dr. José Ferreira Camargo, 405, Nova Campinas, Campinas/SP, CEP: 13092-100.

### **Advogados do Agravado:**

Dr. Gustavo Arruda Camargo da Cunha, OAB/SP 306.483

Dr. Evandro Blumer, OAB/SP 247.659

Av. Lafayette Arruda Camargo, nº 579, Bairro São Quirino, Campinas/SP, CEP: 13.088-540.

Nos termos do artigo 1.017, §1º do NCPC, e nos termos da Lei Estadual nº 11.608 de 29.12.03, as Agravantes requerem a juntada aos autos do comprovante do pagamento da respectiva guia de preparo.

Por fim, requer que as futuras intimações dos atos processuais realizados através da Imprensa Oficial sejam feitas **EXCLUSIVAMENTE** em nome dos advogados **João Carlos de Lima Junior, OAB/SP 142.452**, sob pena de nulidade.

Termos em que,

Pede e espera deferimento.

Campinas, 9 de fevereiro de 2024

**João Carlos de Lima Junior**

**OAB/SP 142.452**

## **MINUTA DO AGRAVO DE INSTRUMENTO**

**Agravante:** Building Empreendimentos Ltda. e Reserva Santa Izabel Empreendimento Imobiliário Spe Ltda.

**Agravado:** Marcos Roberto Soprani Ferreira

**Vara de origem:** 1ª Vara do Foro de Jaguariúna, Estado de São Paulo.

**Processo nº** 1004419-31.2023.8.26.0296

*Egrégio Tribunal*

*Colenda Turma*

*Ínclitos Julgadores!*

Não obstante o respeito e o acatamento que devotamos às sempre bem lançadas decisões do Ilustre Magistrado "a quod", prolator da r. decisão de fls. 240-242 não se pode deixar de consignar que desta feita não foi aplicada a costumeira Justiça.

Deve-se destacar que tal entendimento viola as disposições legais e o mais JUSTO entendimento jurisprudencial conforme será demonstrado mais adiante.

### **I. PRELIMINARMENTE - TEMPESTIVIDADE DO PRESENTE AGRAVO DE INSTRUMENTO**

Conforme se infere dos autos, o AR de citação foi juntado aos autos em 10/01/2024 (quarta-feira) durante o período de suspensão de prazos decorrentes do recesso forense, iniciando o prazo para interposição de recurso somente em 22/01/2024 (segunda-feira).

Assim, o prazo para interposição do presente recurso se encerra em 09/02/2024 (sexta-feira), logo atesta-se sua tempestividade.



## II. **BREVE RESUMO DA DEMANDA**

O Agravado demanda em face da Agravante, requerendo a rescisão do contrato, com consequente condenação desta a devolução dos valores pagos e aplicação de multa, alegando que perdeu interesse na aquisição em vista o atraso ocorrido na entrega.

O Agravado pleiteou em sede de tutela a suspensão das parcelas vencidas e vincendas até o final da ação, bem como que as Agravantes sejam proibidas de negativar o nome do Agravado em razão de eventual inadimplência, expedindo-se, ainda, ofícios aos órgãos de proteção de crédito para exclusão do seu nome de seus bancos de dados, ensejando decisão concedendo parcialmente a tutela, nos termos que segue:

*"Assim, defiro parcialmente a tutela de urgência e o faço para suspender a exigibilidade de pagamento das parcelas vincendas pelos autores, assim como a inscrição destes em órgão de proteção ao crédito em razão destes débitos, bem como para que taxas, impostos e demais tributos em razão do imóvel passem a ser de responsabilidade da proprietária, nos termos retro fundamentados. Oficie-se à Municipalidade para que providencie as alterações cadastrais do imóvel, assim como ao condomínio e associação, devendo o autor encaminhar os respectivos ofícios, instruindo-os com as cópias pertinentes para individualização dos imóveis, se necessário (contratos, matrícula e etc)"*

Portanto, uma vez indispensável a interposição do presente recurso, cujo processamento e provimento, desde já, requer, não há como prevalecer a decisão recorrida, em face destas Agravantes pelos motivos a seguir expostos, motivo pelo qual deve ser reformada por este e. Tribunal.

## III. **RAZÕES PARA REFORMA DA DECISÃO AGRAVADA**

### III.1. DA SUSPENSÃO DAS PARCELAS DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA

O *i. Magistrado a quo*, defere a tutela provisória para determinar a suspensão da exigibilidade das parcelas referentes ao contrato de compra e venda, bem como para determinar



que as Agravantes se abstenham de inserir o nome do Agravado nos cadastros de restrição ao crédito sem fundamentar sua decisão de forma jurídica.

Todavia, não há justificativa plausível para suspensão das parcelas legalmente contratadas e nem motivos que justifiquem as Agravantes ter cerceado seu direito de cobrar as parcelas em aberto.

Inicialmente, é importante ressaltar que a busca pela atuação do Judiciário não deve cingir-se exclusivamente à análise das questões jurídicas postas em discussão, porquanto devem ser levadas em consideração os fatos que revelam a motivação legal posta em debate.

No caso em tela deve-se ter como premissa para fundamentar a reforma da r. decisão e assim a revogação da tutela de urgência, o fato de que não se está a tratar da rescisão de um contrato firmado por parte hipossuficiente, que desconheça suas obrigações legais ou ainda que revele um padrão de vida modesto que inviabilize por exemplo, o dispêndio dos recursos financeiros para o ingresso em juízo, o que se depreende com clareza da natureza do próprio empreendimento, que é de alto padrão e cujos lotes adquiridos perpassam os valores entre R\$ 250.000,00 e R\$ 300.000,00, sob os quais ainda serão erigidas as respectivas construções.

Trata-se então de empreendimento de alto padrão que as partes, inclusive, em um dos lotes o adquiriram em co-participação o que também revela um caráter de investimento, entretanto, ainda que seja para uso próprio, aplicam-se também as considerações do parágrafo anterior.

Com tais esclarecimento, passa-se tratar da suspensão das cobranças parcelas e impedimento de negativação pelo não pagamento, como enunciado pelo r. juízo *a quo*.

Novamente, mesmo a despeito do embasamento trazido pelo r. juízo *a quo*, inclusive por meio de Súmula desse E. Tribunal, o fato é que, olhou-se exclusivamente para uma das partes, sem, no entanto, cotejar o funcionamento geral e os compromissos já assumidos pela agravante.

Isso porque, vale-se a agravante do efetivo cumprimento das obrigações contratuais para que possa dar azo à efetivação da implantação e execução das obras do loteamento e o



recebimento de tais parcelas não afronta a Súmula invocada porquanto o prosseguimento do contrato com o cumprimento das obrigações assumidas, ainda que venham a ser afastadas no julgamento final da ação, permitirão que em todo o curso do processo as Agravantes mantenham regular o fluxo de caixa esperado.

Tal fato, entretanto, foge à apreciação do r. juízo *a quo*, *data venia*.

Aqui deve-se ter novamente em conta a premissa do início deste tópico de que não se está a falar de um empreendimento popular ou ainda de padrão baixo/mediano em que teria guarida tal consideração, mas sim de um empreendimento de alto padrão que conta com adquirentes nos mesmos moldes sociais e econômicos.

Deve-se ter em conta que eventual acúmulo de ações que possam conceder tutelas de urgência com tal reflexo prejudiquem sobremaneira a consecução da finalidade das agravantes, o que deve ser obstado.

O que se externa, *in casu*, é que não foi apontada na r. decisão agravada a efetiva presença dos requisitos autorizadores da tutela pleiteada, quais sejam: probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

Inclusive trazendo-se o conceito que se espera da tutela de urgência tem-se de acordo com o exarado em decisão a seguir:

*"A tutela provisória de urgência é instituto que permite ao Poder Judiciário efetivar, de modo célere e eficaz, a proteção dos direitos pleiteados na inicial, estando sua concessão condicionada à demonstração de elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, bem como à reversibilidade dos efeitos da decisão<sup>1</sup>."*

O que se externa é que a despeito de aludir-se à suposta probabilidade do direito, os agravados não fazem qualquer alusão ao perigo de dano ou o risco útil ao resultado do processo e

<sup>1</sup> Acórdão 1270582, 07026995320208070000, Relator: SANDOVAL OLIVEIRA, Segunda Turma Cível, data de julgamento: 5/8/2020, publicado no DJE: 13/8/2020.



na mesma senda a r. decisão agravada não destaca a presença de referidos requisitos, de modo que não pode ser mantida a tutela concedida também nesse particular.

Inclusive deve-se frisar que o entendimento para tal suspensão de parcelas vem geralmente associado à impossibilidade de pagamento por parte dos adquirentes e no caso em tela não se tem essa situação fática, o que também vem em concordância com o pleito de revogação da tutela.

Por outro lado, o contraponto ora trazido demonstra que em relação à agravante estão patentes os requisitos para que a tutela seja revogada (o que adiante também se reforçará na antecipação da tutela recursal) pois que:

- a probabilidade do direito demonstra que a suspensão das parcelas já prejudica o fluxo de caixa da agravante e começa por atrapalhar o curso financeiro do loteamento;
- o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo: é o evidente prejuízo na execução das obras que dependem de um fluxo regular para o bom aproveitamento dos recursos financeiros.

No mesmo sentido da fundamentação os julgados abaixo transcritos e carreados ao feito na íntegra, *in verbis*:

*AGRAVO DE INSTRUMENTO – Ação de Rescisão de contrato c.c. tutela provisória de urgência, revisão de descontos e devolução de quantias pagas – Decisão que denegou a tutela de urgência para determinar a suspensão do contrato de compra e venda e cessão de um terreno e impedir que o nome da agravante seja negativado – Hipótese em que a questão reclama um debate mais detalhado e considerações mais detidas, sendo recomendável, ante a análise dos documentos que instruem a petição inicial, maior dilação probatória – Situação que impede a concessão da tutela – Ausência de elementos que evidenciem a probabilidade do*



*direito e os pressupostos do artigo 300 do CPC – Tutela antecipada indeferida – Decisão mantida – RECURSO DESPROVIDO<sup>2</sup>.*

*AGRAVO DE INSTRUMENTO – TUTELA DE URGÊNCIA - Ação de rescisão contratual com pedido de restituição de quantia paga - Lote de terreno - Indeferimento da tutela de urgência - Ausência dos requisitos legais - art. 300 do CPC- Decisão mantida - Recursodesprovido<sup>3</sup>.*

Como se verifica, pactuada livremente a obrigação, vigora o princípio *pacta sunt servanda*, externado nesse particular pela revogação da tutela concedida e a determinação de continuidade regular do pagamento das parcelas pelos adquirentes, sob pena de, em não o fazendo, suceder-se a negatificação.

Nesses termos, também a disposição contratual:

**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:

Em relação a suspensão das parcelas vincendas, bem como das taxas do condomínio e demais parcelas associativas ou cobranças em razão destas, passam também a ser do proprietário empreendedor acima descrito.

A r. decisão, também nesse particular deverá ser reformada e, para tanto, por economia processual e para que a argumentação não seja exaustiva aos

<sup>2</sup> TJSP; Agravo de Instrumento 2059518-18.2022.8.26.0000; Relator (a): Ramon Mateo Júnior; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Privado; Foro de Penápolis - 4ª Vara; Data do Julgamento: 19/04/2022; Data de Registro: 19/04/2022

<sup>3</sup> TJSP; Agravo de Instrumento 2035014- 45.2022.8.26.0000; Relator (a): Claudio Hamilton; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Dracena - 3ª Vara; Data do Julgamento: 12/04/2022; Data de registro: 12/04/2022



N. Julgadores repisam-se *in totum* os mesmos fundamentos do tópico anterior que se aplicam ao presente debate, sendo certo que a obrigação pactuada no contrato deve ser mantida regularmente até o final do julgamento da lide.

Como trazido pelos julgados citados anteriormente a medida é muito enérgica quando concedida *initio litis* sem que ainda tenha sido oportunizado o regular contraditório, cujo prazo sequer iniciou a correr e acaba por incidir em ônus que a agravante não esperava ter que assumir.

A par disso, as agravantes já efetivaram o cumprimento da liminar, inclusive para evitar quaisquer desdobramentos negativos nesse particular, entretanto, evidente que a reforma se impõe.

Frise-se ainda a ciência do agravado quanto à previsão das obrigações legais firmadas no contrato quanto ao pagamento de IPTU e das taxas associativas, de acordo com o que traz a cláusula 38ª:

**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.

**Assim sendo, por todo o demonstrado requer o acolhimento do pedido ora formulado para que seja revogada a tutela de urgência concedida mantendo-se a necessidade de quitação das parcelas regularmente, até o julgamento final da demanda.**

#### **IV. DA INEXISTÊNCIA DA PROBABILIDADE DO DIREITO DO AGRAVADO E DA INEXISTÊNCIA DO PERIGO DE DANO**

Para a concessão da tutela de urgência, faz-se necessária a constatação da probabilidade do direito da parte e a existência do perigo de dano.



Nos autos, não se verifica a probabilidade do direito do Agravado e da inexistência do perigo de dano. Isso porque não ocorreu qualquer fato que justifique a suspensão de pagamento das parcelas do contrato.

Há imperiosa necessidade de se demonstrar que há um perigo iminente de dano ao se aguardar a decisão meritória do feito.

A existência do dano não é facultativa, mas obrigatória.

*In casu*, não existe perigo de dano para o Agravado, bem como vê-se que a medida de suspensão das parcelas carece de urgência e não há qualquer perigo de demora no provimento. Isso porque os Agravados somente arcarão com a obrigação já assumida.

Não há qualquer fato superveniente ao contrato ou qualquer prestação desproporcional que impeça o Agravado de cumprir com suas obrigações contratuais.

Qual o prejuízo que o Agravado terá ao arcar com o pagamento das parcelas contratuais? Não há!

Ao contrário, ao final da ação, sendo determinada a rescisão contratual, esta receberá o valor pago, conforme disposto no contrato, devidamente corrigido. O que se percebe é que após a celebração do contrato, a seu bel prazer a parte simplesmente quer desistir da contratação.

Diante disso, verifica-se a inexistência de probabilidade do direito da parte e a existência do perigo de dano, devendo a decisão combatida ser reformada.

## **V. DA NECESSIDADE DE CONCESSÃO DO EFEITO ATIVO AO PRESENTE RECURSO**

Nos termos dos artigos 300 e 1.019, I, do Código de Processo Civil, faz-se necessária a demonstração dos elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, a fim de possibilitar a concessão do efeito suspensivo ao recurso interposto.



O pleito se justifica pelos motivos expostos em tópicos anteriores, os quais demonstram que as Agravantes estão realizando as cobranças das parcelas contratuais prevista inclusive com total respaldo para a realização de eventual restrição em razão do não pagamento.

Já o perigo do dano reside no fato de que o Agravado sequer estão arcando com as parcelas mensais do contrato de compra e venda e, em caso de improcedência, não conseguirão arcar com as parcelas que ficaram suspensas.

Ou seja, todas as parcelas que não forem pagas face à suspensão judicial também não serão pagas após a revogação da decisão, pois se o Agravado não quer pagar agora, não pagarão futuramente.

Restará prejudicado o direito das Agravantes de receber os valores que lhe são devidos.

Faz-se necessária a concessão de efeito suspensivo ativo, pois a determinação da suspensão de cobrança das parcelas trará lesão grave e irreparável, pois as Agravantes **NUNCA MAIS RECEBERÁ O VALOR DAS PARCELAS CONTRATADAS, CUJO PAGAMENTO FORA SUSPENSO PELA DECISÃO AGRAVADA.**

A abstenção das cobranças e do lançamento de possíveis restrições trará prejuízos irreversíveis para a empresa uma vez que estará arcando com despesas de um imóvel que não é mais de sua propriedade e que caso não seja rescindido o contrato em questão terá o seu patrimônio atingido na medida que não recebeu os valores que lhe são devidos pela obrigação contraída pelas partes.

Prudente seria que as parcelas continuassem a ser pagas ou, na pior das hipóteses, que fossem depositadas judicialmente.

Ainda, não havendo qualquer vício a macular o contrato firmado entre as partes, e tendo as Agravantes cumprido a sua obrigação, não pode o Agravado pretender o não cumprimento

de sua parte da avença, prevalecendo, aqui, à míngua de motivos plausíveis para afastamento, o princípio do *pacta sunt servanda*.

Nesse sentido, faz-se necessário que o presente Agravo de Instrumento seja recebido no efeito suspensivo, a fim de se evitar qualquer efeito lesivo aos direitos das Agravantes, tendo em vista que não existe razão que justifique a concessão do pedido de tutela de urgência, que não poderia esperar o deslinde normal do feito – ausentes os requisitos legais para tanto - e também pelo fato de que se trata cumprimento regular do contrato, isto é, cobrança de valores acordados pelas partes em razão do contrato entabulado.

Evidente, então, o perigo de dano ao manter-se efetiva a decisão agravada, a qual atenta contra a realidade dos fatos, motivo pelo qual requer sejam seus efeitos suspensos até o julgamento final do presente agravo.

## VI. PEDIDOS:

Ante o exposto, requer que seja conhecido e provido o presente Agravo de Instrumento, para conceder a tutela de urgência pleiteada e negada em primeira instância, observando – se o pedido de efeito ativo, a ser confirmado na decisão final, conforme fundamentação supra.

Por fim, requer que todas as intimações por meio de diário oficial sejam realizadas **exclusivamente** em nome de **João Carlos de Lima Junior**, inscrito nos quadros da OAB/ SP sob o nº 142.452, **sob pena de nulidade**.

Termos em que,

Pede deferimento.

Campinas, 9 de fevereiro de 2024.

**João Carlos de Lima Junior**

**OAB/SP 142.452**



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 DE LOTE DE TERRENO**

Contrato nº 163/18  
Quadra R  
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: **MARCOS ROBERTO SOPRANI FERREIRA**

Nacionalidade: Brasileiro

Profissão: Técnico eletrônico

Data de Nascimento: 26/02/1967

Estado Civil: Divorciado

RG: 17.376.162 SSP/SP

CPF/MF: 119.249.338-96

Endereço Residencial: Rua Sebastião da Rocha Pita, 44, Jardim Santa Genebra, 13080-300, Campinas/SP

Endereço eletrônico (e-mail): [marcos.soprani@yahoo.com.br](mailto:marcos.soprani@yahoo.com.br) Telefone: (19) 98841-1258

**(3) CARACTERÍSTICAS, DIVISAS E CONFRONTAÇÕES DO LOTE** de terreno: UM LOTE DE TERRENO sob nº 01, da Quadra R, com 429,89 m<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 429,89m<sup>2</sup> medindo 16,31m, em curva de raio de 840,00m, de frente para a Rua 3, do lado direito de quem da Rua olha para o imóvel mede 28,00m e confronta-se com a Viela para Passagem de Pedestres 12, do lado esquerdo mede 29,36m e confronta-se com o Lote 2, e, nos fundos, mede 13,70m e confronta-se com a Viela para

Rubrica Vendedora

Rubrica Compradora



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

Passagem de Pedestres 12, distante da esquina mais próxima 13,84m, em curva de raio de 840,00m, mais 21,83m, em curva de raio de 50,00m, da Rua 15.

**(4) PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:** O preço de venda do lote de terreno acima mencionado, certo e previamente ajustado, é o de **R\$ 229.574,15 (duzentos e vinte e nove mil, quinhentos e setenta e quatro reais e quinze centavos)**, que será pago pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, da seguinte forma:

I. A quantia de **R\$ 22.531,15 (vinte e dois mil, quinhentos e trinta e um reais e quinze centavos)** como sinal e princípio de pagamento, da seguinte forma: **(a) R\$ 4.871,60 (quatro mil, oitocentos e setenta e um reais e sessenta centavos)** através do cheque nº 001620 da Agencia 1397 do Banco Bradesco - 237 de cujo recebimento a **PROMITENTE VENDEDORA** dará plena e geral quitação com a efetiva compensação do respectivo cheque, **(b) R\$ 5.480,55 (cinco mil, quatrocentos e oitenta reais e cinquenta e cinco centavos)** através do cheque nº 001621 da Agencia 1397 do Banco Bradesco - 237 que será depositado em data de 29/Octubro/2018, de cujo recebimento a **PROMITENTE VENDEDORA** dará plena e geral quitação com a efetiva compensação do respectivo cheque e **(c) R\$ 12.179,00 (doze mil, centos e setenta e nove reais)** através de boleto bancário com vencimento em 29/novembro/2018.

II. O saldo de **R\$ 207.043,00 (duzentos e sete mil e quarenta e três reais)** 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\$ 207.043,00 (duzentos e sete mil e quarenta e três reais)**, 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\$ 1.738,00 (hum mil, setecentos e trinta e oito 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\$ 8.937,00 (oito mil, novecentos e trinta e sete 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\$ 357.516,00 (trezentos e cinquenta e sete mil, quinhentos e dezesseis reais)**.

Rubrica Vendedora

Rubrica Compradora

RESERVA  
SANTA  
IZABEL

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".

**(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 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

RESERVA  
SANTA  
IZABEL

Campinas/SP 22 de outubro de 18

PROMITENTE VENDEDORA:

*[Handwritten signature]*

RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

PROMISSÁRIO COMPRADOR:

CARTÃO  
DE  
DEBÍTO

*[Handwritten signature]*

**CRG** CARTÃO DO OFÍCIO DE BARRÃO LERALDO José Maria de Almeida César Oficial - Tabelas

Reconhecido por semelhança/fotografia por **WALDO ROBERTO SOBRINHO ABOGADO** em **Campinas, 22 de outubro de 2018. EM TEST.**

**WALDO ROBERTO SOBRINHO ABOGADO** Rua José Manoel do Coutinho, nº 100, Jd. Monte Castelo - Campinas / SP Fone: (19) 3249-7133 [waldoroberto@wal.com.br](mailto:waldoroberto@wal.com.br) - [www.wal.com.br](http://www.wal.com.br)

**WALDO ROBERTO SOBRINHO ABOGADO** Rua José Manoel do Coutinho, nº 100, Jd. Monte Castelo - Campinas / SP Fone: (19) 3249-7133 [waldoroberto@wal.com.br](mailto:waldoroberto@wal.com.br) - [www.wal.com.br](http://www.wal.com.br)

**WALDO ROBERTO SOBRINHO ABOGADO** Rua José Manoel do Coutinho, nº 100, Jd. Monte Castelo - Campinas / SP Fone: (19) 3249-7133 [waldoroberto@wal.com.br](mailto:waldoroberto@wal.com.br) - [www.wal.com.br](http://www.wal.com.br)

**WALDO ROBERTO SOBRINHO ABOGADO** Rua José Manoel do Coutinho, nº 100, Jd. Monte Castelo - Campinas / SP Fone: (19) 3249-7133 [waldoroberto@wal.com.br](mailto:waldoroberto@wal.com.br) - [www.wal.com.br](http://www.wal.com.br)

TESTEMUNHAS:

*[Handwritten signature]*

Nome: **Aida 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 Vendedora

*[Handwritten signature]*  
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 fillada 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.



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 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)



RESERVA  
SANTA  
IZABEL

**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)



RESERVA  
SANTA  
IZABEL

## 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.

\_\_\_\_\_  
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**



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)



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 Grapohab – 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 irretroatável 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).



# Saldo Devedor Presente

<b>Empresa</b>	RESERVA SANTA IZABEL EMPREENHIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	<b>Divisão/Obra</b>	101 / RESERVA SANTA IZABEL I
<b>Juros</b>	0,000000	<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>	160 - MARCOS ROBERTO SOPRANI FERREIRA	<b>CPF</b>	119.249.338-96
<b>Avalista</b>		<b>Telefone Avalista</b>	
<b>Unidade</b>	R1	<b>Área privativa</b>	429,89
<b>Título Documento</b>	166 / CT.163/18	<b>Valor total do contrato</b>	380.056,15
<b>Data emissão</b>	29/09/2018	<b>Correção até</b>	26/01/2024

INFORMAÇÕES DAS PARCELAS									VALORES PAGOS			
Dt. vencido	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	4.871,60	4.871,60	REAL	0,00%N	01/07/2018	01/01/2024	0,00	03/10/2018	4.871,60	4.871,60
29/10/2018	1/2	Parcelas Iniciais	8.834,27	8.834,27	REAL	0,00%N	01/07/2018	01/01/2024	0,00	29/10/2018	5.480,55	5.480,55
										29/11/2018	3.353,72	3.353,72
29/11/2018	2/2	Parcelas Iniciais	8.834,28	8.834,28	REAL	0,00%N	01/07/2018	01/01/2024	0,00	29/11/2018	8.834,28	8.825,28
25/12/2018	1/144	Parcelas Mensais	1.738,00	1.738,00	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/11/2023	0,00	26/12/2018	1.738,00	1.738,00
25/01/2019	2/144	Parcelas Mensais	1.738,00	1.738,00	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/11/2023	0,00	25/01/2019	1.738,00	1.738,00
25/02/2019	3/144	Parcelas Mensais	1.738,00	1.738,00	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/11/2023	0,00	25/02/2019	1.738,00	1.738,00
25/03/2019	4/144	Parcelas Mensais	1.738,00	1.738,00	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/11/2023	0,00	25/03/2019	1.738,00	1.738,00
25/04/2019	5/144	Parcelas Mensais	1.738,00	1.738,00	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/11/2023	0,00	26/04/2019	1.738,00	1.738,00
25/05/2019	6/144	Parcelas Mensais	1.738,00	1.770,93	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/11/2023	0,00	28/05/2019	1.770,93	1.770,93
30/05/2019	1/1	Parcelas Mensais	98,96	98,96	REAL	0,00%N	01/05/2019	01/01/2024	0,00	03/06/2019	98,96	98,96
25/06/2019	7/144	Parcelas Mensais	1.738,00	1.777,66	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/11/2023	0,00	26/06/2019	1.777,66	1.777,66
25/07/2019	8/144	Parcelas Mensais	1.738,00	1.778,20	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/11/2023	0,00	26/07/2019	1.778,20	1.778,20
25/08/2019	9/144	Parcelas Mensais	1.738,00	1.793,84	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/11/2023	0,00	30/08/2019	1.793,84	1.793,84
25/09/2019	1/12	Parcela Anual	8.937,00	9.277,65	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/11/2023	0,00	01/10/2019	9.277,65	9.277,65
29/09/2019	10/144	Parcelas Mensais	1.738,00	1.804,25	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/11/2023	0,00	01/10/2019	1.804,25	1.804,25
29/10/2019	11/144	Parcelas Mensais	1.738,00	1.811,83	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/11/2023	0,00	30/10/2019	1.811,83	1.811,83
29/11/2019	12/144	Parcelas Mensais	1.738,00	1.820,16	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/11/2023	0,00	02/12/2019	1.820,16	1.820,16
29/12/2019	13/144	Parcelas Mensais	1.738,00	1.823,44	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/11/2023	0,00	31/12/2019	1.823,44	1.823,44
29/01/2020	14/144	Parcelas Mensais	1.738,00	1.824,17	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/11/2023	0,00	30/01/2020	1.824,17	1.824,17
29/02/2020	15/144	Parcelas Mensais	1.738,00	1.828,00	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/11/2023	0,00	02/03/2020	1.828,00	1.828,00
29/03/2020	16/144	Parcelas Mensais	1.738,00	1.834,94	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/11/2023	0,00	31/03/2020	1.834,94	1.834,94
29/04/2020	17/144	Parcelas Mensais	1.738,00	1.841,00	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/11/2023	0,00	01/06/2020	1.841,00	1.841,00
29/05/2020	18/144	Parcelas Mensais	1.738,00	1.845,78	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/11/2023	0,00	30/04/2020	1.845,78	1.845,78
29/06/2020	19/144	Parcelas Mensais	1.738,00	1.849,85	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/11/2023	0,00	30/06/2020	1.849,85	1.849,85
29/07/2020	20/144	Parcelas Mensais	1.738,00	1.853,55	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/11/2023	0,00	30/07/2020	1.853,55	1.853,55
29/08/2020	21/144	Parcelas Mensais	1.738,00	1.859,85	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/11/2023	0,00	01/09/2020	1.859,85	1.859,85
29/09/2020	22/144	Parcelas Mensais	1.738,00	1.881,61	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/11/2023	0,00	30/09/2020	1.881,61	1.881,61
29/09/2020	2/12	Parcela Anual	8.937,00	9.675,45	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/11/2023	0,00	01/10/2020	9.675,45	9.675,45
29/10/2020	23/144	Parcelas Mensais	1.738,00	1.895,16	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/11/2023	0,00	30/10/2020	1.895,16	1.895,16
29/11/2020	24/144	Parcelas Mensais	1.738,00	1.917,14	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/11/2023	0,00	01/12/2020	1.917,14	1.917,14
29/12/2020	25/144	Parcelas Mensais	1.738,00	1.950,31	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/11/2023	0,00	30/12/2020	1.950,31	1.950,31
29/01/2021	26/144	Parcelas Mensais	1.738,00	1.975,27	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/11/2023	0,00	01/02/2021	1.975,27	1.975,27
28/02/2021	27/144	Parcelas Mensais	1.738,00	1.989,10	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/11/2023	0,00	02/03/2021	1.989,10	1.989,10
29/03/2021	28/144	Parcelas Mensais	1.738,00	2.006,80	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/11/2023	0,00	30/03/2021	2.006,80	2.006,80
29/04/2021	29/144	Parcelas Mensais	1.738,00	2.044,73	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/11/2023	0,00	30/04/2021	2.044,73	2.044,73
29/05/2021	30/144	Parcelas Mensais	1.738,00	2.071,31	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/11/2023	0,00	01/06/2021	2.071,31	2.071,31
29/06/2021	31/144	Parcelas Mensais	1.738,00	2.089,95	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/11/2023	0,00	30/06/2021	2.089,95	2.089,95
29/07/2021	32/144	Parcelas Mensais	1.738,00	2.136,35	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/11/2023	0,00	30/07/2021	2.136,35	2.136,35
29/08/2021	33/144	Parcelas Mensais	1.738,00	2.182,49	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/11/2023	0,00	31/08/2021	2.182,49	2.182,49
29/09/2021	34/144	Parcelas Mensais	1.738,00	2.201,04	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/11/2023	0,00	30/09/2021	2.201,04	2.201,04
29/09/2021	3/12	Parcela Anual	8.937,00	11.318,03	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/11/2023	0,00	30/09/2021	11.318,03	11.318,03
29/10/2021	35/144	Parcelas Mensais	1.738,00	2.211,17	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/11/2023	0,00	01/11/2021	2.211,17	2.211,17
29/11/2021	36/144	Parcelas Mensais	1.738,00	2.222,45	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/11/2023	0,00	30/11/2021	2.222,45	2.222,45
29/12/2021	37/144	Parcelas Mensais	1.738,00	2.241,56	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/11/2023	0,00	30/12/2021	2.241,56	2.241,56
29/01/2022	38/144	Parcelas Mensais	1.738,00	2.256,58	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/11/2023	0,00	01/02/2022	2.256,58	2.256,58
28/02/2022	39/144	Parcelas Mensais	1.738,00	2.264,48	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/11/2023	0,00	03/03/2022	2.264,48	2.264,48
29/03/2022	40/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.305,69	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	0,00	30/03/2022	2.305,69	2.305,69
29/04/2022	41/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.347,89	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	0,00	02/05/2022	2.347,89	2.347,89
29/05/2022	42/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.388,74	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	0,00	31/05/2022	2.388,74	2.388,74
29/06/2022	43/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.422,42	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	0,00	30/06/2022	2.422,42	2.422,42
29/07/2022	44/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.435,02	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	0,00	01/08/2022	2.435,02	2.435,02
29/08/2022	45/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.449,39	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	0,00	30/08/2022	2.449,39	2.449,39
29/09/2022	46/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.454,53	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	0,00	30/09/2022	2.454,53	2.454,53
29/09/2022	4/12	Parcela Anual	11.644,20	12.621,45	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	0,00	30/09/2022	12.621,45	12.621,45
29/10/2022	47/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.454,53	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	0,00	01/11/2022	2.454,53	2.454,53
29/11/2022	48/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.454,53	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	0,00	30/11/2022	2.454,53	2.454,53
29/12/2022	49/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.454,53	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	0,00	30/12/2022	2.454,53	2.454,53
29/01/2023	50/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.454,53	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	0,00	31/01/2023	2.454,53	2.454,53

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO CARLOS DE LIMA JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/02/2024 às 18:18, sob o número WJAG24700079657. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004419-31.2023.8.26.0296 e código fuXKe3zd.



**BUILDING**  
EMPREENDIMENTOS

## Saldo Devedor Presente

INFORMAÇÕES DAS PARCELAS											VALORES PAGOS		
Dt. vencto	Par	Tipo Condição	Valor original	Valor corrigido	Indexador	Juros	Dt. base correção	Data correção	Saldo atual	Data baixa	Valor baixa	Recto líquido	
28/02/2023	51/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.465,57	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	0,00	02/03/2023	2.465,57	2.515,60	
29/03/2023	52/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.470,75	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	0,00	30/03/2023	2.470,75	2.470,75	
29/04/2023	53/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.470,75	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	0,00	03/05/2023	2.470,75	2.470,75	
29/05/2023	54/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	0,00	30/05/2023	2.471,99	2.471,99	
<b>TOTAIS</b>			<b>162.843,51</b>	<b>177.377,50</b>					<b>0,00</b>		<b>177.377,50</b>	<b>177.418,53</b>	

VALORES A PAGAR (VENCIDAS)													
Dt. vencto	Par	Tipo Condição	Valor original	Valor corrigido	Data base juro	Juros	Dt. base correção	Data correção	Dias de atraso	- Encargos -		Valor do acréscimo	Valor atualizado
										Multa	Juros		
29/06/2023	55/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.508,25		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	211	2,00%	1,00%C	349,48	2.857,73
29/07/2023	56/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.508,25		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	181	2,00%	1,00%C	305,18	2.813,43
29/08/2023	57/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.508,25		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	150	2,00%	1,00%C	259,99	2.768,24
29/09/2023	58/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.508,25		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	119	2,00%	1,00%C	215,45	2.723,70
29/09/2023	5/12	Parcela Anual	11.644,20	12.897,70		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	119	2,00%	1,00%C	1.107,87	14.005,57
29/10/2023	59/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.508,25		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	89	2,00%	1,00%C	172,93	2.681,18
29/11/2023	60/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.508,25		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	58	2,00%	1,00%C	129,60	2.637,85
29/12/2023	61/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.508,25		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	28	2,00%	1,00%C	88,25	2.596,50
<b>TOTAIS</b>			<b>27.495,56</b>	<b>30.455,45</b>								<b>2.628,75</b>	<b>33.084,20</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 comer
29/01/2024	62/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.508,25		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	3	0,00%	2.508,25	2.508,25
29/02/2024	63/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.508,25		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	34	0,00%	2.508,25	2.508,25
29/03/2024	64/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.508,25		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	63	0,00%	2.508,25	2.508,25
29/04/2024	65/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.508,25		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	94	0,00%	2.508,25	2.508,25
29/05/2024	66/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.508,25		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	124	0,00%	2.508,25	2.508,25
29/06/2024	67/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.508,25		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	155	0,00%	2.508,25	2.508,25
29/07/2024	68/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.508,25		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	185	0,00%	2.508,25	2.508,25
29/08/2024	69/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.508,25		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	216	0,00%	2.508,25	2.508,25
29/09/2024	70/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.508,25		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	247	0,00%	2.508,25	2.508,25
29/09/2024	6/12	Parcela Anual	11.644,20	12.897,70		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	247	0,00%	12.897,70	12.897,70
29/10/2024	71/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.508,25		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	277	0,00%	2.508,25	2.508,25
29/11/2024	72/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.508,25		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	308	0,00%	2.508,25	2.508,25
29/12/2024	73/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.508,25		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	338	0,00%	2.508,25	2.508,25
29/01/2025	74/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.508,25		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	369	0,00%	2.508,25	2.508,25
28/02/2025	75/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.508,25		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	399	0,00%	2.508,25	2.508,25
29/03/2025	76/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.508,25		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	428	0,00%	2.508,25	2.508,25
29/04/2025	77/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.508,25		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	459	0,00%	2.508,25	2.508,25
29/05/2025	78/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.508,25		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	489	0,00%	2.508,25	2.508,25
29/06/2025	79/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.508,25		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	520	0,00%	2.508,25	2.508,25
29/07/2025	80/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.508,25		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	550	0,00%	2.508,25	2.508,25
29/08/2025	81/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.508,25		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	581	0,00%	2.508,25	2.508,25
29/09/2025	82/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.508,25		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	612	0,00%	2.508,25	2.508,25
29/09/2025	7/12	Parcela Anual	11.644,20	12.897,70		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	612	0,00%	12.897,70	12.897,70
29/10/2025	83/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.508,25		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	642	0,00%	2.508,25	2.508,25
29/11/2025	84/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.508,25		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	673	0,00%	2.508,25	2.508,25
29/12/2025	85/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.508,25		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	703	0,00%	2.508,25	2.508,25
29/01/2026	86/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.508,25		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	734	0,00%	2.508,25	2.508,25
28/02/2026	87/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.508,25		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	764	0,00%	2.508,25	2.508,25
29/03/2026	88/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.508,25		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	793	0,00%	2.508,25	2.508,25
29/04/2026	89/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.508,25		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	824	0,00%	2.508,25	2.508,25
29/05/2026	90/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.508,25		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	854	0,00%	2.508,25	2.508,25
29/06/2026	91/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.508,25		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	885	0,00%	2.508,25	2.508,25
29/07/2026	92/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.508,25		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	915	0,00%	2.508,25	2.508,25
29/08/2026	93/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.508,25		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	946	0,00%	2.508,25	2.508,25
29/09/2026	94/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.508,25		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	977	0,00%	2.508,25	2.508,25
29/09/2026	8/12	Parcela Anual	11.644,20	12.897,70		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	977	0,00%	12.897,70	12.897,70
29/10/2026	95/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.508,25		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	1007	0,00%	2.508,25	2.508,25
29/11/2026	96/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.508,25		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	1038	0,00%	2.508,25	2.508,25
29/12/2026	97/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.508,25		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	1068	0,00%	2.508,25	2.508,25
29/01/2027	98/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.508,25		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	1099	0,00%	2.508,25	2.508,25
28/02/2027	99/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.508,25		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	1129	0,00%	2.508,25	2.508,25
29/03/2027	100/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.508,25		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	1158	0,00%	2.508,25	2.508,25
29/04/2027	101/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.508,25		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	1189	0,00%	2.508,25	2.508,25
29/05/2027	102/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.508,25		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	1219	0,00%	2.508,25	2.508,25
29/06/2027	103/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.508,25		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	1250	0,00%	2.508,25	2.508,25
29/07/2027	104/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.508,25		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	1280	0,00%	2.508,25	2.508,25
29/08/2027	105/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.508,25		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	1311	0,00%	2.508,25	2.508,25
29/09/2027	106/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.508,25		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	1342	0,00%	2.508,25	2.508,25
29/09/2027	9/12	Parcela Anual	11.644,20	12.897,70		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	1342	0,00%	12.897,70	12.897,70
29/10/2027	107/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.508,25		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	1372	0,00%	2.508,25	2.508,25
29/11/2027	108/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.508,25		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	1403	0,00%	2.508,25	2.508,25
29/12/2027	109/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.508,25		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	1433	0,00%	2.508,25	2.508,25
29/01/2028	110/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.508,25		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	1464	0,00%	2.508,25	2.508,25



# 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
29/02/2028	111/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.508,25		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	1495	0,00%	2.508,25	2.508,25
29/03/2028	112/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.508,25		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	1524	0,00%	2.508,25	2.508,25
29/04/2028	113/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.508,25		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	1555	0,00%	2.508,25	2.508,25
29/05/2028	114/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.508,25		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	1585	0,00%	2.508,25	2.508,25
29/06/2028	115/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.508,25		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	1616	0,00%	2.508,25	2.508,25
29/07/2028	116/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.508,25		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	1646	0,00%	2.508,25	2.508,25
29/08/2028	117/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.508,25		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	1677	0,00%	2.508,25	2.508,25
29/09/2028	118/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.508,25		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	1708	0,00%	2.508,25	2.508,25
29/09/2028	10/12	Parcela Anual	11.644,20	12.897,70		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	1708	0,00%	12.897,70	12.897,70
29/10/2028	119/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.508,25		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	1738	0,00%	2.508,25	2.508,25
29/11/2028	120/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.508,25		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	1769	0,00%	2.508,25	2.508,25
29/12/2028	121/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.508,25		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	1799	0,00%	2.508,25	2.508,25
29/01/2029	122/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.508,25		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	1830	0,00%	2.508,25	2.508,25
28/02/2029	123/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.508,25		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	1860	0,00%	2.508,25	2.508,25
29/03/2029	124/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.508,25		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	1889	0,00%	2.508,25	2.508,25
29/04/2029	125/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.508,25		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	1920	0,00%	2.508,25	2.508,25
29/05/2029	126/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.508,25		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	1950	0,00%	2.508,25	2.508,25
29/06/2029	127/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.508,25		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	1981	0,00%	2.508,25	2.508,25
29/07/2029	128/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.508,25		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	2011	0,00%	2.508,25	2.508,25
29/08/2029	129/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.508,25		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	2042	0,00%	2.508,25	2.508,25
29/09/2029	130/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.508,25		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	2073	0,00%	2.508,25	2.508,25
29/09/2029	11/12	Parcela Anual	11.644,20	12.897,70		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	2073	0,00%	12.897,70	12.897,70
29/10/2029	131/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.508,25		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	2103	0,00%	2.508,25	2.508,25
29/11/2029	132/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.508,25		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	2134	0,00%	2.508,25	2.508,25
29/12/2029	133/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.508,25		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	2164	0,00%	2.508,25	2.508,25
29/01/2030	134/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.508,25		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	2195	0,00%	2.508,25	2.508,25
28/02/2030	135/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.508,25		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	2225	0,00%	2.508,25	2.508,25
29/03/2030	136/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.508,25		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	2254	0,00%	2.508,25	2.508,25
29/04/2030	137/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.508,25		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	2285	0,00%	2.508,25	2.508,25
29/05/2030	138/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.508,25		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	2315	0,00%	2.508,25	2.508,25
29/06/2030	139/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.508,25		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	2346	0,00%	2.508,25	2.508,25
29/07/2030	140/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.508,25		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	2376	0,00%	2.508,25	2.508,25
29/08/2030	141/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.508,25		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	2407	0,00%	2.508,25	2.508,25
29/09/2030	142/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.508,25		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	2438	0,00%	2.508,25	2.508,25
29/09/2030	12/12	Parcela Anual	11.644,20	12.897,70		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	2438	0,00%	12.897,70	12.897,70
29/10/2030	143/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.508,25		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	2468	0,00%	2.508,25	2.508,25
29/11/2030	144/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.508,25		0,00%N	01/12/2021	01/11/2023	2499	0,00%	2.508,25	2.508,25
<b>TOTAIS</b>			<b>269.461,24</b>	<b>298.468,65</b>							<b>298.468,65</b>	<b>298.468,65</b>

<b>Total a pagar</b>	<b>Valor original</b> 296.956,80	<b>Valor corrigido</b> 328.924,10	<b>Acréscimos</b> 2.628,75	<b>Valor atualizado</b> 331.552,85
----------------------	-------------------------------------	--------------------------------------	-------------------------------	---------------------------------------

<b>Total geral a pagar</b>	<b>Valor original</b> 296.956,80	<b>Valor corrigido</b> 328.924,10	<b>Acréscimos</b> 2.628,75	<b>Valor atualizado</b> 331.552,85
----------------------------	-------------------------------------	--------------------------------------	-------------------------------	---------------------------------------



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

**RECIBO DO PROTOCOLO  
PETICIONAMENTO INICIAL - SEGUNDO GRAU**

**Dados Básicos**

Seções/Subseções: Tribunal de Justiça  
 Processo: 20303101820248260000  
 Classe do Processo: Agravo de Instrumento  
 Assunto principal: 7771 - Contratos de Consumo  
 Data/Hora: 09/02/2024 18:10:48

**Partes**

Agravante: BUILDING  
 EMPREENDIMENTOS LTDA  
 Agravante: Reserva Santa Izabel  
 Empreendimento Imobiliario  
 Spe Ltda  
 Agravado: MARCOS ROBERTO  
 SOPRANI FERREIRA

**Arquivos**

Petição: 00. Agravo de Instrumento -  
 Building x Marcos Roberto  
 Soprani Ferreira - 1-12.pdf  
 Procuração: 01. PROCURAÇÃO  
 BUILDING\_ - 1-2.pdf  
 Contrato Social/Atos  
 Constitutivos/Carta de  
 Preposição: 02. Ato consolidado Building -  
 1-16.pdf  
 Procuração: 03. PROCURAÇÃO  
 RESERVA SANTA IZABEL -  
 1-2.pdf  
 Contrato Social/Atos  
 Constitutivos/Carta de  
 Preposição: 04. Reserva Santa Izabel -  
 Ato constitutivos - 1-25.pdf  
 Contrato: 05.1 QR + Cláusulas - Marcos  
 Roberto Soprani - R.01 - RSI -  
 1-15.pdf  
 Contrato: 05.2 QR + Cláusulas - Marcos  
 Roberto Soprani - R.01 - RSI -  
 1-16.pdf

Documento 1: 06. Saldo Devedor Presente -  
Marcos Roberto Soprani -  
R.01 - RSI - 1-3.pdf

Guia de Custas: 07. 1004419-  
31.2023.8.26.0296\_guia AI  
(1) - 1.pdf

Guia de Custas: 08. comprovante de  
pagamento - 1.pdf

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

**Processo nº 1004419-31.2023.8.26.0296**

**BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA. e RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, já qualificada nos autos do processo em epígrafe, que lhe move **MARCOS ROBERTO SOPRANI FERREIRA** em trâmite perante esta Vara, sob o número supra, em atendimento ao determinado às fls. 330, vem a presença de Vossa Excelência, comprovar o pagamento referente a 50% da remuneração no conciliador, no importe de R\$ 37,71 (trinta e sete reais e setenta e um centavos).

Por fim, requer que as futuras intimações dos atos processuais realizados através da Imprensa Oficial sejam feitas **EXCLUSIVAMENTE** em nome dos advogados **João Carlos de Lima Junior, OAB/SP 142.452**, sob pena de nulidade.

Termos em que,

Pede e espera deferimento.

Campinas, 19 de fevereiro de 2024.

**João Carlos de Lima Junior**

**OAB/SP 142.452**

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SAO PAULO

GUIA DE DEPÓSITO JUDICIAL VIA BOLETO DE COBRANÇA

Autor: MARCOS ROBERTO SOPRANI FERREIR

Réu: Building Assessoria e Consult.

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

Processo: 10044193120238260296 - ID 081020000151437730

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

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

Texto de Responsabilidade do Depositante: 50% da remuneração do conciliador

Recibo do Pagador

BANCO DO BRASIL | 001-9 | 00190.00009 02836.585014 17929.519175 8 96560000003771

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço: BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA CNPJ: 05.394.993/0001-47 TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - PROCESSO: 10044193120238260296 - 51174001000193, Jaguariúna Foro De Jaguariúna - Cartório Da 1ª Vara E 2ª

Beneficiário Final: TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - 51174001000193

Nosso-Número: 28365850117929519 Nr. Documento: 81020000151437730 Data de Vencimento: 15/03/2024 Valor do Documento: 37,71 (=) Valor Pago: 37,71

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 17929.519175 8 96560000003771

Local de Pagamento: PAGAR PREFERENCIALMENTE NOS CANAIS DE AUTOATENDIMENTO DO BANCO DO BRASIL Data de Vencimento: 15/03/2024

Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ: BANCO DO BRASIL S.A. - SETOR PUBLICO RJ Agência/Código do Beneficiário: 2234 / 99747159-X

Data do Documento: 14/02/2024 Nr. Documento: 81020000151437730 Espécie DOC: ND Aceite: N Data do Processamento: 14/02/2024 Nosso-Número: 28365850117929519

Uso do Banco: 81020000151437730 Carteira: 17 Espécie: R\$ Quantidade: xValor: 37,71 (=) Valor do Documento: 37,71

Informações de Responsabilidade do Beneficiário: GUIA DE DEP SITO JUDICIAL. ID Nr. 081020000151437730 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

37,71

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço: BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA CNPJ: 05.394.993/0001-47 TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - PROCESSO: 10044193120238260296 - 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 JOAO CARLOS DE LIMA JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/02/2024 às 17:45, sob o número WJAG24700083395. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004419-31.2023.8.26.0296 e código WlrGwb5r.



