

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

**IDOSA – TRAMITAÇÃO PRIORITÁRIA**

**MARCIA APARECIDA PICCOLOTO MATTA**, brasileira, solteira, aposentada, portadora da cédula de identidade (RG) nº 9.594.504-0 SSP SP, inscrito na CPF/ME sob nº 025.077.378-32, residente e domiciliada na Rua Cândido Portinari, nº 699, Bairro Vila Nogueira, Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, por seus advogados subscretores, mandato incluso, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, propor a presente **MEDIDA CAUTELAR DE PRODUÇÃO ANTECIPADA DE PROVA PERICIAL**, 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; **BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA – BUILDING**, sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ sob nº 05.394.993/0001-47, com sede na Avenida Jesuíno Marcondes Machado, 440, sala 01, Nova Campinas- Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, CEP: 13092-108, com fulcro na disposição contida junto ao artigo 381, III, do CPC, tendo em vista as questões de fato e direito a seguir expostas.

**1. DOS CONTRATOS FIRMADOS ENTRE AS PARTES**

A AUTORA firmou junto as REQUERIDAS “*Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra e Cessão de Unidade de Lote de Terreno em Loteamento Planejado e Outras Avenças*” visando a aquisição de lote de terreno residencial, mais precisamente o Lote de Terreno L-13. **(DOC. 01)**

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

**(4) PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:** O preço de venda do lote de terreno acima mencionado, certo e previamente ajustado, é o de **R\$ 219.282,05 (duzentos e noventa e dois reais e cinco centavos)**, que será pago pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, da seguinte forma:

I. A quantia de **R\$ 21.521,05 (vinte e um mil quinhentos e vinte e um reais e cinco centavos)** como sinal e princípio de pagamento, da seguinte forma: (a) **R\$ 4.653,20 (quatro mil seiscentos e cinquenta e três reais e vinte centavos)** através do cheque nº 991361 da Agência 0207 do Banco Santander cujo recebimento a **PROMITENTE VENDEDORA** dará plena e geral quitação com a efetiva compensação do respectivo cheque, (b) **R\$ 5.234,85 (cinco mil duzentos e trinta e quatro reais e oitenta e cinco centavos)** através do cheque nº 991366 da Agência 0207 do Banco Santander que será depositado em data de 29 de Outubro de 2018, de cujo recebimento a **PROMITENTE VENDEDORA** dará plena e geral quitação com a efetiva compensação do respectivo cheque e (c) **R\$ 11.633,00 (onze mil seiscentos e trinta e três reais)** através de boleto bancário com vencimento em 29 de Novembro de 2018.

II. O saldo de **R\$ 197.761,00 (cento e noventa e sete mil setecentos e sessenta e um reais)** que constituirá o valor principal da dívida, a qual será acrescida dos encargos calculados, para pagamento na forma abaixo descrita:

II.1 Preço do pagamento parcelado: **R\$ 197.761,00 (cento e noventa e sete mil setecentos e sessenta e um 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\$ 1.660,00 (um mil seiscentos e sessenta reais)** cada uma, vencendo-se a primeira no dia 25/dezembro/2018 e a última em 25/novembro/2030, mais 12 (doze) parcelas anuais, consecutivas e reajustáveis, já acrescidas de juros de 10% ao ano, no valor de **R\$ 8.536,00 (oito mil quinhentos e trinta e seis reais)** cada uma, vencendo-se a primeira no dia 25/setembro/2019 e a última em 25/setembro/2030, perfazendo o montante com juros de **R\$ 341.472,00 (trezentos e quarenta e um mil quatrocentos e setenta e dois reais)**.

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

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

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

Além disso, restou pactuado que após condição contratual imposta, qual seja, a emissão de TVO (Termo de Verificação de Obras) pela Prefeitura local, *“as parcelas do saldo do preço serão corrigidas mensalmente segundo o disposto na Cláusula Sétima e Seguintes deste instrumento, do qual o presente QUADRO RESUMO é parte integrante”* (II.3). Nesse sentido, cumpre reproduzir abaixo os termos das referidas disposições contratuais:

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

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

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

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

Denota-se, da leitura acima, o saldo remanescente seria amortizado mediante a aplicação da *tabela price* com juros compostos de 0,7974% (zero virgula sete nove sete quatro por cento) ao mês, totalizando 10% (dez por cento) de juros anuais.

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

Ao se constatar tais divergências a AUTORA encaminhou notificação extrajudicial às REQUERIDAS, no dia 16/10/2023, solicitando o envio do extrato do saldo devedor presente, solicitando também a apresentação de informações necessárias para a efetiva apuração dos valores exigidos e pagos, conforme reproduzido abaixo: **(DOC. 02)**

~~Diante da falta de informações junto a NOTIFICADA, mediante apuração unilateral, a NOTIFICANTE constatou possíveis divergências junto aos cálculos adotados para fins de correção do valor das parcelas e respectivas amortizações, motivo pelo qual neste ato e pela derradeira vez, requer sejam encaminhadas **as respectivas notas explicativas em relação aos valores e índices de correção praticados em relação a NOTIFICANTE.** No ensejo, solicita-se também o esclarecimento em relação aos seguintes pontos: ¶~~

- ~~1. Qual a taxa de juros aplicada para cálculo na Tabela Price? ¶~~
- ~~2. Qual a base de cálculo (saldo devedor) utilizada para o cálculo na Tabela Price? ¶~~
- ~~3. Quais são os índices históricos do INCC e IGP-M aplicados aos valores resultados da Tabela Price? ¶~~
- ~~4. Para a aplicação dos índices do IGP-M, qual a data inicial? ¶~~

~~Ante o exposto, em consideração as observações acima demonstradas, assim como em respeito ao código de defesa do consumidor, requer a NOTIFICANTE que as NOTIFICADAS apresentem os solicitados esclarecimentos e as **respectivas notas explicativas em relação ao cálculo realizado a luz do contrato celebrado, de forma pormenorizada, no prazo de cinco dias corridos a contar do recebimento da presente.** ¶~~

Contudo, **considerando que as REQUERIDAS não responderam ao pedido de esclarecimentos formulado conforme acima**, considerando que a falta de informações prejudica o entendimento da AUTORA a respeito dos valores contratados, considerando o exponencial aumento das parcelas exigidas pelas REQUERIDAS e o direito da AUTORA na produção de antecipada de provas em seu favor, não restou alternativa senão o ajuizamento da presente na defesa dos seus direitos e interesses.

## 2. DAS DIVERGÊNCIAS E VALORES INJUSTIFICADOS NO CÁLCULO DO DÉBITO PARA AMORTIZAÇÃO DOS JUROS CONFORME O CONTRATO REFERENTE AO LOTE L-13.

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

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

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

II.1 Preço do pagamento parcelado: **R\$ 197.761,00 (cento e noventa e sete mil setecentos e sessenta e um 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\$ 1.660,00 (um mil seiscentos e sessenta reais)** cada uma, vencendo-se a primeira no dia 25/dezembro/2018 e a última em 25/novembro/2030, mais 12 (doze) parcelas anuais, consecutivas e reajustáveis, já acrescidas de juros de 10% ao ano, no valor de **R\$ 8.536,00 (oito mil quinhentos e trinta e seis reais)** cada uma, vencendo-se a primeira no dia 25/setembro/2019 e a última em 25/setembro/2030, perfazendo o montante com juros de **R\$ 341.472,00 (trezentos e quarenta e um mil quatrocentos e setenta e dois reais)**.

Denota-se, da leitura acima, que o valor total financiado (R\$ 197.761,00) 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\$ 1.660,00 (mil seiscentos e sessenta Reais), calculados junto à tabela *price*, sendo que estas seriam corrigidas pelo INCC até a emissão do TVO, e somadas ao pagamento de doze parcelas anuais reajustáveis (pelo mesmo índice) no valor de R\$ 8.536,00 (oito mil quinhentos e trinta e seis Reais ) cada, totalizaria o montante de R\$ 341.472,00 (trezentos e quarenta e um quatrocentos e setenta e dois Reais).

Assim, considerando que o valor total das parcelas anuais é de R\$ 102.432,00 (cento e dois mil quatrocentos e trinta e dois Reais) (12x8.536,00), se subtrairmos este resultado do valor remanescente inicial (197.761,00), tem-se o saldo de R\$ 95.329,00 (noventa e cinco mil trezentos e vinte 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\$ 1.115,64 (mil cento e quinze Reais e sessenta e quatro centavos) (DOC. 03 – Anexo II):**

### ANEXO II - REVISÃO

Entidade:	Loteadora Reserva /santa Isabel	
Cliente:	Márcia Aparecida Picoloto Matta	
juros contratuais:	0,7974%	
qtde parcelas	144	
valor parcela:	R\$ 1.115,64	
soma total parcelas	R\$ 160.651,71	
Valor Financiado:	R\$ 95.329,00	Valor das Parcelas: R\$ 1.115,64
Taxa de Juros:	0,7974%	Total de Juros: R\$ 65.322,71
Prazo (meses):	144	Total do Financiamento: R\$ 160.651,71