**Comprovante de Pagamento**

Boleto de Cobrança

Nº de Controle: 479527743785151433 | Autenticação Bancária: 2489824378285508050493018

Empresa: **BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA** | CNPJ: **005.394.993/0001-47**

Conta de Débito **Agência: 3389-8** | **Conta: 11015-9**

Pagador: **BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA** | CNPJ: **05.394.993/0001-47**

Beneficiário: **BANCO DO BRASIL S.A. . SETOR P**

CNPJ: **00.000.000/4906-95**

Agência:

Conta:

Nº de identificação: **00190.00009 02836.585014 17929.519175 8 96560000003771**

Banco Destino: **001- BANCO DO BRASIL S.A.**

Data de Vencimento: **15/03/2024**

Número de Pagamento: **00000000000312600001**

Data de Pagamento: **15/02/2024**

Nº documento:

Data de Documento:

Carteira:

Nosso Número:

Tipo de Documento: **OUTROS**

Nº NF/ FAT/ DUP:

(=) Valor do Documento: **37,71**

(-) Desconto / Abatimento: **0,00**

(-) Outras Deduções: **0,00**

(+) Mora / Multa: **0,00**

(+) Outros Acréscimos: **0,00**

(=) Valor Cobrado: **37,71**

Uso da Empresa:

A transação acima foi realizada no Multipag Bradesco.

**SAC - Serviço de Apoio ao Cliente**

Alô Bradesco **0800 704 8383**

Deficiente Auditivo ou de Fala **0800 722 0099**

Cancelamentos, Reclamações e Informações. Atendimento 24 horas, 7 dias por semana.

Demais telefones consulte o site Fale Conosco

**Ouvidoria**

**0800 727 9933**

Atendimento de segunda a sexta-feira, das 8h às 18h, exceto feriados.

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0099/2024, 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: "Fica designada o dia 05/03/2024 às 14:00h para audiência de conciliação a ser realizada via modo remoto, via aplicativo MICROSOFT TEAMS, nos termos do Ato Normativo 01/2020 do NUPEMEC na sala virtual do Centro Judiciário de Solução de Conflitos e Cidadania (CEJUSC) de Jaguariúna/SP. Assim, no prazo de 05 dias, deverão as partes indicar os e-mails dos requerentes e requeridos, bem como dos patronos, para envio do convite para audiência virtual. Caso o requerente ou requerido não possua e-mail, o convite será enviado somente aos e-mails do patrono, não gerando qualquer nulidade ao ato. Caso o patrono tenha poderes específicos para transigir, a conciliação/mediação poderá ser realizada sem a presença da parte. No dia e hora designados, o conciliador/mediador aguardará, na sala virtual, o ingresso das partes pelo prazo de 05 minutos. A ausência de uma das partes na sala virtual, a audiência será dada por prejudicada, oportunidade em que os autos serão devolvidos ao Cartório para novas determinações. Caso a conciliação/mediação seja frutífera, tendo em vista a impossibilidade da colheita de assinaturas, as partes deverão apontar sua concordância aos termos do acordo através do chat da audiência, ou ainda, através da gravação da leitura do termo que será feita pelo conciliador/mediador ou servidor do Cejusc. Após, os autos serão remetidos ao Cartório para as providências cabíveis. qualquer dúvida ou esclarecimentos que se fizerem necessários, enviar e-mail para: cejusc.jaguariúna@tjsp.jus.br - WhatsApp (19) 99766-2968. Certifico, ainda, que, de acordo com a Resolução nº 809/2019 do Egrégio TJSP e tabela de remuneração de conciliadores, as partes deverão efetuar o depósito de R\$ 75,42 (setenta e cinco reais e quarenta e dois centavos), cabendo a cada uma delas o recolhimento de 50% (cinquenta por cento) deste valor (art. 10 da Resolução supra), o qual se destina ao pagamento do conciliador(a)/mediador(a), por meio de depósito judicial nos autos, no prazo de até 10 ( dez) dias antes da data da audiência de conciliação. Devendo o comprovante de depósito ser juntado aos autos, certificando-se o ocorrido. Deverá o(a) Sr.(a) Oficial(a) de Justiça, quando da citação/intimação, certificar o e-mail e número de telefone do(a) requerido(a), a fim de que lhe seja encaminhado o link de acesso à audiência. Por fim, certifico, que, as partes deverão apresentar seus documentos de identificação com foto, no início da Sessão. Nada Mais. Jaguariuna, 16 de fevereiro de 2024. Eu, \_\_\_\_, GIOVANNA GOMES DOS SANTOS BALDIN, Estagiário Nível Superior."

Jaguariuna, 20 de fevereiro de 2024.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0096/2024, foi disponibilizado na página 2311/2322 do Diário de Justiça Eletrônico em 19/02/2024. Considera-se a data de publicação em 20/02/2024, 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: "istos. Conheço dos embargos por tempestivos e os acolho para que passe a conter no primeiro parágrafo da decisão de fls. 242 a seguinte redação; (...) suspender a exigibilidade de pagamento das parcelas vencidas e vincendas pelos autores, assim como a inscrição destes em órgão de proteção ao crédito em razão destes débitos, bem como para que taxas, impostos e demais tributos em razão do imóvel passem a ser de responsabilidade da proprietária, nos termos retro fundamentados." No mais persiste tal como lançada. Prossiga-se e encaminhem-se os autos ao CEJUSC. Fls. 275/276: Anote-se junto ao sistema. (Republicado para constar o nome do patrono das requeridas)."

Jaguariúna, 21 de fevereiro de 2024.

Silene Cristina Denzin Zoccoler  
Chefe de Seção Judiciário

**ENC: Comunicando decisão proferida em Agravo de Instrumento digital nº 2030310-18.2024.8.26.0000**

JAGUARIUNA - 1A VARA &lt;jaguariuna1@tjsp.jus.br&gt;

Ter, 20/02/2024 14:30

Para:LETICIA VALE DE LIMA &lt;llima3@tjsp.jus.br&gt;

**Ana Maria Fonseca Gomes Balducci Elias**

Matrícula: 316516-8

Supervisora de Serviço

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

Ofício Judicial da Comarca de Jaguariúna - Cível, Criminal, Execuções Criminais, Júri e Infância e Juventude

Rua Santo Antonio de Posse, 259 - Jardim Dom Bosco - Jaguariúna/SP - CEP: 13911-016

Tel: (19) 3311-1760

E-mail: anabalducci@tjsp.jus.br

**De:** ANDREIA PALMIERI QUINTINO DE SOUZA <aquintino@tjsp.jus.br>**Enviado:** segunda-feira, 19 de fevereiro de 2024 18:16**Para:** JAGUARIUNA - 1A VARA <jaguariuna1@tjsp.jus.br>**Assunto:** Comunicando decisão proferida em Agravo de Instrumento digital nº 2030310-18.2024.8.26.0000

Comunicando decisão proferida em Agravo de Instrumento digital nº 2030310-18.2024.8.26.0000

Dados do processo

Agravo de Instrumento Nº 2030310-18.2024.8.26.0000 - 3ª Câmara de Direito Privado

Comarca de Jaguariúna Foro de Jaguariúna - 1ª Vara Cível

Procedimento Comum Cível nº. 1004419-31.2023.8.26.0296 -

Agravantes: Building Empreendimentos Ltda e Reserva Santa Izabel Empreendimento Imobiliario Spe Ltda

Agravado: Marcos Roberto Soprani Ferreira

Senhor(a) Juiz (a) de Direito,

De ordem do Excelentíssimo Senhor Desembargador Relator CARLOS ALBERTO DE SALLES, e de acordo com o Provimento CSM nº 1929, transmito a Vossa Excelência cópia do(a) r. Decisão/despacho proferido(a) nos autos do(a) Agravo de Instrumento nº 2030310-18.2024.8.26.0000, para as providências devidas, informando ainda que a íntegra do processo encontra-se disponível no endereço eletrônico <https://esaj.tjsp.jus.br>, sendo sua senha de acesso puaffl.

Serve este, devidamente assinado e juntado aos autos como comprovante de remessa.

Despacho/Decisão:

19/02/2024 16:57:51 - Despacho - DESPACHO Agravo de Instrumento Processo nº 2030310-18.2024.8.26.0000

Relator(a): CARLOS ALBERTO DE SALLES Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado Vistos. 1. INDEFERE-SE o efeito suspensivo ao recurso, por não se verificarem presentes, em cognição sumária, os requisitos dos artigos 932, inciso II, e 1.019, inciso I, do Código de Processo Civil. Com efeito, é possível ao promitente comprador, ainda que inadimplente, requerer a rescisão do contrato (Súmula 1, TJSP) - o que configura probabilidade do direito para fins de concessão de tutela de urgência (art. 300, CPC). De fato, manifestada a vontade pela rescisão do negócio jurídico, não há razão juridicamente relevante para continuar obrigando-o ao

cumprimento do contrato nos termos avençados, até porque os pagamentos que viesse a realizar, nesse cenário, apenas se somariam às quantias que posteriormente teriam de ser eventualmente restituídas. O mesmo raciocínio justifica, ainda, a impossibilidade de as agravantes inscreverem o nome do agravado em cadastros restritivos de crédito: se o negócio será desfeito, não há que se falar em descumprimento, mas apenas em resolução. Verifica-se, no mais, risco de dano irreparável ao agravado, uma vez que ele poderia ser cobrado para cumprimento de contrato que já manifestou a intenção de rescindir, sofrendo também desproporcional (no contexto) restrição de crédito no mercado. 2. Comunique-se ao Mm. Juízo a quo, por email, dispensadas informações. 3. Ao agravado para resposta. 4. Com a resposta ou o decurso do prazo, tornem conclusos para julgamento. INT.

Apresento a Vossa Excelência protestos de respeito e consideração.

São Paulo, 19 de fevereiro de 2024

Atenção: Em casos de solicitação de informações, favor remetê-las em FORMATO PDF via e-mail para o e-mail da unidade na forma do Comunicado CG nº 02/2014 (publicado no DJe de 10 de janeiro de 2014).

## ANDREIA PALMIERI QUINTINO

Chefe de Seção Judiciário

### Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

SJ 3.1.2 Serviço de Processamento da 3ª Câmara de Direito Privado

Pateo do Colégio, nº 73 – sala 803 – 8º andar - CEP: 01016-040

Tel: (11) 3489-3825

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



Os bytes são recicláveis. Nenhuma árvore foi derrubada para você receber esta mensagem.

AVISO - O remetente desta mensagem é responsável por seu conteúdo e endereçamento. Cabe ao destinatário dar a ela tratamento adequado. Sem a devida autorização, a reprodução, a distribuição ou qualquer outra ação, em desconformidade com as normas internas do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP), são proibidas e passíveis de sanções.

Se eventualmente aquele que deste tomar conhecimento não for o destinatário, saiba que a divulgação ou cópia da mensagem são proibidas.

Favor notificar imediatamente o remetente e apagá-la. A mensagem pode ser monitorada pelo TJSP

Comunicando decisão proferida em Agravo de Instrumento digital nº 2030310-18.2024.8.26.0000

### Dados do processo

**Agravo de Instrumento** Nº 2030310-18.2024.8.26.0000 - 3ª Câmara de Direito Privado  
Comarca de Jaguariúna – Foro de Jaguariúna - 1ª Vara Cível  
Procedimento Comum Cível nº. 1004419-31.2023.8.26.0296 -  
Agravantes: Building Empreendimentos Ltda e Reserva Santa Izabel Empreendimento Imobiliario Spe Ltda  
Agravado: Marcos Roberto Soprani Ferreira

### Senhor(a) Juiz (a) de Direito,

De ordem do Excelentíssimo Senhor Desembargador Relator **CARLOS ALBERTO DE SALLES**, e de acordo com o Provimento CSM nº 1929, transmito a Vossa Excelência cópia do(a) r. Decisão/despacho proferido(a) nos autos do(a) **Agravo de Instrumento** nº **2030310-18.2024.8.26.0000**, para as providências devidas.

**Serve este, devidamente assinado e juntado aos autos como comprovante de remessa.**

### Despacho/Decisão:

19/02/2024 16:57:51 - Despacho - **DESPACHO** Agravo de Instrumento Processo nº 2030310-18.2024.8.26.0000 Relator(a): **CARLOS ALBERTO DE SALLES** Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado Vistos. 1. **INDEFERE-SE** o efeito suspensivo ao recurso, por não se verificarem presentes, em cognição sumária, os requisitos dos artigos 932, inciso II, e 1.019, inciso I, do Código de Processo Civil. Com efeito, é possível ao promitente comprador, ainda que inadimplente, requerer a rescisão do contrato (Súmula 1, TJSP) - o que configura probabilidade do direito para fins de concessão de tutela de urgência (art. 300, CPC). De fato, manifestada a vontade pela rescisão do negócio jurídico, não há razão juridicamente relevante para continuar obrigando-o ao cumprimento do contrato nos termos avançados, até porque os pagamentos que viesse a realizar, nesse cenário, apenas se somariam às quantias que posteriormente teriam de ser eventualmente restituídas. O mesmo raciocínio justifica, ainda, a impossibilidade de as agravantes inscreverem o nome do agravado em cadastros restritivos de crédito: se o negócio será desfeito, não há que se falar em descumprimento, mas apenas em resolução. Verifica-se, no mais, risco de dano irreparável ao agravado, uma vez que ele poderia ser cobrado para cumprimento de contrato que já manifestou a intenção de rescindir, sofrendo também desproporcional (no contexto) restrição de crédito no mercado. 2. **Comunique-se** ao Mm. Juízo a quo, por email, dispensadas informações. 3. **Ao agravado para resposta.** 4. **Com a resposta ou o decurso do prazo, tornem conclusos para julgamento. INT.**

Apresento a Vossa Excelência protestos de respeito e consideração.

**São Paulo, 19 de fevereiro de 2024**

**Atenção:** Em casos de solicitação de informações, favor remetê-las em **FORMATO PDF** via e-mail para o e-mail da unidade na forma do Comunicado CG nº 02/2014 (publicado no DJe de 10 de janeiro de 2014).



**Andréia Palmieri Quintino**

Chefe de Seção

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo  
3ª Câmara de Direito Privado  
Largo Páteo do Colégio, 73 - Centro - São Paulo  
PABX: (11) 3292-4900

\* Liminar comunicada por e-mail ao R Juízo de origem em 19/02/2024\*

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0099/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 21/02/2024. Considera-se a data de publicação em 22/02/2024, 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: "Fica designada o dia 05/03/2024 às 14:00h para audiência de conciliação a ser realizada via modo remoto, via aplicativo MICROSOFT TEAMS, nos termos do Ato Normativo 01/2020 do NUPEMEC na sala virtual do Centro Judiciário de Solução de Conflitos e Cidadania (CEJUSC) de Jaguariúna/SP. Assim, no prazo de 05 dias, deverão as partes indicar os e-mails dos requerentes e requeridos, bem como dos patronos, para envio do convite para audiência virtual. Caso o requerente ou requerido não possua e-mail, o convite será enviado somente aos e-mails do patrono, não gerando qualquer nulidade ao ato. Caso o patrono tenha poderes específicos para transigir, a conciliação/mediação poderá ser realizada sem a presença da parte. No dia e hora designados, o conciliador/mediador aguardará, na sala virtual, o ingresso das partes pelo prazo de 05 minutos. A ausência de uma das partes na sala virtual, a audiência será dada por prejudicada, oportunidade em que os autos serão devolvidos ao Cartório para novas determinações. Caso a conciliação/mediação seja frutífera, tendo em vista a impossibilidade da colheita de assinaturas, as partes deverão apontar sua concordância aos termos do acordo através do chat da audiência, ou ainda, através da gravação da leitura do termo que será feita pelo conciliador/mediador ou servidor do Cejusc. Após, os autos serão remetidos ao Cartório para as providências cabíveis. qualquer dúvida ou esclarecimentos que se fizerem necessários, enviar e-mail para: cejusc.jaguariuna@tjsp.jus.br - WhatsApp (19) 99766-2968. Certifico, ainda, que, de acordo com a Resolução nº 809/2019 do Egrégio TJSP e tabela de remuneração de conciliadores, as partes deverão efetuar o depósito de R\$ 75,42 (setenta e cinco reais e quarenta e dois centavos), cabendo a cada uma delas o recolhimento de 50% (cinquenta por cento) deste valor (art. 10 da Resolução supra), o qual se destina ao pagamento do conciliador(a)/mediador(a), por meio de depósito judicial nos autos, no prazo de até 10 ( dez) dias antes da data da audiência de conciliação. Devendo o comprovante de depósito ser juntado aos autos, certificando-se o ocorrido. Deverá o(a) Sr.(a) Oficial(a) de Justiça, quando da citação/intimação, certificar o e-mail e número de telefone do(a) requerido(a), a fim de que lhe seja encaminhado o link de acesso à audiência. Por fim, certifico, que, as partes deverão apresentar seus documentos de identificação com foto, no início da Sessão. Nada Mais. Jaguariuna, 16 de fevereiro de 2024. Eu, \_\_\_\_\_, GIOVANNA GOMES DOS SANTOS BALDIN, Estagiário Nível Superior."

Jaguariúna, 22 de fevereiro de 2024.

**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: **1004419-31.2023.8.26.0296**  
Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**  
Requerente: **Marcos Roberto Soprani Ferreira**  
Requerido: **Reserva Santa Izabel Empreendimentos Imobiliários Ltda e outro**

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

Vistos.

Mantenho a decisão agravada por seus fundamentos.

Aguarde-se a audiência junto ao CEJUSC.

Intime-se.

Jaguariuna, 22 de fevereiro 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 0107/2024, 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. Mantenho a decisão agravada por seus fundamentos. Aguarde-se a audiência junto ao CEJUSC."

Jaguariuna, 26 de fevereiro de 2024.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0107/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 27/02/2024. Considera-se a data de publicação em 28/02/2024, 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. Mantenho a decisão agravada por seus fundamentos. Aguarde-se a audiência junto ao CEJUSC."

Jaguariúna, 28 de fevereiro de 2024.



**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°: **1004419-31.2023.8.26.0296**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**  
 Requerente: **Marcos Roberto Soprani Ferreira**  
 Requerido: **Reserva Santa Izabel Empreendimentos Imobiliários Ltda e outro**

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que foi designada Audiência de Tentativa de Conciliação Virtual (**por videoconferência**) para o dia **05/03/2024 às 14:00h** no **Centro Judiciário de Solução de Conflitos e Cidadania de Jaguariúna-SP**. Certifico, ainda, que foi enviado o link (convite) de acesso à sala de audiência virtual, com a data e o horário acima, para os e-mails informados nos autos. No dia da audiência, as partes devem estar munidas de um documento de identificação com foto, e com a câmera e microfone ligados. Nada Mais. Jaguariuna, 01 de março de 2024. Eu, \_\_\_\_, Ana Julia Boaventura do Carmo, Estagiário Nível Superior.

LINK de acesso à sala virtual: [https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting\\_YTJkNDQzMzEtZTdmMi00MGY5LWI1NmYtZGQ0MDM1MzJkZWQ4%40thread.v2/0?context=%7b%22Tid%22%3a%223590422d-8e59-4036-9245-d6edd8cc0f7a%22%2c%22Oid%22%3a%227154bb0f-0f7d-4c2c-a516-19dec2b194ed%22%7d](https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_YTJkNDQzMzEtZTdmMi00MGY5LWI1NmYtZGQ0MDM1MzJkZWQ4%40thread.v2/0?context=%7b%22Tid%22%3a%223590422d-8e59-4036-9245-d6edd8cc0f7a%22%2c%22Oid%22%3a%227154bb0f-0f7d-4c2c-a516-19dec2b194ed%22%7d)



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

Rua Santo Antonio de Posse, 259, Compl. do Endereço da Vara <<  
 Informação indisponível >>  
 CEP 13911-016, Jaguariuna - SP



**TERMO DE AUDIÊNCIA CÍVEL – CONCILIAÇÃO INFRUTÍFERA**

Processo Digital nº: **1004419-31.2023.8.26.0296**  
 Classe - Assunto **Procedimento Comum Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**  
 Requerente: **Marcos Roberto Soprani Ferreira, 11924933896, 17.376.162**  
 Advogado: **Gustavo Arruda Camargo da Cunha, 306483/SP**  
 Requerido: **Building Assessoria e Consult. Ltda e Reserva Santa Izabel**  
**Empreendimentos Imobiliários Ltda, 05394993000147 e 29521227000164,**  
**RG da Parte Passiva Seleccionada << Informação indisponível >>**  
 Advogado e **João Carlos de Lima Junior e João Carlos de Lima Junior, 142452/SP e**  
 Advogado: **142452/SP**  
 Data da audiência: **05 de março de 2024 às 14:00h**

Aos 05/03/2024 às 14:00h, nesta cidade, na sala virtual audiências deste Cejusc, disponibilizada através da ferramenta Microsoft Teams, em consonância com as deliberações constantes no Ato Normativo 01/2020 do Nupemec, Comunicado CG n. 284/2020 e demais deliberações do E. Tribunal de Justiça de São Paulo, sob a supervisão do Meritíssimo Juiz de Direito, Doutor Marcelo Forli Fortuna, tendo como Digníssima Conciliadora/Mediadora Maria Renata Venturini. Iniciados os trabalhos, **presentes o requerente MARCOS ROBERTO SOPRANI FERREIRA acompanhado de seu advogado Dr. Gustavo Arruda Camargo da Cunha, 306483/SP e as requeridas BUILDING ASSESSORIA E CONSULT. LTDA e RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA representadas pelo Preposto Pedro Enzo Barbieri Vechin, CPF: 534.850.518-88, acompanhadas de sua advogada Dra. Thais Cristina Pizzol Vieira, 372501/SP.** Assim, as partes nomeadas e qualificadas, todos com suas câmeras, dispositivos de áudio e microfones devidamente habilitados e testados, tendo todos ingressados espontaneamente, através do link fornecido via e-mail. Como primeiro ato, as partes foram qualificadas mediante a apresentação de seus documentos de identificação às suas respectivas câmeras para apreciação e conferência pelo conciliador/mediador. Ainda, foi esclarecido às partes que de acordo com as orientações do Núcleo Permanente de Métodos Consensuais de Solução de Conflitos (Nupemec), em respeito aos princípios que regem as conciliações e mediações e, de acordo com os Comunicados e Provimentos do E. Tribunal de Justiça ficam as partes cientes de que não poderão gravar a sessão em seus equipamentos, em razão dos princípios do sigilo e da confidencialidade, esta sessão não poderá ser gravada, uma vez que nenhuma informação aqui posicionada poderá ser usada como prova neste, ou em qualquer outro processo (art.166, §1º do CPC e art. 30, §1º e seus incisos e §2º, da Lei nº 13.140/2015). Ficam também científicas de que em razão do dever de sigilo, o conciliador, mediador e membros de equipe, não podem divulgar ou depor acerca dos fatos ou elementos oriundos da audiência. Sendo assim, foram as partes instadas à composição amigável do litígio pela via conciliatória, bem como alertadas sobre a conveniência da referida forma de solução, seja por sua maior agilidade, seja pela maior potencialidade de pacificação do conflito trazido a Juízo. Deste modo a audiência de tentativa de conciliação restou **INFRUTÍFERA.**

**A Patrona das Requeridas REQUER o prazo de 05 (cinco) dias, para juntar a carta de preposição.**



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



Rua Santo Antonio de Posse, 259, Compl. do Endereço da Vara <<  
 Informação indisponível >>  
 CEP 13911-016, Jaguariuna - SP

Em ato contínuo, as partes saem cientes do pagamento do valor de R\$ 75,42 (setenta e cinco reais e quarenta e dois centavos), devidos à título de remuneração do conciliador/mediador em cumprimento à Resolução 809/2019 do E.TJSP, conforme atos de fls. 252 e 330, que será pago pelas partes, rateando-se o valor (R\$ 37,71 cada), mediante depósito bancário na conta da conciliadora, no Banco Itaú, Agência 1828, Conta Corrente 00080-0 ou por PIX – 26637556807 (CPF), sempre em nome de Maria Renata Venturini.

A Conciliadora dá QUITAÇÃO PARCIAL quanto ao valor da remuneração, tendo em vista o recolhimento já realizado pelas Requeridas, conforme fls. 367/368, restando para o Requerente o pagamento do restante.

O comprovante de pagamento deverá ser juntado aos autos, em até 5 (cinco) dias, da data da audiência.

Pedimos a gentileza que se proceda à avaliação da conciliadora. Segue o link para avaliação, após a realização da sessão: <https://bit.ly/3guFL9g> para avaliação da conciliadora que os atendeu, cujo ID é 59284.

Encerramento: Desta forma, após redigido o presente termo, foi disponibilizado para a leitura através do chat, sendo colhida as respectivas concordâncias, encerrando-se. Nada mais havendo lido e achado conforme, fica dispensada a assinatura pelas partes. Jaguariúna, 05 de março de 2024. Eu, Maria Renata Venturini, Conciliadora, digitei.



[14:18] Gustavo Arruda Camargo da Cunha - OAB/SP 306.483  
 De acordo

[14:19] Thaís Pizzol - Lima Junior | Domene  
 de acordo

**FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO  
ELETRÔNICO**

(1 Formulário para cada beneficiário. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

**Número do processo (padrão CNJ): 1004419-31.2023.8.26.0296**

**Nome do beneficiário do levantamento: Maria Renata Venturini**

**CPF/CNPJ: 266.375.568-07**

**Tipo de Beneficiário:**

**Parte**

**Advogado – OAB/\_\_\_ nº \_\_\_\_\_ - Procuração nas fls. \_\_\_\_\_**

**Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. \_\_\_\_\_**

**Terceiro**

**Tipo de levantamento:**  **Parcial**

**Total**

**Nº da página do processo onde constam comprovantes dos depósitos: 367/368**

**Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R\$ 37,71 (trinta e sete reais e setenta e um centavos)**

**Tipo de levantamento:**

**I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa];**

**II - Crédito em conta do Banco do Brasil\* [Qualquer valor. Isento de tarifa];**

**III – Crédito em conta para outros bancos\* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC];**

**IV – Recolher GRU;**

**V – Novo Depósito Judicial.**

**\*Para as opções “II - Crédito em conta do Banco do Brasil” e “III – Crédito em conta para outros bancos”, será necessário informar os seguintes dados bancários:**

**Nome do titular da conta: Maria Renata Venturini Sociedade Individual de Advocacia**

**CPF/CNPJ do titular da conta: 33.988.124/0001-86**

**Banco: Brasil**

**Código do Banco: 001**

**Agência: 3143-7**

**Conta nº: 29.684-8**

**Tipo de Conta:  Corrente  Poupança**

**Observações:**

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

**Processo nº 1004419-31.2023.8.26.0296**

**BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA. e RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, já qualificada nos autos do processo em epígrafe, que lhe move **MARCOS ROBERTO SOPRANI FERREIRA**, em trâmite perante a r. vara e cartório, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, requerer a juntada das inclusas cartas de preposição, bem como das procurações, a fim de regularizar a representação da Requeridas.

Por fim, requer que todas as intimações por meio de diário oficial sejam realizadas **exclusivamente** em nome de **João Carlos de Lima Junior**, inscrito nos quadros da OAB/ SP sob o nº 142.452, **sob pena de nulidade.**

Termos em que

Pede e espera deferimento.

De Campinas para Jaguariúna, 11 de março de 2024.

**João Carlos de Lima Junior**

**OAB/SP 142.452**

## PROCURAÇÃO “AD JUDICIA”

**OUTORGANTE: BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA.,** pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 05.394.993/0001-47, estabelecida na Avenida Doutor Jesuíno Marcondes Machado, nº 440, Nova Campinas, Campinas/SP, CEP: 13.092-108;

### OUTORGADOS:

**Dr. João Carlos de Lima Junior**, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/SP sob o nº 142.452 e OAB/RJ sob o nº 148.033-D, **Dra. Vanessa Pereira Rodrigues Domene**, brasileira, casada, advogada, inscrita na OAB/SP sob o nº 158.120, **Dra. Ana Cristina de Castro Ferreira**, brasileira, casada, advogada, inscrita na OAB/SP sob o nº 165.417, **Dr. Fabiano da Rocha Grespi**, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/SP sob o nº 151.806, **Dr. Silvio Ushijima Filho**, brasileiro, solteiro, advogado, inscrito na OAB nº. 391.769, **Dra. Silvia Zuccolotto Melis José Barros**, brasileira, casada, advogada, inscrita na OAB/SP 244.246, **Dra. Ana Paula Ferrarez de Oliveira**, brasileira, solteira, advogada, inscrita na OAB/SP 385.642, **Dr. Marcos Uccella Rodrigues de Souza**, brasileiro, solteiro, advogado, inscrito na OAB nº. 450.112, **Dr. Ricardo Ferreira Romboli**, solteiro, advogado, inscrito na OAB/SP sob nº 493.003, **Dr. Matheus Stabile Cardoso**, solteiro, advogado, inscrito na OAB/SP sob nº 434.280, **Dra. Thais Cristina Pizzol Vieira**, casada, advogada, inscrita na OAB/SP sob nº 372.501, **Dra. Malu Hohne Galbes**, solteira, advogada, inscrita na OAB/SP sob nº 490.947, todos integrantes do escritório **SOCIEDADE DE ADVOGADOS LIMA JUNIOR, DOMENE E ADVOGADOS ASSOCIADOS**, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Santos, 1940, 9º andar, Conjunto 92, Jardim Paulista, CEP 01418-102, inscrita no CNPJ sob o nº 25.168.416/0001-44, e filiais (i) no Município de Campinas, Estado de São Paulo, na Rua Doutor José Ferreira Camargo, 405 - Nova Campinas CEP 13092-100, inscrita no CNPJ 25.168.416/0002-25, com seu Contrato Social devidamente registrado nesta D. Secção sob o nº. 19.077/SP, cujo endereço eletrônico corresponde a [intimacao@limajr.com.br](mailto:intimacao@limajr.com.br).

**PODERES OUTORGADOS:** amplos poderes para o foro em geral, com cláusula *ad judicium*, em qualquer Juízo, Instância e Tribunal, conferindo-lhes, ainda, amplos poderes para confessar, desistir, transigir, firmar compromissos ou acordos, receber e dar quitação, assinar carta de preposição, agindo em conjunto ou separadamente, podendo, ainda, substabelecer esta a outrem, com ou sem reservas de iguais poderes, sendo certo que, em caso de renúncia dos poderes expressos nesta, fica eleito desde já o advogado **João Carlos de Lima Junior** para praticar todos os atos necessários à renúncia, assinando isoladamente, e representando todos os que figurem nesta ou que venham a ter poderes conferidos por substabelecimento com reserva de iguais, que, ainda, somente poderão agir enquanto integrarem o escritório **LIMA JUNIOR DOMENE ADVOGADOS ASSOCIADOS**, considerando-se expressamente revogados,

independentemente de qualquer notificação, os poderes daqueles que, por qualquer motivo deixarem de integrar o referido escritório, dando tudo por bom, firme e valioso.

Campinas, 18 de janeiro de 2024

ROBERTO ARIANI  
MANGABEIRA

ALBERNAZ:02505788839

Assinado de forma digital por  
ROBERTO ARIANI MANGABEIRA  
ALBERNAZ:02505788839

Dados: 2024.01.23 09:47:46 -03'00'

**BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA.**

ROBERTO ARIANI MANGABEIRA ALBERNAZ

**CARTA DE PREPOSIÇÃO**

Pelo presente instrumento particular de mandato, **BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA.**, por seu representante legal, nomeia e constitui como seu **preposto o Sr. Pedro Enzo Barbieri Vechin**, portador da Cédula de Identidade RG nº 55.730.776-4 e inscrito no CPF/MF sob o nº 534.850.518-88, a fim de representá-la nos autos do processo em trâmite perante a 1ª Vara do Foro de Jaguariúna/SP, sob o processo nº 1004419-31.2023.8.26.0296, ajuizado por Marcos Roberto Soprani Ferreira, em face de Reserva Santa Izabel Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Building Empreendimentos Ltda.

Campinas, 04 de março de 2024.



---

**BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA.**

Roberto Ariani Mangabeira Albernaz

## PROCURAÇÃO “AD JUDICIA”

**OUTORGANTE: RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 29.521.227/0001-64, estabelecida na Avenida Doutor Jesuíno Marcondes Machado, nº 440, Nova Campinas, Campinas/SP, CEP: 13.092-108;

### OUTORGADOS:

**Dr. João Carlos de Lima Junior**, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/SP sob o nº 142.452 e OAB/RJ sob o nº 148.033-D, **Dra. Vanessa Pereira Rodrigues Domene**, brasileira, casada, advogada, inscrita na OAB/SP sob o nº 158.120, **Dra. Ana Cristina de Castro Ferreira**, brasileira, casada, advogada, inscrita na OAB/SP sob o nº 165.417, **Dr. Fabiano da Rocha Grespi**, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/SP sob o nº 151.806, **Dr. Silvio Ushijima Filho**, brasileiro, solteiro, advogado, inscrito na OAB nº. 391.769, **Dra. Silvia Zuccolotto Melis José Barros**, brasileira, casada, advogada, inscrita na OAB/SP 244.246, **Dra. Ana Paula Ferrarez de Oliveira**, brasileira, solteira, advogada, inscrita na OAB/SP 385.642, **Dr. Marcos Uccella Rodrigues de Souza**, brasileiro, solteiro, advogado, inscrito na OAB nº. 450.112, **Dr. Ricardo Ferreira Romboli**, solteiro, advogado, inscrito na OAB/SP sob nº 493.003, **Dr. Matheus Stabile Cardoso**, solteiro, advogado, inscrito na OAB/SP sob nº 434.280, **Dra. Thais Cristina Pizzol Vieira**, casada, advogada, inscrita na OAB/SP sob nº 372.501, **Dra. Malu Hohne Galbes**, solteira, advogada, inscrita na OAB/SP sob nº 490.947, todos integrantes do escritório **SOCIEDADE DE ADVOGADOS LIMA JUNIOR, DOMENE E ADVOGADOS ASSOCIADOS**, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Santos, 1940, 9º andar, Conjunto 92, Jardim Paulista, CEP 01418-102, inscrita no CNPJ sob o nº 25.168.416/0001-44, e filiais (i) no Município de Campinas, Estado de São Paulo, na Rua Doutor José Ferreira Camargo, 405 - Nova Campinas CEP 13092-100, inscrita no CNPJ 25.168.416/0002-25, com seu Contrato Social devidamente registrado nesta D. Secção sob o nº. 19.077/SP, cujo endereço eletrônico corresponde a [intimacao@limajr.com.br](mailto:intimacao@limajr.com.br).

**PODERES OUTORGADOS:** amplos poderes para o foro em geral, com cláusula *ad judicium*, em qualquer Juízo, Instância e Tribunal, conferindo-lhes, ainda, amplos poderes para confessar, desistir, transigir, firmar compromissos ou acordos, receber e dar quitação, assinar carta de preposição, agindo em conjunto ou separadamente, podendo, ainda, substabelecer esta a outrem, com ou sem reservas de iguais poderes, sendo certo que, em caso de renúncia dos poderes expressos nesta, fica eleito desde já o advogado **João Carlos de Lima Junior** para praticar todos os atos necessários à renúncia, assinando isoladamente, e representando todos os que figurem nesta ou que venham a ter poderes conferidos por substabelecimento com reserva de iguais, que, ainda, somente poderão agir enquanto integram o escritório **LIMA JUNIOR**

**DOMENE ADVOGADOS ASSOCIADOS**, considerando-se expressamente revogados, independentemente de qualquer notificação, os poderes daqueles que, por qualquer motivo deixarem de integrar o referido escritório, dando tudo por bom, firme e valioso.

Campinas, 18 de janeiro de 2024

ROBERTO ARIANI  
MANGABEIRA

ALBERNAZ:02505788839

Assinado de forma digital por  
ROBERTO ARIANI MANGABEIRA  
ALBERNAZ:02505788839  
Dados: 2024.01.23 09:46:46 -03'00'

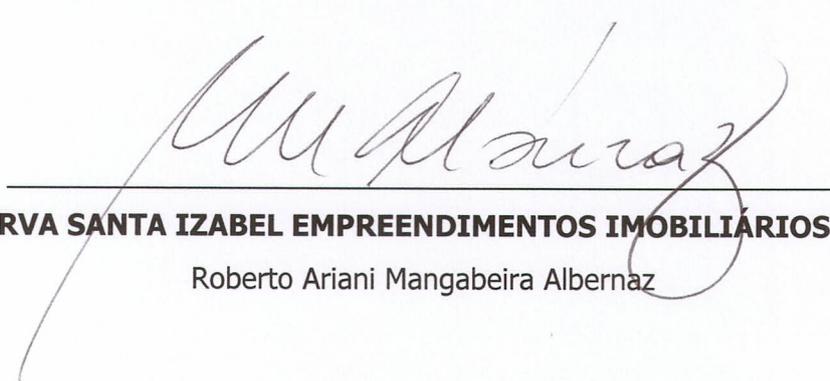
**RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**

ROBERTO ARIANI MANGABEIRA ALBERNAZ

**CARTA DE PREPOSIÇÃO**

Pelo presente instrumento particular de mandato, **RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, por seu representante legal, nomeia e constitui como seu **preposto o Sr. Pedro Enzo Barbieri Vechin**, portador da Cédula de Identidade RG nº 55.730.776-4 e inscrito no CPF/MF sob o nº 534.850.518-88, a fim de representá-la nos autos do processo em trâmite perante a 1ª Vara do Foro de Jaguariúna/SP, sob o processo nº 1004419-31.2023.8.26.0296, ajuizado por Marcos Roberto Soprani Ferreira, em face de Reserva Santa Izabel Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Building Empreendimentos Ltda.

Campinas, 04 de março de 2024.



---

**RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Roberto Ariani Mangabeira Albernaz

**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****ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **1004419-31.2023.8.26.0296**  
Classe – Assunto: **Procedimento Comum Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**  
Requerente: **Marcos Roberto Soprani Ferreira**  
Requerido: **Reserva Santa Izabel Empreendimentos Imobiliários Ltda e outro**

**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 expedir MLE/guia de levantamento.

Nada Mais. Jaguariuna, 11 de março de 2024. Eu, \_\_\_\_,  
GIOVANNA GOMES DOS SANTOS BALDIN, Estagiário  
Nível Superior. Eu, Escrevente Técnico Judiciário, Subcrevo e  
assino digitalmente.

**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 nº: **1004419-31.2023.8.26.0296**  
Classe – Assunto: **Procedimento Comum Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**  
Requerente: **Marcos Roberto Soprani Ferreira**  
Requerido: **Reserva Santa Izabel Empreendimentos Imobiliários Ltda e outro**

Tramitação prioritária

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que expedi o(s) mandado(s) de levantamento eletrônico fora(m) expedido(s). MLE nº 20240312135412021474, em favor da conciliadora, no valor de R\$ 37,71, conta judicial nº 100117953446, observando-se o formulário de fls. 381. Após conferência e assinatura, será(ão) encaminhado(s) eletronicamente pelo sistema do portal de custas do TJ ao banco indicado a fim ser levantado pela parte interessada.

O comprovante de resgate poderá obtido através do link:  
<https://www63.bb.com.br/portalbb/djo/id/resgate/dadosResgate,802,4647,500828,0,1,1.bbx>.

Nada Mais. Jaguariuna, 12 de março de 2024. Eu, \_\_\_\_, Ana Lucia Baptista,  
Escrevente Técnico Judiciário.

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

**Processo nº 1004419-31.2023.8.26.0296**

**BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA.** e **RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, já qualificada nos autos do processo em epígrafe, que lhe move **MARCOS ROBERTO SOPRANI FERREIRA**, em trâmite perante esta Vara, sob o nº supra, vem à presença de Vossa Excelência, por seus advogados, apresentar

**CONTESTAÇÃO**

pelos motivos de fato e de direito a seguir expostos.

**I. RESUMO DOS FATOS:**

Trata-se de ação em que o Requerente alega que celebrou em 22 de outubro de 2018 o lote 01 da Quadra R, do loteamento *Reserva Santa Izabel*, localizado no município de Jaguariúna/SP, no importe de R\$ 229.574,15 (duzentos e vinte e nove mil, quinhentos e setenta e quatro reais e quinze centavos) a ser pago de forma parcelada o que foi contratualmente pactuado.

Aduz, o Requerente, que houve atraso na emissão do TVO, o qual foi expedido somente em 15/12/2021 e as obras de infraestrutura ainda não foram efetivamente concluídas, em vista que os condôminos não podem utilizar as áreas de lazer, sede social e demais itens contratados. Ainda, alega que as Requeridas divulgaram que seria construído um moderno centro comercial, contudo,

não há qualquer sinal da construção mesmo decorridos mais de cinco anos do lançamento e comercialização dos lotes residenciais.

Aponta que cumpriu todas as suas obrigações junto as Requeridas, mas que as Requeridas não cumpriram com o pactuado, em vista que foi constatado ilegalidades junto aos cálculos causando desequilíbrio econômico-financeiro, ensejando, inclusive, o pedido de rescisão contratual com devolução integral dos valores dispensados, o que foi recusado pelas Requeridas.

Desta forma, ingressaram com a presente demanda requerendo que seja declarado rescindido o contrato firmado entre as partes, com a consequente condenação das Requeridas a restituição integral dos valores pagos, inclusive corretagem, assim como ao pagamento de multa contratual correspondente a 0,5% do valor atualizado do contrato.

Todavia, Excelência, o pleito do Requerentes não deve prosperar conforme restará demonstrado.

## II. PRELIMINARMENTE:

### II.1. TEMPESTIVIDADE DA DEFESA:

Cumprir pontuar que a presente Contestação é **TEMPESTIVA** tendo em vista que foi determinada a apresentação de contestação no prazo de 15 (quinze) dias úteis, a contar da audiência de conciliação, a qual foi realizada no dia 05 de março de 2024 (terça-feira), conforme termo de audiência de fls. 379-390 dos autos.

Assim, considerando o disposto no artigo 335, inciso I do Código de Processo Civil, o prazo de 15 (quinze dias) para apresentação da presente defesa se iniciou em 06 de março de 2024 (quarta-feira) e findar-se-á em 26 de março de 2024 (terça-feira). Portanto, verifica-se o preenchimento do requisito da tempestividade.



## II.2. DA IMPUGNAÇÃO AO PEDIDO DA JUSTIÇA GRATUITA:

Conforme disposto no art. 337, inciso XIII do Código de Processo Civil, antes de discutir o mérito da ação, deve a parte Requerida alegar quando ocorrer a indevida concessão do benefício de gratuidade de justiça, *in verbis*:

*Art. 337. Incumbe ao réu, antes de discutir o mérito, alegar:*

*XIII - indevida concessão do benefício de gratuidade de justiça.*

Desta forma, nota-se que de maneira infundada o Requerente pleiteou os benefícios da justiça gratuita, os quais foram concedidos conforme decisão de fls. 240-242. Todavia, os extratos de fls. 235-239 não comprovam que atualmente se encontra em situação de pobreza, e é notório que a simples juntada de declaração de hipossuficiência juntado as fls. 37 nada comprova.

Ressalta-se, a simples afirmação de miserabilidade jurídica não basta para o deferimento da Justiça Gratuita. Isto é, não basta a simples declaração para o Requerente ser considerado impossibilitado de sustento próprio.

Inobstante, o Requerente adquiriu um lote de mais de 400m<sup>2</sup>, de alto padrão, que, na época de aquisição (out/2018), foi comercializado no importe de R\$ 229.574,15 (duzentos e vinte e nove mil, quinhentos e setenta e quatro reais e quinze centavos).

Não pode ser desvirtuada a natureza do benefício da Justiça Gratuita, visto que destinada a pessoas sem possibilidade de sustento próprio e de sua família, não sendo este o caso do demandante.

A afirmação de insuficiência de recursos feita por pessoa física goza de presunção relativa de veracidade (art. 99, § 3º, do CPC). Todavia, o Código de Processo Civil permite que se solicite, à parte, que comprove o preenchimento dos requisitos do pedido de gratuidade da Justiça (art. 99, § 2º, do CPC).

Recomendação semelhante é feita pelo Conselho da Magistratura na Resolução 11/2018, para que os magistrados observem os critérios estabelecidos pela jurisprudência, mediante

análise criteriosa da documentação apresentada e, caso verifiquem a presença de fragilidade na declaração de hipossuficiência, apresentem rol exemplificativo de documentos e intimem a parte para comprovar que sua situação financeira se enquadra nos requisitos de hipossuficiência estabelecidos.

Nesse mesmo sentido, o benefício da Justiça Gratuita deverá ser concedido apenas a quem possui renda familiar de até três salários-mínimos, conforme entendimento pacificado do E. TJSP:

*AGRAVO DE INSTRUMENTO – Decisão que indeferiu justiça gratuita à autora – Pessoa física - Presunção do art. 99, § 3º, do CPC que não é absoluta e pode ser afastada – Documentos juntados pela agravante revelam que ela obteve renda mensal **superior à renda familiar mensal de até três salários mínimos estabelecida pela Defensoria Pública**, para configurar a condição de necessitado – **Agravante não comprovou a alegada hipossuficiência financeira** – Ausência dos pressupostos para a concessão do benefício – Precedentes jurisprudenciais - Indeferimento mantido – RECURSO IMPROVIDO<sup>1</sup>.*

Ainda, Excelência, pelos extratos de fls. 235-239 restou evidente que trata-se de extrato bancário de conta secundária do Requerente, haja vista que há diversas transações via PIX de outra conta do Requerente, veja-se:

21/06/23	Transfe Pix Rem: Marcos Roberto Sopran 21/06	1757103	400,00
26/06/23	dp Dinh c/c Bdn Ag02297maq038112seq04527	8112527	2.300,00
	dp Dinh c/c Bdn Ag02297maq035105seq07229	5105229	200,00
	Transfe Pix Rem: Marcos Roberto Sopran 26/06	1755001	1.100,00

<sup>1</sup> TJ-SP - AI: 20776340920218260000 SP 2077634-09.2021.8.26.0000, Relator: Benedito Antonio Okuno, Data de Julgamento: 13/05/2021, 14ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 13/05/2021



17/07/23	Transfe Pix Rem: Marcos Roberto Sopran 17/07	0952572	600,00
26/07/23	Transfe Pix Rem: Marcos Roberto Sopran 26/07	1753553	1.000,00
25/08/23	Transfe Pix Rem: Marcos Roberto Sopran 25/08	1805427	1.600,00
	dp c/c Dinh-24h 00093798 25081845	2508360	1.700,00

Sendo assim, deveria o Requerente ter juntado aos autos demais extratos bancários, bem como declaração de imposto de renda, a fim de que restasse comprovado que faz jus ao benefício concedido.

Logo, não restaram comprovados os requisitos previstos na Constituição Federal, art. 98 do CPC e Lei de nº 1.060/50, devendo a parte demandante arcar com todos os custos no processo.

Desse modo, em sede preliminar, requer-se o indeferimento do pedido da Justiça Gratuita, condenando o Requerente ao pagamento das custas processuais, sob pena de extinção do feito.

### II.3. DO CUMPRIMENTO DA TUTELA DE URGÊNCIA CONCEDIDA:

Este r. MM. Juiz entendeu por deferir o pedido de tutela de urgência determinando a suspensão da exigibilidade das parcelas contratuais vencidas e vincendas, bem como, abster de incluir o nome do Autor nos órgãos de proteção ao crédito, conforme abaixo:

*"Assim, defiro parcialmente a tutela de urgência e o faço para suspender a exigibilidade de pagamento das parcelas vincendas pelos autores, assim como a inscrição destes em órgão de*



*proteção ao crédito em razão destes débitos, bem como para que taxas, impostos e demais tributos em razão do imóvel passem a ser de responsabilidade da proprietária, nos termos retro fundamentados. Oficie-se à Municipalidade para que providencie as alterações cadastrais do imóvel, assim como ao condomínio e associação, devendo o autorencominhar os respectivos ofícios, instruindo-os com as cópias pertinentes para individualização dos imóveis, se necessário (contratos, matrícula e etc)“*

Cumpra a Requerida informar que, no que pese ter interposto agravo de instrumento em face da decisão, o qual pende de julgamento, **a tutela deferida está sendo cumprida.**

### III. DO MÉRITO:

#### III.1. DA LEGALIDADE DA UTILIZAÇÃO DA TABELA PRICE:

O Requerente insurge 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.

Entende o Requerente que tratar-se de fixação abusiva pleiteando tal reconhecimento **e a devolução dos valores pagos, sem, no entanto, fazer alusão à especificação dos valores.** Nesse diapasão, devem ser completamente rechaçadas as aduções do Requerente e os pedidos deles 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 persi*, 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<sup>2</sup>.”*

Além disso, como bem informou o Requerente a hipótese em questão versa sobre aquisição de lote 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\$ 207.043,00 (duzentos e sete mil e quarenta e três reais)**, 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\$ 1.738,00 (hum mil, setecentos e trinta e oito 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\$ 8.937,00 (oito mil, novecentos e trinta e sete 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\$ 357.516,00 (trezentos e cinquenta e sete mil, quinhentos e dezesseis 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 expressa do cálculo, em consonância com o determinando no Recurso Repetitivo – Resp 1388972, do E. STJ.

<sup>2</sup> AgInt no AREsp 633.285/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 07/06/2021, DJe 09/06/2021



Nesse sentido, o entendimento a seguir exarado no Tema 246 – em sede de Recurso Repetitivo junto ao E. STJ que a despeito de relacionar-se às instituições financeiras, deve ser ponderado quanto à loteadora no particular de que acaba por fornecer ao cliente um meio de financiamento, pois, do contrário, eventualmente não adquiriria o lote:

*É permitida a capitalização de juros com periodicidade inferior a um ano em contratos celebrados após 31.3.2000, data da publicação da Medida Provisória n. 1.963-17/2000 (em vigor como MP 2.170- 36/2001), desde que expressamente pactuada*

Tanto é que conforme o art. 18, VI, da Lei 6.766/79, para o registro do loteamento, o contrato de venda e compra dos lotes tem que ser submetido ao CRI o qual o analisa, e, se o mesmo fosse ilegal, jamais teria sido aprovado e registrado o loteamento, *in verbis*:

*"Art. 18 - Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos:*

*VI - exemplar do contrato-padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão, do qual constarão obrigatoriamente as indicações previstas no art. 26 desta Lei;*

Assim é que, constatado pela matrícula carreada pelos próprios autores quanto ao regular registro do loteamento, o que se depreende dos autos as fls. 69-114 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 pretenso pagamento decorrente de tal reconhecimento**, devendo o pedido ser julgado improcedente.

### III.2. DA LEGALIDADE DA FORMA DE CÁLCULO DAS PARCELAS:

O Requerente alega que as Requeridas estariam exercendo prática ilegal em relação a forma de cálculo realizado das parcelas já que o reajuste contratual, sob alegação que há divergências nas atualizações do saldo devedor, tais como: aumento injustificado na quantia, bem como na somatórias e diferenças de valores pagos cujo valor final está aparentemente incorreto.

Todavia, Excelência, tal alegação não merece prosperar, conforme restará demonstrado e comprovado.

Inicialmente é importante frisar que desde a oferta do Lote adquirido pelo Requerente, este tem ciência de todas as modalidades de parcelamento, reajustes e juros – conforme o número de parcelas escolhido, sendo a escolha pelo Requerente o plano de 144 meses.

Para melhor entendimento do MM. Juízo, é importante esclarecer que o Termo de Verificação de Obra (TVO), é o documento que atesta a finalização das obras de infraestrutura do Loteamento. Para tanto, até a emissão do TVO é aplicado o índice INCC (Índice Nacional de Custo de Construção) na correção mensal da parcela do preço e, após emissão do TVO, o índice aplicado é alterado para o IGP-M (Índice Geral de Preços-Mercado), sendo tal mudança adotada para esse empreendimento, devido o INCC acompanhar a atualização do desembolso feito pelo loteador durante as obras de maior custo do empreendimento, as quais compõem as obras de infraestrutura.

E, os planos de parcelamento que englobam parcelas mensais de 37 até 144 parcelas, atribuem ao preço do lote o reajuste com taxa de juros de 10% a.a. e correção mensal pelas mesmas condições supracitadas, utilizando-se do INCC antes do TVO e IGP-M após emissão do TVO, como demonstra-se na tabela abaixo:

Planos de Adesão - Reserva Santa Izabel				
	À Vista	Até 24 meses	De 25 até 36 meses	De 37 até 144 meses
Juros	Não Atribuído	Não Atribuído	Não Atribuído	10% a.a.
Índice de Correção	Não Atribuído	Não Atribuído	INCC até TVO IGP-M após TVO	INCC até TVO IGP-M após TVO

Novamente, Excelência, o contrato firmado respeita todos os princípios e as disposições que regem as relações contratuais, não cabendo ao adquirente, 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 pelo adquirente do lote.

Diferente do que alega e tenta fazer crer o Requerente, o cálculo das Requeridas esta

correto, não podendo se falar em qualquer abusividade ou divergência. Na realidade, o Requerente parece não saber como é feito o cálculo, levando assim o questionamento a Juízo.

Conforme disposto no incluso contrato, bem como explicado no parecer técnico anexo, o preço ajustado do lote foi de R\$ 229.574,15 (duzentos e vinte e nove mil, quinhentos e setenta e quatro reais e quinze centavos), o qual foi dividido da seguinte maneira:

- (I)** Ato/Princípio de Pagamento: R\$ 22.531,15 (vinte e dois mil, quinhentos e trinta e um reais e quinze centavos), correspondente a 9,814% do preço total do lote;
- (II)** Parcelas Anuais: R\$ 60.895,00 (sessenta mil, oitocentos e noventa e cinco reais), totalizando 26,525% do preço total do lote; e
- (III)** Parcelas Mensais: R\$ 146.148,00 (cento e quarenta e seis mil, cento e quarenta e oito reais), totalizando 63,660% do preço total do lote.

Assim, verifica-se que, utilizando do valor corresponde as parcelas mensais de R\$ 146.148,00 (cento e quarenta e seis mil, cento e quarenta e oito reais), e sobre esse valor aplicando a taxa de juros de 0,7974 a.m., conforme disposição contratual, chega-se no valor de R\$ 1.738,00 (um mil, setecentos e trinta e oito reais) da parcela mensal, e posteriormente, COM JUROS INSERIDOS, tem-se o saldo de R\$ 250.272,33 como montante das parcelas mensais.

Ainda, aplica-se esse mesmo racional para o valor corresponde as parcelas anuais de R\$ 60.895,00 (sessenta mil, oitocentos e noventa e cinco reais), o qual é aplicando a taxa de juros de 10% a.a., conforme disposição contratual, chega-se ao valor de R\$ 8.937,00 (oito mil, novecentos e trinta e sete reais) da parcela anual, que, COM JUROS INSERIDOS, tem-se o saldo de R\$ 107.244,00 como montante das parcelas anuais.

Sendo assim, o saldo final, ACRESCIDO DE JUROS devido ao parcelamento escolhido (144 parcelas) é de R\$ 357.516,33 (trezentos e cinquenta e sete mil, quinhentos e dezesseis reais e trinta e três centavos).

A legalidade aqui demonstrada, poderá, caso entenda necessário, ser comprovada por meio de prova pericial técnica contábil.

Deste modo, resta impugnado especificamente aos argumentos traçados, assim como todas as planilhas carregadas pelo Requerente, porquanto se tratam de cálculos efetuados unilateralmente, sem **observância à estrita previsão contratual**, devendo ser julgado improcedente o pedido do Requerente.

### **III.3. DO SUPOSTO ATRASO NA ENTREGA DO LOTE ADQUIRIDO, DA ALEGADA FALTA DE ENTREGA COMPLETA DA INFRAESTRUTURA E DA INEXISTÊNCIA DE PROPAGANDA ENGANOSA:**

O Requerente fundamenta seu pedido de rescisão contratual no atraso da entrega do lote adquirido. Todavia, se faz extremamente necessário alguns esclarecimentos acerca de tal ponto.

Primeiramente, esclarece que as Requeridas **em nenhum momento** se recusaram a proceder com a rescisão solicitada pelo Requerente, conforme comprova-se por meio da contranotificação enviada, o que será tratado com maior detalhe no próximo tópico.

Ainda, em relação ao suposto atraso na expedição do TVO, é importante trazer a baila que, inobstante todas as obras de infraestrutura que as Requeridas se obrigou a efetivar já estarem prontas, vistoriadas e aprovadas pela Prefeitura Municipal de Jaguariúna, o mencionado documento, apesar de ter sido solicitado em 22.09.2021, somente foi expedido em 15.12.2021 em razão da pandemia causada pelo COVID-19, que afetou seriamente o setor de construção civil.

A pandemia que assolou nosso país em 2020 fez com que toda a mão-de-obra fosse afetada, pois muitos colaboradores foram afastados por motivos de doença, bem como as obras necessitaram ser paralisadas em decorrência dos Decretos Municipais.

Além da mão-de-obra paralisada, muitos materiais ficaram escassos no mercado, chegando a terem seus estoques zerados, tendo a obra sido paralisada por falta de material. Assim, é notório que ao presente caso deve-se aplicar a hipótese do disposto no artigo 393 do Código Civil como exemplo de caso fortuito, força maior com o elemento da imprevisibilidade, *in verbis*:

*Art. 393. O devedor não responde pelos prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior, se expressamente não se houver por eles responsabilizado.*



*Parágrafo único. O caso fortuito ou de força maior verifica-se no fato necessário, cujos efeitos não era possível evitar ou impedir.*

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*<sup>3</sup> cita-se o julgado abaixo que traz entendimento que corrobora a tese ora defendida pelas Requeridas 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<sup>4</sup>."*

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*

<sup>3</sup> Fala-se em *distinguishing* (ou *distinguish*) quando houver distinção entre o caso concreto (em julgamento) e o paradigma

<sup>4</sup> Apelação Cível nº 1025594- 38.2020.8.26.0506, Rel. Anna Paula Dias da Costa, j. 19/07/2021



*do prazo em razão da pandemia.*

No mais, impugna-se a citação da Súmula 161 do E. TJSP, pois que sua edição é de janeiro de 2016, portanto antes da pandemia COVID-19 e não só, como as razões de matéria por ela trazidas não foram invocadas pelas Requeridas à justificativa do atraso das obras.

Superado tal fato, o Requerente traz que as Requeridas não entregaram o loteamento com toda a infraestrutura pronta. Entretanto, tal alegação é completamente descabida, haja vista que com a emissão do TVO, resta comprovado a finalização de toda e qualquer obra de infraestrutura, não havendo margem para discussão sobre tal conclusão das obras uma vez que a própria **municipalidade confirmou e emitiu um termo que certifica essa conclusão.**

A respeito da alegada impossibilidade de utilização da área de lazer, o documento mencionado pelo Requerente às fls. 135-141, demonstra claramente que as áreas comuns e de lazer estão sob os cuidados da Associação de Moradores, pois veja-se.

A decisão quanto a proibição da utilização de piscinas, quadras e áreas de convivência, foi da Associação de Moradores, até porque não cabe às Requeridas proibirem a utilização de espaços, já que cabia a estas a construção da infraestrutura e não a aplicação de regras a respeito.

O Requerente se confunde ao expor sobre expedição de AVCB e utilização de áreas comuns, tais como: piscinas, quadras, sauna, vestiários etc., pois essas não necessitam do AVCB para a utilização.

O AVCB tem abrangência única e exclusivamente em ambientes que tem riscos de incêndios, isto é, precisa-se de um plano de ação para contenção de incêndio caso esse ocorra.

Desta forma, em nenhum momento restou prejudicado o uso do espaço comum por culpa das Requeridas, haja vista que foi decisão da Associação de Moradores em não liberar as áreas de lazer devido à falta de funcionários para administrar esses locais, bem como ainda necessitava elaborar termos e regras de utilização dos ambientes e, portanto, até que contratassem novos funcionários e criassem as devidas regras de utilização, os espaços permaneceriam fechados para os moradores.

Ressalta-se, Excelência, as Requeridas não possuem nenhuma interferência ou participação nessas decisões desde que o empreendimento foi entregue à Associação, pois conforme pode-se ver do incluso Regimento Interno da Associação de Moradores, eles são os responsáveis pelas regras de utilização dos espaços e, cabem somente a Associação decidir sobre.

Como já explicado anteriormente, a questão de finalização do loteamento e TVO já temos todas as respostas necessárias, o loteamento como um todo está devidamente entregue, os compradores já iniciaram as construções a muito tempo, tanto tempo que temos até pessoas morando lá.

A utilização das áreas de lazer é de total gerência da Associação, desde a entrega em maio de 2023 à Associação eles já poderiam ter liberado a utilização para os moradores, mas devido as explicações que mencionei anteriormente isso não foi feito, piscinas, quadras, áreas comuns e todas as outras áreas de lazer não necessitavam de nenhuma autorização da municipalidade ou do corpo de bombeiros, foram entregues prontas para uso.

No que tange a alegação de portaria precária, rechaça-se veemente, haja vista que a portaria do Reserva Santa Izabel está finalizada faz muito tempo e foi entregue nos moldes do descritivo de obras, sendo certo que, caso haja qualquer deterioração ou está em qualquer condição diversa da entregue, isso é devido à falta de manutenção da Associação de Moradores, pois é desta a responsabilidade de manter em condições, a responsabilidade das Requeridas era somente de entregá-las, o que foi feito.

Tanto foi feito que a portaria conta com monitoramento de acesso, por meio de cadastro no sistema, tudo sendo efetivado por meio de empresa especializada (Grupo Invest), os quais realizam as cobranças das taxas condominiais, e num todo, realiza junto a Associação de Moradores, a administração do loteamento.

As Requeridas realizam, tão somente a administração dos pagamentos respectivos a compra dos lotes, ou seja, tem relação somente com os pagamentos dos parcelamentos que os clientes realizaram quando adquiriram os lotes, as demais cobranças e recebimentos não possuem vínculo com as Requeridas.



Em relação ao fechamento perimetral, trata-se de outra acusação sem fundamento, pois onde hoje é loteamento, foi, antigamente, propriedade privada que já era cercada. As Requeridas efetivaram sim melhorias quanto ao fechamento e por conta disso é incabível a alegação de que algum momento o loteamento não esteve fechado, até porque se assim fosse, este não estaria enquadrado em loteamento fechado.

Inobstante todo o alegado pelo Requerente, este ainda alega que as Requeridas praticaram propaganda enganosa, pois divulgou no material publicitário peças e móveis que foram retiradas da sede após a expedição do TVO. Contudo, não se passa de mais um artifício do Requerente para justificar o pedido de rescisão, pois veja-se:

Aduziu o Requerente que: *"os elementos que compõem o material publicitário constituem parte integrante da oferta, devendo, necessariamente, ser entregues ao consumidor que aceitou tal oferta mediante a assinatura do respectivo contrato."*, todavia, o Requerente não observou o que está disposto ao final do material publicitário juntado às fls. 149 – o qual junta em melhor qualidade.

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

Conforme pode-se verificar da imagem supra, bem como do incluso documento, as Requeridas fizeram constar clara e detalhadamente em seu material que tratavam-se de imagens meramente ilustrativas, e que as fotos foram obtidas quando da confecção do material e que a entrega seria feita conforme definição e disponibilidade.

Como se não bastasse a disposição expressa no material, os adquirentes declararam ter ciência que o material publicitário do empreendimento não vincularia a Incorporadora, estando esta restrita à entrega do empreendimento da forma como descrito nos memoriais descritivos e outros documentos formalmente aprovados, conforme Cláusula 27ª, parágrafo único:



**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

Os móveis que estavam no *stand* de vendas faziam parte do ambiente quando a propriedade era privada, e a proprietária deixou os móveis na sede por determinado tempo até que fosse feita a retirada. Em momento algum foi prometido aos compradores que exatamente aqueles móveis que estavam ali seriam os móveis que iriam compor a decoração do ambiente quando entregue o loteamento.

Os móveis apenas seguiram na sede por um momento a fim de compor o ambiente, não sendo prometido que fariam parte do loteamento. Pois se, por simples demonstração, de deduzir-se que tais móveis façam parte do ambiente, as Construtoras deveriam começar a entregar os apartamentos da forma que apresentam os decorados, que são utilizados apenas para apresentar um ambiente pronto, mas não significa que ao comprar o apartamento aqueles móveis estão inclusos.

E nesse sentido é o entendimento do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, *in verbis*:

*AÇÃO INDENIZATÓRIA. DANOS MATERIAIS. PUBLICIDADE ENGANOSA. INOCORRÊNCIA. AÇÃO MOVIDA PELO CONDOMÍNIO EM FACE DA INCORPORADORA, SUSTENTANDO A OCORRÊNCIA DE PUBLICIDADE ENGANOSA. MATERIAL PUBLICITÁRIO QUE INDICAVA QUE O PRÉDIO TERIA ENTRADA SUNTUOSA, COM HALL COBERTO E PÉ-DIREITO DUPLO. OBRA ENTREGUE, PORÉM, QUE NÃO HAVERIA OBSERVADO AS INDICAÇÕES PUBLICITÁRIAS, VEZ QUE A ENTRADA DO PRÉDIO CONSISTIRIA DE GUARITA EM ALVENARIA, COM FECHAMENTO EM VIDRO E ACESSO DESCOBERTO PARA PEDESTRES. CASO, PORÉM, EM QUE O MATERIAL PUBLICITÁRIO INDICAVA DE FORMA EXPRESSA QUE A IMAGEM ERA MERAMENTE ILUSTRATIVA, REPRESENTANDO UMA PERSPECTIVA ARTÍSTICA DA FACHADA, E QUE O MATERIAL,*



*PRELIMINAR, ESTAVA SUJEITO A ALTERAÇÕES. PUBLICIDADE ENGANOSA NÃO CARACTERIZADA, CONSOANTE AS CONCLUSÕES DO LAUDO PERICIAL. AÇÃO IMPROCEDENTE. RECURSO PROVIDO<sup>5</sup>.*

Quanto a alegação do Requerente em relação a construção do prédio comercial, esta também não merece prosperar, pois como pode-se verificar do documento de fls. 198 as Requeridas se comprometeram a construir nenhum centro comercial:

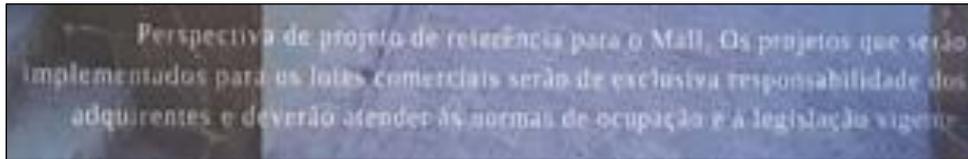


Inicialmente, é importante frisar que a comercialização dos lotes da área comercial serão comercializadas para esse fim, ou seja, não há nada que vincule a venda de lotes residenciais com os comerciais.

Ainda, Excelência, no material de divulgação consta que o loteamento possui um espaço reservado para futura construção de área comercial, o que facilitará de fato a vida de quem ali residir. Todavia, o Requerente, mais uma vez não se atentou a expressa comunicação no material.

Note-se que os projetos que serão implementados para os lotes comerciais serão de exclusiva responsabilidade dos adquirentes:

<sup>5</sup> TJ-SP - AC: 11160191020168260100 SP 1116019-10.2016.8.26.0100, Relator: Vito Guglielmi, Data de Julgamento: 21/11/2019, 6ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 25/11/2019



Desta forma, trata-se de pleito completamente infundado do Requerente, devendo o mesmo ser rejeitado de plano.

E, por fim, conforme será exposto detalhadamente em tópico a seguir, relativamente ao pedido de rescisão contratual, ressalta-se que as Requeridas em nenhum momento negaram ao pedido de rescisão, desde que observadas as previsões contratuais.

Sendo certo, assim o que fica desde já requerido para que não sejam acolhidos os pedidos do Requerente também nesse particular, devendo ser julgado improcedente.

#### **III.4. DA INAPLICABILIDADE DE MULTA PELO SUPOSTO ATRASO NA ENTREGA DAS OBRAS:**

O Requerente pleiteia a condenação das Requeridas ao pagamento de multa na percentagem de 0,5% do valor do contrato em razão do atraso ocorrido na entrega do lote, sob o argumento que supostamente deixou de lucrar ou poderia ter tido despesas com aluguéis.

Inicialmente, 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 das Requeridas.

Ainda que fosse Excelência, o Requerente confunde multa com lucros cessantes, haja vista que, fundamente o pedido no art. 402 do CC, que supostamente deixou de lucrar, porém em nada comprova se de fato deixou de auferir algum valor inerente ao lote.

O Requerente também fundamenta o presente pedido nos artigos 389 e 186, ambos do CC, entretanto dá leitura da exordial resta evidente que o pleito não passa de suposições, em vista que o próprio traz: "*E se estivesse os AUTOR pagando aluguel?*". É certo que o pedido tem que ser

certo e não suposições do que poderia ser.

Por qualquer ângulo que se analise o pleito do Requerente os argumentos são de caráter especulativo, pois os artigos mencionados não podem servir de supedâneo ao pleito do Requerente, especialmente porque não há quaisquer demonstrações dos prejuízos advindos, ou sequer quaisquer elementos de prova que deveriam seguir com a exordial quanto ao que supostamente deixou 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 o Requerente lança a causa de pedir sem apresentar o cálculo dos valores pretendidos, assim sendo, também em relação às alegações expostas, requer o não acolhimento dos pedidos do Requerente, rechaçando-se a incidência da pretendida penalidade.

### **III.5. DA RESCISÃO CONTRATUAL E RESTITUIÇÃO DE VALORES NA FORMA PRETENDIDA:**

Em sua exordial o Requerente alega que as Requeridas não concordaram com o pedido de rescisão contratual, contudo evidente a inserção de inverdades na peça exordial, pois os próprios documentos carreados pelos Requerente demonstram exatamente o contrário.

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 do Requerente, conforme se demonstra.

O Requerente insurge-se sobre os cálculos apresentados pelas Requeridas, onde foi aplicada a Cláusula 60ª do contrato firmado entre as partes. Sobre esse particular o Requerente pretende que não seja aplicada as multas contratuais.

Desta forma, impossível alegar desconhecimento sobre os termos pactuados em contrato, tampouco há de se falar em qualquer vício de consentimento, logo, o contrato faz lei entre as partes, este é o entendimento doutrinário e jurisprudencial protegido e resguardado pelo princípio basilar do "***Pacta Sunt Servanda***".

Quanto a este princípio ensina Caio Mário da Silva Pereira em sua obra Instituições de Direito Civil, vol. III, p. 13:

***"irreversibilidade da palavra empenhada. A ordem jurídica oferece a cada um a possibilidade de contratar, e dá-lhe a liberdade de escolher os termos da avença, segundo as suas preferências. Concluída a convenção, recebe da ordem jurídica o condão de sujeitar, em definitivo, os agentes"***.

O Contrato firmado entre as partes aqui envolvidas e por consequência todas as suas cláusulas, são a manifestação de vontade do próprio adquirente que teve plena liberdade para decidirem se desejavam ou não pactuá-lo.

Ou seja, o Requerente após encontrar um lote que lhe interessava, discutiu seu preço e as bases contratuais e comerciais que lhes interessava, firmando o contrato de Compra e Venda que agora pretende discutir.

Portando, as alegações do Requerente não somente violam o princípio da boa-fé objetiva, como também o princípio do "***Venire Contra Factum Proprium***" consolidado na legislação pátria.

Além de violar todos os princípios acima elencados, a pretensão do Requerente viola também a função social, princípio contratual firmado em lei no art. 421 do Código Civil:



*"Art. 421. A liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato, observado o disposto na Declaração de Direitos de Liberdade Econômica."*

**Assim, não há comprovação ou sequer alegação de qualquer vício de consentimento na assinatura do instrumento e se todas as cláusulas foram firmadas com amplo e inegável conhecimento das partes, o negócio firmado é legítimo e deve ser preservado.**

Portanto, não há qualquer ilicitude no que tange as cláusulas sobre as penalidades no caso de rescisão contratual, e é certo que as cláusulas do Contrato de compra e venda, que vinculam as partes, são todas demasiadamente claras ao dispor acerca do ponto aqui discutido.

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

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 março de 2024 para efeitos da presente defesa, impugnando-se os cálculos apresentados pelo Requerente. Desta forma, as Requeridas informam que **não se opõe ao pedido de rescisão contratual**, todavia deverá ser atentado as previsões contratuais, sendo certo que o valor a ser restituído encontra amparo contratual, conforme segue:

Valor pago: **R\$ 177.418,53** (Ato/Princípio de Pagamento + 54/144 Parcelas Mensais + 4/12 Parcelas)

**Deduções:**

- a. 10% do valor pago (entrada + prestações pagas), a título de reembolso das despesas administrativas, atualizado (INCC ou IGP-M se após obra)

- b. 2% do preço total de venda, atualizado (INCC ou IGP-M se após obra), a título de multa – (O preço atualizado ou o contrato atualizado, é a soma do valor pago + o saldo devedor atualizado).
- c. Valor relativo à fruição: 0,5% ao mês sobre o preço de venda do lote de terreno, atualizado na forma do contrato, a partir de 15.12.2021

Logo, o cálculo fica da seguinte forma:

Valor pago: R\$ 177.418,53 – (10%) = **R\$ 17.741,85**

Saldo devedor: R\$ 509.008,65 – (2%) = **R\$ 10.180,17**

Parcelas em atraso (9 parcelas mensais + 1 parcela anual): **R\$ 38.599,40**

Taxa de fruição: R\$ 509.008,65 (0,5 x 27 = 13,5%) = **R\$ 68.716,16**

Condomínio em atraso: **R\$ 6.223,93**

IPTU em atraso: **R\$ 1.075,52**

**Valor a devolver: R\$ 34.881,50**

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

### III.6. QUANTO À DEVOLUÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM:

O Requerente pleiteia além da restituição de valores pagos pelo lote, a devolução da comissão de corretagem em decorrência da pretendida rescisão contratual – isto é, a rescisão que seria, segundo argumento do Requerente, 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 de fls. 215 esta é



indicada para pagamento diretamente ao corretor que não faz parte do polo passivo da demanda, sendo certo ainda que o contrato firmado com as Requeridas não menciona a comissão de corretagem.

Note-se que há indicação expressa da imobiliária e corretor para quem se destinou o pagamento da comissão, não havendo qualquer menção às Requeridas:

II - DOS SERVIÇOS DE INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA E FORMA DE PAGAMENTO						
IMOBILIÁRIA	CORRETOR(A.ES)	VALOR	BANCO	AGÊNCIA	CHEQUE	BOM PARA
God. TACIA	Albieri	R\$ 4.871,60	237	1398	001622	Ato
		R\$ 4.871,60				29/10/2018
Coordenação	V7brasil	R\$ 2.435,80	237	1397	2.435,80	Ato
		R\$ 1.826,85	237	1397	1.826,85	29/10/2018

Declaro(amos) que contratei(tamos) os serviços profissionais da(s) imobiliária(s) acima identificada(s) para que, em meu(nosso) nome, promova(m) todos os atos necessários para mediação e firmamento desta proposta, sendo certo que: a) vindo à mesma ser aprovada e aceita pela VENDEDORA, pagarei(emos) à(s) intermediadora(s) pelos serviços o valor acima por meio do(s) cheque(s) emitido(s) neste ato e entregue(s) à V7 BRASIL ESTRATEGIA IMOBILIÁRIA. b) O referido Cheque de Intermediação somente poderá ser apresentado para compensação após o contrato de venda e compra assinado. c) O cheque pago a título de Coordenação, também entregue neste ato, poderá ser apresentado para compensação imediatamente após o aceite pelo Vendedor da presente Proposta. d) EM CASO DE DESISTÊNCIA POR PARTE DO COMPRADOR, APÓS A APROVAÇÃO DA PROPOSTA PELA VENDEDORA, OS VALORES PAGOS A TÍTULO DE SERVIÇOS DA INTERMEDIÇÃO NÃO SERÃO RESTITUÍDOS, TENDO EM VISTA A CONCLUSÃO DOS SERVIÇOS NA FORMA DOS ARTIGOS 722 À 729 DO CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO. e) EM CASO DE RECUSA OU NÃO ACEITAÇÃO DA PROPOSTA, A IMOBILIÁRIA E COORDENAÇÃO ASSUMEM A RESPONSABILIDADE EM PROCEDER À DEVOLUÇÃO DO(S) CHEQUE(S) RELATIVO(S) A REMUNERAÇÃO DOS SERVIÇOS DE INTERMEDIÇÃO, SEM QUALQUER ESPÉCIE DE DESPESAS; e) AS DEMAIS CONDIÇÕES SOBRE A PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS PODERÃO SER CONSULTADAS NO INSTRUMENTO PARTICULAR DE INTERMEDIÇÃO E VENDA QUE ASSINAREI(EMOS) COM A(S) IMOBILIÁRIA(S) NA DATA EM QUE VIER A ASSINAR O CONTRATO DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA.

Deste modo não há que se falar em pleito formulado para que as Requeridas procedam com a restituição dos valores, devendo ser pleiteado diretamente da imobiliária e corretor.

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.7. DA IMPOSSIBILIDADE DE INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA:

A inversão do ônus da prova de que trata o artigo 6º, VIII, do CDC, não se refere a uma ocorrência de forma mecanizada e automatizada, e sim às hipóteses em que a parte tida como



hipossuficiente, dada a presença de complexas questões de ordem técnica de conhecimento restrito do fornecedor, encontrar-se-ia em extrema dificuldade de produzir a prova necessária.

Exsurge daí a inexistência de verossimilhança nas alegações das Autoras, requisito alternativo previsto no artigo 6º, VIII do CODECON, donde só se reconhece quando há probabilidade da existência do direito, o que na espécie ainda não se tem.

Assim, na forma tratada, verifica-se que o ônus da prova continua a ser regido pelo disposto no artigo 373, do Código de Processo Civil; por argumentar, deve o Magistrado somente determinar a inversão do ônus da prova, quando ela for impossível de ser realizada pelas Autoras, ou esta for hipossuficiente, o que não é o caso.

#### **IV. DA ESPECIFICAÇÃO DE PROVAS:**

Em atendimento ao disposto no artigo 336 do Código de Processo Civil, as Requeridas requerem sejam deferidas a produção de provas documentais, testemunhais, periciais, e demais que entenderem necessária para a deslinde da demanda.

Ainda, as Requeridas reservam-se o direito de produzir todas as contraprovas, respeitando-se assim o princípio do contraditório e da ampla defesa.

#### **V. DOS PEDIDOS:**

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

- a. Seja acolhida as preliminares arguidas;
- b. Seja os pedidos do Requerente julgados improcedentes, nos termos expostos na presente Contestação;
- c. Seja o Requerente condenado ao pagamento de custas e honorários advocatícios;
- d. Provar o alegado por todos os meios em direito admitidos em direito;

Por fim, requer que as intimações via Diário Oficial de Justiça sejam realizadas **EXCLUSIVAMENTE** em nome dos advogados **João Carlos de Lima Junior**, inscrito na OAB/SP sob nº 142.452, **sob pena de nulidade**.

Termos em que,

Pede e espera deferimento.

De Campinas para Jaguariúna, 26 de março de 2024.

**João Carlos de Lima Junior**

**OAB/SP 142.452**



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 DE LOTE DE TERRENO**

**Contrato nº 163/18**

**Quadra R**

**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: **MARCOS ROBERTO SOPRANI FERREIRA**

Nacionalidade: Brasileiro

Profissão: Técnico eletrônico

Data de Nascimento: 26/02/1967

Estado Civil: Divorciado

RG: 17.376.162 SSP/SP

CPF/MF: 119.249.338-96

Endereço Residencial: Rua Sebastião da Rocha Pita, 44, Jardim Santa Genebra, 13080-300, Campinas/SP

Endereço eletrônico (e-mail): [marcos.soprani@yahoo.com.br](mailto:marcos.soprani@yahoo.com.br) Telefone: (19) 98841-1258

**(3) CARACTERÍSTICAS, DIVISAS E CONFRONTAÇÕES DO LOTE** de terreno: UM LOTE DE TERRENO sob nº 01, da Quadra R, com 429,89 m<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 429,89m<sup>2</sup> medindo 16,31m, em curva de raio de 840,00m, de frente para a Rua 3, do lado direito de quem da Rua olha para o imóvel mede 28,00m e confronta-se com a Viela para Passagem de Pedestres 12, do lado esquerdo mede 29,36m e confronta-se com o Lote 2, e, nos fundos, mede 13,70m e confronta-se com a Viela para

Rubrica Vendedora

Rubrica Compradora



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

Passagem de Pedestres 12, distante da esquina mais próxima 13,84m, em curva de raio de 840,00m, mais 21,83m, em curva de raio de 50,00m, da Rua 15.

**(4) PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:** O preço de venda do lote de terreno acima mencionado, certo e previamente ajustado, é o de **R\$ 229.574,15 (duzentos e vinte e nove mil, quinhentos e setenta e quatro reais e quinze centavos)**, que será pago pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, da seguinte forma:

I. A quantia de **R\$ 22.531,15 (vinte e dois mil, quinhentos e trinta e um reais e quinze centavos)** como sinal e princípio de pagamento, da seguinte forma: **(a) R\$ 4.871,60 (quatro mil, oitocentos e setenta e um reais e sessenta centavos)** através do cheque nº 001620 da Agencia 1397 do Banco Bradesco - 237 de cujo recebimento a **PROMITENTE VENDEDORA** dará plena e geral quitação com a efetiva compensação do respectivo cheque, **(b) R\$ 5.480,55 (cinco mil, quatrocentos e oitenta reais e cinquenta e cinco centavos)** através do cheque nº 001621 da Agencia 1397 do Banco Bradesco - 237 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\$ 12.179,00 (doze mil, centos e setenta e nove reais)** através de boleto bancário com vencimento em 29/novembro/2018.

II. O saldo de **R\$ 207.043,00 (duzentos e sete mil e quarenta e três reais)** 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\$ 207.043,00 (duzentos e sete mil e quarenta e três reais)**, 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\$ 1.738,00 (hum mil, setecentos e trinta e oito 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\$ 8.937,00 (oito mil, novecentos e trinta e sete 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\$ 357.516,00 (trezentos e cinquenta e sete mil, quinhentos e dezesseis reais)**.

Rubrica Vendedora

Rubrica Compradora



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

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”.

**(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 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



RESERVA  
SANTA  
IZABEL

Campinas/SP, 22 de outubro de 18

**PROMITENTE VENDEDORA:**

*[Handwritten signature]*

RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

**PROMISSÁRIO COMPRADOR:**

*[Handwritten signature]*

<b>CBC</b>	<b>CARTÓRIO DO DISTRITO DE BARÃO GERALDO</b>	José Maria de Almeida César Oficial - Tabelião	Rua Nura Mussi de Camargo, 42 Barão Geraldo - Campinas / SP Fone: (19) 3749-7333 cartoriobg@uol.com.br - www.cartoriobg.com.br
RECONHECO por semelhança a firma(s) de: <b>MARCOS ROBERTO SOPRANI FERREIRA</b> Campinas, 22 De outubro De 2018. EM TEST. _____			
RAYSSA CAROLINE DOS SANTOS GENESE VISENTE Custas: R\$ 7,31. Carimbo: R\$ 2,00 Selo(s): 695117-AA			
*VALIDO SOMENTE COM O SEL*			

*[Circular notary stamp: Serviço Notarial do Brasil]*

*[Rectangular stamp: PIMA VALOR ECONOMICO 1]*

**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 Vendedora

*[Handwritten signature]*  
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.



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)

RESERVA  
SANTA  
IZABEL

**Cláusula 20<sup>a</sup>** - 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 21<sup>a</sup>** – 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 22<sup>a</sup>** - 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 23<sup>a</sup>** – 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 24<sup>a</sup>** – 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 25<sup>a</sup>** - 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)



RESERVA  
SANTA  
IZABEL

## 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.

\_\_\_\_\_  
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**

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

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 Grapohab – 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 irretroatável 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

Página 12 de 27

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

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



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)



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



RESERVA  
SANTA  
IZABEL

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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;

Página 16 de 27

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.



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

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)

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 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;

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

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

Página 23 de 27

RESERVA  
SANTA  
IZABEL

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, 22 / 30 / 18.

**PROMITENTE VENDEDORA:**

*[Handwritten signature]*

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

**PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES):**

*[Handwritten signature]*

**CRG** CARTÓRIO DO DISTRITO DE BARÃO GERALDO José Maria de Almeida César Oficial - Tabelião Rua Nura Mussi de Camargo Penteado, Barão Geraldo - Campinas / SP Fone: (19) 3749-7333 cartoriohg@uol.com.br - www.cartoriohg.com.br

RECONHECO por semelhança a firma(s) de: **MARCOS ROBERTO SERRANI FERREIRA** Campinas, 27 De outubro De 2018. EM TEST. DA VERDADE.

**NAYSSA CAROLINE DOS SANTOS GENESIO VICENTE** Cartório de Barão Geraldo - SP  
Custas: R\$ 9,31.  
Selo(s): 693016-AA

**SERVIÇO NOTARIAL AUTORIZADA**  
COLEGIO Notarial Brasil  
17887  
FIRMA  
VALOR ECONÔMICO 1  
C10196AA0695118

VALIDO SOMENTE

**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**

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO CARLOS DE LIMA JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/03/2024 às 16:35, sob o número WJAG24700176326. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004419-31.2023.8.26.0296 e código mJEcApq3.

LOTEAMENTO



PRÉ-CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA

DA PROPOSTA, DO IMÓVEL, PREÇO, FORMA DE PAGAMENTO E DEMAIS CONDIÇÕES

IMÓVEL		
QUADRA	LOTE	ÁREA M²
R	1	429,89

A RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA

O(a,s) Sr.(a,s) Marcos Norberto, através da(s) empresa(s) imobiliária no final mencionada(s), integrada(s) ao sistema de comercialização do empreendimento, vem(vêm) submeter à análise dessa empreendedora os termos do presente pré-contrato, no tocante à proposta de aquisição de imóvel cuja a titularidade dos lotes será conforme Escritura de novação com promessa de dação em pagamento, como segue: **FORMA DE PAGAMENTO DO PREÇO DO IMÓVEL:**

SINAL E PRINCÍPIO DE PAGAMENTO				
VALOR	BANCO Nº	AGÊNCIA Nº	CHEQUE Nº	DATA APRESENTAÇÃO BANCO SACADO
R\$ 4.871,60	237	1397	001620	IMEDIATAMENTE DEPOIS DE ACEITA E APROVADA A PROPOSTA PELA VENDEDORA
R\$ 5.480,55	237	1397	001621	29 de Outubro de 2018
R\$ 12.179,00	BOLETO BANCÁRIO			29 de Novembro de 2018

SALDO DEVEDOR DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO			
OPÇÃO DE PLANO	QUANT	PERIODICIDADE E VALOR DA PRESTAÇÃO	VENCIMENTO DA PRIMEIRA PRESTAÇÃO, AS DEMAIS SERÃO SUCESSIVAS.
<input type="checkbox"/>	48	Mensais de R\$ 3.735,00	1ª PRESTAÇÃO MENSAL DIA 05 15 25 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> de Dezembro de 2018.
	4	Anuais de R\$ 19.211,00	
<input type="checkbox"/>	48	Mensais de R\$ 5.292,00	1ª PRESTAÇÃO ANUAL (SE HOVER) DIA 05 15 25 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> de Setembro de 2019.
<input type="checkbox"/>	96	Mensais de R\$ 2.219,00	
	8	Anuais de R\$ 11.414,00	
<input type="checkbox"/>	96	Mensais de R\$ 3.144,00	
<input checked="" type="checkbox"/>	144	Mensais de R\$ 1.738,00	
	12	Anuais de R\$ 8.937,00	
<input type="checkbox"/>	144	Mensais de R\$ 2.462,00	

As parcelas mensais e anuais tanto dos planos longos quanto do plano de 36 meses serão reajustadas pelo INCC durante o período de obras e IGPM (FGV) após a entrega. Nos planos de pagamentos em até 24 meses as mesmas não serão atualizadas monetariamente, Maiores detalhes consultar a minuta do contrato de promessa de venda e compra.

I - DECLARAÇÕES DO(A,S) PROPONENTE(S) SOBRE A PRESENTE PROPOSTA DE AQUISIÇÃO DO IMÓVEL:

O presente pré-contrato contendo a proposta supra, juntamente com o(s) cheque(s) nominal(is) e cruzado(s) a (VENDEDORA), referente ao sinal e princípio de pagamento, será(ão) encaminhado(s) pela V7 BRASIL ESTRATEGIA IMOBILIÁRIA à VENDEDORA, ficando sua aprovação sujeita à análise da VENDEDORA. É de meu (nosso) conhecimento que a VENDEDORA tem o direito de recusá-la, ainda que imotivadamente. Declaro (amos) que estou (amos) ciente(s) que o respectivo contrato de promessa de venda e compra só será confeccionado, após, cumprida a análise mencionada acima e demais formalidades pertinentes a esta aprovação. **CONCORDO (AMOS) QUE VINDO ESTA A SER APROVADA, O(S) CHEQUE(S) ACIMA RELACIONADO(S) SERÁ(ÃO) IMEDIATAMENTE APRESENTADO(S) CONTRA O BANCO(S) SACADO(S) E SUA REGULAR E EFETIVA COMPENSAÇÃO BANCÁRIA EQUIVALERA AO PAGAMENTO DA QUANTIA CORRESPONDENTE AO(S) CHEQUE(S).** A quitação, por parte da VENDEDORA constará no contrato de venda e compra. **DECLARO (AMOS) TAMBÉM QUE FUI (OMOS) CIENTIFICADO(S) QUE APÓS A APROVAÇÃO DA PROPOSTA DEVEREI COMPARECER EM LOCAL E HORÁRIO INDICADOS PELA COORDENAÇÃO E/OU IMOBILIÁRIA, NO PRAZO DE ATÉ 07 (SETE) DIAS CORRIDOS CONTADOS DE AVISO TELEFÔNICO OU QUALQUER OUTRO MEIO DE COMUNICAÇÃO, PARA O FIM DE ASSINAR O CONTRATO E SEUS ANEXOS.** Em caso de recusa dessa proposta, ou ainda, em caso de devolução pelo(s) banco(s) sacado(s) do(s) cheque(s) acima relacionado(s), tenho(temos) ciência que essa proposta perderá qualquer eficácia jurídica, ficando o imóvel totalmente liberado para comercialização. Ainda nessa hipótese, deverei (emos) retirar junto a V7BRASIL essa via original da proposta, da ficha cadastral e do(s) cheque(s) devolvido(s), se for o caso, mediante recibo.

II - DOS SERVIÇOS DE INTERMEDIACÃO IMOBILIÁRIA E FORMA DE PAGAMENTO

IMOBILIÁRIA	CORRETOR(A,ES)	VALOR	BANCO	AGÊNCIA	CHEQUE	BOM PARA
<u>Goatácia</u>	<u>Albieri</u>	R\$ 4.871,60	237	1397	001622	Ato
		R\$ 4.871,60				29/10/2018
<b>Coordenação</b>	<b>V7brasil</b>	R\$ 2.435,80	237	1397	2.435,80	Ato
		R\$ 1.826,85	237	1397	1.826,85	29/10/2018

Declaro(amos) que contratei(tamos) os serviços profissionais da(s) imobiliária(s) acima identificada(s) para que, em meu(nosso) nome, promova(m) todos os atos necessários para mediação e firmamento desta proposta, sendo certo que: a) vindo à mesma ser aprovada e aceita pela VENDEDORA, pagarei(emos) à(s) intermediadora(s) pelos serviços o valor acima por meio do(s) cheque(s) emitido(s) neste ato e entregue(s) à V7 BRASIL ESTRATEGIA IMOBILIARIA. b) O referido Cheque de Intermediação somente poderá ser apresentado para compensação após o contrato de venda e compra assinado. c) O cheque pago a título de Coordenação, também entregue neste ato, poderá ser apresentado para compensação imediatamente após o aceite pelo Vendedor da presente Proposta. d) EM CASO DE DESISTÊNCIA POR PARTE DO COMPRADOR, APÓS A APROVAÇÃO DA PROPOSTA PELA VENDEDORA, OS VALORES PAGOS A TÍTULO DE SERVIÇOS DA INTERMEDIACÃO NÃO SERÃO RESTITUIDOS, TENDO EM VISTA A CONCLUSÃO DOS SERVIÇOS NA FORMA DOS ARTIGOS 722 À 729 DO CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO. e) EM CASO DE RECUSA OU NÃO ACEITAÇÃO DA PROPOSTA, A IMOBILIÁRIA E COORDENAÇÃO ASSUMEM A RESPONSABILIDADE EM PROCEDER À DEVOLUÇÃO DO(S) CHEQUE(S) RELATIVO(S) A REMUNERAÇÃO DOS SERVIÇOS DE INTERMEDIACÃO, SEM QUALQUER ESPÉCIE DE DESPESAS; e) AS DEMAIS CONDIÇÕES SOBRE A PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS PODERÃO SER CONSULTADAS NO INSTRUMENTO PARTICULAR DE INTERMEDIACÃO E VENDA QUE ASSINAREI(EMOS) COM A(S) IMOBILIÁRIA(S) NA DATA EM QUE VIER A ASSINAR O CONTRATO DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA.

JAGUARIÚNA/SP, 29 de Setembro de 2018

Assinatura do(a,s) Proponente e Contratante(s)

RECIBO

A cópia deste documento valerá como recibo mediante a efetiva compensação bancária dos referidos cheques. Este Pré Contrato esta sujeito à conferência podendo ser recusado de forma imotivada.

R

LOTEAMENTO

PRÉ-CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA

DA PROPOSTA, DO IMÓVEL, PREÇO, FORMA DE PAGAMENTO E DEMAIS CONDIÇÕES



A RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA

IMÓVEL		
QUADRA	LOTE	ÁREA M²
R	1	429,89

O(a,s) Sr.(a,s) \_\_\_\_\_, através da(s) empresa(s) imobiliária no final mencionada(s) integrada(s) ao sistema de comercialização do empreendimento, vem(vêm) submeter à análise dessa empreendedora os termos do presente pré-contrato, no tocante à proposta de aquisição de imóvel cuja a titularidade dos lotes será conforme Escritura de novação com promessa de dação em pagamento, como segue: **FORMA DE PAGAMENTO DO PREÇO DO IMÓVEL:**

SINAL E PRINCÍPIO DE PAGAMENTO				
VALOR	BANCO Nº	AGÊNCIA Nº	CHEQUE Nº	DATA APRESENTAÇÃO BANCO SACADO
R\$ 57.994,15				IMEDIATAMENTE DEPOIS DE ACEITA E APROVADA A PROPOSTA PELA VENDEDORA

SALDO DEVEDOR DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO				
OPÇÃO DE PLANO	QUANT	PERIODICIDADE E VALOR DA PRESTAÇÃO	VENCIMENTO DA PRIMEIRA PRESTAÇÃO, AS DEMAIS SERÃO SUCESSIVAS.	
<input type="checkbox"/>	24	Mensais de R\$ 7.149,17	1ª PRESTAÇÃO MENSAL	
<input type="checkbox"/>	36	Mensais de R\$ 4.766,11	DIA 05 15 25 de Outubro de 2018.	
<input type="checkbox"/>			1ª PRESTAÇÃO ANUAL (SE HOUVER)	
<input type="checkbox"/>			DIA 05 15 25 de _____ de 20__.	