De outro giro, se considerarmos os valores apresentados pelas REQUERIDAS, junto ao documento denominado *saldo devedor presente* (DOC. 04), o valor dos juros mensais apurados é de 1,5517% (um vírgula cinco cinco um sete por cento), consubstanciando-se, na prática, 18,45% (dezoito virgula quarenta e cinco por cento) ao ano, valor que diverge do contrato: (DOC. 03—Anexo I):

### ANEXO I - CÁLCULOS LOTEADORA

Entidade:	Loteadora Reserva /santa Isabel	
Cliente:	Márcia Aparecidada Picoloto Motta	
juros contratuais:	1,551700%	
qtde parcelas	144	
valor parcela:	R\$ 1.660,00	
soma total parcelas	R\$ 239.040,10	
Valor Financiado:	R\$ 95.329,00	Valor das Parcelas: R\$ 1.660,00
Taxa de Juros:	1,551700%	Total de Juros: R\$ 143.711,10
Prazo (meses):	144	Total do Financiamento: R\$ 239.040,10

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, o valor dos juros mensais aplicados tem de ser necessariamente de 1,5517% (um vírgula cinco cinco um sete por cento), consubstanciando-se na prática de 18,45% (dezoito virgula quarenta e cinco por cento) ao ano. Nesse sentido, o valor das parcelas mensais financiadas totalizaria R\$ 239.040,10 (duzentos e trinta e nove mil e quarenta Reais e dez centavos), somados aos R\$ 102.432,00 (cento e dois mil quatrocentos e trinta e dois Reais), relativos ao valor das parcelas anuais.

**Ou seja, para se alcançar o resultado do valor total do financiado, conforme previsto em contrato (R\$ 341.722,00) os juros aplicados têm de ser de 1,5517% ao mês, pois se aplicados os juros contratados, ou seja, 0,7974% ao mês, o valor total do financiamento será, necessariamente, R\$ 263.083,71 (duzentos e sessenta e três mil e oitenta e três Reais e setenta e um centavos)**

Isso porque se fizermos o cálculo acima mencionado, ou seja excluindo o valor das parcelas anuais correspondentes a R\$ 102.432,00 (cento e quatorze mil trezentos e doze Reais), e aplicando os juros contratados, ou seja, 10% (dez por cento) ao ano, representados por 0,7974% (zero virgula sete nove sete quatro por cento) ao mês, frente ao saldo remanescente de

R\$ 95.329,00 (noventa e cinco mil trezentos e vinte e nove Reais), o valor total das parcelas mensais seria de R\$ 160.651,71 (cento e sessenta mil seiscentos e cinquenta e um Reais e setenta e um centavos), os quais somados ao valor das parcelas anuais, representaria o montante com juros de R\$ 263.083,71 (duzentos e sessenta e três mil e oitenta e três Reais e setenta e um centavos), valor aquém dos R\$ 341.472,00 (trezentos e oitenta e quarenta e um mil e quatrocentos e setenta e dois Reais) consignados no contrato.

Devido a essa divergência, consta uma diferença no valor de R\$ 26.616,28 (vinte e seis mil setecentos e dezesseis Reais e vinte e oito centavos), consubstanciada no valor pago indevidamente pela AUTORA, **apurada até o pagamento da parcela 57 (cinquenta e sete) em 29/08/2023. (DOC. 03 – 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 agosto de 2023 seria de R\$ 2.274,86 (dois mil duzentos e setenta e quatro Reais) frente ao valor de R\$ 2.361,04 (dois mil trezentos e sessenta e um Reais e quatro centavos), que foi pago pela AUTORA. **(DOC. 03 - Anexo III)**

ANEXO III - CÁLCULO PRESTAÇÕES COM APLICAÇÃO DO INCC-IGP-M - ALEXANDRA FÉLIX DE SOUZA																
Parcela	Mês	parcelas	INCC %		IGP-M %		valor correção	parcela Atualizada	data pagamento	dias	juros moratórios		multa	valor prestação	valor pago	diferença
			mês	acumulado	mês	acumulado					índice	valor				
54	25/05/2023	2.380,25			-1,84%	0,567068	- 43,80	2.336,46	25/05/2023		0,00000	-	-	2.336,46	2.361,04	24,58
55	25/06/2023	2.336,46			-1,93%	0,536824	- 45,09	2.291,36	26/06/2023		0,00000	-	-	2.291,36	2.361,04	69,68
56	25/07/2023	2.291,36			-0,72%	0,525759	- 16,50	2.274,86	25/07/2023		0,00000	-	-	2.274,86	2.361,04	86,18
57	25/08/2023	2.274,86			-0,14%	0,523623	- 3,18	2.271,68	25/08/2023		0,00000	-	-	2.271,68	2.361,04	89,36

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

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

ANEXO III - CÁLCULO PRESTAÇÕES COM APLICAÇÃO DO INCC-IGP-M - MÁRCIA APARECIDA PICOLOTO MATTA																
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	29/09/2018	4.653,20							04/10/2018					4.653,20	-	
2	29/10/2018	5.234,85							29/10/2018					5.234,85	-	
3	29/10/2018								29/11/2018					3.199,08	-	
4	29/11/2018	11.633,00							29/11/2018					8.433,92	-	
	ago/18		0,15%	0,001500	0,70%	0,007000										
	set/18		0,23%	0,003803	1,52%	0,023806										
	out/18		0,35%	0,007317	0,89%	0,031405										
	nov/18		0,13%	0,008626	-0,49%	0,026351										
1	25/12/2018	1.115,64	0,13%	0,009937	-1,08%	0,015266	11,09	1.126,73	26/12/2018		0,00000	-	-	1.126,73	1.660,00	533,27
2	25/01/2019	1.126,73	0,49%	0,014886	0,01%	0,015368	5,52	1.132,25	25/01/2019		0,00000	-	-	1.132,25	1.660,00	527,75
3	25/02/2019	1.132,25	0,09%	0,015800	0,88%	0,024303	1,02	1.133,27	25/02/2019		0,00000	-	-	1.133,27	1.660,00	526,73
4	25/03/2019	1.133,27	0,31%	0,018949	1,26%	0,037209	3,51	1.136,78	25/03/2019		0,00000	-	-	1.136,78	1.660,00	523,22
5	25/04/2019	1.136,78	0,38%	0,022821	0,92%	0,046752	4,32	1.141,10	25/04/2019		0,00000	-	-	1.141,10	1.660,00	518,90

Assim, conforme apurado, o saldo devedor para fins de quitação, de acordo com as REQUERIDAS é de R\$ 212.852,88 (duzentos e doze mil oitocentos e cinquenta e dois Reais e oitenta e oito centavos) **(DOC. 04)**, ao passo que o saldo devedor para fins de quitação, conforme os cálculos da AUTORA, totaliza R\$ 124.158,91 (cento e vinte e quatro mil cento e cinquenta e oito Reais). **(DOC. 03 – Quitação antecipada em 29/12/2023)**

Cumprе registrar, ademais, que durante os pagamentos a AUTORA antecipou o pagamento de 6 (seis parcelas), as quais foram amortizadas em relação as últimas prestações contratadas, conforme consignado em ambos os demonstrativos.

**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\$ 88.699,97 (oitenta e oito mil seiscentos e noventa e nove Reais e noventa e sete centavos).**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Por tal motivo, a presente medida cautelar de produção antecipada de provas se afigura necessária também para a efetivação comprovação de capitalização mensal de juros pelas REQUERIDAS, na condição de construtora e incorporadora, **não integrantes do sistema financeira nacional, tampouco do sistema financeiro de habitação.**

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

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

Ressaltados os pontos acima, de suma importância também reprimir que a **AUTORA tentou contato extrajudicial com as REQUERIDAS visando o esclarecimento dos cálculos apresentados para fins de saneamento das divergências apuradas, conforme reproduzido à fl. 3.**

Nesse sentido a AUTORA, mediante notificação extrajudicial encaminhada, informou a REQUERIDA a constatação de divergências em relação aos valores praticados, solicitando a apresentação de esclarecimentos pormenorizados a respeito da amortização, **as quais sequer apresentaram qualquer resposta, quedando-se inertes e corroborando a necessidade da presente intervenção.**

Destarte, ante a ausência das explicações solicitados, coube a AUTORA analisar o demonstrativo denominado *saldo devedor presente* o qual é disponibilizado aos adquirentes junto ao site do empreendimento, pelo qual não foi possível esclarecer as divergências apuradas, conforme já exposto, porquanto, não é possível identificar, por exemplo, (i) qual a taxa de juros aplicada para cálculo na Tabela Price; (ii) qual a base de cálculo (saldo devedor) utilizada para o cálculo na Tabela Price; e (iii) quais são os índices históricos do INCC e IGP-M aplicados aos valores resultados da Tabela Price.