As parcelas mensais e anuais tanto dos planos longos quanto do plano de 36 meses serão reajustadas pelo INCC durante o período de obras e IGPM (FGV) após a entrega. Nos planos de pagamentos em até 24 meses as mesmas não serão atualizadas monetariamente. Maiores detalhes consultar a minuta do contrato de promessa de venda e compra.

**I - DECLARAÇÕES DO(A,S) PROPONENTE(S) SOBRE A PRESENTE PROPOSTA DE AQUISIÇÃO DO IMÓVEL:**

O presente pré-contrato contendo a proposta supra, juntamente com o(s) cheque(s) nominal(is) e cruzado(s) a (VENDEDORA), referente ao sinal e princípio de pagamento, será(ão) encaminhado(s) pela **V7 BRASIL ESTRATÉGIA IMOBILIÁRIA** à VENDEDORA, ficando sua aprovação sujeita à análise da VENDEDORA. É de meu (nosso) conhecimento que a VENDEDORA tem o direito de recusá-la, ainda que imotivadamente. Declaro (amos) que estou (amos) ciente(s) que o respectivo contrato de promessa de venda e compra só será confeccionado, após, cumprida a análise mencionada acima e demais formalidades pertinentes a esta aprovação. **CONCORDO (AMOS) QUE VINDO ESTA A SER APROVADA, O(S) CHEQUE(S) ACIMA RELACIONADO(S) SERÁ(ÃO) IMEDIATAMENTE APRESENTADO(S) CONTRA O BANCO(S) SACADO(S) E SUA REGULAR E EFETIVA COMPENSAÇÃO BANCÁRIA EQUIVALERÁ AO PAGAMENTO DA QUANTIA CORRESPONDENTE AO(S) CHEQUE(S).** A quitação, por parte da VENDEDORA constará no contrato de venda e compra. **DECLARO (AMOS) TAMBÉM QUE FUI (OMOS) CIENTIFICADO(S) QUE APÓS A APROVAÇÃO DA PROPOSTA DEVEREI COMPARECER EM LOCAL E HORÁRIO INDICADOS PELA COORDENAÇÃO E/OU IMOBILIÁRIA, NO PRAZO DE ATÉ 07 (SETE) DIAS CORRIDOS CONTADOS DE AVISO TELEFÔNICO OU QUALQUER OUTRO MEIO DE COMUNICAÇÃO, PARA O FIM DE ASSINAR O CONTRATO E SEUS ANEXOS.** Em caso de recusa dessa proposta, ou ainda, em caso de devolução pelo(s) banco(s) sacado(s) do(s) cheque(s) acima relacionado(s), tenho(temos) ciência que essa proposta perderá qualquer eficácia jurídica, ficando o imóvel totalmente liberado para comercialização. Ainda nessa hipótese, deverei (emos) retirar junto a **V7BRASIL** essa via original da proposta, da ficha cadastral e do(s) cheque(s) devolvido(s), se for o caso, mediante recibo.

**II - DOS SERVIÇOS DE INTERMEDIACÃO IMOBILIÁRIA E FORMA DE PAGAMENTO**

IMOBILIÁRIA	CORRETOR(A,S)	VALOR	BANCO	AGÊNCIA	CHEQUE	BOM PARA
<i>Gonzaga</i>	<i>Albieri</i>	R\$ 9.743,20				Ato
Coordenação	V7brasil	R\$ 4.262,65				Ato

Declaro(amos) que contratei(tamos) os serviços profissionais da(s) imobiliária(s) acima identificada(s) para que, em meu(nosso) nome, promova(m) todos os atos necessários para mediação e firmamento desta proposta, sendo certo que: a) vindo à mesma ser aprovada e aceita pela VENDEDORA, pagarei(emos) à(s) intermediadora(s) pelos serviços o valor acima por meio do(s) cheque(s) emitido(s) neste ato e entregue(s) à **V7 BRASIL ESTRATEGIA IMOBILIARIA**. b) O referido Cheque de Intermediação somente poderá ser apresentado para compensação após o contrato de venda e compra assinado. c) O cheque pago a título de Coordenação, também entregue neste ato, poderá ser apresentado para compensação imediatamente após o aceite pelo Vendedor da presente Proposta. d) EM CASO DE DESISTÊNCIA POR PARTE DO COMPRADOR, APÓS A APROVAÇÃO DA PROPOSTA PELA VENDEDORA, OS VALORES PAGOS A TÍTULO DE SERVIÇOS DA INTERMEDIACÃO NÃO SERÃO RESTITUÍDOS, TENDO EM VISTA A CONCLUSÃO DOS SERVIÇOS NA FORMA DOS ARTIGOS 722 À 729 DO CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO. e) EM CASO DE RECUSA OU NÃO ACEITAÇÃO DA PROPOSTA, A IMOBILIÁRIA E COORDENAÇÃO ASSUMEM A RESPONSABILIDADE EM PROCEDER À DEVOLUÇÃO DO(S) CHEQUE(S) RELATIVO(S) A REMUNERAÇÃO DOS SERVIÇOS DE INTERMEDIACÃO, SEM QUALQUER ESPÉCIE DE DESPESAS; e) AS DEMAIS CONDIÇÕES SOBRE A PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS PODERÃO SER CONSULTADAS NO INSTRUMENTO PARTICULAR DE INTERMEDIACÃO E VENDA QUE ASSINAREI(EMOS) COM A(S) IMOBILIÁRIA(S) NA DATA EM QUE VIER A ASSINAR O CONTRATO DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA.

JAGUARIÚNA/SP, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_.

Assinatura do(a,s) Proponente e Contratante(s)

RECIBO

A cópia deste documento valerá como recibo mediante a efetiva compensação bancária dos referidos cheques. Este Pré Contrato esta sujeito à conferência podendo ser recusado de forma imotivada.

R

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO CARLOS DE LIMA JUNIOR e TIBURCIO DE JUSTICA DO ESTADO DE SAO PAULO, protocolado em 26/03/2024 às 16:35. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004419-31.2023.8.26.0296 e código 5YC7N1R.



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 – Marcos Roberto Soprani Ferreira**

**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, **CONTRANOTIFICAR OS TERMOS DA NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL** recebida na



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

sede da notificada, de **MARCOS ROBERTO SOPRANI FERREIRA**, já qualificado, 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, e como consequência, requer multa contratual em desfavor da ora Notificada, bem como a devolução integral dos valores já pagos, com correção de juros, mediante distrato.

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.

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,



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

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 26ª, §7º a seguinte disposição:

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.

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.

Superada essa questão, cabe falar sobre o pedido de distrato com devolução integral dos valores pagos, acompanhado do pedido infundado de aplicação de multa e correções.

Como mencionado anteriormente, a referida proposta do Notificante enseja o desfazimento do Instrumento Particular de Venda e Compra por meio do distrato, o que leva a ora Notificada a disponibilizar ao Notificante a forma de rescisão prevista na Cláusula 60 do contrato firmado entre Notificante e Notificada, se obrigando a Notificada a restituir os valores pagos pelo Notificante, com exceção dos seguintes valores:

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



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

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;

A Notificante, por sua vez, erra ao mencionar que os valores, objeto do distrato, devem ser corrigidos, visto que foram devidamente atualizados de acordo com a forma estabelecida no contrato.

Equivoca-se, ainda, ao mencionar que a devolução dos valores deve ser feita de modo integral, uma vez que, conforme já exposto, não houve clara e justa caracterização de inadimplemento contratual por parte da ora Notificada, bem como sua pretensão não encontra respaldo nas diversas jurisprudências dos tribunais, veja:

“APELAÇÃO CÍVEL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. DEVOUÇÃO DE 80% DO VALOR PAGO. PARÂMETRO EM SINTONIA COM PRECEDENTES DO STJ. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.” (TJ-AM – APL 06247108820168040001) (grifo nosso)

Além do STJ, o Tribunal de Justiça de São Paulo sumulou o assunto no mesmíssimo sentido:

“Súmula 1: O Compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo promissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem. (grifo nosso)

Diante de todo o exposto, serve a presente para reiterar e disponibilizar ao Notificante a possibilidade da rescisão contratual, com a devolução de todo o valor pago, exceto 10% (dez por cento) do valor total da entrada e das prestações pagas, atualizado na forma estabelecida neste contrato e o valor equivalente a 2% (dois por cento) do preço total de venda, atualizado na forma estabelecida neste contrato.

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.

## II. CONCLUSÃO

Os argumentos e documento ora colacionados à presente contranotificação dão conta de demonstrar a regularidade da postura contratual da Notificada, que permanece hígida ao cumprimento das obrigações legais pactuadas.

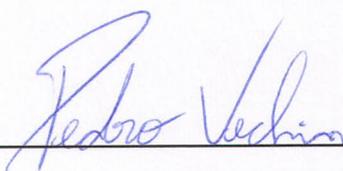
R E S E R V A  
S A N T A  
I Z A B E L

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.

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

Att.

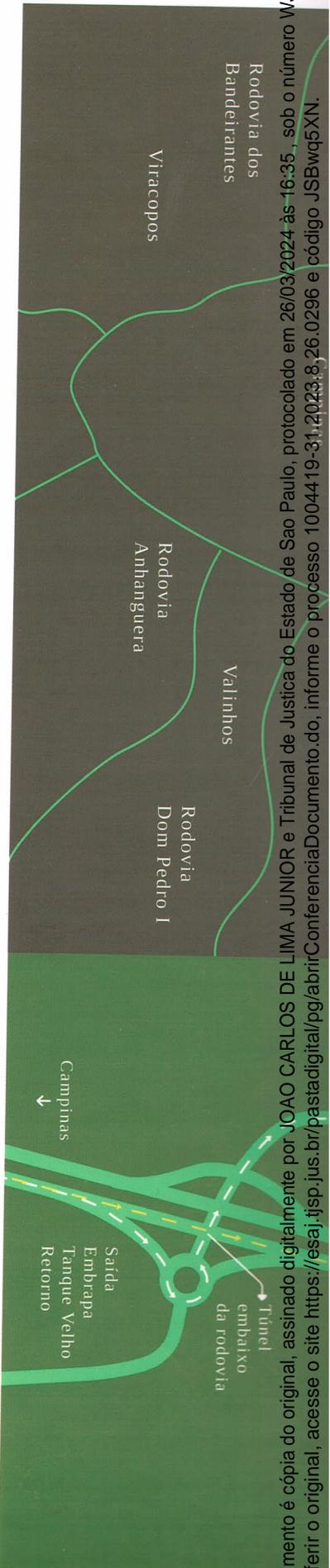
Campinas/SP, 06 de julho de 2023



---

**PEDRO VECHIN**

**JURÍDICO**



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



No Waze, digite  
SANTAIZABEL

Planejamento e gestão comercial:



Realização:



**BUILDING**  
EMPREENDIMENTOS

[www.reservasantaizabel.com.br](http://www.reservasantaizabel.com.br)

(19) 3114.4200

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



RESERVA  
SANTA  
IZABEL

002019

## REGIMENTO INTERNO DA

### “ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS E ADQUIRENTES DE LOTES DO RESERVA SANTA IZABEL”

I –	DEFINIÇÕES .....	3
II –	INTRODUÇÃO .....	8
III –	ADMINISTRAÇÃO DA ASSOCIAÇÃO E DO(S) LOTEAMENTO(S) .....	8
IV –	DIREITOS E DEVERES DOS ASSOCIADOS .....	9
V –	REALIZAÇÃO DE OBRAS E REFORMAS NAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS.....	12
VI –	REGRAS DE USO DAS ÁREAS ESPECIAIS/LAZER.....	13
	REGRAS GERAIS DE USO DAS ÁREAS ESPECIAIS/LAZER .....	13
	CONDIÇÕES GERAIS PARA RESERVAS DAS ÁREAS ESPECIAIS/LAZER .....	17
	ACADEMIA .....	18
	LOUNGE .....	19
	ESPAÇO GOURMET / CHURRASQUEIRA, COZINHA E VARANDA EXTERNA ANEXA .....	20
	KIDS CLUB .....	24
	ESTÚDIO DE PILATES .....	25
	SALA DE YOGA.....	26
	SALA DE MASSAGEM/TERAPIAS .....	26
	COWORKING.....	27
	BIBLIOTECA.....	28
	ADEGA .....	28
	TEENS CLUB .....	29
	ÁREAS DE SERVIÇOS.....	30
	PISCINA RAIA COBERTA AQUECIDA.....	30
	SAUNA .....	32
	OFURÔ .....	33
	PISCINA DESCOBERTA AQUECIDA .....	34
	BAR DA PISCINA .....	35
	QUADRA DE TÊNIS .....	36
	QUADRA POLIESPORTIVA .....	37
	QUADRAS DE BEACH TENNIS .....	38
	PET SPACE .....	39
	PARQUE DAS DUNAS .....	40



RESERVA  
SANTA  
IZABEL

002619

PARQUE KIDS / PLAYGROUND ..... 41

ACADEMIA AO AR LIVE..... 41

CANTO DA FOGUEIRA ..... 42

GRANDE GRAMADO ..... 43

REDÁRIO ..... 44

**VII – REGRAS DE USO DO SISTEMA VIÁRIO ..... 45**

**VIII – REGRAS DE USO DAS ÁREAS VERDES ..... 45**

**IX – SEGURANÇA INTERNA..... 46**

**X – POSSE DE ANIMAIS NO(S) LOTEAMENTO(S)..... 47**

**XI – ARMAS, OBJETOS POTENCIALMENTE PERIGOSOS E FOGOS DE ARTIFÍCIO ..... 48**

**XII – SANÇÕES..... 48**

**XIII – ISENÇÃO DE RESPONSABILIDADE ..... 49**

**XIV – DISPOSIÇÕES GERAIS ..... 49**

0  
L



RESERVA  
SANTA  
IZABEL

002019

## I – DEFINIÇÕES

Para os fins deste Regimento Interno, considera-se:

- (i) **Associação:** A **ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS E ADQUIRENTES DE LOTES DO RESERVA SANTA IZABEL**, fundada em 26 de setembro de 2018 e com prazo de duração indeterminado, é uma associação civil de direito privado, sem fins lucrativos, políticos ou religiosos, de caráter comunitário, com sede na Rodovia SP-340 (Governador Dr. Adhemar Pereira de Barros), km 130, neste município de Jaguariúna, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 41.234.693/0001-64, constituída por proprietários e adquirentes de Unidades Imobiliárias do(s) Loteamento(s), possuindo personalidade jurídica e patrimônio próprios, cujas atividades regular-se-ão por seu Estatuto Social e pela legislação aplicável, notadamente pelos artigos 53 a 61 do Código Civil e, supletiva e subsidiariamente, no que couber, pelos artigos 1.314 a 1358-U do mesmo diploma legal;
- (ii) **Estatuto Social:** Ato constitutivo que contém um conjunto de normas reguladoras de conduta da comunidade que representa, tendo por finalidade o alcance do bem comum, a proteção ao meio ambiente, a fiscalização das normas urbanísticas de uso dos imóveis e a valorização imobiliária da Região, através da atuação administrativa e judicial da Associação. Tais normas comunitárias regulamentadoras de conduta dos Associados estão consubstanciadas no presente e serão complementadas pelas Normas de Construção e Restrições Urbanísticas, legais e convencionais, do(s) Loteamento(s) participante(s), pelo Regimento Interno e pelos demais Atos Normativos;
- (iii) **Associado:** Pessoa física ou jurídica que seja proprietária, adquirente por simples promessa ou detentora de direitos de aquisição sobre uma Unidade Imobiliária na Região, destinatária de direitos e obrigações delimitadas pelo Estatuto Social, pelas Normas de Construção e Restrições Urbanísticas, por este Regimento Interno e pelos demais Atos Normativos, que contribui mensalmente para o custeio das despesas ordinárias e extraordinárias da Associação;
- (iv) **Região:** Local geográfico de atuação da Associação, qual seja o perímetro descrito na matrícula nº 11.316 do Cartório de Registro de Imóveis de Jaguariúna/SP, gleba originária do Loteamento Reserva Santa Izabel, conforme projeto nº 396/2018, registrado sob nº R.09 da respectiva matrícula imobiliária;
- (v) **Loteamento:** Procedimento de parcelamento do solo, na forma da Lei Federal nº 6.766/79 e suas atualizações, que for levado a efeito pela(s) Empreendedora(s), ou outra empresa por esta(s) autorizada(s), e assim vier(em) a ser vinculado(s) à Associação desde a sua origem, localizado no

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO CARLOS DE LIMA JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/03/2024 às 16:35, sob o número WJAG24700176326. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004419-31.2023.8.26.0296 e código 016tpejm.



RESERVA  
SANTA  
IZABEL

002039

Município de Jaguariúna/SP, em especial o "LOTEAMENTO RESERVA SANTA IZABEL", cujo projeto foi aprovado pela Prefeitura Municipal de Jaguariúna/SP, de acordo com o Decreto nº 3.733 de 06 de abril de 2018 e registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Jaguariúna/SP sob o nº R.09 da matrícula nº 11.316, com área de terreno de 474.335,31m<sup>2</sup>, e áreas contíguas ou não a esse imóvel;

- (vi) Núcleo Comunitário: Conjunto de Unidades Imobiliárias, ainda que possuam finalidades distintas, resultantes do(s) Loteamento(s), atual(is) e futuro(s), de propriedade singular ou coletiva, situado(s) na Região, instituído(s) ou levado(s) a efeito pela(s) Empreendedora(s) ou outra empresa por ela(s) indicada(s);
- (vii) Núcleo Comunitário Residencial: As 333 (trezentos e trinta e três) Unidades Imobiliárias situadas no(s) Loteamento(s), com destinação exclusivamente residencial, com acesso controlado, sendo: 09 (nove), na quadra "A"; 10 (dez), na quadra "B"; 08 (oito), na quadra "C"; 12 (doze), na quadra "D"; 12 (doze), na quadra "E"; 10 (dez), na quadra "F"; 12 (doze), na quadra "G"; 17 (dezesete), na quadra "H"; 18 (dezoito), na quadra "I"; 28 (vinte e oito), na quadra "J"; 11 (onze), na quadra "K"; 43 (quarenta e três), na quadra "L"; 40 (quarenta), na quadra "M"; 35 (trinta e cinco), na quadra "N"; 19 (dezenove), na quadra "O"; 03 (três), na quadra "P"; 11 (onze), na quadra "Q"; 11 (onze), na quadra "R"; 06 (seis), na quadra "S"; 09 (nove), na quadra "T"; 08 (oito), na quadra "U"; e 01 (uma), na quadra "V";
- (viii) Núcleo Comunitário Comercial: As 32 (trinta e dois) Unidades Imobiliárias situadas no(s) Loteamento(s), com destinação exclusivamente comercial, sem acesso controlado, sendo: 03 (três), na quadra "W"; 20 (vinte), na quadra "X"; 03 (três), na quadra "Y"; e 06 (seis), na quadra "Z";
- (ix) Unidade Imobiliária: Lotes de terrenos, com ou sem benfeitorias, situados no(s) Loteamento(s) e que possuam padrões similares ou complementares, assim compreendidos os lotes de terreno residenciais, não residenciais e mistos que eventualmente venham a ter essa destinação aprovada pelos Poderes Públicos competentes, sobre os quais incidirão a cobrança de Contribuição Associativa e atribuirá ao seu proprietário ou adquirente (singular ou coletivamente) a condição de Associado da Associação (não se incluindo neste contexto o Sistema Viário, as Áreas Verdes, as Áreas Especiais/Lazer, as Áreas Institucionais e as demais Áreas Comuns ou de propriedade da Associação);
- (x) Administradora: Pessoa jurídica contratada pela Associação para cuidar da parte administrativa e burocrática da Associação, executando, por exemplo, funções como: gerenciamento das contas correntes, investimentos e fundo de reserva; elaboração de balancetes e demonstrativos de receitas e despesas; organização de documentos e da pasta de prestação de contas; controle

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO CARLOS DE LIMA JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/03/2024 às 16:35, sob o número WJAG24700176326. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004419-31.2023.8.26.0296 e código 016tpejm.

RESERVA  
XANIA  
LZABEL

002019

- das contas a pagar e agendamento de pagamentos; controle das contas a receber e emissão de boletos para cobrança da Contribuição Associativa; gerenciamento dos contratos de trabalho e elaboração das folhas de pagamento dos empregados; gerenciamento das obrigações fiscais e contábeis; assessoria em assuntos contábeis, financeiros, jurídicos e trabalhistas; dentre outras; com poderes e remuneração fixados em contrato;
- (xi) Contribuição Associativa: Valor pago pelo Associado à Associação para a consecução dos objetivos sociais, bem como para o repasse de remuneração por Serviços disponibilizados por essa, conservação do Sistema Viário, das Áreas Verdes, das Áreas Especiais/Lazer, das Áreas Institucionais, dentre outras, situadas no(s) Núcleo(s) Comunitário(s), implementação, desenvolvimento e manutenção da vida em comum e do patrimônio coletivo e demais destinações que vierem a ser aprovadas pelos Associados em Assembleia Geral. A Contribuição Associativa é dividida em duas modalidades: ordinária e extraordinária. Para efeito de cálculo das Contribuições Associativas, as Unidades Imobiliárias situadas no Núcleo Comunitário Residencial contribuirão com uma Quota Tipo Residencial, enquanto as Unidades Imobiliárias situadas no Núcleo Comunitário Comercial contribuirão com uma Quota Tipo Comercial, estejam essas com ou sem benfeitorias, e serão emitidas em único documento de cobrança, devendo o respectivo quadro de contribuição e o plano orçamentário, definidos em Assembleia Geral, estabelecer quais despesas e receitas serão lançadas na conta ordinária, aqui incluídas as remunerações pelos Serviços básicos, e quais serão lançadas na conta extraordinária, aqui incluídas as remunerações pelos Serviços opcionais, que serão lançadas individualmente. Caso a(s) Empreendedora(s) venha(m) a instituir novo(s) Loteamento(s), ou, de qualquer forma, seja(m) criado(s) novo(s) Núcleo(s) Comunitário(s) na Região, a Assembleia Geral fixará novas quotas tipo, a fim de que as Unidades Imobiliárias que os integram passem a contribuir com o rateio das despesas ordinárias e extraordinárias vinculadas a tal(is) Núcleo(s) Comunitário(s);
- (xii) Quota Tipo Residencial: Menor unidade de referência para o cálculo da Contribuição Associativa para cada Unidade Imobiliária situada no Núcleo Comunitário Residencial, cuja responsabilidade pelo pagamento é do respectivo Associado proprietário ou titular de direitos de aquisição sobre tal Unidade Imobiliária, independentemente desta estar na posse direta de terceiros (por exemplo: cônjuges, companheiros, dependentes, familiares, amigos, locatários, comodatários etc.), demonstrada através de cálculo matemático, em proporções definidas dentro dos critérios estatutários de definição de Contribuição Associativa, aplicáveis com base no lote de terreno com ou sem benfeitorias;
- (xiii) Quota Tipo Comercial: Menor unidade de referência para o cálculo da Contribuição Associativa para cada Unidade Imobiliária situada no Núcleo Comunitário Comercial, cuja responsabilidade pelo pagamento é do respectivo Associado proprietário ou titular de direitos de aquisição sobre



RESERVA  
SANTA  
LIZABEL

002819

- tal Unidade Imobiliária, independentemente desta estar na posse direta de terceiros (por exemplo: cônjuges, companheiros, dependentes, familiares, amigos, locatários, comodatários etc.), demonstrada através de cálculo matemático, em proporções definidas dentro dos critérios estatutários de definição de Contribuição Associativa, aplicáveis com base no lote de terreno com ou sem benfeitorias;
- (xiv) Usuários: Pessoas vinculadas ao Associado ou à Associação que, por alguma razão, encontram-se na Região do(s) Loteamento(s) e que deverão cumprir as normas previstas no Estatuto Social, neste Regimento Interno e nos demais Atos Normativos, enquanto permanecerem na Região de atuação da Associação, a que título for, pelas quais o Associado vinculado responsabiliza-se integralmente por seus atos comissivos ou omissivos. Os Usuários são divididos em duas modalidades: Usuários Moradores, que residem no(s) Loteamento(s), tais como cônjuges, companheiros, dependentes, locatários, dentre outros; e Usuários Visitantes, que não residem no(s) Loteamento(s), tais como demais dependentes, familiares, amigos, empregados, prestadores de serviços, dentre outros;
- (xv) Normas de Construção e Restrições Urbanísticas: Conjunto de parâmetros construtivos obrigatórios estabelecidos para cada um dos Loteamentos na forma do inciso VII do artigo 26 da Lei Federal nº 6.766/79 e suas atualizações, incluindo critérios de restrição de uso e destinação das Unidades Imobiliárias aprovados em Lei Municipal, as quais foram levadas a registro no competente Cartório de Registro de Imóveis, sob o nº R.09 da matrícula nº 11.316, complementadas pelo Regulamento Urbanístico do(s) Loteamento(s) (restrições urbanísticas convencionais);
- (xvi) Sistema Viário: Ruas, avenidas, vielas e caminhos (ou similares), inclusive para passagem de pedestres, situados no(s) Loteamento(s), os quais serão conservadas, mantidas e fiscalizadas pela Associação;
- (xvii) Áreas Verdes: Parques, bosques, jardins e praças (ou similares), situados no(s) Loteamento(s), os quais serão conservadas, mantidas e fiscalizadas pela Associação;
- (xviii) Servidão: Áreas reservadas por destinação ao trânsito de pedestres, veículos, dutos de passagem de água, eletricidade, gás, telefonia ou outros serviços, situados no(s) Loteamento(s), cuja operação pode ser controlada pela respectiva concessionária, pela Associação ou por outra empresa por esta autorizada;
- (xix) Áreas Especiais/Lazer: Áreas situadas no(s) Loteamento(s), inclusive as edificações acrescidas a estas, de natureza não residencial, de caráter contemplativo, lazer e/ou com finalidade de atendimento aos Serviços básicos e opcionais disponibilizados aos Associados (por exemplo:



RESERVA  
SANTA  
ELIZABETH

002019

clube, casa-sede, portaria, prédio administrativo, quadras esportivas e outras dessa natureza), cedidas, disponibilizadas ou vinculadas a qualquer título e tempo à Associação para o uso dos Associados e seus dependentes residentes em suas Unidades Imobiliárias, nos termos do Estatuto Social, deste Regimento Interno e dos demais Atos Normativos. As Áreas Especiais/Lazer situadas dentro do Núcleo Comunitário Residencial são de uso exclusivo dos Associados e Usuários Moradores, proprietários ou titulares de direitos de aquisição ou de posse de Unidades Imobiliárias localizadas dentro do respectivo Núcleo Comunitário, com exceção do prédio administrativo, que possui livre acesso a todos os Associados e Usuários Moradores;

- (xx) Áreas Institucionais: São áreas públicas, assim definidas em lei, que poderão ter concessão pela União, estado ou município para a Associação, mediante lei específica e/ou termo formal de concessão à Associação;
- (xxi) Áreas Comuns: São quaisquer áreas situadas dentro do(s) Loteamento(s), incluindo o Sistema Viário, as Áreas Verdes, as Servidões, as Áreas Especiais/Lazer, as Áreas Institucionais, dentre outras, de uso compartilhado entre os Associados ou Usuários Moradores;
- (xxii) Serviços: Conjunto de atividades disponibilizadas pela Associação, conforme plano orçamentário a ser aprovado em Assembleia Geral, conforme o caso, para atendimento das necessidades e ao conforto dos Associados, divididas em duas modalidades, básicos e opcionais, sempre obedecidos os padrões estatutários e convencionais;
- (xxiii) Regimento Interno: Instrumento normativo complementar ao Estatuto Social e às Normas de Construção e Restrições Urbanísticas e tem como objetivo tratar sobre os assuntos mais cotidianos do(s) Loteamento(s) e Núcleo(s) Comunitário(s), estabelecendo as regras de conduta mínimas a serem seguidas por todos os Associados e Usuários enquanto se relacionarem entre si, com a Associação ou enquanto estiverem na Região do Loteamento;
- (xxiv) Atos Normativos: Documentos normativos suplementares ao Estatuto Social, às Normas de Construção e Restrições Urbanísticas e ao Regimento Interno, publicados pela Diretoria Executiva, que possuem o objetivo de disciplinar o regular funcionamento da Associação, do(s) Loteamento(s) e Núcleo(s) Comunitário(s), e a boa convivência em comunidade dos Associados e Usuários, assim como de explicitar a correta aplicação do Estatuto Social, das Normas de Construção e Restrições Urbanísticas e do Regimento Interno (por exemplo: procedimentos, políticas, manuais, avisos, comunicados, normas operacionais, normas administrativas etc.), de observância obrigatória pela própria Diretoria Executiva, Administradora, Associados e Usuários enquanto se relacionarem entre si, com a Associação ou enquanto estiverem na Região do Loteamento.



RESERVA  
SANTA  
IZABEL



## II – INTRODUÇÃO

1. Este Regimento Interno é um instrumento normativo suplementar ao Estatuto Social e às Normas de Construção e Restrições Urbanísticas e tem como objetivo tratar sobre os assuntos mais cotidianos do(s) Loteamento(s) e Núcleo(s) Comunitário(s), estabelecendo as regras de conduta mínimas a serem seguidas por todos os Associados e Usuários enquanto se relacionarem entre si, com a Associação ou enquanto estiverem na Região do(s) Loteamento(s).
2. Como o Regimento Interno reproduz a vontade da massa dos Associados, os seus termos e alterações possuem força obrigatória logo após aprovados em Assembleia Geral, independentemente de seu registro em cartório.
3. Em regra, as disposições deste Regimento Interno somente poderão ser alteradas na forma prevista no Estatuto Social, mediante decisão tomada em Assembleia Geral pela maioria qualificada (cinquenta por cento mais um) da totalidade dos Associados com direito a voto. No entanto, havendo autorização expressa neste documento, o Diretor Presidente poderá alterar as regras procedimentais, visando sempre o bem-estar dos Associados e Usuários Moradores e o correto uso das Áreas Comuns do(s) Loteamento(s), resguardado sempre à Assembleia Geral o direito de, posteriormente, se o caso, alterar ou revogar, total ou parcialmente, referidos Atos Normativos emanados pelo Diretor Presidente, nos termos do Estatuto Social.
4. Sempre que neste Regimento Interno se fizer menção a Associado ou Associados, as regras se estenderão e deverão ser obedecidas pelos Usuários, a qualquer título.
5. Os Associados responsabilizam-se integralmente pelos atos comissivos ou omissivos dos Usuários a eles vinculados, que sejam contrários às normas previstas Estatuto Social, neste Regimento Interno e nos demais Atos Normativos, enquanto tais pessoas permanecerem na Região de atuação da Associação, a que título for.
6. Este Regimento Interno não exclui dever dos Associados e Usuários a cumprirem as demais disposições previstas no Estatuto Social, nas Normas de Construção e Restrições Urbanísticas e nos demais Atos Normativos, bem como na legislação federal, estadual e municipal aplicável.

## III – ADMINISTRAÇÃO DA ASSOCIAÇÃO E DO(S) LOTEAMENTO(S)



RESERVA  
SANTA  
ELIZABETH

002619

7. A administração da Associação, do(s) Loteamento(s) e do(s) Núcleo(s) Comunitário(s) é dirigida e fiscalizada pelo Diretor Presidente, assessorado pelo Conselho Deliberativo e pelo Conselho Fiscal, eleitos na forma estabelecida pelo Estatuto Social.
8. As funções administrativas delegáveis são da alçada da Administradora, assim como da administração da Associação, que fica lotada fisicamente no prédio administrativo situado no Núcleo Comunitário Residencial, e liderada pelo(a) gerente/supervisor(a) contratado(a) pela Associação, devendo todos agirem de acordo com as ordens do Diretor Presidente.
9. Os empregados e prestadores de serviços da Associação são subordinados ao Diretor Presidente, incumbindo-lhes a execução de todos os serviços contratados e pertinentes às suas respectivas contratações, tais como: gerenciamento/supervisão, recepção/concierge, zeladoria, portaria, limpeza, conservação, vigilância, jardinagem, dentre outros. Os empregados e prestadores de serviços deverão portar-se com urbanidade e cortesia, apresentando-se corretamente uniformizados de acordo com a respectiva função.

#### IV – DIREITOS E DEVERES DOS ASSOCIADOS

10. São direitos dos Associados, além dos outros estabelecidos no Estatuto Social:
  - a. Usar, gozar e dispor de sua Unidade Imobiliária de acordo com a sua respectiva finalidade, desde que não infrinjam as normas legais e as disposições contidas no Estatuto Social, nas Normas de Construção e Restrições Urbanísticas e neste Regimento Interno;
  - b. Usar, gozar das Áreas Comuns do(s) Loteamento(s), desde que situadas dentro do Núcleo Comunitário atrelado à sua respectiva Unidade Imobiliária, nos termos deste Regimento Interno;
  - c. Examinar, a qualquer tempo, os livros, arquivos e demais documentos da Associação;
  - d. Comparecer às Assembleias Gerais e nelas discutir, sugerir, votar e ser votado, desde que em dia com suas obrigações Associativas;
  - e. Dar sugestões à Diretoria Executiva, ao Conselho Deliberativo e ao Conselho Fiscal sobre as medidas ou benfeitorias que possam ser realizadas em benefício de todos os Associados;



RESERVA  
SANTA  
IZABEL

002619

- f. Fazer reclamações nos casos de inobservância aos termos do Estatuto Social, das Normas de Construção e Restrições Urbanísticas, deste Regimento Interno e dos demais Atos Normativos por parte dos Associados.
- 11. São deveres dos Associados, além dos outros estabelecidos no Estatuto Social:**
- a. Informar à Associação os dados pessoais completos e necessários dos Usuários Moradores em suas Unidades Imobiliárias, tais como cônjuges, dependentes, locatários, dentre outros, devendo ainda manter tais dados devidamente atualizados nos cadastros da Associação;
  - b. Não usar suas Unidades Imobiliárias para fins diversos ao permitido dentro do Núcleo Comunitário onde elas estão localizadas e em desacordo às disposições contidas no Estatuto Social, nas Normas de Construção e Restrições Urbanísticas e neste Regimento Interno;
  - c. Não se apresentar ou transitar pelas Áreas Comuns do(s) Loteamento(s) de pijama, traje de banho sem cobertura ou qualquer outro traje que viole a dignidade dos outros Associados, Usuários e terceiros;
  - d. Não ter ou usar instalações suscetíveis que, de qualquer forma, possa vir a afetar a saúde, segurança e a tranquilidade dos demais Associados ou Usuários, ou que possam acarretar aumento de seguro comum;
  - e. Não utilizar, com volumes audíveis nas Unidades Imobiliárias vizinhas, aparelhos de som, rádio, televisão ou qualquer outro aparelho musical que provoque ruído antes das 08h00 e após às 22h00, todos os dias;
  - f. Não fazer em sua Unidade Imobiliária qualquer tipo de instalação elétrica que importe em sobrecarga elétrica para o(s) Loteamento(s), sem o conhecimento e prévia autorização do Diretor Presidente;
  - g. Não deixar ou abandonar qualquer válvula ou torneira aberta por negligência ou defeito de funcionamento, prejudicando o consumo de água do(s) Loteamento(s);
  - h. Não fazer quaisquer modificações nos sistemas, equipamentos, aparelhos e instrumentos de uso coletivo, sem o conhecimento e autorização prévia do Diretor Presidente;
  - i. Não manter ou guardar substâncias odoríferas e/ou perigosa (por exemplo: produtos químicos, inflamáveis, explosivos etc.);
  - j. Não jogar lixo de qualquer espécie fora dos cestos coletores ou dos locais indicados;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO CARLOS DE LIMA JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/03/2024 às 16:35, sob o número WJAG24700176326. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004419-31.2023.8.26.0296 e código 016tpejm.



RESERVA  
SANTA  
ELZABETH

002019

- k. Não fazer reparos em suas Unidades Imobiliárias suscetíveis de prejudicar ou perturbar o sossego dos demais Associados e Usuários, fora do horário das 8h00 às 17h00, de segunda a sexta feira, e das 8h00 às 12h00, aos sábados, exceto feriados. Casos especiais deverão ter a anuência do Diretor Presidente ou de seu preposto;
  - l. Não utilizar os empregados e prestadores de serviços da Associação para serviços particulares, durante o expediente de seus trabalhos;
  - m. Não colocar ou afixar cartazes, placas e/ou letreiros nas Áreas Comuns do(s) Loteamento(s);
  - n. Não realizar mudanças, totais ou parciais, sem a prévia comunicação à administração da Associação, marcando hora e data para a entrada e saída do(s) Loteamento(s), que necessariamente deverá ser das 8h00 às 17h00, de segunda a sexta feira, e das 8h00 às 12h00, aos sábados, exceto feriados. Casos especiais deverão ter a anuência do Diretor Presidente ou de seu preposto;
  - o. Não desviar a atenção dos empregados e prestadores de serviços da Associação, especialmente dos controladores de acesso e vigilantes;
  - p. Não estender nas frentes de suas Unidades Imobiliárias bandeiras, cartazes ou qualquer tipo de manifestação política, religiosa ou ideológica;
  - q. Prestigiar e fazer acatar às decisões do Diretor Presidente, do Conselho Deliberativo e da Assembleia Geral e a esta comparecer, a fim de que decisões tomadas expressem realmente a vontade da massa associativa;
  - r. Observar dentro do(s) Loteamento(s) a mais rigorosa moralidade, decência e respeito, devendo encaminhar quaisquer queixas, por escrito, ao Diretor Presidente ou à administração da Associação;
  - s. Notificar imediatamente o Diretor Presidente ou a administração da Associação da incidência de moléstia epidêmica para fins de providencias junto a saúde pública.
12. Os empregados e prestadores de serviços da Associação, em especial o(a) gerente/supervisor(a), ficam autorizados a tomar as providências cabíveis para fazer cumprir os termos do Estatuto Social, das Normas de Construção e Restrições Urbanísticas, deste Regimento Interno e dos demais Atos Normativos, devendo comunicar as infrações ao Diretor Presidente para que este adote as medidas necessárias, inclusive a aplicação das sanções cabíveis.



## V – REALIZAÇÃO DE OBRAS E REFORMAS NAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS

13. Os Associados e Usuários deverão cumprir a integralidade dos termos previstos nas Normas de Construção e Restrições Urbanísticas, em especial no Regulamento Urbanístico do(s) Loteamento(s).
14. As obras e reformas somente poderão ser efetuadas de segunda a sexta-feira, no horário compreendido entre às 08h00 e 17h00 horas, e, aos sábados, apenas para pequenos reparos, das 08h00 às 12h00, inclusive pelo próprio Associado e Usuário Morador, de modo a não perturbar o sossego dos vizinhos. Não será permitida a realização de obras e reformas aos domingos e feriados. O Diretor Presidente, através de Ato Normativo, poderá excepcionalmente autorizar a realização de obras e reformas em dias e horários diversos.
15. É dever e obrigação do Associado permitir, quando necessário, o ingresso em sua Unidade Imobiliária do Diretor Presidente ou de seus prepostos para realizar inspeção ou para executar serviços relativos à estrutura geral do(s) Loteamento(s) e das demais Unidades Imobiliárias.
16. Os Associados deverão reparar imediatamente os vazamentos ocorridos na canalização secundária que sirva privativamente à sua Unidade Imobiliária, bem como infiltrações nas paredes e pisos, respondendo pelos danos que porventura os ditos vazamentos ou infiltrações venham a causar.
17. O responsável técnico deve fornecer ao Diretor Presidente todas as informações necessárias, possibilitando o esclarecimento de dúvidas a respeito do impacto da obra ou da reforma. Caso não sejam sanadas todas as dúvidas, o responsável pela obra deverá assumir exclusivamente as despesas com a contratação de especialista para assessoria ao Diretor Presidente.
18. As obras e reformas devem possuir controle quanto ruído contínuo ou intermitente em conformidade com legislação vigente quanto ao impacto nas Unidades Imobiliárias vizinhas.
19. Os restos de construção e entulho devem ser colocados em “caçambas” para não causar incômodos a outros Associados e Usuários. O descarte tem de seguir a legislação vigente sobre o assunto. Não o fazendo, o Diretor Presidente poderá determinar a remoção do material, sendo que o respectivo Associado arcará com as despesas de remoção ou dos prejuízos por ventura causados.



RESERVA  
SANTA  
ELIZABETH

002010

20. As Áreas Comuns do(s) Loteamento(s), em especial a Servidão e o Sistema Viário, devem permanecer rigorosamente limpos, durante todo o período da obra ou da reforma.
21. Durante o transcurso das obras e das reformas, os operários usarão apenas as dependências da Unidade Imobiliária objeto da obra ou da reforma, sendo proibida a sua circulação pelas Áreas Comuns do(s) Loteamento(s);
22. Fica proibida a mistura de materiais e preparo de argamassas de cimentos e areias nas Áreas Comuns do(s) Loteamento(s);
23. Todo e qualquer dano decorrente da obra ou da reforma, nas dependências do(s) Loteamento(s), nas demais Unidades Imobiliárias ou a terceiros, serão de inteira responsabilidade do Associado proprietário ou titular de direitos de aquisição sobre tal Unidade Imobiliária em obra ou reforma, cabendo a ele ressarcir os prejuízos causados em favor de quem quer que seja.

## VI – REGRAS DE USO DAS ÁREAS ESPECIAIS/LAZER

### REGRAS GERAIS DE USO DAS ÁREAS ESPECIAIS/LAZER

24. As Áreas Especiais/Lazer do(s) Loteamento(s), inclusive as edificações acrescidas a estas, de natureza não residencial, de caráter contemplativo, lazer e/ou com finalidade de atendimento aos Serviços básicos e opcionais disponibilizados aos Associados (por exemplo: clube, casa-sede, portaria, prédio administrativo, quadras esportivas e outras dessa natureza) são de uso exclusivo dos Associados e Usuários Moradores, exceto nos casos específicos de alguns ambientes, nos termos previstos no Estatuto Social, neste Regimento Interno e nos demais Atos Normativos da Associação.
25. As Áreas Especiais/Lazer situadas dentro do Núcleo Comunitário Residencial são de uso exclusivo dos Associados e Usuários Moradores, proprietários ou titulares de direitos de aquisição ou de posse de Unidades Imobiliárias localizadas dentro do respectivo Núcleo Comunitário, com exceção do prédio administrativo, que possui livre acesso a todos os Associados e Usuários Moradores.
26. O Associado que transmitir a posse direta de sua Unidade Imobiliária a terceiros (por exemplo, em decorrência de locação ou comodato) perderá o direito de frequentar as Áreas Especiais/Lazer, por ele próprio e por todos os seus dependentes, em benefício dos Usuários



RESERVA  
SANTA  
LIZABEL

002619

- Moradores que passarem a deter a posse direta da respectiva Unidade Imobiliária (por exemplo, locatários e seus dependentes).
27. Nos espaços em que seja permitido o uso por Usuários Visitantes, estes apenas poderão adentrar nas Áreas Especiais/Lazer indicadas, desde que devidamente cadastrados na administração da Associação, autorizados e acompanhados pelo respectivo Associado ou Usuário Morador que lhe convidaram, que assume toda a responsabilidade pela orientação, conduta e informação das regras da Associação a tais pessoas, bem como assume toda e qualquer responsabilidade por qualquer ato, comissivo ou omissivo, praticado por tais Usuários Visitantes que venha a causar prejuízo financeiro ou que seja contrário aos termos do Estatuto Social, do Regimento Interno e dos demais Atos Normativos da Associação.
  28. Os empregados e prestadores de serviços dos Associados ou Usuários Moradores (por exemplo, babás, cuidadores, enfermeiros, professores particulares, dentre outros), assim como os corretores de seguros e eventuais interessados na compra de Unidades Imobiliárias, poderão adentrar nas Áreas Especiais/Lazer, durante o exercício de suas funções, desde que devidamente cadastrados na administração da Associação, autorizados e acompanhados pelo respectivo Associado ou Usuário Morador que lhe convidaram, que assume toda a responsabilidade pela orientação, conduta e informação das regras da Associação a tais pessoas, bem como assume toda e qualquer responsabilidade por qualquer ato, comissivo ou omissivo, praticado por tais Usuários Visitantes que venha a causar prejuízo financeiro ou que seja contrário aos termos do Estatuto Social, do Regimento Interno e dos demais Atos Normativos da Associação. Não se aplica a cobrança de taxa de uso a esses profissionais, durante o exercício de suas funções, não contabilizando sua presença no limite da ocupação máxima dos espaços.
  29. Os empregados e prestadores de serviços da Associação poderão adentrar nas Áreas Especiais/Lazer durante o exercício de suas funções, por exemplo, para realizar a fiscalização, o controle de uso, a manutenção, a limpeza, dentre outras atividades em prol do bem comum da Associação, dos Associados e Usuários Moradores.
  30. A fiscalização pelo regular uso das Áreas Especiais/Lazer será realizada pelo Diretor Presidente, por seus prepostos, pelos empregados e pelos prestadores de serviços da Associação, cabendo a esses advertir verbalmente os frequentadores em caso de descumprimento do Estatuto Social, do Regimento Interno ou dos demais Atos Normativos e, se for o caso, relatar em livro próprio as ocorrências para posterior adoção de sanções contra os infratores.
  31. Nos espaços cujos usos necessitam de reservas, os empregados ou prestadores de serviços da Associação poderão condicionar a entrega da chave do espaço ou a utilização do espaço à



RESERVA  
SANTA  
ELIZABETH

002679

- assinatura de um termo de vistoria de entrada, através do qual serão retratadas as condições pelas quais o espaço e os bens móveis que os guarnecem foram entregues ao Associado ou Usuário Morador interessado. Ao final do evento ou, no mais tardar, no dia seguinte os empregados ou prestadores de serviços da Associação deverão realizar vistoria de devolução do espaço, que poderá ser realizada à revelia do respectivo Associado ou Usuário Morador.
32. Tendo sido entregue alguma chave ao Associado ou Usuário Morador para utilização de um determinado espaço, tal chave deverá ser devolvida ao concierge/recepção da casa-sede logo após a utilização, sob pena do referido Associado ou Usuário Morador suportar todo e qualquer prejuízo decorrente da sua não devolução, além das demais sanções previstas no Estatuto Social.
  33. Os acessórios dos equipamentos (por exemplo, controles remotos da televisão, do ar-condicionado, do vídeo game, dentre outros) ficarão retidos no concierge/recepção da casa-sede, devendo os Associados ou Usuários Moradores solicitarem o uso de tais itens mediante a assinatura de um termo de entrega, com o compromisso de devolvê-los, sob pena de arcar com eventuais custos decorrentes de sua perda ou mal uso, além das demais sanções previstas no Estatuto Social.
  34. Será cobrado do Associado todo e qualquer prejuízo causado por ele próprio ou pelos Usuários a ele vinculado, sem prejuízo da aplicação das demais sanções previstas no Estatuto Social.
  35. Os Associados e Usuários deverão manter os móveis, equipamentos e demais objetos que guarnecem as Áreas Comuns limpos, em bom estado e no local.
  36. A Associação poderá solicitar, a qualquer momento, a carteira de identidade dos Associados, Usuários Moradores e Usuários Visitantes.
  37. Não é permitido em qualquer Área Especial/Lazer:
    - a. Ingressar menores de 14 (dez) anos de idade desacompanhados de um adulto responsável durante todo o período de uso;
    - b. Movimentar os bens móveis que guarnecem os espaços, tais como mesas, cadeiras, sofás, equipamentos, eletrodomésticos, vasos, armários, dentre outros, sem autorização prévia e por escrito da administração da Associação;
    - c. Instalar equipamentos ou aparelhos de uso infantil (por exemplo, pula-pula, tobogã, dentre outros), sem prévia autorização da administração da Associação. Caso haja autorização, tais objetos devem ser montados nos locais definidos pela administração da

RESERVA  
SANTA  
LIZABEL

002019

- Associação e retirados logo após o evento, com o devido cuidado para não causar danos aos espaços;
- d. Intervir de qualquer forma nas redes coletivas de água, luz, gás, telefonia, esgoto, eletricidade, interfone, sistemas de antena coletiva, TV a cabo ou via satélite e serviços de acesso à internet ou qualquer outro item que seja parte da estrutura;
  - e. Fumar nos locais fechados;
  - f. Facilitar ou permitir o consumo de bebida alcoólica por crianças ou adolescentes;
  - g. Consumir droga considerada ilegal pela legislação em vigor;
  - h. Praticar atos que possam importunar e/ou desrespeitar os frequentadores;
  - i. Praticar quaisquer jogos esportivos que possam perturbar ou interferir no direito alheio de usá-la em paz e em segurança;
  - j. Fazer algazarras, correr, praticar atos que possam importunar os frequentadores, incluindo a utilização de rádios, televisores e outros aparelhos eletrônicos sem o uso de fone de ouvido, exceto nos locais permitidos pela Associação;
  - k. Plantar, arrancar ou danificar plantas, colher flores, cortar galhos de árvores, plantas e arbustos das floreiras ou vasos;
  - l. Pisar nos gramados ornamentais ou canteiros existentes;
  - m. Praticar manifestações de caráter religioso, racial ou político;
  - n. Dentre outros.
- 38.** As Áreas Especiais/Lazer destinam-se às finalidades que lhes são específicas, de acordo com o Estatuto Social, com este Regimento Interno, com os demais Atos Normativos e especificações do(s) Loteamento(s), sendo vedado seus usos para outras finalidades.
- 39.** A Associação não se responsabiliza por acidentes ou mal súbito que frequentadores venham a sofrer nos espaços, cabendo aos próprios frequentadores, por exemplo, a supervisão de crianças, adolescentes e idosos, assim como com o dever de cuidado de sua própria saúde, bem-estar e segurança.
- 40.** Qualquer Área Especial/Lazer poderá ser interditada pelo Diretor Presidente ou por seus prepostos: a) durante o período necessário para a limpeza geral ou reparos; b) quando o mau tempo assim o exigir; c) em casos excepcionais, quando julgar necessária; ou d) por



RESERVA  
SANTA  
IZABEL

002010

determinação da autoridade pública competente. Nesses casos, as reservas ou pré-reservas serão automaticamente canceladas, não gerando ao Associado ou ao Usuário Morador qualquer direito à indenização.

41. Caberá à Associação, através do Diretor Presidente ou de seus prepostos, após parecer favorável do Coordenador Social/Espportes (se existente) e do Conselho Deliberativo, alterar a localização, o horário de utilização, a modalidade de uso, a ocupação máxima, as pessoas permitidas, a taxa de uso, as condições para reserva, dentre outras matérias procedimentais relacionadas ao regular uso das Áreas Especiais/Lazer, resguardada à Assembleia Geral o direito de, posteriormente, se o caso, alterar ou revogar, total ou parcialmente, referidos Atos Normativos, nos termos do Estatuto Social;
42. Caberá à Associação, através do Diretor Presidente, de seus prepostos ou do Coordenador Social/Espportes (se existente) incrementar ou fomentar a prática esportiva nas Áreas Especiais/Lazer, com caráter recreativo, zelando pelo aprendizado correto de suas diferentes modalidades, inclusive por meio da promoção e supervisão de campeonatos esportivos, assim como elaborar os informativos dirigidos e garantir o adequado fluxo de comunicação com e entre todos os Associados e Usuários Moradores pelos canais existentes.
43. Caberá à Associação, através do Diretor Presidente, de seus prepostos ou do Coordenador Social/Espportes (se existente), após parecer favorável do Conselho Deliberativo e do Conselho Fiscal (caso envolva o dispêndio de valores), promover eventos, festas e atividades sociais, assim como definir as medidas necessárias em relação ao ingresso dos Associados e Usuários, a instituição de taxas para o evento, o número máximo de pessoas, os espaços a serem liberados, dentre outros assuntos de acordo com as necessidades específicas de cada evento, festa ou atividade.

#### **CONDIÇÕES GERAIS PARA RESERVAS DAS ÁREAS ESPECIAIS/LAZER**

44. Nos espaços cujos usos necessitam de reservas, os Associados ou Usuários Moradores interessados deverão formalizá-las previamente através do aplicativo disponibilizado pela Associação ou presencialmente no concierge/recepção da casa-sede, cabendo à administração da Associação aprová-las ou não, de acordo com as condições e critérios específicos estabelecidos neste Regimento Interno ou nos demais Atos Normativos.
45. Embora todos os Associados ou Usuários Moradores possam realizar reservas, estas serão vinculadas às suas respectivas Unidades Imobiliárias para efeitos de cobrança da taxa de uso e



RESERVA  
SANTA  
IZABEL

002019

- de critério para definição do contemplado, caso haja mais de um interessado em utilizar o mesmo espaço na mesma data e horário.
46. Nos espaços cujos usos necessitam de reservas, sendo devida taxa de uso, esta será lançada como Serviço opcional na Contribuição Associativa vinculada à Unidade Imobiliária do Associado ou do Usuário Morador que as realizaram.
  47. Os Associados inadimplentes com as obrigações pecuniárias perante a Associação, assim como os Usuários Moradores vinculados à respectiva Unidade Imobiliária, somente poderão utilizar as Áreas Especiais/Lazer, que seja necessário o pagamento de taxa de uso, desde que inexistam outras pré-reservas feitas por Associado ou Usuário Morador adimplente, assim como desde que realizem o pagamento antecipado da respectiva taxa com 15 (quinze) dias de antecedência da data agendada, sob pena de cancelamento automático da reserva.
  48. O Associado ou Usuário Morador que realizar a reserva de Áreas Especiais/Lazer, não utilizando-a e tampouco cancelando-a com no mínimo 15 (quinze) dias de antecedência da data do evento, está sujeito ao pagamento da taxa de uso definida para a respectiva área e, em caso de reincidência, à suspensão de 01 (um) mês para a reserva do mesmo espaço, independentemente de este ter ou não sido utilizado por outro Associado ou Usuário Morador, salvo se o cancelamento decorrer por problemas de saúde do Associado ou Usuário Morador, assim como por falecimento do Associado, Usuário Morador ou familiares, ascendentes ou descendentes, até 3º grau
  49. Os recursos financeiros angariados por meio da cobrança de taxa de uso farão parte do orçamento geral da Associação e sua receita líquida será usada exclusivamente para fazer frente às depreciações dos imóveis e equipamentos, além de novos investimentos.

#### ACADEMIA

<b>Localização:</b>	Sede – Pavimento Inferior
<b>Horário de utilização:</b>	00h00 às 23h59
<b>Modalidade de uso:</b>	Compartilhado
<b>Ocupação máxima:</b>	-
<b>Pessoas permitidas:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Associados; e</li> <li>• Usuários Moradores.</li> </ul>
<b>Taxa de uso:</b>	Não
<b>Uso mediante reserva?</b>	Não
<b>Condições específicas para reservas:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Não será permitida a reserva deste espaço para uso privativo.</li> </ul>



ASSOCIAÇÃO  
SANTA  
IZABEL

002619

50. Existindo mais de um frequentador interessado em utilizar o mesmo equipamento que esteja em uso por outro frequentador, inexistindo outro disponível, o tempo máximo de utilização de tal equipamento será de 30 (trinta) minutos.
51. O silêncio deve ser mantido nas intermediações do ambiente, especialmente fora do horário das 08h00 às 22h00, de forma a não prejudicar o sossego dos Associados e Usuários Moradores que residem nos arredores do local.
52. Não é permitido no recinto da academia:
- Usar trajes molhados, inconvenientes, insuficientes ou incompatíveis com o decoro;
  - Levar comestíveis de quaisquer espécie e bebidas em vidro, exceto água e bebida isotônica.

#### LOUNGE

<b>Localização:</b>	Sede – Pavimento Inferior
<b>Horário de utilização:</b>	08h00 às 00h00
<b>Modalidade de uso:</b>	• Compartilhado
<b>Ocupação máxima:</b>	-
<b>Pessoas permitidas:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Associados</li> <li>• Usuários Moradores</li> <li>• Usuários Visitantes, no limite máximo de 05 (cinco) por Unidade Imobiliária e desde que em utilização conjunta com o respectivo Associado ou Usuário Morador que os convidaram.</li> </ul>
<b>Taxa de uso:</b>	Não
<b>Uso mediante reserva?</b>	Não
<b>Condições específicas para reservas:</b>	• Não será permitida a reserva deste espaço para uso privativo.

53. A lareira somente poderá ser operada e especialmente acendida pelos empregados e/ou prestadores de serviços da Associação.
54. A lenha necessária para a queima da lareira deverá ser solicitada no concierge/recepção da casa-sede, lançando-se o respectivo custo como Serviço opcional na Contribuição Associativa do Associado ou Usuário Morador solicitante.



RESERVA  
SANTA  
IZABEL

002619

55. O silêncio deve ser mantido nas intermediações do ambiente, especialmente fora do horário das 08h00 às 22h00, de forma a não prejudicar o sossego dos Associados e Usuários Moradores que residem nos arredores do local.
56. Não é permitido no recinto do lounge:
- Consumir alimentos e bebidas, especialmente sobre os sofás;
  - Usar trajes molhados, inconvenientes, insuficientes ou incompatíveis com o decoro;
  - Atirar objetos na lareira ou no espelho d'água.

#### ESPAÇO GOURMET / CHURRASQUEIRA, COZINHA E VARANDA EXTERNA ANEXA

<b>Localização:</b>	Sede – Pavimento Inferior
<b>Horário de utilização:</b>	08h00 às 00h00
<b>Modalidade de uso:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Privativo</li> </ul>
<b>Ocupação máxima:</b>	30 pessoas
<b>Pessoas permitidas:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Associados</li> <li>Usuários Moradores</li> <li>Usuários Visitantes, até o limite da ocupação máxima, desde que em utilização conjunta com o respectivo Associado ou Usuário Morador que os convidaram.</li> </ul>
<b>Taxa de uso:</b>	<p>Sim</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>50% (cinquenta por cento) da Contribuição Associativa Ordinária da Quota Tipo Residencial</li> </ul>
<b>Uso mediante reserva?</b>	Sim
<b>Condições específicas para reservas:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Os Associados ou Usuários Moradores interessados em utilizar esse espaço deverão realizar uma pré-reserva, a qual poderá ser convertida em reserva, de acordo com os critérios objetivos abaixo:</li> </ul> <p><b><u>Primeira rodada (60 dias da data pré-reservada):</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Caso, no 60º (sexagésimo) dia anterior à data pré-reservada, exista apenas uma pré-reserva, esta será automaticamente convertida em reserva, estando garantido ao Associado ou Usuário Morador que a realizou o direito de uso do espaço na data escolhida;</li> </ul>



RESERVA  
SANTA  
IZABEL

002019

- Caso, no 60º (sexagésimo) dia anterior à data pré-reservada, exista duas ou mais pré-reservas, será convertida em reserva aquela vinculada à Unidade Imobiliária que há mais tempo não reservou o espaço. Em caso de empate, será convertida em reserva aquela realizada antes. Em ambos os casos, será formada uma lista de espera respeitando esses mesmos critérios. Caso a pré-reserva convertida em reserva venha a ser posteriormente cancelada, o direito de uso do espaço passará a ser do primeiro da lista de espera e assim sucessivamente.

**Segunda rodada (15 dias da data pré-reservada):**

- Caso, no 60º (sexagésimo) dia anterior à data pré-reservada, inexistir pré-reserva, porém, no 15º (décimo quinto) dia anterior à data pré-reservada, exista apenas uma pré-reserva, esta será automaticamente convertida em reserva, estando garantido ao Associado ou Usuário Morador que a realizou o direito de uso do espaço na data escolhida;
- Caso, no 60º (sexagésimo) dia anterior à data pré-reservada, inexistir pré-reserva, porém, no 15º (décimo quinto) dia anterior à data pré-reservada, exista duas ou mais pré-reservas, será convertida em reserva aquela vinculada à Unidade Imobiliária que há mais tempo não reservou o espaço. Em caso de empate, será convertida em reserva aquela realizada antes. Em ambos os casos, será formada uma lista de espera respeitando esses mesmos critérios. Caso a pré-reserva convertida em reserva venha a ser posteriormente cancelada, o direito de uso do espaço passará a ser do primeiro da lista de espera e assim sucessivamente.

**Terceira rodada (menos de 15 dias da data pré-reservada):**



RESERVA  
SANTA  
IZABEL

002619

- Caso, no 60º (sexagésimo) dia anterior à data pré-reservada, inexistir pré-reserva, assim como, no 15º (décimo quinto) dia anterior à data pré-reservada, também inexistir pré-reserva, será automaticamente convertida em reserva a primeira pré-reserva realizada, estando garantido ao Associado ou Usuário Morador que a realizou o direito de uso do espaço na data escolhida. Ou seja, caso o espaço esteja disponível para uso dentro do período máximo de 14 (quatorze) dias, contados da data em que a pré-reserva foi realizada, o Associado ou Usuário Morador que realizar tal pré-reserva será automaticamente contemplado.

**Reservas para datas comemorativas:**

- Caso a data escolhida coincida com datas comemorativas, tais como Natal, Ano Novo e possíveis outras estabelecidas pelo Diretor Presidente, existindo duas ou mais pré-reservas, a administração da Associação, no 60º (sexagésimo) dia anterior à data comemorativa, realizará um sorteio presencial para definição do contemplado e da lista de espera, preferencialmente com a presença de todos os interessados ou seus representantes, através do qual a Unidade Imobiliária vinculada ao Associado ou Usuário Morador que for contemplado naquele ano estará inelegível para os próximos 03 (três) anos, salvo se houver desinteresse por parte dos demais Associados ou Usuários Moradores na referida data;
- Inexistindo pré-reservas para uso do espaço até 60 (sessenta) dias antes da data comemorativa, será automaticamente convertida em reserva a primeira pré-reserva realizada, estando garantido ao Associado ou Usuário Morador que a realizou o direito de uso do espaço na respectiva data escolhida, ficando igualmente a Unidade Imobiliária vinculada ao respectivo Associado

002019



REPUBLICA  
FEDERAL  
DO BRASIL

	<p>ou Usuário Morador inelegível para os próximos 03 (três) anos, salvo se houver desinteresse por parte dos demais Associados ou Usuários Moradores na referida data.</p> <p><b><u>Limite de pré-reservas:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Será permitida uma única pré-reserva por Unidade Imobiliária para utilização do espaço com mais de 60 (sessenta) dias de antecedência, de modo que uma nova pré-reserva somente poderá ser realizada após o Associado ou Usuário Morador vinculado a tal Unidade Imobiliária ter usufruído da reserva anterior ou para a realização de pré-reserva para utilização do espaço com menos de 15 (quinze) dias de antecedência, não sendo permitido, em qualquer hipótese, o acúmulo de mais de 02 (duas) pré-reservas por Unidade Imobiliária (uma para uso do espaço em até 15 dias e outra para uso do espaço com mais de 60 dias).</li> </ul>
--	--

57. Das 08h00 às 22h00 será permitido o uso de aparelhos de som e/ou música ao vivo neste espaço, desde que em volume que não perturbe o sossego do demais frequentadores das demais Áreas Comuns ou dos demais Associados ou Usuários Moradores.
58. Das 22h00 às 00h00 não será permitido o uso de aparelhos de som, devendo os frequentadores manterem o devido silêncio, inclusive durante a saída do espaço, de forma a não perturbar o sossego dos Associados e Usuários Moradores, especialmente daqueles que residem nos arredores do local.
59. Esse espaço se destina a realização de festividades de cunho familiar, bem como reuniões ou eventos do caráter e interesse particular do próprio Associado ou Usuário Morador, limitada à ocupação máxima prevista.
60. É possível a colocação de mesas e cadeiras adicionais nesse espaço, mediante prévia autorização por escrito da administração da Associação, exclusivamente durante o período de sua utilização, limitada à ocupação máxima prevista. Caso haja autorização, tais objetos devem



RESERVA  
SANTA  
LIZABEL

002619

ser montados nos locais definidos pela administração da Associação e retirados logo após o evento, com o devido cuidado para não causar danos ao espaço.

61. Os Usuários Visitantes não poderão fazer uso das demais Áreas Comuns do(s) Loteamento(s), em especial do salão de jogos, principalmente da mesa de bilhar.
62. Enquanto o espaço não possui banheiro disponível, os frequentadores poderão utilizar o lavabo da casa-sede e os vestiários da academia.
63. A Associação não disponibiliza monitores ou qualquer profissional para tomar conta das crianças, ficando de inteira responsabilidade dos frequentadores zelar pela segurança de seus filhos e convidados.
64. Não é permitido no recinto do espaço gourmet / churrasqueira, cozinha e varanda externa anexa:
  - a. Afixação de decoração nas paredes e teto em pontos diferentes dos já existentes;
  - b. Instalar equipamentos ou aparelhos de uso infantil (por exemplo, pula-pula, tobogã, dentre outros), sem prévia autorização da administração da Associação. Caso haja autorização, tais objetos devem ser montados nos locais definidos pela administração da Associação e retirados logo após o evento, com o devido cuidado para não causar danos ao espaço.

**KIDS CLUB**

<b>Localização:</b>	Sede – Pavimento Inferior
<b>Horário de utilização:</b>	08h00 às 22h00
<b>Modalidade de uso:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Compartilhado</li> </ul>
<b>Ocupação máxima:</b>	-
<b>Pessoas permitidas:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Associados</li> <li>• Usuários Moradores</li> <li>• Usuários Visitantes, no limite máximo de 02 (dois) por Unidade Imobiliária e desde que em utilização conjunta com o respectivo Associado ou Usuário Morador que os convidaram.</li> </ul>
<b>Taxa de uso:</b>	Não
<b>Uso mediante reserva?</b>	Não
<b>Condições específicas para reservas:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Não será permitida a reserva deste espaço para uso privativo.</li> </ul>

Handwritten marks: a circle and a squiggle.



RESERVA  
SANTA  
ISABEL

002619

65. O kids club tem o fim específico de jogos e brincadeiras infantis, destinando-se, portanto, às crianças com até 12 (doze) anos de idade, que devem necessariamente estar sob a supervisão de um responsável durante todo o tempo de uso desta área.
66. A Associação não disponibiliza monitores ou qualquer profissional para supervisionar as crianças, ficando de inteira responsabilidade do frequentador zelar pela segurança de seus filhos e convidados.

#### ESTÚDIO DE PILATES

<b>Localização:</b>	Sede – Pavimento Superior
<b>Horário de utilização:</b>	06h00 às 22h00
<b>Modalidade de uso:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Compartilhado</li> <li>• Privativo</li> </ul>
<b>Ocupação máxima:</b>	-
<b>Pessoas permitidas:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Associados</li> <li>• Usuários Moradores</li> </ul>
<b>Taxa de uso:</b>	Não
<b>Uso mediante reserva?</b>	Não
<b>Condições específicas para reservas:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Os Associados ou Usuários Moradores poderão reservar o estúdio de pilates para uso privativo somente de segunda a sexta-feira, das 06h00 às 18h00, por, no máximo, 01 (uma) hora, exceto em feriados;</li> <li>• Nos demais horários da semana e aos sábados, domingos e feriados, não poderão ser realizadas reservas;</li> <li>• As reservas em grupo terão preferência sobre as reservas para uso individual.</li> </ul>

67. Existindo mais de um frequentador interessado em utilizar o mesmo equipamento que esteja em uso por outro frequentador, inexistindo outro disponível, o tempo máximo de utilização de tal equipamento será de 30 (trinta) minutos, em caso de uso compartilhado, e o tempo máximo de permanência no local será de 01 (uma) hora, em caso de uso individual.
68. A administração da Associação definirá demais regras necessárias para a reserva do estúdio de pilates, com o objetivo de possibilitar a todos os Associados e Usuários Moradores a utilização equânime do espaço e dos horários disponíveis.
69. O silêncio deve ser mantido no ambiente, de forma a não prejudicar a concentração dos frequentadores.



RESERVA  
SANTA  
IZABEL

002619

- 70. A Associação, zelando pelo bem-estar dos Associados e Usuários Moradores, poderá instituir, em data e hora previamente definida e divulgada, ações de uso deste espaço, com a disponibilização de profissionais contratados, mediante o pagamento de uma taxa de uso.
- 71. Não é permitido no recinto do estúdio de pilates:
  - a. Usar trajes molhados, inconvenientes, insuficientes ou incompatíveis com o decoro;
  - b. Levar comestíveis de quaisquer espécie e bebidas em vidro, exceto água e bebida isotônica;
  - c. Utilizar a hidromassagem presente no banheiro anexo.

**SALA DE YOGA**

<b>Localização:</b>	Sede – Pavimento Superior
<b>Horário de utilização:</b>	06h00 às 22h00
<b>Modalidade de uso:</b>	• Compartilhado
<b>Ocupação máxima:</b>	-
<b>Pessoas permitidas:</b>	• Associados • Usuários Moradores
<b>Taxa de uso:</b>	Não
<b>Uso mediante reserva?</b>	Não
<b>Condições específicas para reservas:</b>	• Não será permitida a reserva deste espaço para uso privativo.

- 72. O silêncio deve ser mantido no ambiente, evitando prejudicar a concentração dos frequentadores.
- 73. A Associação, zelando pelo bem-estar dos Associados e Usuários Moradores, poderá instituir, em data e hora previamente definida e divulgada, ações de uso deste espaço, com a disponibilização de profissionais contratados, mediante o pagamento de uma taxa de uso.
- 74. Não é permitido no recinto da sala de yoga:
  - a. Usar trajes molhados, inconvenientes, insuficientes ou incompatíveis com o decoro;
  - b. Levar comestíveis de quaisquer espécie e bebidas em vidro, exceto água e bebida isotônica.

**SALA DE MASSAGEM/TERAPIAS**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO CARLOS DE LIMA JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/03/2024 às 16:35, sob o número WJAG24700176326. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004419-31.2023.8.26.0296 e código 016tpejm.



RESERVA  
SANTA  
LUZIA

002619

<b>Localização:</b>	Sede – Pavimento Superior
<b>Horário de utilização:</b>	06h00 às 22h00
<b>Modalidade de uso:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Compartilhado</li> <li>• Privativo</li> </ul>
<b>Ocupação máxima:</b>	02
<b>Pessoas permitidas:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Associados</li> <li>• Usuários Moradores</li> </ul>
<b>Taxa de uso:</b>	Não
<b>Uso mediante reserva?</b>	Não
<b>Condições específicas para reservas:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Os Associados ou Usuários Moradores poderão reservar a sala de massagem/terapias para uso privativo somente de segunda a sexta-feira, das 06h00 às 18h00, por, no máximo, 01 (uma) hora, exceto em feriados;</li> <li>• Nos demais horários da semana e aos sábados, domingos e feriados, não poderão ser realizadas reservas.</li> </ul>

75. Existindo mais de um frequentador interessado em utilizar a sala de massagem/terapias ou da maca que esteja em uso por outro frequentador, o tempo máximo de permanência no local ou da utilização da maca será de 01 (uma) hora.
76. A administração da Associação definirá demais regras necessárias para a reserva da sala de massagem/terapias, com o objetivo de possibilitar a todos os Associados e Usuários Moradores a utilização equânime do espaço e dos horários disponíveis.
77. O silêncio deve ser mantido no ambiente, evitando prejudicar a concentração dos frequentadores.
78. A Associação, zelando pelo bem-estar dos Associados e Usuários Moradores, poderá instituir, em data e hora previamente definida e divulgada, ações de uso deste espaço, com a disponibilização de profissionais contratados, mediante o pagamento de uma taxa de uso.
79. Não é permitido no recinto da sala de massagem/terapias:
  - a. Usar trajas molhados, inconvenientes, insuficientes ou incompatíveis com o decoro;
  - b. Levar comestíveis de quaisquer espécie e bebidas em vidro, exceto água e bebida isotônica.

COWORKING



RESERVA  
SANTA  
LUCIA

002619

<b>Localização:</b>	Sede – Pavimento Superior
<b>Horário de utilização:</b>	08h00 às 22h00
<b>Modalidade de uso:</b>	• Compartilhado
<b>Ocupação máxima:</b>	-
<b>Pessoas permitidas:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Associados</li> <li>• Usuários Moradores</li> <li>• Usuários Visitantes, no limite máximo de 02 (dois) por Unidade Imobiliária e desde que em utilização conjunta com o respectivo Associado ou Usuário Morador que os convidaram.</li> </ul>
<b>Taxa de uso:</b>	Não
<b>Uso mediante reserva?</b>	Não
<b>Condições específicas para reservas:</b>	• Não será permitida a reserva deste espaço para uso privativo.

80. O silêncio deve ser mantido no ambiente, evitando prejudicar a concentração dos presentes.
81. Em caso de reuniões ou vídeo conferências os frequentadores deverão necessariamente usar fones de ouvido para evitar barulho e atrapalhar outros frequentadores.
82. Não é permitido no recinto da coworking:
- a. Colar ou pregar lousas, cartazes, adesivos, banners ou qualquer outro tipo de quadro nas paredes;
  - b. Instalar qualquer equipamento que desconfigure o ambiente e fuja das regras da Associação.

#### BIBLIOTECA

<b>Localização:</b>	Sede – Pavimento Superior
<b>Horário de utilização:</b>	08h00 às 22h00
<b>Modalidade de uso:</b>	• Compartilhado
<b>Ocupação máxima:</b>	-
<b>Pessoas permitidas:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Associados</li> <li>• Usuários Moradores</li> </ul>
<b>Taxa de uso:</b>	Não
<b>Uso mediante reserva?</b>	Não
<b>Condições específicas para reservas:</b>	• Não será permitida a reserva deste espaço para uso privativo.



RESERVA  
SANTA  
IZABELA

002019

- 83. O silêncio deve ser mantido no ambiente, evitando prejudicar a concentração dos presentes.
- 84. Os objetos e livros pertencentes do recinto da biblioteca deverão ser mantidos no local.

**ADEGA**

<b>Localização:</b>	Sede – Pavimento Superior
<b>Horário de utilização:</b>	Das 08h00 às 22h00
<b>Modalidade de uso:</b>	• Compartilhado
<b>Ocupação máxima:</b>	-
<b>Pessoas permitidas:</b>	• Associados • Usuários Moradores
<b>Taxa de uso:</b>	Não
<b>Uso mediante reserva?</b>	Não
<b>Condições específicas para reservas:</b>	• Não será permitida a reserva deste espaço para uso privativo.

- 85. A Associação se isenta de toda e qualquer responsabilidade quanto a furto, avarias e demais danos que possam ocorrer aos itens armazenados neste espaço.

**TEENS CLUB**

<b>Localização:</b>	Sede – Prédio Anexo
<b>Horário de utilização:</b>	08h00 às 22h00
<b>Modalidade de uso:</b>	• Compartilhado
<b>Ocupação máxima:</b>	-
<b>Pessoas permitidas:</b>	• Associados • Usuários Moradores • Usuários Visitantes, no limite máximo de 02 (dois) por Unidade Imobiliária e desde que em utilização conjunta com o respectivo Associado ou Usuário Morador que os convidaram.
<b>Taxa de uso:</b>	Não
<b>Uso mediante reserva?</b>	Não
<b>Condições específicas para reservas:</b>	• Não será permitida a reserva deste espaço para uso privativo.

- 86. Existindo mais de um frequentador interessado em utilizar o mesmo equipamento que esteja em uso por outro frequentador, inexistindo outro disponível, o tempo máximo de utilização de tal equipamento será de 30 (trinta) minutos, especialmente do videogame e demais jogos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO CARLOS DE LIMA JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/03/2024 às 16:35, sob o número WJAG24700176326. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004419-31.2023.8.26.0296 e código 016tpejm.

Handwritten marks: a blue checkmark and a blue circle with a dot.



RESERVA  
SANTA  
LUCIA

002619

87. O teens club tem o fim específico de jogos e brincadeiras para os jovens, destinando-se, portanto, aos adolescentes de 12 (doze) anos a 18 (dezoito) anos de idade.
88. A Associação não disponibiliza monitores ou qualquer profissional para supervisionar os adolescentes, ficando de inteira responsabilidade de seus pais ou responsáveis zelar pela segurança de seus filhos e convidados.
89. O Associado ou Usuário Morador responsável pelo adolescente que faça uso do teens club deverá zelar para que este e seus convidados mantenham conduta respeitosa, de maneira a não ferir a tranquilidade e sossego dos demais frequentadores, especialmente com relação ao barulho.
90. Não é permitido no recinto do teens club:
  - a. Prática de jogos com disputas em dinheiro;
  - b. Realização de eventos tais como campeonatos, sem prévia autorização da administração da Associação.

**ÁREAS DE SERVIÇOS**

<b>Localização:</b>	Sede – Prédio Anexo
<b>Horário de utilização:</b>	00h00 às 23h59
<b>Modalidade de uso:</b>	• Privativo
<b>Pessoas permitidas:</b>	• Empregados e Prestadores de Serviços da Associação

91. Esse espaço é destinado ao descanso e alimentação dos empregados e prestadores de serviços da Associação, de forma que a presença de Associados e Usuários não será permitida.

**PISCINA RAIÁ COBERTA AQUECIDA**

<b>Localização:</b>	Edifício Raia
<b>Horário de utilização:</b>	06h00 às 22h00
<b>Modalidade de uso:</b>	• Compartilhado • Privativo
<b>Ocupação máxima:</b>	-
<b>Pessoas permitidas:</b>	• Associados • Usuários Moradores • Usuários Visitantes, no limite máximo de 03 (três) por Unidade Imobiliária e desde que em utilização conjunta

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO CARLOS DE LIMA JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/03/2024 às 16:35, sob o número WJAG24700176326. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004419-31.2023.8.26.0296 e código 016tpejm.



RESERVA  
SANTA  
IZABEL

002019

	com o respectivo Associado ou Usuário Morador que os convidaram.
<b>Taxa de uso:</b>	Não
<b>Uso mediante reserva?</b>	Não
<b>Condições específicas para reservas:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Os Associados ou Usuários Moradores poderão reservar a piscina raia coberta para uso privativo somente de segunda a sexta-feira, das 06h00 às 18h00, por, no máximo, 01 (uma) hora, exceto em feriados;</li> <li>Nos demais horários da semana e aos sábados, domingos e feriados, não poderão ser realizadas reservas.</li> </ul>

92. A piscina raia coberta é de uso preferencial para os frequentadores que praticam esporte prática de esporte de nado.
93. Existindo mais de um frequentador interessado em utilizar a piscina raia coberta que esteja em uso por outro frequentador, o tempo máximo de permanência no local será de 01 (uma) hora, salvo se o frequentador interessado tiver realizado reserva da piscina raia coberta, hipótese na qual o frequentador que a esteja utilizando sem reserva deverá se retirar imediatamente.
94. A administração da Associação definirá demais regras necessárias para a reserva da piscina raia coberta, com o objetivo de possibilitar aos Associados e Usuários Moradores que praticam esporte de nado a utilização preferencial do espaço, preservando, na medida do possível, a utilização equânime do espaço pelos demais Associados e Usuários Moradores interessados.
95. A administração da Associação definirá as regras e os períodos para acionamento dos aquecedores, assim como da cascata para resfriamento do ambiente.
96. A Associação não disponibiliza salva-vidas ou qualquer profissional para supervisionar o uso da piscina, ficando de inteira responsabilidade do frequentador zelar por sua própria segurança, assim como da de seus filhos e convidados.
97. Não é permitido no recinto da piscina raia coberta aquecida:
  - a. Ingressar pessoas com doenças infectocontagiosas, que possuam feridas e/ou machucados expostos ou usando curativos, bem como em outros casos que possam colocar em risco a saúde pública dos demais frequentadores;
  - b. Usar trajes inconvenientes, insuficientes ou incompatíveis com o decoro;
  - c. Levar comestíveis de quaisquer espécie e bebidas em vidro;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO CARLOS DE LIMA JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/03/2024 às 16:35, sob o número WJAG24700176326. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004419-31.2023.8.26.0296 e código 016tpejm.

L  
2



RESERVA  
SANTA  
IZABELA

002619

- d. Jogar papéis ou quaisquer objetos na piscina, assim como praticar atos contrários à higiene, que possam prejudicar a limpeza e a saúde dos frequentadores, inclusive fazer qualquer necessidade fisiológica na água ou em locais impróprios;
- e. Praticar quaisquer jogos esportivos, especialmente com bolas, boias ou flutuadores de tamanho incompatível com a piscina, que possam perturbar ou interferir no direito alheio de usá-la em paz e em segurança;
- f. Fazer algazarras, correr, praticar atos que possam importunar os frequentadores, incluindo a utilização de rádios, televisores e outros aparelhos eletrônicos sem o uso de fone de ouvido;
- g. Utilizar bronzeadores ou protetores solar, óleos ou qualquer tipo de substância que possa contaminar a água da piscina. Antes de entrar na piscina, o frequentador deverá tomar uma ducha a fim de remover o filtro/bronzeador solar.

#### SAUNA

<b>Localização:</b>	Edifício Raia
<b>Horário de utilização:</b>	06h00 às 22h00
<b>Modalidade de uso:</b>	• Compartilhado
<b>Ocupação máxima:</b>	-
<b>Pessoas permitidas:</b>	• Associados; e • Usuários Moradores.
<b>Taxa de uso:</b>	Não
<b>Uso mediante reserva?</b>	Não
<b>Condições específicas para reservas:</b>	• Não será permitida a reserva deste espaço para uso privativo.

98. A sauna é de uso misto, feminino e masculino.
99. A sauna deve ser ligada somente quando for usada e imediatamente desligada após o uso, obrigatoriamente pelos empregados ou prestados de serviços da Associação.
100. A sauna é contraindicada para crianças, gestantes, diabéticos, pessoas com problemas circulatórios, hipertensão ou doenças coronarianas, e pessoas que fazem uso de medicamentos diuréticos ou vasodilatadores.
101. Não é permitido no recinto da sauna:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

- a. Ingressar pessoas com doenças infectocontagiosas, que possuam feridas e/ou machucados expostos ou usando curativos, bem como em outros casos que possam colocar em risco a saúde pública dos demais frequentadores;
- b. Usar trajes inconvenientes, insuficientes ou incompatíveis com o decoro;
- c. Levar comestíveis de quaisquer espécie e bebidas em vidro;
- d. Jogar papéis ou quaisquer objetos na sauna, assim como praticar atos contrários à higiene, que possam prejudicar a limpeza e a saúde dos frequentadores;
- e. Praticar quaisquer jogos esportivos, especialmente com bolas, boias ou flutuadores de tamanho incompatível com a piscina, que possam perturbar ou interferir no direito alheio de usá-la em paz e em segurança;
- f. Fazer algazarras, correr, praticar atos que possam importunar os frequentadores, incluindo a utilização de rádios, televisores e outros aparelhos eletrônicos sem o uso de fone de ouvido;
- g. Utilizar bronzeadores ou protetores solar, óleos ou qualquer tipo de substância que possa contaminar a água da piscina. Antes de entrar na piscina, o frequentador deverá tomar uma ducha a fim de remover o filtro/bronzeador solar.

#### OFURÔ

<b>Localização:</b>	Edifício Raia
<b>Horário de utilização:</b>	08h00 às 22h00
<b>Modalidade de uso:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Compartilhado</li> </ul>
<b>Ocupação máxima:</b>	06
<b>Pessoas permitidas:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Associados</li> <li>• Usuários Moradores</li> </ul>
<b>Taxa de uso:</b>	Não
<b>Uso mediante reserva?</b>	Não
<b>Condições específicas para reservas:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Não será permitida a reserva deste espaço para uso privativo.</li> </ul>

102. No caso de ocupação máxima e existindo outro frequentador interessado em utilizar o ofurô, o tempo máximo de permanência no local será de 01 (uma) hora.
103. Não é permitido no recinto da ofurô:



RESERVA  
SANTA  
IZABEL

002619

- a. Ingressar pessoas com doenças infectocontagiosas, que possuam feridas e/ou machucados expostos ou usando curativos, bem como em outros casos que possam colocar em risco a saúde pública dos demais frequentadores;
- b. Usar trajes inconvenientes, insuficientes ou incompatíveis com o decoro;
- c. Levar comestíveis de quaisquer espécie e bebidas em vidro;
- d. Jogar papéis ou quaisquer objetos no ofurô, assim como praticar atos contrários à higiene, que possam prejudicar a limpeza e a saúde dos frequentadores, inclusive fazer qualquer necessidade fisiológica na água ou em locais impróprios;
- e. Praticar quaisquer jogos esportivos, especialmente com bolas, boias ou flutuadores de tamanho incompatível com o ofurô, que possam perturbar ou interferir no direito alheio de usá-lo em paz e em segurança;
- f. Fazer algazarras, correr, praticar atos que possam importunar os frequentadores, incluindo a utilização de rádios, televisores e outros aparelhos eletrônicos sem o uso de fone de ouvido; e
- g. Utilizar bronzeadores ou protetores solar, óleos ou qualquer tipo de substância que possa contaminar a água da piscina. Antes de entrar no ofurô, o frequentador deverá tomar uma ducha a fim de remover o filtro/bronzeador solar.

**PISCINA DESCOBERTA AQUECIDA**

<b>Localização:</b>	Clube Externo
<b>Horário de utilização:</b>	08h00 às 22h00
<b>Modalidade de uso:</b>	• Compartilhado
<b>Ocupação máxima:</b>	-
<b>Pessoas permitidas:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Associados</li> <li>• Usuários Moradores</li> <li>• Usuários Visitantes, no limite máximo de 03 (três) por Unidade Imobiliária e desde que em utilização conjunta com o respectivo Associado ou Usuário Morador que os convidaram.</li> </ul>
<b>Taxa de uso:</b>	Não
<b>Uso mediante reserva?</b>	Não
<b>Condições específicas para reservas:</b>	• Não será permitida a reserva deste espaço para uso privativo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO CARLOS DE LIMA JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/03/2024 às 16:35, sob o número WJAG24700176326. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004419-31.2023.8.26.0296 e código 016tpejm.



RESERVA  
SANTA  
Cruz

002019

104. A administração da Associação definirá as regras e os períodos para acionamento dos aquecedores.
105. A Associação não disponibiliza salva-vidas ou qualquer profissional para supervisionar o uso da piscina, ficando de inteira responsabilidade do frequentador zelar por sua própria segurança, assim como da de seus filhos e convidados.
106. Não é permitido no recinto da piscina descoberta aquecida:
  - a. Ingressar pessoas com doenças infectocontagiosas, que possuam feridas e/ou machucados expostos ou usando curativos, bem como em outros casos que possam colocar em risco a saúde pública dos demais frequentadores;
  - b. Usar trajes inconvenientes, insuficientes ou incompatíveis com o decoro;
  - c. Levar comestíveis de quaisquer espécie e bebidas em vidro;
  - d. Jogar papéis ou quaisquer objetos na piscina, assim como praticar atos contrários à higiene, que possam prejudicar a limpeza e a saúde dos frequentadores, inclusive fazer qualquer necessidade fisiológica na água ou em locais impróprios;
  - e. Praticar quaisquer jogos esportivos, especialmente com bolas, boias ou flutuadores de tamanho incompatível com a piscina, que possam perturbar ou interferir no direito alheio de usá-la em paz e em segurança;
  - f. Fazer algazarras, correr, praticar atos que possam importunar os frequentadores, incluindo a utilização de rádios, televisores e outros aparelhos eletrônicos sem o uso de fone de ouvido;
  - g. Utilizar bronzeadores ou protetores solar, óleos ou qualquer tipo de substância que possa contaminar a água da piscina. Antes de entrar na piscina, o frequentador deverá tomar uma ducha a fim de remover o filtro/bronzeador solar.

**BAR DA PISCINA**

<b>Localização:</b>	Clube Externo
<b>Horário de utilização:</b>	08h00 às 22h00
<b>Modalidade de uso:</b>	• Compartilhado
<b>Ocupação máxima:</b>	-
<b>Pessoas permitidas:</b>	• Associados • Usuários Moradores

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO CARLOS DE LIMA JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/03/2024 às 16:35, sob o número WJAG24700176326. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004419-31.2023.8.26.0296 e código 016tpejm.



RESERVA  
SANTA  
IZABEL

007619

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Usuários Visitantes, no limite máximo de 03 (três) por Unidade Imobiliária e desde que em utilização conjunta com o respectivo Associado ou Usuário Morador que os convidaram.</li> </ul>
<b>Taxa de uso:</b>	Não
<b>Uso mediante reserva?</b>	Não
<b>Condições específicas para reservas:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Não será permitida a reserva deste espaço para uso privativo.</li> </ul>

107. O bar da piscina serve de apoio aos frequentadores das piscinas, bem como outros que queiram usar o espaço.

108. Não é permitido no recinto do bar da piscina:

- a. Preparo de comidas, exceto para refeições prontas (lanches, frios, petiscos e similares);
- b. Uso de churrasqueiras portáteis, lampiões ou fogareiros portáteis;
- c. Uso de aparelhos de som ou qualquer similar que possa causar barulho e perturbar outros usuários.

**QUADRA DE TÊNIS**

<b>Localização:</b>	Clube Externo
<b>Horário de utilização:</b>	06h00 às 22h00
<b>Modalidade de uso:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Compartilhado</li> <li>• Privativo</li> </ul>
<b>Ocupação máxima:</b>	-
<b>Pessoas permitidas:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Associados</li> <li>• Usuários Moradores</li> <li>• Usuários Visitantes, no limite máximo de 03 (três) por Unidade Imobiliária e desde que em utilização conjunta com o respectivo Associado ou Usuário Morador que os convidaram.</li> </ul>
<b>Taxa de uso:</b>	Não
<b>Uso mediante reserva?</b>	Não
<b>Condições específicas para reservas:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Os Associados ou Usuários Moradores poderão reservar a quadra de tênis para uso privativo somente de segunda a sexta-feira, das 06h00 às 18h00, por, no máximo, 01 (uma) hora, exceto em feriados;</li> </ul>



RESERVA  
SANTA  
IZABEL

002019

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nos demais horários da semana e aos sábados, domingos e feriados, não poderão ser realizadas reservas.</li> </ul>
--	--

109. Existindo mais de um frequentador interessado em utilizar a quadra de tênis que esteja em uso por outro frequentador, o tempo máximo de utilização da respectiva quadra é até que seja completado dois sets simples de seis games, acrescido, no caso de empate, o tiebreak, ou de 01 (uma) hora, o que for menor, exceto se a quadra tiver sido reservada nos termos das condições específicas acima.
110. A administração da Associação definirá demais regras necessárias para a reserva da quadra de tênis, com o objetivo de possibilitar a todos os Associados e Usuários Moradores a utilização equânime do espaço e dos horários disponíveis.
111. O silêncio deve ser mantido nas intermediações do ambiente, especialmente fora do horário das 08h00 às 22h00, de forma a não prejudicar o sossego dos Associados e Usuários Moradores que residem nos arredores do local.
112. A Associação não fornece bolas ou raquetes.
113. Não é permitido no recinto da quadra de tênis:
  - a. Utilizar calçados inadequados, não sendo permitida a utilização de calçados com travas, cravos ou solados que possam deixar marcas de difícil remoção no piso;
  - b. Utilizar skate, patins, patinetes, bicicletas ou qualquer brinquedo de rodas que possa danificar a quadra.

**QUADRA POLIESPORTIVA**

<b>Localização:</b>	Clube Externo
<b>Horário de utilização:</b>	06h00 às 22h00
<b>Modalidade de uso:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Compartilhado</li> </ul>
<b>Ocupação máxima:</b>	-
<b>Pessoas permitidas:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Associados</li> <li>Usuários Moradores</li> <li>Usuários Visitantes, no limite máximo de 06 (seis) por Unidade Imobiliária e desde que em utilização conjunta com o respectivo Associado ou Usuário Morador que os convidaram.</li> </ul>
<b>Taxa de uso:</b>	Não



RESERVA  
SANTA  
IZABEL

002619

<b>Uso mediante reserva?</b>	Não
<b>Condições específicas para reservas:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Não será permitida a reserva deste espaço para uso privativo.</li> </ul>

114. Existindo mais de um frequentador interessado em utilizar a quadra poliesportiva que esteja em uso por outro frequentador, o tempo máximo de permanência no local será de 30 (trinta) minutos.
115. A administração da Associação definirá demais regras necessárias para a reserva da quadra poliesportiva, com o objetivo de possibilitar a todos os Associados e Usuários Moradores a utilização equânime do espaço e dos horários disponíveis.
116. O silêncio deve ser mantido nas intermediações do ambiente, especialmente fora do horário das 08h00 às 22h00, de forma a não prejudicar o sossego dos Associados e Usuários Moradores que residem nos arredores do local.
117. A Associação não fornece bolas.
118. Não é permitido no recinto da quadra poliesportiva:
- Utilizar calçados inadequados, não sendo permitida a utilização de calçados com travas, cravos ou solados que possam deixar marcas de difícil remoção no piso;
  - Utilizar skate, patins, patinetes, bicicletas ou qualquer brinquedo de rodas que possa danificar a quadra.

**QUADRAS DE BEACH TENNIS**

<b>Localização:</b>	Clube Externo
<b>Horário de utilização:</b>	06h00 às 22h00
<b>Modalidade de uso:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Compartilhado</li> <li>Privativo</li> </ul>
<b>Ocupação máxima:</b>	-
<b>Pessoas permitidas:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Associados</li> <li>Usuários Moradores</li> <li>Usuários Visitantes, no limite máximo de 03 (três) por Unidade Imobiliária e desde que em utilização conjunta com o respectivo Associado ou Usuário Morador que os convidaram.</li> </ul>
<b>Taxa de uso:</b>	Não
<b>Uso mediante reserva?</b>	Não



RESERVA  
SANTA  
LYRA

002619

<b>Condições específicas para reservas:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Os Associados ou Usuários Moradores poderão reservar as quadras de beach tennis para uso privativo somente de segunda a sexta-feira, das 06h00 às 18h00, por, no máximo, 01 (uma) hora, exceto em feriados;</li> <li>• Nos demais horários da semana e aos sábados, domingos e feriados, não poderão ser realizadas reservas.</li> </ul>
---	---

119. Existindo mais de um frequentador interessado em utilizar a quadra de beach tennis que esteja em uso por outro frequentador, inexistindo outra disponível, o tempo máximo de utilização da respectiva quadra é até que seja completado dois sets simples de seis games, acrescido, no caso de empate, o tiebreak, ou de 01 (uma) hora, o que for menor, exceto se a quadra tiver sido reservada nos termos das condições específicas acima.
120. A administração da Associação definirá demais regras necessárias para a reserva das quadras de beach tennis, com o objetivo de possibilitar a todos os Associados e Usuários Moradores a utilização equânime do espaço e dos horários disponíveis.
121. O silêncio deve ser mantido nas intermediações do ambiente, especialmente fora do horário das 08h00 às 22h00, de forma a não prejudicar o sossego dos Associados e Usuários Moradores que residem nos arredores do local.
122. A Associação não fornece bolas ou raquetes.
123. Não é permitido no recinto das quadras de beach tennis:
- a. Utilizar calçados inadequados, não sendo permitida a utilização de calçados com travas, cravos ou solados que possam deixar marcas de difícil remoção no piso;
  - b. Utilizar skate, patins, patinetes, bicicletas ou qualquer brinquedo de rodas que possa danificar a quadra.

#### PET SPACE

<b>Localização:</b>	Clube Externo
<b>Horário de utilização:</b>	08h00 às 22h00
<b>Modalidade de uso:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Compartilhado</li> <li>• Privativo</li> </ul>
<b>Ocupação máxima:</b>	-
<b>Pessoas permitidas:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Associados</li> <li>• Usuários Moradores</li> </ul>



RESERVA  
SANTA  
IZABEL

002019

<b>Taxa de uso:</b>	Não
<b>Uso mediante reserva?</b>	Não
<b>Condições específicas para reservas:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Os Associados ou Usuários Moradores poderão reservar o pet space para uso privativo somente para adestramento e treinamento de seus cães, especialmente daqueles com comportamento agressivo ou de raças consideradas mais agressivas, de segunda a sexta-feira, das 06h00 às 18h00, por, no máximo, 01 (uma) hora, exceto em feriados;</li> <li>Nos demais horários da semana e aos sábados, domingos e feriados, não poderão ser realizadas reservas.</li> </ul>

124. O pet space é de uso preferencial para adestramento e treinamento de cães.
125. Existindo mais de um frequentador interessado em utilizar o pet space que esteja em uso por outro frequentador, o tempo máximo de permanência no local será de 01 (uma) hora, salvo se o frequentador interessado tiver realizado reserva do pet space, hipótese na qual o frequentador que a esteja utilizando sem reserva deverá se retirar imediatamente.
126. A administração da Associação definirá demais regras necessárias para a reserva do pet space, com o objetivo de possibilitar aos Associados e Usuários Moradores que desejam adestrar ou treinar os seus cães a utilização preferencial do espaço, preservando, na medida do possível, a utilização equânime do espaço pelos demais Associados e Usuários Moradores interessados.
127. Os cães podem ficar soltos apenas dentro da área cercada e determinada, devendo ficar sob a supervisão do tutor durante todo o período de permanência no local.
128. Os cães não podem, em hipótese alguma, ser deixado sem supervisão.
129. A Associação não disponibiliza monitores, cuidadores ou qualquer profissional para supervisionar os cães, ficando de inteira responsabilidade do tutor zelar pela guarda e segurança de seus animais. A Associação se isenta de toda e qualquer responsabilidade quanto à guarda e integridade física dos animais.

**PARQUE DAS DUNAS**

<b>Localização:</b>	Clube Externo
<b>Horário de utilização:</b>	08h00 às 22h00
<b>Modalidade de uso:</b>	• Compartilhado
<b>Ocupação máxima:</b>	-

L  
C

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO CARLOS DE LIMA JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/03/2024 às 16:35, sob o número WJAG24700176326. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004419-31.2023.8.26.0296 e código 016tpejm.



<b>Pessoas permitidas:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Associados</li> <li>• Usuarios Moradores</li> <li>• Usuarios Visitantes, no limite máximo de 06 (seis) por Unidade Imobiliária e desde que em utilização conjunta com o respectivo Associado ou Usuário Morador que os convidaram.</li> </ul>
<b>Taxa de uso:</b>	Não
<b>Uso mediante reserva?</b>	Não
<b>Condições específicas para reservas:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Não será permitida a reserva deste espaço para uso privativo.</li> </ul>

130. O parque das dunas tem o fim específico de jogos e brincadeiras infantis, destinando-se, portanto, às crianças com até 12 (doze) anos de idade, que devem necessariamente estar sob a supervisão de um responsável durante todo o tempo de uso destas áreas.
131. A Associação não disponibiliza monitores ou qualquer profissional para supervisionar as crianças, ficando de inteira responsabilidade do frequentador zelar pela segurança de seus filhos e convidados.

**PARQUE KIDS / PLAYGROUND**

<b>Localização:</b>	Clube Externo
<b>Horário de utilização:</b>	08h00 às 22h00
<b>Modalidade de uso:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Compartilhado</li> </ul>
<b>Ocupação máxima:</b>	-
<b>Pessoas permitidas:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Associados</li> <li>• Usuários Moradores</li> <li>• Usuários Visitantes, no limite máximo de 06 (seis) por Unidade Imobiliária e desde que em utilização conjunta com o respectivo Associado ou Usuário Morador que os convidaram.</li> </ul>
<b>Taxa de uso:</b>	Não
<b>Uso mediante reserva?</b>	Não
<b>Condições específicas para reservas:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Não será permitida a reserva deste espaço para uso privativo.</li> </ul>

132. O parque kids / playground tem o fim específico de jogos e brincadeiras infantis, destinando-se, portanto, às crianças com até 12 (doze) anos de idade, que devem necessariamente estar sob a supervisão de um responsável durante todo o tempo de uso destas áreas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO CARLOS DE LIMA JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/03/2024 às 16:35, sob o número WJAG24700176326. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004419-31.2023.8.26.0296 e código 016tpejm.

*(Handwritten marks)*



RESERVA  
SANTA  
IZABEL

007619

133. A Associação não disponibiliza monitores ou qualquer profissional para supervisionar as crianças, ficando de inteira responsabilidade do frequentador zelar pela segurança de seus filhos e convidados.

#### ACADEMIA AO AR LIVE

<b>Localização:</b>	Clube Externo
<b>Horário de utilização:</b>	06h00 às 22h00
<b>Modalidade de uso:</b>	• Compartilhado
<b>Ocupação máxima:</b>	-
<b>Pessoas permitidas:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Associados</li> <li>• Usuários Moradores</li> <li>• Usuários Visitantes, no limite máximo de 02 (dois) por Unidade Imobiliária e desde que em utilização conjunta com o respectivo Associado ou Usuário Morador que os convidaram.</li> </ul>
<b>Taxa de uso:</b>	Não
<b>Uso mediante reserva?</b>	Não
<b>Condições específicas para reservas:</b>	• Não será permitida a reserva deste espaço para uso privativo.

134. Existindo mais de um frequentador interessado em utilizar o mesmo equipamento que esteja em uso por outro frequentador, inexistindo outro disponível, o tempo máximo de utilização de tal equipamento será de 30 (trinta) minutos.
135. O silêncio deve ser mantido nas intermediações do ambiente, especialmente fora do horário das 08h00 às 22h00, de forma a não prejudicar o sossego dos Associados e Usuários Moradores que residem nos arredores do local.
136. Não é permitido no recinto da academia ao ar livre:
- a. Usar trajes molhados, inconvenientes, insuficientes ou incompatíveis com o decoro;
  - b. Levar comestíveis de quaisquer espécie e bebidas em vidro, exceto água e bebida isotônica.

#### CANTO DA FOGUEIRA

<b>Localização:</b>	Clube Externo
<b>Horário de utilização:</b>	08h00 às 22h00



RESERVA  
SANTA  
IZABEL

002619

<b>Modalidade de uso:</b>	• Compartilhado
<b>Ocupação máxima:</b>	-
<b>Pessoas permitidas:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Associados</li> <li>• Usuários Moradores</li> <li>• Usuários Visitantes, no limite máximo de 05 (cinco) por Unidade Imobiliária e desde que em utilização conjunta com o respectivo Associado ou Usuário Morador que os convidaram.</li> </ul>
<b>Taxa de uso:</b>	Não
<b>Uso mediante reserva?</b>	Não
<b>Condições específicas para reservas:</b>	• Não será permitida a reserva deste espaço para uso privativo.

137. A fogueira somente poderá ser operada e especialmente acendida pelos empregados e/ou prestadores de serviços da Associação.
138. A lenha necessária para a queima da fogueira deverá ser solicitada no concierge/recepção da casa-sede, lançando-se o respectivo custo como Serviço opcional na Contribuição Associativa do Associado ou Usuário Morador solicitante.
139. Não é permitido no recinto do canto da fogueira:
- Usar trajes molhados, inconvenientes, insuficientes ou incompatíveis com o decoro;
  - Atirar objetos na fogueira.

#### GRANDE GRAMADO

<b>Localização:</b>	Clube Externo
<b>Horário de utilização:</b>	08h00 às 22h00
<b>Modalidade de uso:</b>	• Compartilhado
<b>Ocupação máxima:</b>	-
<b>Pessoas permitidas:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Associados</li> <li>• Usuários Moradores</li> <li>• Usuários Visitantes, desde que em utilização conjunta com o respectivo Associado ou Usuário Morador que os convidaram.</li> </ul>
<b>Taxa de uso:</b>	Não
<b>Uso mediante reserva?</b>	Não
<b>Condições específicas para reservas:</b>	• Não será permitida a reserva deste espaço para uso privativo.



DESERRA  
SANTA  
ISABEL

002619

**140. Não é permitido no recinto em toda a extensão do grande gramado:**

- a. Movimentar os bens móveis que guarnecem os espaços, tais como mesas, cadeiras, lixeiras, vasos, dentre outros, sem autorização prévia e por escrito da administração da Associação;
- b. Intervir de qualquer forma nas redes coletivas de água, luz, gás, telefonia, esgoto, eletricidade, interfone, sistemas de antena coletiva, TV a cabo ou via satélite e serviços de acesso à internet ou qualquer outro item que seja parte da estrutura;
- c. Consumir alimentos e bebidas em vidro;
- d. Consumir droga considerada ilegal pela legislação em vigor;
- e. Facilitar ou permitir o consumo de bebida alcoólica por crianças ou adolescentes;
- f. Praticar atos que possam importunar e/ou desrespeitar os frequentadores;
- g. Praticar quaisquer jogos esportivos que possam perturbar ou interferir no direito alheio de usá-la em paz e em segurança;
- h. Fazer algazarras ou praticar atos que possam importunar os frequentadores;
- i. Utilizar aparelhos de som em volume que perturbe o sossego do demais frequentadores ou dos demais Associados ou Usuários Moradores.
- j. Plantar, arrancar ou danificar plantas, colher flores, cortar galhos de árvores, plantas e arbustos das floreiras ou vasos;
- k. Pisar nos gramados ornamentais ou canteiros existentes;
- l. Dentre outros.

**REDÁRIO**

<b>Localização:</b>	Clube Externo
<b>Horário de utilização:</b>	08h00 às 22h00
<b>Modalidade de uso:</b>	• Compartilhado
<b>Ocupação máxima:</b>	-
<b>Pessoas permitidas:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Associados</li> <li>• Usuários Moradores</li> <li>• Usuários Visitantes, no limite máximo de 02 (dois) por Unidade Imobiliária e desde que em utilização conjunta</li> </ul>

L  
e



RESERVA  
SANTA  
IZABEL

002619

	com o respectivo Associado ou Usuário Morador que os convidaram.
<b>Taxa de uso:</b>	Não
<b>Uso mediante reserva?</b>	Não
<b>Condições específicas para reservas:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Não será permitida a reserva deste espaço para uso privativo.</li> </ul>

141. As redes para utilização no redário ficarão retidas no concierge/recepção da casa-sede, devendo os Associados ou Usuários Moradores solicitarem o uso de tais itens mediante a assinatura de um termo de entrega, com o compromisso de devolvê-las, sob pena de arcar com eventuais custos decorrentes de sua perda ou mal uso, além das demais sanções previstas no Estatuto Social.

## VII – REGRAS DE USO DO SISTEMA VIÁRIO

142. A Associação designará área específica para o estacionamento de veículos dos Associados e Usuários no Sistema Viário do(s) Loteamento(s), com as portas dos veículos fechadas e motores desligados. Caso não haja demarcação de vagas, os Associados e Usuários devem estacionar os veículos de modo a proporcionar uma eficiente utilização da área em relação à capacidade de suporte para estacionamento na via.
143. Não é permitido estacionar veículos sobre jardins, guias, calçadas ou locais que impeçam a locomoção de outros veículos, principalmente defronte às garagens das Unidades Imobiliárias.
144. Todas as leis vigentes relativas ao trânsito de veículos deverão ser observadas no(s) Loteamento(s), sendo expressamente proibido pessoas não habilitadas dirigirem veículos motorizados dentro da Região do(s) Loteamento(s), bem como receberem aulas de aprendizado.
145. Os veículos deverão transitar na Região do(s) Loteamento(s) com o maior cuidado possível, sem exceder aos 30km/h.
146. Todo e qualquer dano causado por um veículo a outro será inteira responsabilidade dos proprietários do veículo causador na melhor forma acordada entre as partes envolvidas.

## VIII – REGRAS DE USO DAS ÁREAS VERDES



RESERVA  
SANTA  
EUZÉBIA

032019

**147. Não é permitido em qualquer Área Verde:**

- a. Movimentar os bens móveis que guarnecem os espaços, tais como mesas, cadeiras, lixeiras, vasos, dentre outros, sem autorização prévia e por escrito da administração da Associação;
- b. Intervir de qualquer forma nas redes coletivas de água, luz, gás, telefonia, esgoto, eletricidade, interfone, sistemas de antena coletiva, TV a cabo ou via satélite e serviços de acesso à internet ou qualquer outro item que seja parte da estrutura;
- c. Consumir alimentos e bebidas em vidro;
- d. Consumir droga considerada ilegal pela legislação em vigor;
- e. Facilitar ou permitir o consumo de bebida alcoólica por crianças ou adolescentes;
- f. Praticar atos que possam importunar e/ou desrespeitar os frequentadores;
- g. Praticar quaisquer jogos esportivos que possam perturbar ou interferir no direito alheio de usá-la em paz e em segurança;
- h. Fazer algazarras ou praticar atos que possam importunar os frequentadores;
- i. Utilizar aparelhos de som em volume que perturbe o sossego do demais frequentadores ou dos demais Associados ou Usuários Moradores.
- j. Plantar, arrancar ou danificar plantas, colher flores, cortar galhos de árvores, plantas e arbustos das floreiras ou vasos;
- k. Pisar nos gramados ornamentais ou canteiros existentes;
- l. Praticar manifestações de caráter religioso, racial ou político;
- m. Dentre outros.

**IX – SEGURANÇA INTERNA**

- 148.** Em relação ao Núcleo Comunitário Residencial, os controladores de acesso somente permitirão a entrada de Usuários Visitantes no respectivo Núcleo Comunitário, tais como empregados, prestadores de serviços, dentre outros, desde que devidamente identificados e autorizados por algum Associado. A Associação solicita aos Associados que se antecipem e



RESERVA  
SANTA  
IZABEL

002619

utilizem os meios de contato oficiais da Associação, inclusive o aplicativo disponibilizado, para pré-identificar e pré-autorizar a entrada de tais Usuários.

149. O serviço de portaria e segurança destina-se exclusivamente a prover o controle de acesso e segurança do(s) Loteamento(s) e Núcleo(s) Comunitário(s), não estando autorizado a fazer outros serviços requisitados pelos Associados.
150. Os controladores de acesso não estão autorizados a abandonar a portaria ou suas funções normais, exceto em emergências.
151. É proibida a permanência de Associados, Usuários e terceiros na portaria do(s) Loteamento(s), em conversas ou grupos que possam desviar a atenção dos empregados e prestadores em serviço.
152. O telefone da portaria será operado exclusivamente pelos empregados e prestadores de serviços da Associação.
153. Os itens de segurança e controle perimetral do(s) Loteamento(s), tais como câmeras, cabos sensores, cercas elétricas, dentre outros, destinam-se a acusar a entrada e presença de elementos invasores, sendo dever dos Associados e dos Usuários Moradores, caso observem seus incorretos funcionamentos, comunicar imediatamente tal fato à administração da Associação, a fim de que sejam restabelecidas suas funções protetoras à segurança de todos.
154. O acesso às imagens gravadas pelo CFTV somente poderão ser acessadas pelo Diretor Presidente, a administração da Associação ou outra pessoa por eles autorizadas por escrito.

#### X – POSSE DE ANIMAIS NO(S) LOTEAMENTO(S)

155. É proibida a permanência de animais nas Áreas Comuns do(s) Loteamento(s), salvo em se tratando de cães adestrados para guiar pessoas com incapacidade visual e com exceção do Pet Space, do Grande Gramado, áreas de Servidão e Sistema Viário, desde que acompanhados por seu tutor ou responsável, sendo obrigatório o uso de guia de condução.
156. Os animais de raças consideradas mais agressivas são obrigados a usar guias curta de condução (máx. 02 metros), enforcador e focinheira. No Estado de São Paulo, de acordo com a Lei Estadual nº 11.531/03, regulamentada pelo Decreto Estadual nº 48.533/04, as raças consideradas mais agressivas são: Mastim Napolitano, Pit Bull, Rottweiler e American Staffordshire Terrier, bem como as suas variações e raças derivadas.



RESERVA  
SANTA  
IZABEL

002019

157. O tutor ou responsável deve obrigatoriamente recolher os dejetos dos seus animais das Áreas Comuns do(s) Loteamento(s).
158. É permitido possuir e manter nas Unidades Imobiliárias somente animais de estimação, desde que não causem prejuízo ao sossego, salubridade e à segurança dos demais Associados, Usuários e terceiros.
159. É proibido criar ou manter animais de qualquer espécie para fins comerciais",.
160. A Associação poderá, a qualquer tempo, exigir do proprietário do animal a comprovação de que ele possui todos os atestados de vacinação exigíveis.

#### XI – ARMAS, OBJETOS POTENCIALMENTE PERIGOSOS E FOGOS DE ARTIFÍCIO

161. É proibido o porte ou a utilização nas Áreas Comuns do(s) Loteamento(s) de qualquer tipo de arma, objetos potencialmente perigosos e cortantes, neles incluídos estilingues de qualquer espécie ou similares, que possam colocar em risco a integridade física dos Associados, Usuários Moradores e Usuários Visitantes.
162. É proibido o uso ou disparo de fogos de artifício ou similares em quaisquer ocasiões dentro do(s) Loteamento(s), tanto nas Unidades Imobiliárias quanto nas Áreas Comuns.

#### XII – SANÇÕES

163. O Associado ou Usuário Morador que descumprir qualquer das condições estabelecidas no Estatuto Social, nas Normas de Construção e Restrições Urbanísticas, neste Regimento Interno ou nos demais Atos Normativos ficará sujeito às penalidades previstas no Estatuto Social, que serão impostas e cobradas pelo Diretor Presidente.
164. A aplicação das sanções ou o pagamento da multa pecuniária não exime o infrator de sua responsabilidade pelos danos causados.
165. Dentre outras condutas proibidas previstas no Estatuto Social, nas Normas de Construção e Restrições Urbanísticas, neste Regimento Interno e nos demais Atos Normativos, os Associados e Usuários Moradores estão sujeitos às sanções caso:



RESERVA  
SANTA  
IZABEL

002619

- a. Desobedeçam às solicitações do Diretor Presidente e de seus prepostos;
- b. Ingressem a qualquer recinto de acesso restrito do(s) Loteamento(s);
- c. Desrespeitem os membros da Diretoria Executiva, do Conselho Deliberativo, do Conselho Fiscal, assim como os empregados e prestadores de serviços da Associação;
- d. Ofendam outro Associado, Usuário Morador, Usuários ou terceiros;
- e. Promovam discórdia entre os Associados, Usuários ou terceiros;
- f. Forneçam informações inverídicas à Associação;
- g. Praticuem ato condenável ou comportamento inconveniente nas Áreas Comuns do(s) Loteamento(s);
- h. Praticuem jogos proibidos nas Áreas Comuns do(s) Loteamento(s);
- i. Dentre outros.

### XIII – ISENÇÃO DE RESPONSABILIDADE

166. A Associação, por si ou seus prepostos, não assume responsabilidade perante os Associados, Usuários e terceiros:
- a. Por acidentes ou danos de ordem pessoal ou material, bem como extravios, estragos, quebras de instalações ou de objetos que, em quaisquer circunstâncias, ocorram dentro do(s) Loteamento(s), nem responde por objetos ou coisas confiadas a empregados ou prestadores de serviços da Associação;
  - b. Por furtos ou roubos de que sejam vítimas dentro do(s) Loteamento(s), em quaisquer circunstâncias;
  - c. Pela interrupção eventual que se verifique no(s) Loteamento(s), em quaisquer circunstâncias, do serviço de fornecimento de energia elétrica, água, gás, telefone, dentre outros essenciais.

### XIV – DISPOSIÇÕES GERAIS

40 TABELA  
DE NOTAS



RESERVA  
SANTA  
TABELA

167. Todos os Associados ficam obrigados, em caso de alienação, cessão, locação ou empréstimo de suas Unidades Imobiliárias, a inserir no instrumento do respectivo contrato, uma cláusula que estipule que o adquirente, locatário ou mero ocupante recebeu um exemplar do Estatuto Social, das Normas de Construção e Restrições Urbanísticas e deste Regimento Interno, ou que tenha conhecimento dos mesmos, e se obrigue a cumpri-los e respeitá-los.
168. Incumbe ao Associado e ao Usuário Morador informar aos respectivos Usuários Visitantes, tais como visitantes, empregados, prestadores de serviços, dentre outros, que tenha autorizado a entrada no(s) Loteamento(s), as disposições previstas no Estatuto Social, nas Normas de Construção e Restrições Urbanísticas, neste Regimento Interno e nos demais Atos Normativos, a fim de que esses se obriguem a cumpri-los e respeitá-los.
169. Em caso de dúvidas sobre este Regimento Interno, entre em contato com o Diretor Presidente ou com a administração da Associação, através dos canais de contato oficiais disponibilizados aos Associados.
170. Os casos omissos serão resolvidos pelo Diretor Presidente, assessorado pelo Conselho Deliberativo.
171. Aprovada em Assembleia Geral o presente Regimento Interno, passa a ter validade e ser de cumprimento obrigatório a todos os Associados e Usuários, seja a que título for, bem como aos empregados e prestadores de serviços da Associação e terceiros interessados, sendo encaminhada uma cópia do mesmo a todos e/ou disponível em arquivo digital na Administradora, na administração da Associação ou com o Diretor Presidente.
172. Aprovada em Assembleia Geral o presente Regimento Interno, revoga-se o Regulamento da Área de Laser, passando este Regimento Interno e posteriores Atos Normativos correlacionados a regular as matérias aqui tratadas.

Jaguariuna/SP, 30 de maio de 2023.



Presidente da Assembleia Geral  
Sr. Caio Bennemann Belo

*(Handwritten signature)*

Secretária da Assembleia Geral  
Sra. Christiane Vidotti

4R Cartório  
TABULEIRO DE NOTAS DE CAMPINAS  
Tabelião Wilson José Ruza  
R. Dr. João Benedito, 103-105 - Jd. Santa Helena - Campinas - SP  
13080-100 - Fone: (19) 3103-1000

Reconheço, por semelhança SEM maior econômico a(s) firma(s) de CAIO BENNEMANN BELO, Dou 16, Pago R\$ 8,12, Campinas/SP, 15/05/2023 Em Test. de verdade. ANDERSON AURELIO DA ROSA, Selo(s) 81AA0458308

40 TABELA  
ANDERSON AURELIO DA ROSA  
Escrivente  
SINAL PÚBLICO - www.censec.org.br

40 TABELA  
NOTAS  
1  
113522  
5107186AA0456368

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO CARLOS DE LIMA JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/03/2024 às 16:35, sob o número WJAG24700176326. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004419-31.2023.8.26.0296 e código 016tpejm.



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



## Explicativo Contábil – Planos de Aquisição – Loteamento Reserva Santa Izabel

Reserva Santa Izabel Empreendimento Imobiliário SPE LTDA., apresenta o exposto a seguir, conferindo o detalhamento dos planos de aquisição apresentados aos compradores de lotes do Loteamento Reserva Santa Izabel no período de lançamento do empreendimento.

O Loteamento Reserva Santa Izabel, em conformidade total com a legislação vigente e mantendo seu comprometimento com os clientes, na época de lançamento do loteamento, foram ofertados aos clientes os seguintes planos de aquisição:

- Pagamento a vista;
- Plano de pagamento de até 24 meses;
- Plano de pagamento de 25 até 36 meses;
- Plano de pagamento de 37 até 144 meses.



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



No ato de formalização da venda das unidades, todos os clientes tiveram a oportunidade de analisar os planos que estavam disponíveis para aquisição do lote, bem com as respectivas aplicações de juros e correções que insidiariam sobre o plano escolhido. Sendo assim, o exposto a seguir demonstra individualmente quais as correções e juros que foram apresentadas aos clientes:

Planos de Adesão - Reserva Santa Izabel				
	À Vista	Até 24 meses	De 25 até 36 meses	De 37 até 144 meses
Juros	Não Atribuído	Não Atribuído	Não Atribuído	10% a.a.
Índice de Correção	Não Atribuído	Não Atribuído	INCC até TVO IGP-M após TVO	INCC até TVO IGP-M após TVO

Sendo assim, nota-se que os planos de adesão possuem encargos diferentes, a depender da opção escolhida pelo comprador.

Nas compras à vista e nas realizadas em condições de pagamento em até 24 parcelas mensais, não é atribuído ao preço do lote qualquer taxa de juros ou correção mensal.

As compras em que o cliente opta pelo parcelamento entre 25 até 36 parcelas mensais, não é atribuído qualquer percentual de juros, porém é acrescentada a correção mensal dos valores, correção essa que fica atrelada a emissão do Termo de Verificação de Obra.

O Termo de Verificação de Obra, ou simplesmente TVO, é o documento que atesta a finalização das obras de infraestrutura do Loteamento, para tanto, até a emissão do TVO é aplicado o índice INCC (Índice Nacional de Custo de Construção) na correção mensal da parcela do preço e, após emissão do TVO, o índice aplicado é alterado para o IGP-M (Índice Geral de Preços -Mercado),



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



sendo tal mudança adotada para esse empreendimento, devido o INCC acompanhar a atualização do desembolso feito pelo loteador durante as obras de maior custo do empreendimento, as quais compõem as obras de infraestrutura.

Por fim, os planos que englobam parcelas mensais de 37 até 144 parcelas, atribuem ao preço do lote o reajuste com taxa de juros de 10% a.a. e correção mensal pelas mesmas condições supracitadas, utilizando-se do INCC antes do TVO e IGP-M após emissão do TVO.

Tratando-se especificamente do caso em debate, foi ofertado ao cliente todas as opções descritas acima e, conforme demonstrativo abaixo é possível visualizar todas as ofertas mencionadas ao lote R.01 escolhido pelo comprador, com todas as opções que ele poderia ter escolhido e que, ao final, optou pelo parcelamento em 144 vezes, totalizando os valores do contrato firmado entre as partes.

Segue abaixo tabela de preços utilizada na época do lançamento, com os valores que foram apresentados ao comprador:

RESERVA SANTA IZABEL			<b>TABELA DE VENDAS - PRÉ-LANÇAMENTO</b>				BUILDING EMPREENDIMENTOS		V7brasil ESTRATÉGIA IMOBILIÁRIA	
			<b>LOTES RESIDENCIAIS - CURTO PRAZO</b>				VÁLIDA PARA O DIA 29 DE SETEMBRO DE 2018			
Quadra	Lote	Metragem	Valor do Lote	Entrada	***Planos Especiais***		Valor do Lote	À Vista		
NOTAS:				Parcela Única	24	36		Com 8% desconto Já Incluso		
				MENSAIS SEM JUROS SEM CORREÇÃO	MENSAIS SEM JUROS COM CORREÇÃO					
R	1	429,89	R\$ 229.574,15	R\$ 57.994,15	R\$ 7.149,17	R\$ 4.766,11	R\$ 211.208,22			



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



RESERVA SANTA IZABEL			<b>TABELA DE VENDAS - PRÉ-LANÇAMENTO</b>										BUILDING EMPREENDIMENTOS		V7brasil			
			<b>LOTES RESIDENCIAIS - PLANO LONGO</b>										VÁLIDA PARA O DIA 29 DE SETEMBRO DE 2018					
Quadra	Lote	Metragem	Valor do Lote	Entrada	Planos de Pagamento													
				Entrada	48 Mensais A/B	4 Anuais B/C	Ou	48 Mensais A/B	Ou	96 Mensais A/B	8 Anuais B/C	Ou	96 Mensais A/B	Ou	144 Mensais A/B	12 Anuais B/C	Ou	144 Mensais A/B
R	1	429,89	R\$ 229.574,15	R\$ 22.531,15	R\$ 3.735,00	R\$ 19.211,00	Ou	R\$ 5.292,00	Ou	R\$ 2.219,00	R\$ 11.414,00	Ou	R\$ 3.144,00	Ou	R\$ 1.738,00	R\$ 8.937,00	Ou	R\$ 2.462,00

No mais, em análise apartada do respectivo contrato firmado com o comprador, correspondente ao Lote R.01, cujo proprietário o Sr. Marcos Roberto Soprani, segue as devidas considerações:

O preço ajustado do lote foi de R\$ 229.574,15 (duzentos e vinte e nove mil, quinhentos e setenta e quatro reais e quinze centavos), o qual foi dividido da seguinte maneira: **(I)** Ato/Principio de Pagamento; **(II)** Parcelas Anuais e **(III)** Parcelas Mensais. Tal divisão obedeceu os seguinte parametros de porcentagem e valores:

- (I)** R\$ 22.531,15 (vinte e dois mil, quinhentos e trinta e um reais e quinze centavos), como ato/principio de pagamento, correspondente a 9,814% do preço total do lote;
- (II)** R\$ 146.148,00 (cento e quarenta e seis mil, cento e quarenta e oito reais), correspondente as parcelas mensais do preço, totalizando 63,660% do preço total do lote;
- (III)** R\$ 60.895,00 (sesenta mil, oitocentos e noventa e cinco reais), correspondente as parcelas anuais do preço, totalizando 26,525% do preço total do lote.



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



Assim, verifica-se que, utilizando do valor corresponde as parcelas mensais de R\$ 146.148,00 (cento e quarenta e seis mil, cento e quarenta e oito reais), e sobre esse valor aplicando a taxa de juros de 0,7974 a.m. (taxa conforme menção em contrato), chegamos no valor de R\$ 1.738,00 (um mil, setecentos e trinta e oito reais) da parcela mensal mencionada no contrato, e posteriormente, COM JUROS INSERIDOS, temos o saldo de R\$ 250.272,33 como montante das parcelas mensais.

Nesse aspecto, utilizando-se do mesmo raciocínio, o valor corresponde as parcelas anuais de R\$ 60.895,00 (sesenta mil, oitocentos e noventa e cinco reais), e sobre esse valor aplicando a taxa de juros de 10% a.a. (taxa conforme menção em contrato), chegamos no valor de R\$ 8.937,00 (oito mil, novecentos e trinta e sete reais) da parcela anual mencionada no contrato, e posteriormente, COM JUROS INSERIDOS, temos o saldo de R\$ 107.244,00 como montante das parcelas anuais.

Em conclusão, o saldo final, ACRESCIDO DE JUROS devido ao parcelamento escolhido, é de R\$ 357.516,33 (trezentos e cinquenta e sete mil, quinhentos e dezesseis reais e trinta e três centavos).

Sem que haja prejuízo no entendimento do cálculo supramencionado, abaixo segue planilha de cálculo com a evolução do Saldo Devedor Presente do Lote R.01 – Marcos Roberto Soprani:

		Saldo Mensal	Parcela Paga	Saldo Mensal a Pagar	INCC	Valor do INCC	Saldo Mensal Corrigido
Venda	set/18	R\$ 250.272,00		R\$ 250.272,00		R\$ -	R\$ 250.272,00
	out/18	R\$ 250.272,00		R\$ 250.272,00	0,15%	R\$ 375,41	R\$ 250.647,41



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



	nov/18	R\$ 250.647,41		R\$ 250.647,41	0,23%	R\$ 576,49	R\$ 251.223,90
Inicio Parcelas	dez/18	R\$ 251.223,90	R\$ 1.738,00	R\$ 249.485,90	0,35%	R\$ 873,20	R\$ 250.359,10
	jan/19	R\$ 250.359,10	R\$ 1.738,00	R\$ 248.621,10	0,13%	R\$ 323,21	R\$ 248.944,31
	fev/19	R\$ 248.944,31	R\$ 1.738,00	R\$ 247.206,31	0,13%	R\$ 321,37	R\$ 247.527,67
	mar/19	R\$ 247.527,67	R\$ 1.738,00	R\$ 245.789,67	0,49%	R\$ 1.204,37	R\$ 246.994,04
	abr/19	R\$ 246.994,04	R\$ 1.738,00	R\$ 245.256,04	0,09%	R\$ 220,73	R\$ 245.476,77
	mai/19	R\$ 245.476,77	R\$ 1.770,93	R\$ 243.705,84	0,31%	R\$ 755,49	R\$ 244.461,33
	jun/19	R\$ 244.461,33	R\$ 1.777,66	R\$ 242.683,67	0,38%	R\$ 922,20	R\$ 243.605,87
	jul/19	R\$ 243.605,87	R\$ 1.778,20	R\$ 241.827,67	0,03%	R\$ 72,55	R\$ 241.900,22
	ago/19	R\$ 241.900,22	R\$ 1.793,84	R\$ 240.106,38	0,88%	R\$ 2.112,94	R\$ 242.219,31
	set/19	R\$ 242.219,31	R\$ 1.804,25	R\$ 240.415,06	0,58%	R\$ 1.394,41	R\$ 241.809,47
	out/19	R\$ 241.809,47	R\$ 1.811,83	R\$ 239.997,64	0,42%	R\$ 1.007,99	R\$ 241.005,63
	nov/19	R\$ 241.005,63	R\$ 1.820,16	R\$ 239.185,47	0,46%	R\$ 1.100,25	R\$ 240.285,72
	dez/19	R\$ 240.285,72	R\$ 1.823,44	R\$ 238.462,28	0,18%	R\$ 429,23	R\$ 238.891,52



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



jan/20	R\$ 238.891,52	R\$ 1.824,17	R\$ 237.067,35	0,04%	R\$ 94,83	R\$ 237.162,17
fev/20	R\$ 237.162,17	R\$ 1.828,00	R\$ 235.334,17	0,21%	R\$ 494,20	R\$ 235.828,38
mar/20	R\$ 235.828,38	R\$ 1.834,94	R\$ 233.993,44	0,38%	R\$ 889,18	R\$ 234.882,61
abr/20	R\$ 234.882,61	R\$ 1.841,00	R\$ 233.041,61	0,33%	R\$ 769,04	R\$ 233.810,65
mai/20	R\$ 233.810,65	R\$ 1.845,78	R\$ 231.964,87	0,26%	R\$ 603,11	R\$ 232.567,98
jun/20	R\$ 232.567,98	R\$ 1.849,85	R\$ 230.718,13	0,22%	R\$ 507,58	R\$ 231.225,71
jul/20	R\$ 231.225,71	R\$ 1.853,55	R\$ 229.372,16	0,20%	R\$ 458,74	R\$ 229.830,90
ago/20	R\$ 229.830,90	R\$ 1.859,85	R\$ 227.971,05	0,34%	R\$ 775,10	R\$ 228.746,15
set/20	R\$ 228.746,15	R\$ 1.881,61	R\$ 226.864,54	1,17%	R\$ 2.654,32	R\$ 229.518,86
out/20	R\$ 229.518,86	R\$ 1.895,16	R\$ 227.623,70	0,72%	R\$ 1.638,89	R\$ 229.262,59
nov/20	R\$ 229.262,59	R\$ 1.917,14	R\$ 227.345,45	1,16%	R\$ 2.637,21	R\$ 229.982,65
dez/20	R\$ 229.982,65	R\$ 1.950,31	R\$ 228.032,34	1,73%	R\$ 3.944,96	R\$ 231.977,30
jan/21	R\$ 231.977,30	R\$ 1.975,27	R\$ 230.002,03	1,28%	R\$ 2.944,03	R\$ 232.946,06
fev/21	R\$ 232.946,06	R\$ 1.989,10	R\$ 230.956,96	0,70%	R\$ 1.616,70	R\$ 232.573,66



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



	mar/21	R\$ 232.573,66	R\$ 2.006,80	R\$ 230.566,86	0,89%	R\$ 2.052,05	R\$ 232.618,90
	abr/21	R\$ 232.618,90	R\$ 2.044,73	R\$ 230.574,17	1,89%	R\$ 4.357,85	R\$ 234.932,03
	mai/21	R\$ 234.932,03	R\$ 2.071,31	R\$ 232.860,72	1,30%	R\$ 3.027,19	R\$ 235.887,91
	jun/21	R\$ 235.887,91	R\$ 2.089,95	R\$ 233.797,96	0,90%	R\$ 2.104,18	R\$ 235.902,14
	jul/21	R\$ 235.902,14	R\$ 2.136,35	R\$ 233.765,79	2,22%	R\$ 5.189,60	R\$ 238.955,39
	ago/21	R\$ 238.955,39	R\$ 2.182,49	R\$ 236.772,90	2,16%	R\$ 5.114,29	R\$ 241.887,19
	set/21	R\$ 241.887,19	R\$ 2.201,04	R\$ 239.686,15	0,85%	R\$ 2.037,33	R\$ 241.723,48
	out/21	R\$ 241.723,48	R\$ 2.211,17	R\$ 239.512,31	0,46%	R\$ 1.101,76	R\$ 240.614,07
	nov/21	R\$ 240.614,07	R\$ 2.222,45	R\$ 238.391,62	0,51%	R\$ 1.215,80	R\$ 239.607,42
	dez/21	R\$ 239.607,42	R\$ 2.241,56	R\$ 237.365,86	0,86%	R\$ 2.041,35	R\$ 239.407,20
	jan/22	R\$ 239.407,20	R\$ 2.256,58	R\$ 237.150,62	0,67%	R\$ 1.588,91	R\$ 238.739,53
	fev/22	R\$ 238.739,53	R\$ 2.264,48	R\$ 236.475,05	0,35%	R\$ 827,66	R\$ 237.302,72
IGPM	mar/22	R\$ 237.302,72	R\$ 2.305,69	R\$ 234.997,03	1,82%	R\$ 4.276,95	R\$ 239.273,97
	abr/22	R\$ 239.273,97	R\$ 2.347,89	R\$ 236.926,08	1,83%	R\$ 4.335,75	R\$ 241.261,83



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



mai/22	R\$ 241.261,83	R\$ 2.388,74	R\$ 238.873,09	1,74%	R\$ 4.156,39	R\$ 243.029,48
jun/22	R\$ 243.029,48	R\$ 2.422,42	R\$ 240.607,06	1,41%	R\$ 3.392,56	R\$ 243.999,62
jul/22	R\$ 243.999,62	R\$ 2.435,02	R\$ 241.564,60	0,52%	R\$ 1.256,14	R\$ 242.820,74
ago/22	R\$ 242.820,74	R\$ 2.449,39	R\$ 240.371,35	0,59%	R\$ 1.418,19	R\$ 241.789,54
set/22	R\$ 241.789,54	R\$ 2.454,53	R\$ 239.335,01	0,21%	R\$ 502,60	R\$ 239.837,61
out/22	R\$ 239.837,61	R\$ 2.454,53	R\$ 237.383,08		R\$ -	R\$ 237.383,08
nov/22	R\$ 237.383,08	R\$ 2.454,53	R\$ 234.928,55		R\$ -	R\$ 234.928,55
dez/22	R\$ 234.928,55	R\$ 2.454,53	R\$ 232.474,02		R\$ -	R\$ 232.474,02
jan/23	R\$ 232.474,02	R\$ 2.454,53	R\$ 230.019,49		R\$ -	R\$ 230.019,49
fev/23	R\$ 230.019,49	R\$ 2.465,57	R\$ 227.553,92	0,45%	R\$ 1.023,99	R\$ 228.577,91
mar/23	R\$ 228.577,91	R\$ 2.470,75	R\$ 226.107,16	0,21%	R\$ 474,83	R\$ 226.581,99
abr/23	R\$ 226.581,99	R\$ 2.470,75	R\$ 224.111,24		R\$ -	R\$ 224.111,24
mai/23	R\$ 224.111,24	R\$ 2.471,99	R\$ 221.639,25	0,05%	R\$ 110,82	R\$ 221.750,07
jun/23	R\$ 221.804,90		R\$ 221.804,90		R\$ -	R\$ 221.804,90



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



jul/23	R\$ 221.859,73
ago/23	R\$ 221.914,56
set/23	R\$ 221.969,39
out/23	R\$ 222.024,22
nov/23	R\$ 222.069,90
dez/23	R\$ 222.924,84
jan/24	R\$ 224.039,46
fev/24	R\$ 225.361,29
mar/24	R\$ 227.028,97
abr/24	R\$ 227.187,89
mai/24	R\$ 227.187,89
jun/24	R\$ 227.187,89
jul/24	R\$ 227.187,89
ago/24	R\$ 227.187,89

R\$	221.859,73		R\$	-	R\$	221.859,73
R\$	221.914,56		R\$	-	R\$	221.914,56
R\$	221.969,39		R\$	-	R\$	221.969,39
R\$	222.024,22		R\$	-	R\$	222.024,22
R\$	222.069,90	0,37%	R\$	821,66	R\$	222.891,56
R\$	222.924,84	0,50%	R\$	1.114,62	R\$	224.039,46
R\$	224.039,46	0,59%	R\$	1.321,83	R\$	225.361,29
R\$	225.361,29	0,74%	R\$	1.667,67	R\$	227.028,97
R\$	227.028,97	0,07%	R\$	158,92	R\$	227.187,89
R\$	227.187,89		R\$	-	R\$	227.187,89
R\$	227.187,89		R\$	-	R\$	227.187,89
R\$	227.187,89		R\$	-	R\$	227.187,89
R\$	227.187,89		R\$	-	R\$	227.187,89
R\$	227.187,89		R\$	-	R\$	227.187,89



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



set/24	R\$ 227.187,89
out/24	R\$ 227.187,89
nov/24	R\$ 227.187,89
dez/24	R\$ 227.187,89
jan/25	R\$ 227.187,89
fev/25	R\$ 227.187,89
mar/25	R\$ 227.187,89
abr/25	R\$ 227.187,89
mai/25	R\$ 227.187,89
jun/25	R\$ 227.187,89
jul/25	R\$ 227.187,89
ago/25	R\$ 227.187,89
set/25	R\$ 227.187,89
out/25	R\$ 227.187,89

R\$	227.187,89		R\$	-	R\$	227.187,89
R\$	227.187,89		R\$	-	R\$	227.187,89
R\$	227.187,89		R\$	-	R\$	227.187,89
R\$	227.187,89		R\$	-	R\$	227.187,89
R\$	227.187,89		R\$	-	R\$	227.187,89
R\$	227.187,89		R\$	-	R\$	227.187,89
R\$	227.187,89		R\$	-	R\$	227.187,89
R\$	227.187,89		R\$	-	R\$	227.187,89
R\$	227.187,89		R\$	-	R\$	227.187,89
R\$	227.187,89		R\$	-	R\$	227.187,89
R\$	227.187,89		R\$	-	R\$	227.187,89
R\$	227.187,89		R\$	-	R\$	227.187,89
R\$	227.187,89		R\$	-	R\$	227.187,89
R\$	227.187,89		R\$	-	R\$	227.187,89
R\$	227.187,89		R\$	-	R\$	227.187,89



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



nov/25	R\$ 227.187,89
dez/25	R\$ 227.187,89
jan/26	R\$ 227.187,89
fev/26	R\$ 227.187,89
mar/26	R\$ 227.187,89
abr/26	R\$ 227.187,89
mai/26	R\$ 227.187,89
jun/26	R\$ 227.187,89
jul/26	R\$ 227.187,89
ago/26	R\$ 227.187,89
set/26	R\$ 227.187,89
out/26	R\$ 227.187,89
nov/26	R\$ 227.187,89
dez/26	R\$ 227.187,89

R\$	227.187,89		R\$	-	R\$	227.187,89
R\$	227.187,89		R\$	-	R\$	227.187,89
R\$	227.187,89		R\$	-	R\$	227.187,89
R\$	227.187,89		R\$	-	R\$	227.187,89
R\$	227.187,89		R\$	-	R\$	227.187,89
R\$	227.187,89		R\$	-	R\$	227.187,89
R\$	227.187,89		R\$	-	R\$	227.187,89
R\$	227.187,89		R\$	-	R\$	227.187,89
R\$	227.187,89		R\$	-	R\$	227.187,89
R\$	227.187,89		R\$	-	R\$	227.187,89
R\$	227.187,89		R\$	-	R\$	227.187,89
R\$	227.187,89		R\$	-	R\$	227.187,89
R\$	227.187,89		R\$	-	R\$	227.187,89
R\$	227.187,89		R\$	-	R\$	227.187,89
R\$	227.187,89		R\$	-	R\$	227.187,89



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



jan/27	R\$ 227.187,89
fev/27	R\$ 227.187,89
mar/27	R\$ 227.187,89
abr/27	R\$ 227.187,89
mai/27	R\$ 227.187,89
jun/27	R\$ 227.187,89
jul/27	R\$ 227.187,89
ago/27	R\$ 227.187,89
set/27	R\$ 227.187,89
out/27	R\$ 227.187,89
nov/27	R\$ 227.187,89
dez/27	R\$ 227.187,89
jan/28	R\$ 227.187,89
fev/28	R\$ 227.187,89

R\$ 227.187,89		R\$ -	R\$ 227.187,89
R\$ 227.187,89		R\$ -	R\$ 227.187,89
R\$ 227.187,89		R\$ -	R\$ 227.187,89
R\$ 227.187,89		R\$ -	R\$ 227.187,89
R\$ 227.187,89		R\$ -	R\$ 227.187,89
R\$ 227.187,89		R\$ -	R\$ 227.187,89
R\$ 227.187,89		R\$ -	R\$ 227.187,89
R\$ 227.187,89		R\$ -	R\$ 227.187,89
R\$ 227.187,89		R\$ -	R\$ 227.187,89
R\$ 227.187,89		R\$ -	R\$ 227.187,89
R\$ 227.187,89		R\$ -	R\$ 227.187,89
R\$ 227.187,89		R\$ -	R\$ 227.187,89
R\$ 227.187,89		R\$ -	R\$ 227.187,89
R\$ 227.187,89		R\$ -	R\$ 227.187,89
R\$ 227.187,89		R\$ -	R\$ 227.187,89



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



mar/28	R\$ 227.187,89
abr/28	R\$ 227.187,89
mai/28	R\$ 227.187,89
jun/28	R\$ 227.187,89
jul/28	R\$ 227.187,89
ago/28	R\$ 227.187,89
set/28	R\$ 227.187,89
out/28	R\$ 227.187,89
nov/28	R\$ 227.187,89
dez/28	R\$ 227.187,89
jan/29	R\$ 227.187,89
fev/29	R\$ 227.187,89
mar/29	R\$ 227.187,89
abr/29	R\$ 227.187,89

R\$	227.187,89		R\$	-	R\$	227.187,89
R\$	227.187,89		R\$	-	R\$	227.187,89
R\$	227.187,89		R\$	-	R\$	227.187,89
R\$	227.187,89		R\$	-	R\$	227.187,89
R\$	227.187,89		R\$	-	R\$	227.187,89
R\$	227.187,89		R\$	-	R\$	227.187,89
R\$	227.187,89		R\$	-	R\$	227.187,89
R\$	227.187,89		R\$	-	R\$	227.187,89
R\$	227.187,89		R\$	-	R\$	227.187,89
R\$	227.187,89		R\$	-	R\$	227.187,89
R\$	227.187,89		R\$	-	R\$	227.187,89
R\$	227.187,89		R\$	-	R\$	227.187,89
R\$	227.187,89		R\$	-	R\$	227.187,89
R\$	227.187,89		R\$	-	R\$	227.187,89
R\$	227.187,89		R\$	-	R\$	227.187,89



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



mai/29	R\$ 227.187,89
jun/29	R\$ 227.187,89
jul/29	R\$ 227.187,89
ago/29	R\$ 227.187,89
set/29	R\$ 227.187,89
out/29	R\$ 227.187,89
nov/29	R\$ 227.187,89
dez/29	R\$ 227.187,89
jan/30	R\$ 227.187,89
fev/30	R\$ 227.187,89
mar/30	R\$ 227.187,89
abr/30	R\$ 227.187,89
mai/30	R\$ 227.187,89
jun/30	R\$ 227.187,89

R\$	227.187,89		R\$	-	R\$	227.187,89
R\$	227.187,89		R\$	-	R\$	227.187,89
R\$	227.187,89		R\$	-	R\$	227.187,89
R\$	227.187,89		R\$	-	R\$	227.187,89
R\$	227.187,89		R\$	-	R\$	227.187,89
R\$	227.187,89		R\$	-	R\$	227.187,89
R\$	227.187,89		R\$	-	R\$	227.187,89
R\$	227.187,89		R\$	-	R\$	227.187,89
R\$	227.187,89		R\$	-	R\$	227.187,89
R\$	227.187,89		R\$	-	R\$	227.187,89
R\$	227.187,89		R\$	-	R\$	227.187,89
R\$	227.187,89		R\$	-	R\$	227.187,89
R\$	227.187,89		R\$	-	R\$	227.187,89
R\$	227.187,89		R\$	-	R\$	227.187,89
R\$	227.187,89		R\$	-	R\$	227.187,89



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



ju/30	R\$ 227.187,89
ago/30	R\$ 227.187,89
set/30	R\$ 227.187,89
out/30	R\$ 227.187,89
nov/30	R\$ 227.187,89

R\$	227.187,89		R\$	-	R\$	227.187,89
R\$	227.187,89		R\$	-	R\$	227.187,89
R\$	227.187,89		R\$	-	R\$	227.187,89
R\$	227.187,89		R\$	-	R\$	227.187,89
R\$	227.187,89		R\$	-	R\$	227.187,89



# Saldo Devedor Presente

<b>Empresa</b>	RESERVA SANTA IZABEL EMPREENHIMENTO 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>Cliente</b>	160 - MARCOS ROBERTO SOPRANI FERREIRA	<b>CPF</b>	119.249.338-96
<b>Avalista</b>		<b>Telefone Avalista</b>	
<b>Unidade</b>	R1	<b>Área privativa</b>	429,89
<b>Título Documento</b>	166 / CT.163/18	<b>Valor total do contrato</b>	380.056,15
<b>Data emissão</b>	29/09/2018	<b>Correção até</b>	25/03/2024

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	4.871,60	4.871,60	REAL	0,00%N	01/07/2018	01/03/2024	0,00	03/10/2018	4.871,60	4.871,60
29/10/2018	1/2	Parcelas Iniciais	8.834,27	8.834,27	REAL	0,00%N	01/07/2018	01/03/2024	0,00	29/10/2018	5.480,55	5.480,55
										29/11/2018	3.353,72	3.353,72
29/11/2018	2/2	Parcelas Iniciais	8.834,28	8.834,28	REAL	0,00%N	01/07/2018	01/03/2024	0,00	29/11/2018	8.834,28	8.825,28
25/12/2018	1/144	Parcelas Mensais	1.738,00	1.738,00	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/01/2024	0,00	26/12/2018	1.738,00	1.738,00
25/01/2019	2/144	Parcelas Mensais	1.738,00	1.738,00	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/01/2024	0,00	25/01/2019	1.738,00	1.738,00
25/02/2019	3/144	Parcelas Mensais	1.738,00	1.738,00	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/01/2024	0,00	25/02/2019	1.738,00	1.738,00
25/03/2019	4/144	Parcelas Mensais	1.738,00	1.738,00	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/01/2024	0,00	25/03/2019	1.738,00	1.738,00
25/04/2019	5/144	Parcelas Mensais	1.738,00	1.738,00	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/01/2024	0,00	26/04/2019	1.738,00	1.738,00
25/05/2019	6/144	Parcelas Mensais	1.738,00	1.770,93	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/01/2024	0,00	28/05/2019	1.770,93	1.770,93
30/05/2019	1/1	Parcelas Mensais	98,96	98,96	REAL	0,00%N	01/05/2019	01/03/2024	0,00	03/06/2019	98,96	98,96
25/06/2019	7/144	Parcelas Mensais	1.738,00	1.777,66	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/01/2024	0,00	26/06/2019	1.777,66	1.777,66
25/07/2019	8/144	Parcelas Mensais	1.738,00	1.778,20	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/01/2024	0,00	26/07/2019	1.778,20	1.778,20
25/08/2019	9/144	Parcelas Mensais	1.738,00	1.793,84	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/01/2024	0,00	30/08/2019	1.793,84	1.793,84
25/09/2019	1/12	Parcela Anual	8.937,00	9.277,65	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/01/2024	0,00	01/10/2019	9.277,65	9.277,65
29/09/2019	10/144	Parcelas Mensais	1.738,00	1.804,25	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/01/2024	0,00	01/10/2019	1.804,25	1.804,25
29/10/2019	11/144	Parcelas Mensais	1.738,00	1.811,83	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/01/2024	0,00	30/10/2019	1.811,83	1.811,83
29/11/2019	12/144	Parcelas Mensais	1.738,00	1.820,16	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/01/2024	0,00	02/12/2019	1.820,16	1.820,16
29/12/2019	13/144	Parcelas Mensais	1.738,00	1.823,44	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/01/2024	0,00	31/12/2019	1.823,44	1.823,44
29/01/2020	14/144	Parcelas Mensais	1.738,00	1.824,17	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/01/2024	0,00	30/01/2020	1.824,17	1.824,17
29/02/2020	15/144	Parcelas Mensais	1.738,00	1.828,00	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/01/2024	0,00	02/03/2020	1.828,00	1.828,00
29/03/2020	16/144	Parcelas Mensais	1.738,00	1.834,94	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/01/2024	0,00	31/03/2020	1.834,94	1.834,94
29/04/2020	17/144	Parcelas Mensais	1.738,00	1.841,00	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/01/2024	0,00	01/06/2020	1.841,00	1.841,00
29/05/2020	18/144	Parcelas Mensais	1.738,00	1.845,78	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/01/2024	0,00	30/04/2020	1.845,78	1.845,78
29/06/2020	19/144	Parcelas Mensais	1.738,00	1.849,85	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/01/2024	0,00	30/06/2020	1.849,85	1.849,85
29/07/2020	20/144	Parcelas Mensais	1.738,00	1.853,55	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/01/2024	0,00	30/07/2020	1.853,55	1.853,55
29/08/2020	21/144	Parcelas Mensais	1.738,00	1.859,85	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/01/2024	0,00	01/09/2020	1.859,85	1.859,85
29/09/2020	22/144	Parcelas Mensais	1.738,00	1.881,61	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/01/2024	0,00	30/09/2020	1.881,61	1.881,61
29/09/2020	2/12	Parcela Anual	8.937,00	9.675,45	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/01/2024	0,00	01/10/2020	9.675,45	9.675,45
29/10/2020	23/144	Parcelas Mensais	1.738,00	1.895,16	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/01/2024	0,00	30/10/2020	1.895,16	1.895,16
29/11/2020	24/144	Parcelas Mensais	1.738,00	1.917,14	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/01/2024	0,00	01/12/2020	1.917,14	1.917,14
29/12/2020	25/144	Parcelas Mensais	1.738,00	1.950,31	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/01/2024	0,00	30/12/2020	1.950,31	1.950,31
29/01/2021	26/144	Parcelas Mensais	1.738,00	1.975,27	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/01/2024	0,00	01/02/2021	1.975,27	1.975,27
28/02/2021	27/144	Parcelas Mensais	1.738,00	1.989,10	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/01/2024	0,00	02/03/2021	1.989,10	1.989,10
29/03/2021	28/144	Parcelas Mensais	1.738,00	2.006,80	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/01/2024	0,00	30/03/2021	2.006,80	2.006,80
29/04/2021	29/144	Parcelas Mensais	1.738,00	2.044,73	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/01/2024	0,00	30/04/2021	2.044,73	2.044,73
29/05/2021	30/144	Parcelas Mensais	1.738,00	2.071,31	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/01/2024	0,00	01/06/2021	2.071,31	2.071,31
29/06/2021	31/144	Parcelas Mensais	1.738,00	2.089,95	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/01/2024	0,00	30/06/2021	2.089,95	2.089,95
29/07/2021	32/144	Parcelas Mensais	1.738,00	2.136,35	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/01/2024	0,00	30/07/2021	2.136,35	2.136,35
29/08/2021	33/144	Parcelas Mensais	1.738,00	2.182,49	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/01/2024	0,00	31/08/2021	2.182,49	2.182,49
29/09/2021	34/144	Parcelas Mensais	1.738,00	2.201,04	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/01/2024	0,00	30/09/2021	2.201,04	2.201,04
29/09/2021	3/12	Parcela Anual	8.937,00	11.318,03	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/01/2024	0,00	30/09/2021	11.318,03	11.318,03
29/10/2021	35/144	Parcelas Mensais	1.738,00	2.211,17	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/01/2024	0,00	01/11/2021	2.211,17	2.211,17
29/11/2021	36/144	Parcelas Mensais	1.738,00	2.222,45	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/01/2024	0,00	30/11/2021	2.222,45	2.222,45
29/12/2021	37/144	Parcelas Mensais	1.738,00	2.241,56	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/01/2024	0,00	30/12/2021	2.241,56	2.241,56
29/01/2022	38/144	Parcelas Mensais	1.738,00	2.256,58	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/01/2024	0,00	01/02/2022	2.256,58	2.256,58
28/02/2022	39/144	Parcelas Mensais	1.738,00	2.264,48	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/01/2024	0,00	03/03/2022	2.264,48	2.264,48
29/03/2022	40/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.305,69	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	0,00	30/03/2022	2.305,69	2.305,69
29/04/2022	41/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.347,89	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	0,00	02/05/2022	2.347,89	2.347,89
29/05/2022	42/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.388,74	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	0,00	31/05/2022	2.388,74	2.388,74
29/06/2022	43/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.422,42	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	0,00	30/06/2022	2.422,42	2.422,42
29/07/2022	44/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.435,02	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	0,00	01/08/2022	2.435,02	2.435,02
29/08/2022	45/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.449,39	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	0,00	30/08/2022	2.449,39	2.449,39
29/09/2022	46/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.454,53	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	0,00	30/09/2022	2.454,53	2.454,53
29/09/2022	4/12	Parcela Anual	11.644,20	12.621,45	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	0,00	30/09/2022	12.621,45	12.621,45
29/10/2022	47/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.454,53	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	0,00	01/11/2022	2.454,53	2.454,53
29/11/2022	48/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.454,53	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	0,00	30/11/2022	2.454,53	2.454,53
29/12/2022	49/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.454,53	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	0,00	30/12/2022	2.454,53	2.454,53
29/01/2023	50/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.454,53	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	0,00	31/01/2023	2.454,53	2.454,53

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO CARLOS DE LIMA JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/03/2024 às 16:35, sob o número WJAG24700176326. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004419-31.2023.8.26.0296 e código OsQV/H14.



# Saldo Devedor Presente

INFORMAÇÕES DAS PARCELAS										VALORES PAGOS		
Dt. vencido	Par	Tipo Condição	Valor original	Valor corrigido	Indexador	Juros	Dt. base correção	Data correção	Saldo atual	Data baixa	Valor baixa	Recto líquido
28/02/2023	51/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.465,57	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	0,00	02/03/2023	2.465,57	2.515,60
29/03/2023	52/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.470,75	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	0,00	30/03/2023	2.470,75	2.470,75
29/04/2023	53/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.470,75	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	0,00	03/05/2023	2.470,75	2.470,75
29/05/2023	54/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.471,99	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	0,00	30/05/2023	2.471,99	2.471,99
<b>TOTAIS</b>			<b>162.843,51</b>	<b>177.377,50</b>					<b>0,00</b>		<b>177.377,50</b>	<b>177.418,53</b>

VALORES A PAGAR (VENCIDAS)													
Dt. vencido	Par	Tipo Condição	Valor original	Valor corrigido	Data base juro	Juros	Dt. base correção	Data correção	Dias de atraso	- Encargos -		Valor do acréscimo	Valor atualizado
										Multa	Juros		
29/06/2023	55/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.528,58		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	270	2,00%	1,00%C	309,97	2.838,55
29/07/2023	56/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.528,58		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	240	2,00%	1,00%C	279,91	2.808,49
29/08/2023	57/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.528,58		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	209	2,00%	1,00%C	249,19	2.777,77
29/09/2023	58/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.528,58		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	178	2,00%	1,00%C	218,79	2.747,37
29/09/2023	5/12	Parcela Anual	11.644,20	13.002,24		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	178	2,00%	1,00%C	1.125,04	14.127,28
29/10/2023	59/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.528,58		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	148	2,00%	1,00%C	189,69	2.718,27
29/11/2023	60/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.528,58		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	117	2,00%	1,00%C	159,95	2.688,53
29/12/2023	61/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.528,58		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	87	2,00%	1,00%C	131,47	2.660,05
29/01/2024	62/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.528,58		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	56	2,00%	1,00%C	102,36	2.630,94
29/02/2024	63/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.528,58		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	25	2,00%	1,00%C	73,57	2.602,15
<b>TOTAIS</b>			<b>32.024,52</b>	<b>35.759,46</b>								<b>2.839,94</b>	<b>38.599,40</b>

VALORES A PAGAR (A VENCER)												
Dt. vencido	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
29/03/2024	64/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.528,58		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	4	0,00%	2.528,58	2.528,58
29/04/2024	65/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.528,58		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	35	0,80%	2.508,58	2.508,58
29/05/2024	66/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.528,58		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	65	1,60%	2.488,73	2.488,73
29/06/2024	67/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.528,58		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	96	2,41%	2.469,04	2.469,04
29/07/2024	68/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.528,58		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	126	3,23%	2.449,51	2.449,51
29/08/2024	69/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.528,58		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	157	4,05%	2.430,13	2.430,13
29/09/2024	70/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.528,58		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	188	4,88%	2.410,91	2.410,91
29/09/2024	6/12	Parcela Anual	11.644,20	13.002,24		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	188	4,88%	12.397,16	12.397,16
29/10/2024	71/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.528,58		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	218	5,72%	2.391,84	2.391,84
29/11/2024	72/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.528,58		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	249	6,56%	2.372,91	2.372,91
29/12/2024	73/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.528,58		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	279	7,41%	2.354,14	2.354,14
29/01/2025	74/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.528,58		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	310	8,27%	2.335,52	2.335,52
28/02/2025	75/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.528,58		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	340	9,13%	2.317,04	2.317,04
29/03/2025	76/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.528,58		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	369	10,00%	2.298,71	2.298,71
29/04/2025	77/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.528,58		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	400	10,88%	2.280,53	2.280,53
29/05/2025	78/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.528,58		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	430	11,76%	2.262,49	2.262,49
29/06/2025	79/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.528,58		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	461	12,65%	2.244,59	2.244,59
29/07/2025	80/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.528,58		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	491	13,55%	2.226,83	2.226,83
29/08/2025	81/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.528,58		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	522	14,46%	2.209,22	2.209,22
29/09/2025	82/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.528,58		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	553	15,37%	2.191,74	2.191,74
29/09/2025	7/12	Parcela Anual	11.644,20	13.002,24		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	553	15,37%	11.270,16	11.270,16
29/10/2025	83/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.528,58		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	583	16,29%	2.174,40	2.174,40
29/11/2025	84/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.528,58		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	614	17,22%	2.157,20	2.157,20
29/12/2025	85/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.528,58		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	644	18,15%	2.140,13	2.140,13
29/01/2026	86/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.528,58		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	675	19,09%	2.123,20	2.123,20
28/02/2026	87/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.528,58		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	705	20,04%	2.106,41	2.106,41
29/03/2026	88/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.528,58		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	734	21,00%	2.089,74	2.089,74
29/04/2026	89/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.528,58		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	765	21,96%	2.073,21	2.073,21
29/05/2026	90/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.528,58		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	795	22,94%	2.056,81	2.056,81
29/06/2026	91/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.528,58		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	826	23,92%	2.040,54	2.040,54
29/07/2026	92/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.528,58		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	856	24,91%	2.024,40	2.024,40
29/08/2026	93/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.528,58		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	887	25,90%	2.008,38	2.008,38
29/09/2026	94/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.528,58		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	918	26,91%	1.992,49	1.992,49
29/09/2026	8/12	Parcela Anual	11.644,20	13.002,24		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	918	26,91%	10.245,62	10.245,62
29/10/2026	95/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.528,58		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	948	27,92%	1.976,73	1.976,73
29/11/2026	96/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.528,58		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	979	28,94%	1.961,09	1.961,09
29/12/2026	97/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.528,58		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	1009	29,97%	1.945,58	1.945,58
29/01/2027	98/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.528,58		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	1040	31,00%	1.930,19	1.930,19
28/02/2027	99/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.528,58		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	1070	32,05%	1.914,92	1.914,92
29/03/2027	100/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.528,58		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	1099	33,10%	1.899,77	1.899,77
29/04/2027	101/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.528,58		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	1130	34,16%	1.884,74	1.884,74
29/05/2027	102/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.528,58		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	1160	35,23%	1.869,83	1.869,83
29/06/2027	103/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.528,58		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	1191	36,31%	1.855,04	1.855,04
29/07/2027	104/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.528,58		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	1221	37,40%	1.840,36	1.840,36
29/08/2027	105/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.528,58		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	1252	38,49%	1.825,80	1.825,80
29/09/2027	106/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.528,58		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	1283	39,60%	1.811,36	1.811,36
29/09/2027	9/12	Parcela Anual	11.644,20	13.002,24		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	1283	39,60%	9.314,22	9.314,22
29/10/2027	107/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.528,58		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	1313	40,71%	1.797,03	1.797,03
29/11/2027	108/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.528,58		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	1344	41,83%	1.782,81	1.782,81
29/12/2027	109/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.528,58		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	1374	42,96%	1.768,71	1.768,71
29/01/2028	110/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.528,58		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	1405	44,10%	1.754,72	1.754,72



# 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
29/02/2028	111/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.528,58		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	1436	45,25%	1.740,84	1.740,84
29/03/2028	112/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.528,58		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	1465	46,41%	1.727,07	1.727,07
29/04/2028	113/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.528,58		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	1496	47,58%	1.713,40	1.713,40
29/05/2028	114/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.528,58		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	1526	48,75%	1.699,85	1.699,85
29/06/2028	115/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.528,58		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	1557	49,94%	1.686,40	1.686,40
29/07/2028	116/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.528,58		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	1587	51,14%	1.673,06	1.673,06
29/08/2028	117/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.528,58		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	1618	52,34%	1.659,82	1.659,82
29/09/2028	118/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.528,58		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	1649	53,55%	1.646,69	1.646,69
29/09/2028	10/12	Parcela Anual	11.644,20	13.002,24		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	1649	53,55%	8.467,48	8.467,48
29/10/2028	119/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.528,58		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	1679	54,78%	1.633,67	1.633,67
29/11/2028	120/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.528,58		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	1710	56,01%	1.620,74	1.620,74
29/12/2028	121/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.528,58		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	1740	57,26%	1.607,92	1.607,92
29/01/2029	122/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.528,58		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	1771	58,51%	1.595,20	1.595,20
28/02/2029	123/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.528,58		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	1801	59,78%	1.582,58	1.582,58
29/03/2029	124/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.528,58		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	1830	61,05%	1.570,06	1.570,06
29/04/2029	125/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.528,58		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	1861	62,33%	1.557,64	1.557,64
29/05/2029	126/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.528,58		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	1891	63,63%	1.545,32	1.545,32
29/06/2029	127/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.528,58		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	1922	64,93%	1.533,09	1.533,09
29/07/2029	128/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.528,58		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	1952	66,25%	1.520,97	1.520,97
29/08/2029	129/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.528,58		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	1983	67,57%	1.508,93	1.508,93
29/09/2029	130/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.528,58		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	2014	68,91%	1.497,00	1.497,00
29/09/2029	11/12	Parcela Anual	11.644,20	13.002,24		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	2014	68,91%	7.697,73	7.697,73
29/10/2029	131/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.528,58		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	2044	70,26%	1.485,15	1.485,15
29/11/2029	132/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.528,58		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	2075	71,61%	1.473,41	1.473,41
29/12/2029	133/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.528,58		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	2105	72,98%	1.461,75	1.461,75
29/01/2030	134/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.528,58		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	2136	74,36%	1.450,19	1.450,19
28/02/2030	135/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.528,58		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	2166	75,75%	1.438,71	1.438,71
29/03/2030	136/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.528,58		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	2195	77,15%	1.427,33	1.427,33
29/04/2030	137/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.528,58		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	2226	78,57%	1.416,04	1.416,04
29/05/2030	138/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.528,58		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	2256	79,99%	1.404,84	1.404,84
29/06/2030	139/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.528,58		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	2287	81,43%	1.393,72	1.393,72
29/07/2030	140/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.528,58		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	2317	82,87%	1.382,70	1.382,70
29/08/2030	141/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.528,58		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	2348	84,33%	1.371,76	1.371,76
29/09/2030	142/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.528,58		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	2379	85,80%	1.360,91	1.360,91
29/09/2030	12/12	Parcela Anual	11.644,20	13.002,24		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	2379	85,80%	6.997,94	6.997,94
29/10/2030	143/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.528,58		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	2409	87,28%	1.350,14	1.350,14
29/11/2030	144/144	Parcelas Mensais	2.264,48	2.528,58		0,00%N	01/12/2021	01/01/2024	2440	88,78%	1.339,46	1.339,46
<b>TOTAIS</b>			<b>264.932,28</b>	<b>295.830,66</b>							<b>218.043,33</b>	<b>218.043,30</b>

<b>Total a pagar</b>	<b>Valor original</b> 296.956,80	<b>Valor corrigido</b> 331.590,12	<b>Acréscimos</b> 2.839,94	<b>Valor atualizado</b> 256.642,70
----------------------	-------------------------------------	--------------------------------------	-------------------------------	---------------------------------------

<b>Total geral a pagar</b>	<b>Valor original</b> 296.956,80	<b>Valor corrigido</b> 331.590,12	<b>Acréscimos</b> 2.839,94	<b>Valor atualizado</b> 256.642,70
----------------------------	-------------------------------------	--------------------------------------	-------------------------------	---------------------------------------



**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: **1004419-31.2023.8.26.0296**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**  
 Requerente: **Marcos Roberto Soprani Ferreira**  
 Requerido: **Reserva Santa Izabel Empreendimentos Imobiliários Ltda e outro**

**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): Que o autor se manifeste sobre a contestação, em 15 dias.

Nada Mais. Jaguariuna, 27 de março de 2024. Eu, \_\_\_\_, Leticia Vale de Lima, Escrevente Técnico Judiciário.

**CERTIDÃO - Remessa ao DJE**

Certifico e dou fé que remeti ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) ato(s) ordinatório(s) acima em \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_.  
 Eu, \_\_\_\_, Leticia Vale de Lima, Escrevente Técnico Judiciário.

### CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0183/2024, 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: "Que o autor se manifeste sobre a contestação, em 15 dias."

Jaguariuna, 28 de março de 2024.

### CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0183/2024, foi disponibilizado na página 1786/1796 do Diário de Justiça Eletrônico em 02/04/2024. Considera-se a data de publicação em 03/04/2024, 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: "Que o autor se manifeste sobre a contestação, em 15 dias."

Jaguariúna, 2 de abril de 2024.

Silene Cristina Denzin Zoccoler  
Chefe de Seção Judiciário

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

Processo nº 1004419-31.2023.8.26.0296

**MARCOS ROBERTO SOPRANI FERREIRA**, já qualificado nos autos em epígrafe, AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL, movida contra **BUILDING ASSESSORIA E CONSULTORIA LTDA E OUTRA**, por seus advogados subscritores, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, apresentar **MANIFESTAÇÃO SOBRE A CONTESTAÇÃO** apresentada pelas REQUERIDAS, considerando-se, para tanto, as alegações de fato e direito a seguir reproduzidas.

A presente ação versa sobre o pedido de rescisão de contrato de aquisição de lote de terreno, motivado pelas falhas na prestação dos serviços contratados junto as REQUERIDAS, nos termos da petição inicial e documentos anexados.

Em sede de contestação, alegam as REQUERIDAS; (i) impugnação à Justiça gratuita concedida ao AUTOR; (ii) cumprimento da decisão que concedeu os efeitos da tutela de urgência; (iii) legalidade da aplicação da tabela price junto a atualização das parcelas contraídas por ocasião do contrato firmado; (iv) legalidade da forma dos cálculos das parcelas, levados a efeito pelas REQUERIDAS durante a gestão do contrato; (v) a ocorrência de caso fortuito no que se refere ao atraso na entrega do imóvel; (vi) não incidência de multa pelo atraso na entrega do lote; (vii) a primazia do princípio *pacta sunt servanta*; (viii) trazendo valor que entende devido na hipótese de rescisão do contrato; (ix) impugnando, ainda, o pedido de devolução das taxas de corretagem praticadas pelas REQUERIDAS ao vender o lote ao AUTOR; (x) requerendo, por fim, seja afastada a inversão do ônus da prova.

**Contudo, Excelência, considerando que razão não assiste às REQUERIDAS, o AUTOR expõe abaixo as razões de impugnação sobre a contestação apresentada.**

## 1. IMPUGNAÇÃO AO DEFERIMENTO DO PEDIDO DE JUSTIÇA GRATUITA

As REQUERIDAS impugnam a decisão que concedeu o pedido de Justiça gratuita formulado pelo AUTOR, aduzindo, em síntese, que os extratos anexados não comprovariam a situação hipossuficiente do AUTOR, bem como diante do valor do contrato entabulado entre as partes.

O alegado valor da causa, na realidade, ao contrário do alegado pela REQUERIDA, é justamente um dos motivos que acarretaram ao pedido de Justiça gratuita formulado pelo AUTOR, na medida que seria necessário o pagamento de valor superior a dois salários mínimos, exatamente R\$ 2.295,74 (dois mil duzentos e noventa e cinco Reais e setenta e quatro centavos), correspondente a 1% (um por cento) do valor do lote adquirido, conforme consignado em contrato, para possibilitar o acesso do AUTOR à propositura da presente ação.

Ademais, em que pese o valor do lote adquirido apresentar valor elevado, o AUTOR financiou a grande maioria do valor contratado, mediante 144 (cento e quarenta e quatro) parcelas, o que levaria mais de 12 (doze) anos para o total adimplemento do contrato, de sorte que, se analisado o extrato apresentado, **evidentemente**, o AUTOR não possui capacidade financeira para arcar com as custas deste processo.

O Tribunal de Justiça reconhece o direito à Justiça gratuita nos casos em que o valor da causa se afigura elevado, considerando os demais elementos comprobatórios:

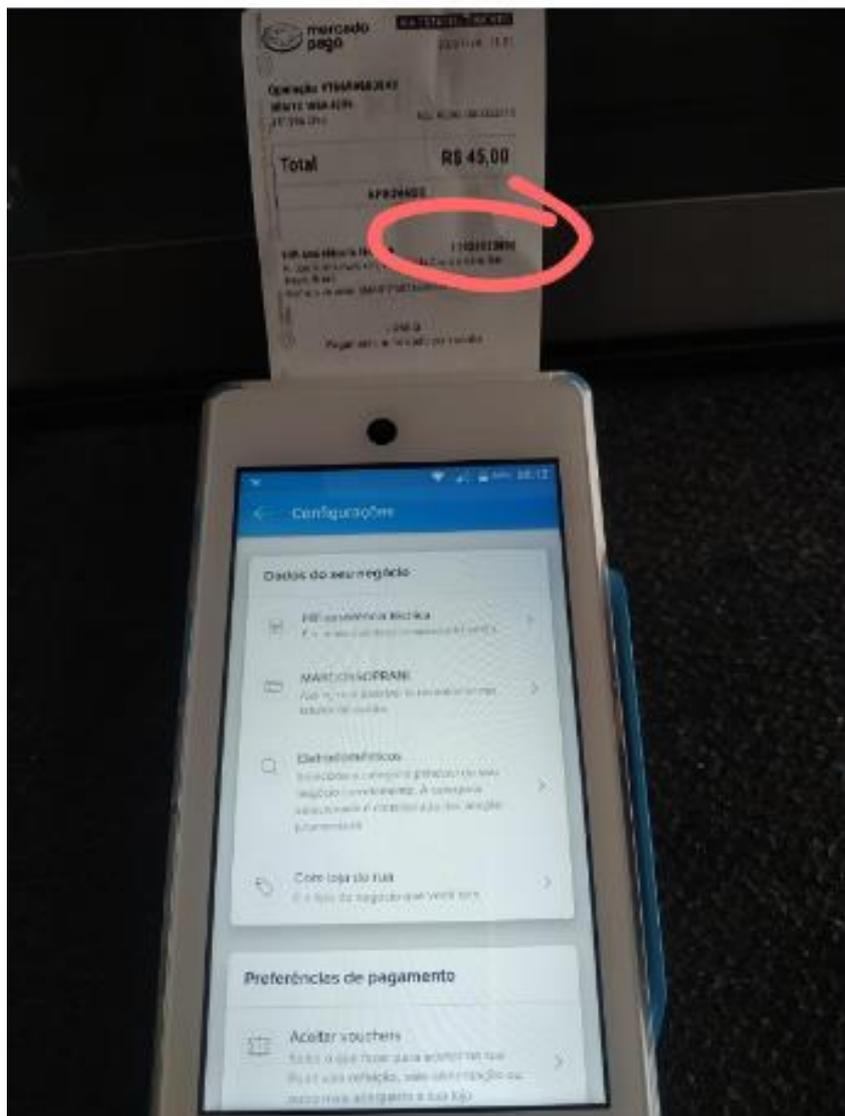
*“Embargos de terceiro Decisão agravada que indeferiu o benefício da justiça gratuita ao agravante Insurgência do autor Hipossuficiência caracterizada **Necessidade de concessão dos benefícios da justiça gratuita ao agravante, ante o valor elevado da causa** Decisão reformada Recurso provido”. (TJSP-4ª Câmara de Direito Privado, Agravo de Instrumento 2041411-91.2020.8.26.0000 Guarujá, jv. 25.06.2020, vu., Relatora Des. MARCIA DALLA DÉA BARONE, Voto nº 26881)*

*“JUSTIÇA GRATUITA. Decisão que indefere a gratuidade processual. Rendimento superior ao valor fixado pelo Estado para atendimento pelas Defensorias Públicas da União e do Estado. Valor da causa elevado, contudo, que justifica a concessão da gratuidade. Pagamento das custas e despesas processuais pelo autor que implicaria comprometimento de seu sustento e de sua família. Precedente. Recurso provido”. (TJSP-2ª Câmara de Direito Público, AI nº 2033553-19.2014.8.26.0000-Nhandeara, jv. 20.05.2014, vu, Relator Des. CLAUDIO AUGUSTO PEDRASSI, voto nº 786)*

Não obstante, a impugnação ao extrato, conforme aduzida pelas REQUERIDAS, também não se sustenta, uma vez que as transferências apontadas, feitas entre o próprio AUTOR, referem-se aos recebimentos oriundos do fruto do seu trabalho. Explica-se:

O AUTOR trabalha no ramo de prestação de serviços eletrônicos. Visando facilitar o recebimento junto aos seus clientes, o AUTOR adquiriu *maquineta* junto a empresa *Mercado Pago*, cujos valores recebidos são creditadas em sua conta corrente no banco Bradesco.

Visando comprovar tal alegação, o AUTOR reproduz abaixo foto da operação junto a maquineta do mercado pago, a qual registra o recebimento em seu nome, cujo valor é posteriormente creditado em sua conta no banco Bradesco tendo o seu próprio nome como remetente:



Ante o exposto, requer seja indeferida a impugnação a Justiça gratuita concedida, ante a comprovada hipossuficiência econômica do AUTOR em relação a presente causa.

## 2. DA LEGALIDADE DA APLICAÇÃO DA TABELA PRICE

As REQUERIDAS alegam a legalidade da aplicação da tabela *price* em relação ao contrato entabulado, aduzindo 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” (fl. 396). De fato, conforme apontado na inicial, a aplicação da tabela *price* junto ao contrato sob enfoque, por si só, não afigura ilegalidade.

Esclarece-se, nesse sentido, que o AUTOR não questiona a aplicação de juros simples junto a tabela *price*, mas sim a capitalização **mensal** de juros mediante a aplicação do referido sistema de amortização, prática vedada às empresas que não integram o Sistema Financeiro Nacional, ou, eventualmente, o Sistema Financeiro de Habitação. As REQUERIDAS, por sua vez, não integram nenhum dos mencionados sistemas, e, portanto, são impedidas de proceder a capitalização mensal de juros, tal como ocorrido no presente caso.

Por tal motivo, o tema 246 do STJ, invocado pelas REQUERIDAS, não se aplica a empresas que não integram o Sistema Financeiro de Nacional, sendo aplicável, ainda que mediante interpretação extensiva, conforme exposto na inicial, a empresas que, embora não integrem o SFN, estão habilitadas junto ao Sistema Financeiro de Habitação, ou nos casos em que há autorização legal específica, autorização que as REQUERIDAS não comprovaram possuir.

De outro giro, a aprovação obtida pelas REQUERIDAS junto ao Cartório de Registro de Imóveis caracteriza relação jurídica estranha ao contrato entabulado entre as partes, não interferindo, pois, na relação jurídica entre as REQUERIDAS e seus consumidores, como, no caso, o AUTOR. **Se assim não fosse, não existiriam diversas ações (procedentes, inclusive) questionando contratos imobiliários semelhantes ao contato firmado entre as partes, os quais também foram submetidos e aprovados junto aos respectivos Oficiais de Registro Imobiliários.**

Destarte, restando impugnadas as alegações das REQUERIDAS, notadamente a invocada incidência do tema 246 do STJ, requer seja julgada PROCEDENTE a presente ação, reconhecendo-se, assim, a abusividade da referida capitalização mensal de juros, conforme ocorrido no presente caso.

### 3. DA (I)LEGALIDADE DA FORMA DE CALCULO DAS PARCELAS

Não obstante a capitalização **mensal** de juros, prática proibida à atividade empresarial das REQUERIDAS, caracterizar nulidade contratual que justifica o pedido de rescisão contratual, o AUTOR questionou também junto a exordial, o cálculo aplicado pelas REQUERIDAS para a cobrança das parcelas contratadas e correção do saldo devedor, diante da inegável (no mínimo) falta de clareza junto a formalização e gestão do contrato entabulado.

Nesse aspecto, diante de incontroversa incidência do CDC no presente caso (pois sequer impugnada), afigura-se dever legal das REQUERIDAS, expor com clareza as condições do contrato, descrevendo de forma didática e unívoca as disposições contratuais, consoante disposto junto ao artigo 47 do aludido diploma legal, segundo o qual *“Os contratos que regulam as relações de consumo não obrigam os consumidores, se não lhes for dada a oportunidade de tomar conhecimento prévio de seu conteúdo, ou se os respectivos instrumentos forem redigidos de modo a dificultar a compreensão de seu sentido e alcance.”*

No presente caso, como já exposto na exordial, a contratação ocorreu junto ao *stand* de vendas, no dia do lançamento do empreendimento, ou seja, evidentemente, não foi conferido ao AUTOR tempo hábil para análise minuciosa do contrato, e, além disso, o contrato apresenta diversas cláusulas ambíguas, induzindo a erro a interpretação do AUTOR, maculando, assim, o consentimento

As REQUERIDAS, por sua vez, aduzem, que *“o calculo das Requeridas está correto, não podendo se falar em abusividade ou divergência”* ... acrescentando que *“Conforme disposto no contrato, bem como explicado no parecer técnico anexo, o preço certo é ajustado do lote foi de R\$ 229.574,15 (duzentos e vinte e nove mil quinhentos e setenta e quatro Reais e quinze centavos) ...”* acrescentando o seguinte (fl. 400)

*Assim, verifica-se que, utilizando do valor corresponde as parcelas mensais de R\$146.148,00 (cento e quarenta e seis mil, cento e quarenta e oito reais), e sobre esse valor aplicando a taxa de juros de 0,7974 a.m., conforme disposição contratual, chega-se no valor de R\$ 1.738,00(um mil, setecentos e trinta e oito reais) da parcela mensal, e posteriormente, COM JUROS INSERIDOS, tem-se o saldo de R\$ 250.272,33 como montante das parcelas mensais.*

*Ainda, aplica-se esse mesmo racional para o valor corresponde as parcelas anuais de R\$ 60.895,00 (sessenta mil, oitocentos e noventa e cinco reais), o qual é aplicando a taxa de*

*juros de 10% a.a., conforme disposição contratual, chega-se ao valor de R\$ 8.937,00 (oito mil, novecentos e trinta e sete reais) da parcela anual, que, COM JUROS INSERIDOS, tem-se o saldo de R\$ 107.244,00 como montante das parcelas anuais*

Não obstante, anexam em sua defesa, documento denominado *parecer contábil* na tentativa de esclarecer a divergência, **documento totalmente impugnado neste ato, eis que produzido unilateralmente, não tendo sido apresentado aos adquirentes do lote quando da contratação, ao contrário do alegado (e não comprovado) pelas REQUERIDAS.**

Como se vê, as REQUERIDAS alegam que tanto as parcelas mensais, financiadas em 144 (cento e quarenta e quatro) prestações, quanto as 12 (doze) parcelas anuais contratadas seriam reajustáveis, e incidiriam juros anuais na alíquota de dez por cento. **Veja, Excelência, que em sua contestação, as REQUERIDAS trazem tais esclarecimentos de forma pormenorizada, ou seja, informam expressamente que os juros se aplicam em ambas as parcelas (mensais e anuais) contratadas, diferentemente do que constou em contrato:**

II.1 Preço total do pagamento parcelado: R\$ 207.043,00 (duzentos e sete mil e quarenta e três reais), 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\$ 1.738,00 (hum mil, setecentos e trinta e oito 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\$ 8.937,00 (oito mil, novecentos e trinta e sete 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\$ 357.516,00 (trezentos e cinquenta e sete mil, quinhentos e dezesseis reais).

Veja, Excelência, no contrato entabulado consta expressamente, o reajuste e a incidência de juros a 10% (dez por cento) ao ano unicamente em relação as parcelas mensais, de sorte que as parcelas anuais, conforme consignado, seriam apenas reajustáveis, ou seja, sem a incidência de juros. Se assim não fosse, evidentemente, que deveria constar a incidência de juros também nas parcelas anuais.

Ou seja, conforme contratado, enquanto as parcelas mensais seriam reajustadas acrescidas de juros, as parcelas anuais seriam apenas corrigidas, sendo desnecessárias maiores elucubrações a respeito da diferença entre a correção monetária (reajuste) e a incidência de juros.

Nesse sentido, denota-se, no mínimo, a ambiguidade junto a redação da referida cláusula contratual, que com certeza induziu a erro o AUTOR quando da contratação.

Destaca-se, nesse sentido, isto é, a respeito da disposição contida junto ao artigo 46 do CDC, os valiosos ensinamentos de Claudia Lima Marques, *in Contratos no Código de Defesa do Consumidor, o novo Regime das Relações Contratuais*, 8ª ed., 2016ª, p. 900, para quem “Nestes mais de 25 anos de CDC, os tribunais brasileiros vêm interpretando a norma em função do nível de conhecimento técnico de conhecimento jurídico do consumidor médio, isto é, o homem atento, mas sem formação jurídica específica.”, acrescentando, ademais, as seguintes conclusões:

*“O art. 46, in fine, do CDC indica, através da utilização das expressões “sentido e alcance” do contrato, o ponto mais sensível da futura análise da transparência do instrumento contratual, isto é, a compreensão pelo consumidor das obrigações que está assumindo, especialmente quanta ao valor do pagamento, ao número de prestações, a espécie de correção e acréscimo possível da dívida, ao tempo de duração do vínculo contratual e ao envolvimento em futuras contratações.”*

Portanto, considerando a comprovada divergência no tocante a interpretação da destacada cláusula contratual que rege a atualização das parcelas e saldo devedor, notadamente **diante da ausência expressa quanto a incidência de juros em relação as parcelas anuais**, afigurando-se, pois, a violação ao invocado artigo 46 do CDC, restam neste ato refutadas as alegações das REQUERIDAS no tocante a legalidade do cálculo das parcelas, o que justifica o pedido de rescisão contratual.

Nesse sentido, a jurisprudência:

*"Publicidade enganosa - Contrato de promessa de compra e venda-cláusula com conteúdo dubio, colocando o consumidor em desvantagem perante o promitente vendedor - Aplicação do CDC. Tratando-se de relações de consumo, onde a publicidade veiculada e enganosa, já que sonega informações quanta a existência de clausula de reajuste nas parcelas do imóvel, além do que aludida clausula tem conteúdo dúbio, não esclarecendo quais os critérios que deflagrariam a necessidade de reajuste, viável a rescisão do contrato, com a devolução de todas as parcelas pagas pela compradora, sendo correto determinar-se a condenação da vendedora em perdas e danos, visto que a expectativa do consumidor, em adquirir o imóvel, restou frustrada pelo agir do vendedor. Devolução dos valores pagos ao corretor do negócio. Tendo o corretor participado ativamente no negócio, faltando como dever de informação e boa-fé na conclusão deste, inclusive tendo participado na propaganda enganosa, deve devolver ao consumidor os valores pagos a título de corretagem, principalmente porque não pode se falar em resultado útil da corretagem, visto a rescisão do contrato em prejuízo do consumidor" (TJRS, ApCiv 599169224, rei. Des. Carlos Rafael dos Santos Jr.j. 19.10.1999).*

Destarte, requer sejam afastadas as alegações das REQUERIDAS, ora refutadas, reconhecendo-se o direito do AUTOR à rescisão do contrato firmado em razão da comprovada ilegalidade no computo das parcelas contratadas, **ficando, ademais, expressamente impugnado o documento anexado pelas REQUERIDAS, denominado "parecer técnico anexo."**

#### 4. ATRASO NA ENTREGA DO EMPREENDIMENTO

As REQUERIDAS, muito embora não neguem o atraso em relação a entrega do empreendimento, aduzem que tal atraso ocorreu devido a decretação da Pandemia, ocorrida diante da disseminação mundial do vírus conhecido como COVID-19, invocando, nesse sentido, a disposição contida junto ao artigo 393 do código civil, justificando que *"Além da mão-de-obra paralisada, muitos materiais ficaram escassos no mercado, chegando a terem seus estoques zerados, tendo a obra sido paralisada por falta de material."* (Fl. 401)

**Todavia, as REQUERIDAS não comprovam nenhuma das alegações vertidas em seu favor, conforme exposto acima, não trazendo, pois, qualquer documento que comprove a paralisação da obra em razão de ausência de materiais, ou mesmo mão de obra, desincumbindo-se do ônus processual que lhe compete, notadamente diante das disposições contidas nos artigos 6, VIII; e 38 do CDC.**

Ademais, as REQUERIDAS deduzem pretensão contra texto de Lei, notadamente o Decreto Federal nº 10.282/2020, o qual considerou a atividade empresarial das REQUERIDAS, construção civil, como atividade essencial, ou seja, as REQUERIDAS não tiveram as suas atividades paralisadas durante a Pandemia, por força de Lei, no caso Decreto, de sorte que as alegações vertidas por elas, desprovidas de qualquer prova, caracterizam, no máximo, fortuito interno, ou seja, trata-se de infortúnio inerente a atividade social das REQUERIDAS, sendo inclusive matéria objeto da súmula 161 do E. Tribunal de Justiça:

*Súmula nº 161: Não constitui hipótese de caso fortuito ou de força maior, a ocorrência de chuvas em excesso, falta de mão de obra, aquecimento do mercado, embargo do empreendimento ou, ainda, entraves administrativos. Essas justificativas encerram 'res inter alios acta' em relação ao compromissário adquirente*

Assim, visando ainda espantar qualquer dúvida a respeito da vigência do entendimento acima, destaca-se abaixo, ementa proferida em acórdão, **julgado no dia 22/04/2024, ou seja, entendimento atual do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:**

*Apelação. Ação de rescisão contratual, cumulada com restituição de valores pagos. Compromisso de compra e venda. Sentença de procedência. Insurgência da ré. Descabimento. Atraso na entrega que restou evidenciado. Inocorrência de caso fortuito ou força maior, por supostos efeitos decorrentes da pandemia do Covid-19. Falta de pagamento das parcelas pelos autores também não verificada. Devolução que deve ser imediata das parcelas pagas pela compradora. Jurisprudência deste Egrégio Tribunal. Sentença mantida. Recurso não provido. (TJSP; Apelação Cível 1002513-77.2021.8.26.0586; Relator (a): Ana Lucia Romanhole Martucci; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Roque - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/04/2024; Data de Registro: 22/04/2024)*

Portanto, restando devidamente refutada alegada excludente de responsabilidade das REQUERIDAS em razão dos efeitos da pandemia, requer seja a presente ação julgada totalmente PROCEDENTE, ante o reconhecimento da falha na prestação dos serviços, ante ao incontroverso atraso na entrega do empreendimento.

De outro giro, as REQUERIDAS alegam que “A utilização das áreas de lazer é de total gerência da Associação, desde a entrega em maio de 2023 à Associação eles já poderiam ter liberado a utilização para os moradores, mas devido as explicações que mencionei anteriormente isso não foi feito (fls. 404), **confessando, novamente, o atraso na entrega do empreendimento, supostamente, entregue em maio de 2023, ou seja, mais de dois anos após o prazo divulgado,** contudo, as REQUERIDAS, não trazem qualquer prova nesse sentido, o que apenas reforça as alegações vertidas pelo AUTOR nesses autos.

Cumpre asseverar nesse sentido, que a despeito de tais alegações, **o empreendimento não foi entregue em sua totalidade em maio de 2023, pois, conforme ata de assembleia anexada 269/271 (não impugnada), foi aprovado o recebimento com ressalvas, uma vez que existem, até a presente data, diante da ausência de prova em contrário, itens que não foram efetivamente entregues pelas REQUERIDAS, conforme se comprova pela reprodução abaixo:**

**5. Apresentação dos processos de vistorias realizadas no empreendimento pela Diretoria Executiva e Conselho Deliberativo, seus resultados e deliberação sobre o recebimento do empreendimento**

Sr. Caio membro do conselho deliberativo, esclareceu que em assembleia Geral Extraordinária, datada de 07 de novembro de 2022, houve eleição dos novos membros do Conselho Deliberativo e Fiscal e foi deliberado sobre a tentativa da loteadora realizar a entrega da área de lazer, refutada pela maioria dos membros efetivos do Conselho Deliberativo eleito, informou que vistorias foram realizadas etapa 01 (clube) etapa 02 (casa sede e infraestrutura) realizadas pelos membros do Conselho Deliberativo e Associados que demonstraram interesse e, especialmente, pelo Diretor Presidente, Sr. Flávio experiente Eng. Civil, que, em relação ao resultado das vistorias, foram entregues relatórios e planilhas à Loteadora apontando todos os itens visíveis que estavam em desconformidade com o Memorial Descritivo de Obra e Memorial Descritivo do Clube, reuniões realizadas com a Loteadora para discussão de todos os itens; acatamento da maioria dos itens pela Loteadora; alguns itens ainda não foram realizados; que o termo de recebimento das áreas de lazer foi assinado em 29/05/2023 com as ressalvas de que a Loteadora ainda precisava finalizar os pontos elencados no Plano de Ação (Anexo I) deste Instrumento, até um prazo limite estipulado para cada um dos itens faltantes; que, no "Termo de Recebimento do Empreendimento", firmado entre o Diretor Presidente, o Conselho Deliberativo e a Loteadora, e que devido à complexidade e a importância de envolver todos os associados, constam 02 itens que precisam da deliberação e ratificação pela Associação nesta Assembleia, quais sejam: 1) Item 9º do Memorial Descritivo de Obras ("Sistema de Segurança Perimetral e CFTV"), o Conselho Deliberativo solicitou que a Loteadora não executasse o projeto de sistema de segurança perimetral e CFTV apresentado, deixando para a Associação a definição do projeto que melhor atenderá os interesses dos Associados. Após negociação, a Loteadora ofertou então o pagamento do valor de R\$ 210.000,00, em 12 parcelas fixas mensais, em favor da Associação para cumprimento deste item faltante; e 2) Móveis e objetos retirados da casa sede: em virtude da grande queixa por parte dos Associados de que parte dos móveis e objetos que guarneciam a casa sede foram retirados pela Loteadora durante a execução das obras de infraestrutura de Loteamento, sendo que, quando das vendas das unidades imobiliárias, fora prometido pelos vendedores que a casa sede seria entregue de "porteira fechada", ou seja, com os móveis e objetos que lá já existiam, o Conselho Deliberativo solicitou à Loteadora uma reparação financeira. Mesmo que, segundo a Loteadora, a manutenção de tais móveis

Como bem se vê, **o empreendimento não foi efetivamente entregue em 29/05/2023, uma vez que a assembleia registrou as "ressalvas de que a Loteadora ainda precisava finalizar os pontos elencados no Plano de Ação (anexo I) deste instrumento, até um prazo limite estipulado para cada um dos itens faltantes ..."**, ou seja, apesar de formalizada 29 (vinte e nove) meses após o prazo divulgado, efetivamente, o empreendimento não fora concluído, deixando as REQUERIDAS de apresentar qualquer prova em sentido contrário.

Ademais, a referida ata de assembleia demonstra o que talvez seja o maior dos descumprimentos do contrato entabulado, **diante da subtração dos móveis que guarneciam a sede do Condomínio**, fato que foi veementemente reclamado pelos adquirentes dos lotes, na medida em que tais itens tornaram-se cruciais para o convencimento dos consumidores do empreendimento.

Cumprе ressaltar nesse sentido, que não há qualquer lógica nas alegações da das REQUERIDAS, as quais tentam imputar aos referidos móveis, a mesma conotação dos apartamentos decorados recorrentes em stands de vendas.

Em primeiro lugar, os referidos apartamentos visam demonstrar a disposição dos imóveis residenciais dos adquirentes, e não da área de lazer. **Excelência, até a presente data, não se tem notícia de empreendimento que apresenta uma hipotética “área de lazer decorada”, ou mesmo uma “sede social decorada”.** Ora, trata-se de itens valiosos e luxuosos, os quais jamais poderiam ser considerados como meros “mostruários”, como alegado pelas REQUERIDAS. Tanto é assim, que tal fato (grave) foi considerado pela Assembleia de Moradores como impeditivo (ressalva) para o recebimento total do empreendimento.

Tanto é assim que as REQUERIDAS também não impugnaram o “memorando” anexado pelo AUTOR às fls. 202/214, documento independente, pois produzido (e encaminhado ao AUTOR) pela associação de moradores, o qual concluiu pela ilegalidade destes fatos praticados pela AUTORA, diante da caracterização de propaganda enganosa.

Nesse sentido, a jurisprudência:

*“APELAÇÃO. Ação de obrigação de fazer c/c pedido alternativo de indenização em perdas e danos, em caso de impossibilidade de cumprimento da obrigação. **Vícios construtivos e ausência de entrega de áreas de lazer e obras de infraestrutura. Sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados na inicial. Recursos de ambas as partes. Pedido de conversão em indenização que constou da inicial. Legitimidade ativa do condomínio autor para o pedido. Laudo pericial que atesta a existência de vícios construtivos não resolvidos. Entrega de área comum em desconformidade com os informes publicitários e maquete. Pleito de indenização. Possibilidade. Publicidade veiculada que apresentava área de lazer contendo diversos equipamentos e áreas de lazer, o que contrasta com a área entregue. Responsabilidade das apelantes em entregar o imóvel consoante o disposto na propaganda veiculada. Possibilidade de conversão em perdas e danos diante da conclusão do laudo pericial de que inexistente espaço físico para implantação de área de lazer e infraestrutura elencados. Art. 30 do CDC. Inadimplemento contratual configurado. Sentença parcialmente reformada. Honorários majorados nos termos do §11 do artigo 85 do CPC. RECURSO DO AUTOR PROVIDO, DESPROVIDO O RECURSO DAS RÉS.”*** (TJSP; Apelação Cível 1001877-02.2014.8.26.0152; Relator (a): Cristina Medina Mogioni; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cotia - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/05/2021; Data de Registro: 10/05/2021).

De igual sorte, não merecem guarida as alegações das REQUERIDAS em relação a ausência de construção do prédio comercial, amplamente divulgado na época, e devidamente comprovado nos autos, alegações devidamente impugnadas pelo AUTOR neste ato.

##### 5. CONDENAÇÃO DAS REQUERIDAS AO PAGAMENTO DE MULTA PELO ATRASO NA ENTREGA DO EMPREENDIMENTO

Restando incontroverso o atraso, conforme exposto e comprovado, de rigor a condenação ao pagamento de multa pelo atraso, conforme previsto junto a súmula 162 do TJSP, bem como conforme o entendimento do STJ, **conforme pacificado pela súmula 543**, entendimento a seguir acompanhado neste caso por ocasião **da disposição contida junto ao artigo 927, IV, do Código de Processo Civil, segundo o qual o Magistrado deverá observar “os enunciados das súmulas do Supremo Tribunal Federal em matéria constitucional e do Superior Tribunal de Justiça em matéria infraconstitucional”.**

Nesse aspecto, considerando que existe previsão contratual no que se refere a infração contratual que se perdura no tempo, muito embora tal previsão refira-se tão somente a infração pelo AUTOR (o que apenas corrobora o aspecto leonino do contrato), revela-se medida equilibrada a aplicação de tal penalidade em relação ao descumprimento

contatual que prolongue no tempo por parte das REQUERIDAS, no importe e 0,5 % (zero virgula cinquenta por cento) por mês de descumprimento, no caso, de atraso, considerando, ainda, que tal quantia revela-se inclusive inferior as penalidades comumente arbitrados no âmbito do Poder Judiciário, correspondente a 1% (um por cento) por mês de atraso.

Não obstante, as REQUERIDAS insistem em mencionar o caráter especulativo das aquisições, **o que evidentemente não se aplica ao caso**, relativizando, assim, a aplicação da súmula 162 do TJSP, alegações que não possuem qualquer respaldo legal, e, novamente, desprovidas de provas. Nesse passo, reprisa-se o teor da referida súmula, para que não parem quaisquer dúvidas a respeito de sua aplicação no presente caso:

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

Como se vê, mediante a referida súmula, o atraso na entrega dos imóveis contratados, **implica na presunção de prejuízo aos adquirentes, independentemente da finalidade do negócio**, porquanto, tanto em razão da presunção consignada junto ao texto da referida súmula, quanto em razão da aplicação do CDC no caso concreto, competia as REQUERIDAS a produção de provas em contrário, o que, definitivamente, não foi feito nos autos.

Ante o exposto, requer seja julgado procedente o pedido de condenação das REQUERIDAS ao pagamento de multa compensatória a título de lucros cessantes, no importe de 0,5 % (meio por cento) por mês de atraso, nos termos acima expostos, assim como em reiteração ao pedido contido na exordial.

## 6. DOS EFEITOS DA RESCISAO DO CONTRATO E DA RESTITUIÇÃO DOS VALORES EMPREGADOS

As REQUERIDAS, ainda, impugnam os alegados efeitos da rescisão contratual, aduzindo a incidência do princípio *pacta sunt servanta*, alegações totalmente impugnadas pelo AUTOR neste ato.

Em primeiro lugar, o AUTOR não questiona a aplicação de tal princípio, o qual prescinde, no presente caso, de interpretação conjunta com o CDC, diploma aplicável ao caso concreto, notadamente diante das comprovadas ilegalidades, no que se refere a falta de clareza das informações divulgadas e cláusulas contratadas, mormente diante da comprovada propaganda enganosa praticada pelas REQUERIDAS.

Excelência, na realidade, a violação ao referido princípio, ocorreu pela atuação das REQUERIDAS, as quais descumpriram a legislação invocada, em prejuízo ao AUTOR, e em seu próprio benefício.

**Em segundo lugar, os valores apresentados pelas REQUERIDAS para fins de rescisão contratual são absolutamente dissonantes da legislação, restando totalmente impugnados neste ato.**

Isso porque, está sendo cobrado os valores correspondentes as parcelas em atraso, inclusive em descumprimento a tutela de urgência deferida nestes autos, o que não se pode admitir. **Ademais, está sendo cobrada taxa de fruição pelo imóvel, o que também é absolutamente inaplicável ao presente caso, uma vez que o AUTOR jamais usufruiu do lote, muito menos das áreas de lazer e comum do empreendimento, as quais até a presente data estão interdidadas.**

Nesse sentido, a jurisprudência:

“Compromisso de venda e compra Rescisão Restituição de quantias pagas Impossibilidade econômica superveniente do adquirente em arcar com as prestações ajustadas Ausência de demonstração de culpa da vendedora Rescisão decretada Ato que causa prejuízo ao credor Taxa de retenção mantida em 25% dos valores pagos, para evitar enriquecimento indevido **Afastamento da taxa de ocupação, face à ausência de edificação no lote** Incidência de atualização monetária a partir dos respectivos desembolsos Autor que sucumbiu em parte mínima do pedido, devendo o réu responder pelos ônus sucumbenciais Recurso do réu desprovido Provimento ao recurso adesivo do autor” (Ap nº 1015315-45.2018.8.26.0576, de São José do Rio Preto, 5ª Câmara de Direito Privado, v.u., Rel. Des. MOREIRA VIEGAS, j. em 5.2.2020) (grifo não original)

Compromisso de venda e compra de lote de terreno – Ação de rescisão de contrato c.c. restituição de valores pagos – Súmula 1 do TJSP, consolidando o entendimento de que o compromissário comprador de imóvel pode pleitear a rescisão do contrato, ainda que inadimplente, com possibilidade de reaver parte da quantia paga – Inaplicabilidade das disposições constantes da Lei nº 13.786/2018 para que sejam atingidos os efeitos materiais decorrentes do contrato "sub judice", celebrado antes de sua entrada em vigor. **Compromisso de venda e compra de lote de terreno – Pretensão de imputação ao autor-reconvindo de "taxa de fruição" – Descabimento - Contrato que teve por objeto um lote sem benfeitorias, o que afasta a fruição econômica do bem -** Impossibilidade, ademais, de cumulação de multa contratual, correspondente ao perdimento de parte das parcelas pagas pelo compromissário comprador, com a "taxa de fruição", cuja natureza coincide com a de lucros cessantes – Penalidades que objetivam recompor o compromissário vendedor dos prejuízos advindos do inadimplemento e da consequente rescisão contratual – Cumulação que configuraria "bis in idem" - Cláusula penal de 20% sobre os valores pagos pelo autor-reconvindo, aplicável em virtude do rompimento contratual, suficiente para recompor os prejuízos suportados pela ré-reconvinte. Compromisso de venda e compra de lote de terreno - Perda de valor dado como princípio de pagamento – Descabimento - Valor que integra o preço do imóvel e não pode ser retido em caso de rescisão - Configuração de arras confirmatórias - Perda das arras que somente seria cabível se elas tivessem sido expressamente pactuadas como penitenciais - Retenção indevida – Sentença de procedência parcial da ação mantida - Apelo da ré-reconvinte desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1000795-42.2020.8.26.0566; Relator (a): José Marcos Marrone; Órgão Julgador: 23ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Carlos - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/01/2022; Data de Registro: 27/01/2022)

Como se vê, **não há que se falar na incidência de taxa de ocupação, notadamente porque o lote adquirido não foi usufruído (nem edificado), e ao AUTOR jamais possibilitada a utilização de qualquer espaço do empreendimento.**

**Consigne-se, ademais, que a restituição da comissão de corretagem afigura-se corolário da rescisão do contrato por culpa da REQUERIDA, em razão da afigurada prática de propaganda enganosa e demais falhas comprovadas.**

## 7. DAS PROVAS

As REQUERIDAS insurgem-se contra a inversão do ônus da prova, contrariando a disposição contida junto ao artigo 6º,VIII do CDC. Ora, é evidente a hipossuficiência técnica do AUTOR no presente caso, pela própria dinâmica da contratação, assim como sua qualificação, na condição de técnico em eletrônica. Não obstante, não teria como AUTOR comprovar as alegações que a próprias REQUERIDAS não conseguiram comprovar, como, por exemplo a falta de mão de obra e materiais na execução do contrato, de sorte que fica também impugnada tal alegação, diante da evidente incidência da inversão do ônus da prova no caso concreto.

**Nesse sentido, em que pesem as alegações e documentos apresentados, as REQUERIDAS não impugnam expressamente e especificamente os documentos apresentados pelo AUTOR na exordial, operando-se, portanto, a preclusão consumativa em relação a tais documentos.**

**O AUTOR, nesse aspecto, neste ato impugna a totalidade dos documentos anexados pelas REQUERIDAS, os quais não são hábeis a comprovar qualquer fato modificativo, extintivo ou terminativo do direito do AUTOR.**

**Não obstante, o AUTOR reitera neste ato a produção das provas especificadas na exordial, notadamente a designação de audiência de instrução para oitiva de testemunhas, prova pericial, e a juntada de novos documentos.**

## 8. DOS PEDIDOS

Ante o exposto, considerando a TOTAL improcedência da contestação apresentada, conforme exaustivamente exposto pela presente, requer seja julgada TOTALMENTE PROCEDENTE a presente ação, conforme exposto junto a exordial, indeferindo-se, ademais, a impugnação a Justiça gratuita deferida ao AUTOR.

Termos em que,

Pede deferimento,

Jaguariúna, 24 de abril de 2024.



**GUSTAVO ARRUDA CAMARGO DA CUNHA**  
OAB/SP N.º 306.483-D

**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: **1004419-31.2023.8.26.0296**  
Classe – Assunto: **Procedimento Comum Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**  
Requerente: **Marcos Roberto Soprani Ferreira**  
Requerido: **Reserva Santa Izabel Empreendimentos Imobiliários Ltda e outro**

**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):

Especifiquem as partes as provas que pretendem produzir justificando-as, de forma pormenorizada. No mais, apresentem para fins do artigo 357, do CPC e garantindo-se a cooperação entre as partes, os pontos que entendem controvertidos.

Nada Mais. Jaguariuna, 06 de maio de 2024. Eu, \_\_\_\_, Leticia Vale de Lima, Escrevente Técnico Judiciário.

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0292/2024, 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: "Especifiquem as partes as provas que pretendem produzir justificando-as, de forma pormenorizada. No mais, apresentem para fins do artigo 357, do CPC e garantindo-se a cooperação entre as partes, os pontos que entendem controvertidos."

Jaguariuna, 7 de maio de 2024.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0292/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 08/05/2024. Considera-se a data de publicação em 09/05/2024, 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: "Especifiquem as partes as provas que pretendem produzir justificando-as, de forma pormenorizada. No mais, apresentem para fins do artigo 357, do CPC e garantindo-se a cooperação entre as partes, os pontos que entendem controvertidos."

Jaguariúna, 7 de maio de 2024.

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

**Processo nº 1004419-31.2023.8.26.0296**

**BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA. e RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, já qualificada nos autos do processo em epígrafe, que lhe move **MARCOS ROBERTO SOPRANI FERREIRA**, em trâmite perante esta Vara, sob o número supra, vem a presença de Vossa Excelência, em atenção ao ato ordinatório de fls. 539 dos autos, vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, expor e requerer o quanto segue:

*Ab initio*, a Requerida **reitera a preliminar de impugnação ao pedido de justiça gratuita**, arguida em Contestação, requerendo que este MM. Juízo se manifeste expressamente acerca desta, haja vista que não restaram comprovados os requisitos previstos na Constituição Federal, art. 98 do CPC e Lei de nº 1.060/50, devendo a parte demandante arcar com todos os custos do processo.

Outrossim, é o presente para **especificar e justifica as provas que pretendem produzir**, quais sejam:

- a) **Perícia Técnico Contábil**, a fim de que seja comprovado que não há abusividade nos índices e juros aplicados no contrato da Requerida;
- b) **juntada de documentos**, se o caso, a fim de comprovar que o Requerente não faz jus ao seu pedido;
- c) **outras pertinentes** que se façam necessárias para o deslinde da causa



Ainda, reserva-se a Requerida o direito de produzir todas as contraprovas, bem como se manifestar por conta da eventual instrução nos autos, respeitando-se assim o princípio do contraditório e da ampla defesa.

Por fim, requer que as futuras intimações dos atos processuais realizados através da Imprensa Oficial sejam feitas **EXCLUSIVAMENTE** em nome dos advogados **João Carlos de Lima Junior, OAB/SP 142.452**, sob pena de nulidade.

Termos em que,

Pede e espera deferimento.

De Campinas para Jaguariúna, 15 de maio de 2024.

**João Carlos de Lima Junior**  
**OAB/SP 142.452**

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

Processo nº **1004419-31.2023.8.26.0296**

**MARCOS ROBERTO SOPRANI FERREIRA**, já qualificado nos autos em epígrafe, **AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL**, movida contra **BUILDING ASSESSORIA E CONSULTORIA LTDA E OUTRA**, por seus advogados subscritores, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, em atendimento ao ato ordinatório de fls. 539, apresentar os pontos que entendem controvertidos, assim como especificar as provas a serem produzidas nos autos.

**Quanto aos pontos controvertidos:**

1. *Ilegalidade da previsão de capitalização **mensal** de juros remuneratórios pelas REQUERIDAS, empresas que **não** integram o Sistema Financeiro Nacional e Sistema Financeiro de Habitação;*
2. *Aplicação da capitalização **mensal** de juros junto a atualização das parcelas cobradas;*
3. ***Legalidade** (e clareza) dos cálculos das REQUERIDAS realizados junto a correção das parcelas contratadas;*
4. *Atraso **injustificado** na efetiva entrega do empreendimento conforme contratado, tendo em vista que o atraso na entrega da obra já é fato incontroverso nos autos, pois confessado pelas próprias REQUERIDAS;*
5. *Ocorrência de **propaganda enganosa** relativamente aos bens que guarneciam a sede do condomínio, assim como quanto a construção de centro comercial junto ao empreendimento;*

Nesse sentido, **quanto a especificação das provas a serem produzidas**, a despeito da incidência da disposição contida junto ao artigo 6º, VIII, do CDC, o qual autoriza a inversão do ônus da prova nas ações envolvendo relação de consumo, o AUTOR traz as seguintes considerações.

1. Quanto aos itens 1 a 3, supra, necessária a realização de **prova pericial** visando corroborar as alegações do AUTOR;
2. Quanto aos itens 4 e 5, supra, necessária a designação de **audiência de instrução** para a oitiva de testemunhas a serem oportunamente arroladas;

3. Quanto aos itens 4 e 5, supra, poderá se fazer necessária a **juntada de novos documentos**, assim como a **expedição de ofícios**.

Protesta, ademais, pela produção de contraprovas eventualmente necessárias para o devido exercício do contraditório em face de provas que possam ser produzidas pelas REQUERIDAS.

Ante o exposto, requer seja deferida a produção das provas especificadas nestes autos.

Termos em que,

Pede deferimento,

Jaguariúna, 16 de maio de 2024.



**GUSTAVO ARRUDA CAMARGO DA CUNHA**  
OAB/SP N.º 306.483-D

**ENC: Trânsito em Julgado - Agravo de Instrumento - 2030310-18.2024.8.26.0000**

JAGUARIUNA - 1A VARA &lt;jaguariuna1@tjsp.jus.br&gt;

Ter, 04/06/2024 09:28

Para:ADRIANO HENRIQUE GONCALVES &lt;adgoncalves@tjsp.jus.br&gt;

**Ana Maria Fonseca Gomes Balducci Elias**

Matrícula: 316516-8

Supervisora de Serviço

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

Ofício Judicial da Comarca de Jaguariúna - Cível, Criminal, Execuções Criminais, Júri e Infância e Juventude

Rua Santo Antonio de Posse, 259 - Jardim Dom Bosco - Jaguariúna/SP - CEP: 13911-016

Tel: (19) 3311-1760

E-mail: anabalducci@tjsp.jus.br

**De:** LUIZ ANTONIO DE PAULA JUNIOR <luizj@tjsp.jus.br>**Enviado:** quarta-feira, 29 de maio de 2024 17:00**Para:** JAGUARIUNA - 1A VARA <jaguariuna1@tjsp.jus.br>**Assunto:** Trânsito em Julgado - Agravo de Instrumento - 2030310-18.2024.8.26.0000

Prezados(as),

Comunico que a decisão/acórdão proferida nos autos do(a) Agravo de Instrumento - 2030310-18.2024.8.26.0000 transitou em julgado e a íntegra do processo encontra-se disponível no endereço eletrônico <https://esaj.tjsp.jus.br>, sendo sua senha de acesso **puaffl**.

**Dados do processo:**

Agravo de Instrumento - 2030310-18.2024.8.26.0000

Origem: Procedimento Comum Cível nº. 1004419-31.2023.8.26.0296

Foro de Jaguariúna - 1ª Vara Cível

Building Empreendimentos Ltda e outro

Marcos Roberto Soprani Ferreira

Atenciosamente,

LUIZ ANTONIO DE PAULA JUNIOR

AVISO - O remetente desta mensagem é responsável por seu conteúdo e endereçamento. Cabe ao destinatário dar a ela tratamento adequado.

Sem a devida autorização, a reprodução, a distribuição ou qualquer outra ação, em desconformidade com as normas internas do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP), são proibidas e passíveis de sanções.

Se eventualmente aquele que deste tomar conhecimento não for o destinatário, saiba que a divulgação ou cópia da mensagem são proibidas.

Favor notificar imediatamente o remetente e apagá-la. A mensagem pode ser monitorada pelo TJSP.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2024.0000340342

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2030310-18.2024.8.26.0000, da Comarca de Jaguariúna, em que são agravantes BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA e RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA, é agravado MARCOS ROBERTO SOPRANI FERREIRA.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JOÃO PAZINE NETO (Presidente) E DONEGÁ MORANDINI.

São Paulo, 22 de abril de 2024.

**CARLOS ALBERTO DE SALLES**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**3ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO**

**Agravo de Instrumento n. 2030310-18.2024.8.26.0000**

**Comarca: Jaguariúna**

**Agravantes: Building Empreendimentos Ltda. e outra**

**Agravado: Marcos Roberto Soprani Ferreira**

**Juiz de origem: Marcelo Forli Fortuna**

**VOTO N. 32767**

*COMPRA E VENDA. RESCISÃO UNILATERAL. TUTELA PROVISÓRIA. Decisão que deferiu parcialmente a tutela provisória de urgência para suspender a exigibilidade de pagamento das parcelas vencidas e vincendas pelo autor, a inscrição em órgão de proteção ao crédito e a responsabilidade pelo pagamento de taxas, impostos e demais tributos do imóvel passem a ser de responsabilidade da proprietária. Probabilidade do direito em rescindir o contrato, ainda que inadimplente (Súmula 1, TJSP). Descabimento da manutenção da exigibilidade das parcelas vencidas e vincendas. Vedação, por consequência, à negativação em órgãos de proteção ao crédito. Urgência da medida. Preenchimento dos requisitos do artigo 300 do CPC. Decisão mantida. RECURSO DESPROVIDO.*

Trata-se de agravo de instrumento tirado contra decisão de ps. 240/242 dos autos de origem, declarada pela decisão de p. 324, que, em ação rescisão contratual, deferiu parcialmente a tutela provisória de urgência para suspender a exigibilidade de pagamento das parcelas vencidas e vincendas pelo autor, assim como a inscrição em órgão de proteção ao crédito, bem como para que taxas, impostos e demais tributos do imóvel passem a ser de responsabilidade da proprietária.

Pleiteiam as rés agravantes (ps. 01/12) alegando, em síntese, que não há razão legal ou contratual para suspensão da cobrança das parcelas da avença; que a suspensão dos pagamentos prejudica seu fluxo de caixa e, assim, a conclusão do loteamento; que não foi demonstrado suposto risco de dano irreparável ao demandante; que deve ser observado o princípio do *pacta sunt servanda*.

Foi indeferido o efeito suspensivo (ps. 95/96).

Apresentada contraminuta (ps. 111/118), os autos encontram-se em termos para julgamento.

**É o relatório.**

O recurso não comporta provimento.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Com efeito, é possível ao promitente comprador, ainda que inadimplente, requerer a rescisão do contrato (Súmula 1, TJSP) – o que configura probabilidade do direito para fins de concessão de tutela de urgência (art. 300, CPC).

De fato, manifestada a vontade pela rescisão do negócio jurídico, não há razão juridicamente relevante para continuar obrigando-o ao cumprimento do contrato nos termos avençados, até porque os pagamentos que viessem a realizar, nesse cenário, apenas se somariam às quantias que posteriormente teriam de ser eventualmente restituídas. Nesse ponto, portanto, a decisão agravada comporta reforma.

O mesmo raciocínio justifica ainda a reforma da decisão quanto à impossibilidade de as agravantes inscreverem o nome do agravado em cadastros restritivos de crédito: se o negócio será desfeito, não há que se falar em descumprimento, mas apenas em resolução. Nesse sentido:

*AGRAVO DE INSTRUMENTO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Ação de rescisão contratual. Decisão que indeferiu a antecipação dos efeitos da tutela. Inconformismo do autor. Acolhimento. Súmula 1 deste Tribunal que prevê a possibilidade dos compromissários compradores pedirem a rescisão do contrato, ainda que inadimplentes. Perigo de dano irreparável em razão da possibilidade de sofrer as consequências da mora, como a inserção de dados nos órgãos de proteção ao crédito. Requisitos para a antecipação de tutela preenchidos, nos termos do art. 300 do NCPC. Suspensão da exigibilidade das parcelas vencidas e vincendas. Abstenção da negativação. Precedentes. Decisão reformada. RECURSO PROVIDO. (TJSP, 3ª Câmara de Direito Privado, agravo de instrumento nº 2157694-42.2016.8.26.0000, Rel. Des. Viviani Nicolau, j. 17.2.2017)*

*AGRAVO DE INSTRUMENTO – Venda e Compra de Imóvel – Rescisão – Tutela antecipada deferida para determinar a suspensão da exigibilidade das parcelas contratuais vincendas – Compromissário comprador que, mesmo inadimplente, tem direito à rescisão do contrato, o que independe da concordância da promitente vendedora – Inteligência da Súmula nº. 1 deste E. TJSP – Manutenção dos pagamentos que se mostra inviável diante do pedido rescisório – Presença dos requisitos legais do art. 294 e ss do NCPC – Decisão mantida - Recurso improvido. (TJSP, 3ª Câmara de Direito Privado, agravo de instrumento nº 2168954-19.2016.8.26.0000, Rel. Des. Egidio Giacoia, j. 30.11.2016)*



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Haveria, ainda, risco de dano ao agravado caso o processo prosseguisse sem o provimento antecipatório, uma vez que ele poderia ser cobrado para cumprimento de contrato que já manifestou a intenção de rescindir, sofrendo também desproporcional (no contexto) restrição de crédito no mercado.

Diante do exposto, **nega-se provimento** ao agravo de instrumento.

**CARLOS ALBERTO DE SALLES**

**Relator**





**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 3ª Câmara de Direito Privado  
 Pátio do Colégio, nº 73 - Sala 803 - 8º ANDAR - Sé - CEP:  
 01016-040 - São Paulo/SP - 3489-3825

**CERTIDÃO DE TRÂNSITO EM JULGADO**

Processo nº:	<b>2030310-18.2024.8.26.0000</b>
Classe – Assunto:	<b>Agravo de Instrumento - Compra e Venda</b>
Agravante	<b>Building Empreendimentos Ltda e outro</b>
Agravado	<b>Marcos Roberto Soprani Ferreira</b>
Relator(a):	<b>CARLOS ALBERTO DE SALLES</b>
Órgão Julgador:	<b>3ª Câmara de Direito Privado</b>
Comarca de Origem	<b>Jaguariúna</b>
Vara de Origem	<b>1ª Vara Cível</b>

Certifico que o v. acórdão transitou em julgado em 22/05/2024.

São Paulo, 29 de maio de 2024.

\_\_\_\_\_  
 Luiz Antonio de Paula Junior - Matrícula: M809393  
 Escrevente Técnico Judiciário

**TERMO DE ENCAMINHAMENTO AO ARQUIVO**

Certifico que nesta data enviei o e-mail com a comunicação do trânsito em julgado à Vara de Origem e encaminhei os presentes autos ao arquivo.

São Paulo, 29 de maio de 2024

\_\_\_\_\_  
 Luiz Antonio de Paula Junior - Matrícula: M809393  
 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@tjsp.jus.br**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****DECISÃO**

Processo Digital nº: **1004419-31.2023.8.26.0296**  
Classe - Assunto **Procedimento Comum Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**  
Requerente: **Marcos Roberto Soprani Ferreira**  
Requerido: **Reserva Santa Izabel Empreendimentos Imobiliários Ltda e outro**

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

Vistos.

De modo a possibilitar a análise da impugnação à concessão dos benefícios da Justiça Gratuita, intime-se o autor para que junte aos autos cópia da última declaração de imposto de renda, no prazo de cinco dias.

Em caso de alegação de isenção, deverá juntar ao feito cópia extraída do site da Receita Federal em que conste inexistir na base de dados declaração de imposto de renda para o seu CPF.

Intime-se.

Jaguariuna, 06 de agosto 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 0587/2024, 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. De modo a possibilitar a análise da impugnação à concessão dos benefícios da Justiça Gratuita, intime-se o autor para que junte aos autos cópia da última declaração de imposto de renda, no prazo de cinco dias. Em caso de alegação de isenção, deverá juntar ao feito cópia extraída do site da Receita Federal em que conste inexistir na base de dados declaração de imposto de renda para o seu CPF. Intime-se."

Jaguariuna, 9 de agosto de 2024.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0587/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 12/08/2024. Considera-se a data de publicação em 13/08/2024, 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. De modo a possibilitar a análise da impugnação à concessão dos benefícios da Justiça Gratuita, intime-se o autor para que junte aos autos cópia da última declaração de imposto de renda, no prazo de cinco dias. Em caso de alegação de isenção, deverá juntar ao feito cópia extraída do site da Receita Federal em que conste inexistir na base de dados declaração de imposto de renda para o seu CPF. Intime-se."

Jaguariúna, 9 de agosto de 2024.

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

Processo nº **1004419-31.2023.8.26.0296**

**MARCOS ROBERTO SOPRANI FERREIRA**, já qualificado nos autos em epígrafe, **AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL**, movida contra **BUILDING ASSESSORIA E CONSULTORIA LTDA E OUTRA**, por seus advogados subscritores, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, em atendimento ao despacho de fls. retro, **informar que é isento da obrigação legal para a apresentação de declaração de renda ao Fisco Federal, uma vez que não preenche os requisitos legais para tanto.**

No entanto, ao consultar o site da receita federal, obteve a informação que a declaração de isenção não é mais emitida pela RFB, bastando, para comprovar tal alegação, a apresentação da respectiva declaração de isenção, em emitida e firmada pelo próprio contribuinte, conforme disponibilizada no site da receita federal ( [Declaração de isento de imposto de renda — Receita Federal \(www.gov.br\)](http://www.gov.br) )

Por tal motivo, o AUTOR neste ato requer a juntada da referida declaração, responsabilizando-se legalmente por tal declaração, e colocando-se a disposição para a apresentação de eventuais documentos complementares, não se opondo a eventual expedição de ofício à RFB visando corroborar tais alegações. **(DOC. 01)**

Ante o exposto, requer seja indeferida a impugnação aos benefícios da Justiça Gratuita, mantendo-se, assim, a decisão proferida mediante o despacho inicial proferido nos autos.

Termos em que,

Pede deferimento,

Jaguariúna, 20 de agosto de 2024.



**GUSTAVO ARRUDA CAMARGO DA CUNHA**  
OAB/SP N.º 306.483-D



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JAGUARIÚNA**  
**SECRETARIA DE NEGÓCIOS JURÍDICOS**

Ofício SENEJ/DC nº 08 /2024

Jaguariúna, 11 de janeiro de 2024.

**Ref. Ofício Processo Digital nº 1004419-31.2023.8.26.0296**

**Classe – Assunto: Procedimento Comum Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**

**Requerente: Marcos Roberto Soprani Ferreira**

**Requerido: Building Assessoria e Consult. Ltda e outro**

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito

Reportando-nos ao teor do ofício em epígrafe, expedido nos autos do processo nº 1004419-31.2023.8.26.0296, encaminhamos as informações prestadas pela Diretora do Departamento de Tributos, Sra. Elisa Teresa Monteiro, a qual adotou as devidas providências a fim de excluir, do cadastro imobiliário, Marcos Roberto Soprani Ferreira como compromissário do imóvel.

Sem mais, aproveitamos o ensejo para renovar nossos votos de elevada estima e distinta consideração.

Respeitosamente,

**Fabiano Augusto Rodrigues Urbano**  
**Secretário de Negócios Jurídicos**

**Ao Excelentíssimo Senhor**  
**DR. MARCELO FORLI FORTUNA**  
**Juiz de Direito**

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JAGUARIÚNA**

SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS

Departamento de Tributos

Rua José Alves Guedes, 551 - Centro - Jaguariúna/SP - CEP 13910-021

Jaguariúna, aos 9 de janeiro de 2024.

**Prot. 24331/2023****À**  
**SENEJ**

Foi efetuada a exclusão de MARCOS ROBERTO SOPRANI FERREIRA como compromissário vinculado ao imóvel, conforme Decisão Judicial, Processo Judicial Digital n.º 1004419-31.2023.8.26.0296, e efetuada a alteração de endereço de correspondência para a do proprietário do imóvel.

Para ciência e continuidade da análise.

ELISA TERESA MONTEIRO  
Diretora do Departamento de Tributos

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

**Processo nº 1004419-31.2023.8.26.0296**

**BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA. e RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.,** já qualificada nos autos do processo em epígrafe, que lhe move **MARCOS ROBERTO SOPRANI FERREIRA**, em trâmite perante esta Vara, sob o número supra, vem a presença de Vossa Excelência, requerer a juntada aos autos do incluso acordo firmado entre a Requerida **Reserva Santa Izabel Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.** e a **Associação de Proprietários e Adquirentes de Lotes do Reserva Santa Izabel**, o qual tem por objeto a compensação pelos móveis e/ou objetos de decoração levantados da casa/sede e seu entorno, conforme inventário apresentado pela Associação à Requerida.

Assim, tendo em vista que o mencionado acordo foi aprovado em Assembleia Geral Ordinária realizada em abril de 2024, a qual aceitou receber o importe de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais) a título de compensação, bem como dá total quitação em relação ao objeto, de certo o pleito do do Requerente, também nesse particular, deverá ser **julgado improcedente.**

Por fim, requer que as futuras intimações dos atos processuais realizados através da Imprensa Oficial sejam feitas **EXCLUSIVAMENTE** em nome dos advogados **João Carlos de Lima Junior, OAB/SP 142.452**, sob pena de nulidade.

Termos em que,

Pede e espera deferimento.

De Campinas para Jaguariúna, 6 de setembro de 2024.

**João Carlos de Lima Junior**

**OAB/SP 142.452**

## INSTRUMENTO PARTICULAR DE ACORDO EXTRAJUDICIAL

Pelo presente instrumento, de um lado **ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS E ADQUIRENTES DE LOTES DO RESERVA SANTA IZABEL**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 41.234.693/0001-64, estabelecida na Rodovia SP-340, Governador Doutor Adhemar Pereira de Barros, KM 130, Sítio Santa Izabel, Jaguariúna/SP, neste ato representada pela Diretora Presidente Tecla F5 Gestão Condominial LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 29.341.908/001-40, doravante denominada ASSOCIAÇÃO e do outro lado **RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 29.521.227/0001-64, estabelecida na Avenida Doutor Jesuíno Marcondes Machado, 440, Sala 09, Nova Campinas, Campinas/SP, CEP 13092-108, neste ato representada pela sócia *Building Empreendimentos* LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 05.394.993/0001-47, doravante denominada **SPE**, por intermédio de seu representante legal, Sr. Roberto Ariani Mangabeira Albernaz, com mesmo endereço profissional da SPE.

Ajustam as Partes acima qualificadas o presente Instrumento Particular de Acordo Extrajudicial, com efeitos de confissão de dívida, que se regerá pelas cláusulas e condições abaixo descritas:

### Cláusula 1ª – DO OBJETO

Consoante ajustado na Assembleia Geral Ordinária realizada no dia 27/04/2024, restou aprovado, por maioria dos votos, o valor de **R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais)**, por mera liberalidade, que SPE repassará à ASSOCIAÇÃO, a título de compensação pelos móveis e/ou objetos de decoração levantados da casa/sede e/ou de seu entorno, conforme relação de mobiliário (inventário) apresentado à SPE, e que se torna parte integrante deste ajuste – vide anexo.

### Cláusula 2ª – DO PAGAMENTO

A compensação descrita na Cláusula 1ª (primeira) será paga pela SPE à ASSOCIAÇÃO em 16 (dezesseis) parcelas mensais e consecutivas, no valor de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) cada, devendo a primeira parcela ser adimplida em até 3 (três) dias úteis a contar da assinatura deste Acordo, assim considerado a data no reconhecimento das firmas, vencendo-se as demais parcelas no mesmo dia dos meses subsequentes.

*Raguel F*

**Parágrafo Primeiro:** Todas as parcelas serão pagas por meio de depósito bancário, na conta a seguir indicada: **Agência 2964, Conta Corrente 99895-5, Banco Itaú,**

*Fernando D*

*Raguel R Roberto A*

*Marcia A*

*Marcio C VIAGO Alana C*

**Associação de Proprietários e Adquirentes de Lotes do Reserva Santa Izabel, CNPJ 41.234.693/0001-64.**

**Parágrafo Segundo:** Caso o dia do pagamento corresponda aos sábados, domingos ou feriados ficará prorrogado para o próximo dia útil subsequente ao do vencimento.

**Parágrafo Terceiro:** Os comprovantes de pagamentos/depósitos servirão como recibos de pagamento, ressalvadas os pagamentos e/ou depósitos, porventura, efetuados por meio cheques, que só terão validade após as respectivas compensações bancárias das cartões.

### **Cláusula 3ª – DA MOBÍLIA REMANESCENTE**

Ajustam as partes que a ASSOCIAÇÃO permanecerá com a posse e propriedade do atual mobiliário existente na casa/sede, sendo que a quantia ajustada no presente Instrumento se refere, exclusivamente, à compensação efetuada pela SPE face à retirada, pela anterior proprietária do imóvel dos seus móveis e/ou objetos de decoração que anteriormente existiam no local e em seu entorno.

### **CLÁUSULA 4ª – DO INADIMPLEMENTO**

O inadimplemento de qualquer parcela no prazo estipulado, por qualquer razão, implicará na incidência de multa de 10% (dez por cento) calculada sobre a respectiva parcela inadimplida, além de juros de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária a partir do vencimento, utilizando-se como fator de atualização o INPC, sendo lícito a ASSOCIAÇÃO a adoção de medidas judiciais e extrajudiciais que entender cabíveis, inclusive execução judicial, sem prejuízo das custas processuais e dos honorários advocatícios, estes na base de 20% (vinte por cento).

**Parágrafo Único:** Valerá o presente como título executivo, nos termos da Lei.

### **CLÁUSULA 5ª – DA IRREVOGABILIDADE E DA IRRETRATABILIDADE**

O presente instrumento é de caráter irrevogável e irretratável e obriga, em todos os termos, herdeiros e sucessores de ambas as partes, no seu fiel cumprimento, a qualquer título.

### **CLÁUSULA 6ª – DA QUITAÇÃO APÓS O ADIMPLEMENTO**

Com o cumprimento integral do presente Instrumento, haverá geral, irrestrita e irrevogável quitação à SPE, em relação ao objeto da presente composição (consistente na compensação pecuniária face à retirada de móveis e/ou objetos de

*Fernando D*

*Raquel R*

*Raquel R*

*Roberto A*

*Marcia A* *Marcio C* **VIAGO** *Therla C*

decoração da casa/sede e/ou de seu entorno, conforme inventário de mobiliário - doc. anexo), para nada mais reclamar desta a que título for.

**Parágrafo Único:** Enquanto o acordo estiver sendo rigorosamente cumprido ou após o seu integral cumprimento, a ASSOCIAÇÃO obriga-se a nada reclamar em relação ao objeto da presente composição (compensação face à retirada de móveis e/ou objetos de decoração da casa sede e/ou de seu entorno, conforme inventário de mobiliário - doc. anexo).

### CLÁUSULA 7ª - DO FORO

Fica eleito o Foro da Comarca de Jaguariúna/SP para dirimir quaisquer dúvidas ou conflitos oriundos do presente instrumento, renunciando-se a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

E, assim, por estarem justos e contratados, assinam o presente Instrumento Particular de Acordo Extrajudicial, em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas.

Paulínia, 06 de agosto 2024.

*Marcio C TIAGO*

**ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS E ADQUIRENTES DE LOTES DO RESERVA  
SANTA IZABEL**

*Marcia A Roberto A*

**RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**

Testemunhas:

*Fernando D*

*Raquel F*



Documento assinado digitalmente  
FERNANDO MARCIO DAS DORES  
Data: 06/08/2024 11:28:30-0300  
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

*Raquel R*

**Nome: FERNANDO DAS DORES**

**CPF:**

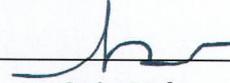
**Nome: Raquel Matias Franchia**

**CPF: 221.423.188-94**

## Página de assinaturas



**Tecla Castro**  
158.506.908-67  
Signatário



**Caio Belo**  
Pazzoto, Pisciotta e Belo Sociedade...  
Signatário



**TIAGO NUNES**  
346.722.428-89  
Signatário



**Marcio Caseiro**  
172.743.738-11  
Signatário



**Raquel Romero**  
350.475.798-16  
Signatário



**Fernando Dores**  
280.243.036-04  
Signatário



**Roberto Albernaz**  
025.057.888-39  
Signatário



**Marcia Almeida**  
076.985.048-08  
Signatário

## HISTÓRICO

06 ago 2024



Escaneie a imagem para verificar a autenticidade do documento  
Hash SHA256 do PDF original 385b2adef3aee5cc8319645b3d961460f389bac867f8b0c597cb1e29d33e8145  
<https://valida.ae/f68ae677b7a60c0f8540fa9aa3ada11364174f047e91d5bd4>



- 15:52:57  **RSI Ingrid Paloma Santos De Oliveira Araujo** criou este documento. ( Email: adm001.rsi@gmail.com )
- 06 ago 2024 15:55:15  **Tecla Bierrenbach de Castro** (Email: presidente.rsi@gmail.com, CPF: 158.506.908-67) visualizou este documento por meio do IP 187.106.32.79 localizado em Campinas - São Paulo - Brazil
- 06 ago 2024 15:55:24  **Tecla Bierrenbach de Castro** (Email: presidente.rsi@gmail.com, CPF: 158.506.908-67) assinou este documento por meio do IP 187.106.32.79 localizado em Campinas - São Paulo - Brazil
- 06 ago 2024 15:59:13  **TIAGO SOARES NUNES** (Email: tesoureiro.rsi@gmail.com, CPF: 346.722.428-89) visualizou este documento por meio do IP 186.249.135.171 localizado em Paulínia - São Paulo - Brazil
- 06 ago 2024 16:06:44  **TIAGO SOARES NUNES** (Email: tesoureiro.rsi@gmail.com, CPF: 346.722.428-89) assinou este documento por meio do IP 186.249.135.171 localizado em Paulínia - São Paulo - Brazil
- 06 ago 2024 16:22:32  **Marcio Caseiro** (Email: marciocaseiro@hotmail.com, CPF: 172.743.738-11) visualizou este documento por meio do IP 187.106.32.160 localizado em Campinas - São Paulo - Brazil
- 06 ago 2024 16:22:52  **Marcio Caseiro** (Email: marciocaseiro@hotmail.com, CPF: 172.743.738-11) assinou este documento por meio do IP 187.106.32.160 localizado em Campinas - São Paulo - Brazil
- 06 ago 2024 16:00:02  **Caio Bennemann Belo** (Empresa: Pazzoto, Pisciotta e Belo Sociedade de Advogados, Email: caio.belo@ppblaw.com.br, CPF: 361.900.898-10) visualizou este documento por meio do IP 201.13.62.70 localizado em São Paulo - São Paulo - Brazil
- 06 ago 2024 16:02:36  **Caio Bennemann Belo** (Empresa: Pazzoto, Pisciotta e Belo Sociedade de Advogados, Email: caio.belo@ppblaw.com.br, CPF: 361.900.898-10) assinou este documento por meio do IP 201.13.62.70 localizado em São Paulo - São Paulo - Brazil
- 06 ago 2024 18:27:41  **Marcia Magnusson De Almeida** (Email: marcia@buildingeng.com.br, CPF: 076.985.048-08) visualizou este documento por meio do IP 179.111.150.33 localizado em Campinas - São Paulo - Brazil
- 08 ago 2024 18:25:24  **Marcia Magnusson De Almeida** (Email: marcia@buildingeng.com.br, CPF: 076.985.048-08) assinou este documento por meio do IP 200.100.151.205 localizado em Campinas - São Paulo - Brazil
- 08 ago 2024 18:22:27  **Roberto Ariani Mangabeira Albernaz** (Email: roberto@buildingeng.com.br, CPF: 025.057.888-39) visualizou este documento por meio do IP 200.100.151.205 localizado em Campinas - São Paulo - Brazil
- 08 ago 2024 18:22:38  **Roberto Ariani Mangabeira Albernaz** (Email: roberto@buildingeng.com.br, CPF: 025.057.888-39) assinou este documento por meio do IP 200.100.151.205 localizado em Campinas - São Paulo - Brazil
- 08 ago 2024 12:46:46  **Raquel Romero** (Email: vogue.dr@gmail.com, CPF: 350.475.798-16) visualizou este documento por meio do IP 191.39.146.213 localizado em São Paulo - São Paulo - Brazil
- 08 ago 2024 12:47:11  **Raquel Romero** (Email: vogue.dr@gmail.com, CPF: 350.475.798-16) assinou este documento por meio do IP 191.39.146.213 localizado em São Paulo - São Paulo - Brazil
- 06 ago 2024 22:07:53  **Fernando Marcio das Dores** (Email: fernandomdores@hotmail.com, CPF: 280.243.036-04) visualizou este documento por meio do IP 187.106.39.179 localizado em Campinas - São Paulo - Brazil
- 08 ago 2024 17:19:22  **Fernando Marcio das Dores** (Email: fernandomdores@hotmail.com, CPF: 280.243.036-04) assinou este documento por meio do IP 179.60.172.165 localizado em São Paulo - São Paulo - Brazil



## Página de assinaturas



**Raquel Franchia**  
221.423.188-94  
Signatário

## HISTÓRICO

- |                         |   |  |
|-------------------------|---|--|
| 08 ago 2024<br>18:55:52 |    | <b>RSI Ingrid Paloma Santos De Oliveira Araujo</b> criou este documento. ( Email: adm001.rsi@gmail.com )   |
| 09 ago 2024<br>10:53:43 |  | <b>Raquel Matias Franchia</b> (Email: raquel@buildingeng.com.br, CPF: 221.423.188-94) visualizou este documento por meio do IP 200.100.151.205 localizado em Campinas - São Paulo - Brazil |
| 09 ago 2024<br>10:54:24 |  | <b>Raquel Matias Franchia</b> (Email: raquel@buildingeng.com.br, CPF: 221.423.188-94) assinou este documento por meio do IP 200.100.151.205 localizado em Campinas - São Paulo - Brazil    |



Escaneie a imagem para verificar a autenticidade do documento  
Hash SHA256 do PDF original 7a2b5afd999531495121cc2aa33bb454be9b7a4aff63e90b93241e92bf0834d2  
<https://valida.ae/01c288bd4fa01f667985be3a1cee908d5faf9aba86b37e9fb>