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

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

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

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



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

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

## 5. DO DIREITO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Cumpre ressaltar, ademais, que idêntico procedimento cautelar foi autorizado pelo MM. Juízo da 1ª Vara Cível desta Comarca de Jaguariúna, que ao receber a ação número 1003252-76.2023.8.26.0296, proferiu a seguinte decisão: (DOC. 05)**

DECISÃO	
Processo Digital nº:	1003252-76.2023.8.26.0296
Classe - Assunto	Produção Antecipada da Prova - Provas em geral
Requerente:	Alexandra Felix de Souza
Requerido:	Building Assessoria e Consult. Ltda e outros
Juiz(a) de Direito: Dr(a). MARCELO FORLI FORTUNA	

Vistos.

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

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

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

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

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

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

## 6. DOS PEDIDOS

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

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

Requer, por fim, seja conferida a prioridade de tramitação, nos termos da disposição contida junto ao artigo 1048, I, do CPC, considerando que a AUTORA possui comprovadamente 65 (sessenta e cinco) anos, conforme CNH ora anexada.

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

Termos em que,

Pede deferimento,

Jaguariúna, 13 de dezembro de 2023.

**GUSTAVO ARRUDA CAMARGO DA CUNHA**

**OAB/SP 306.483**

**EVANDRO BLUMER**

**OAB/SP 247.659**

## QUESITOS

1. Analisando os dados e documentos apresentados, é possível identificar qual procedimento foi adotado pelas REQUERIDAS para definir o valor da prestação na data do contratos e também se está expresso em contrato os critérios utilizados para se apurar tal valor?
2. Analisando a planilha denominada “Saldo Devedor Presente” (DOC. 04), é possível identificar qual a efetiva taxa de juros aplicada ao mês e ao ano para cálculo na Tabela Price?
3. O sistema de amortização Tabela Price utilizada pelas REQUERIDAS gera incidência mensal de juros sobre juros?
4. Analisando os dados apresentados pelas partes é possível identificar qual a base de cálculo (saldo devedor) utilizada para o cálculo na Tabela Price?
5. É possível identificar se houve pagamento a maior pela AUTORA em relação as prestações vencidas até 25/08/2023? Caso positivo, seria possível discriminar mês a mês qual o valor pago a maior, atualizado até a presente data?
6. É possível identificar se houve a antecipação do pagamento de parcelas, e qual o impacto destes pagamentos na evolução do saldo devedor?
7. Analisando os dados apresentados pelas partes é possível identificar quais são os índices históricos do INCC e IGP-M aplicados aos valores resultados da Tabela Price?
8. Qual a metodologia dos cálculos apresentados nas cláusulas 4.II.1 do contrato firmado? Os juros consignados nas referidas cláusulas estão compatíveis com o valor dos valores previstos em relação ao valor da parcela e o saldo devedor financiado com juros?
9. Na esteira da questão acima, é possível afirmar que a referida cláusula traz informações corretas, claras e precisas a respeito do financiamento contratado entre as partes? A planilha apresentada pelas REQUERIDAS possui informações corretas, claras e precisas a respeito do financiamento contratado entre as partes?
10. Analisando os dados apresentados pelas partes é possível identificar qual a data inicial para a aplicação dos índices do IGP-M?
11. Considerando os dados trazidos tanto pela AUTORA quanto pelas REQUERIDAS, há imprecisões nos valores a atinentes aos contratos de financiamento?
12. Em se tratando de imprecisões constatadas, os juros e correção monetária também se encontram imprecisos ou entabulados de forma errônea?

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



**PROCURAÇÃO AD JUDITIA ET EXTRA**

- OUTORGANTE:** **MARCIA APARECIDA PICCOLOTO MATTA**, brasileira, solteira, aposentada, portadora da cédula de identidade (RG) nº 9.594.504-0 SSP SP, inscrito na CPF/ME sob nº 025.077.378-32, residente e domiciliada na Rua Cândido Portinari, nº 699, Bairro Vila Nogueira, Cidade de Campinas, pelo presente instrumento de mandato, nomeia e constitui 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, **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 "L13"**, podendo promover quaisquer medidas judiciais ou administrativas, registrar boletim de ocorrência e representação para fins penais, assinar termo, oferecer defesa, direta ou indireta, interpor recursos, ajuizar ações e conduzir os respectivos processos, solicitar, providenciar e ter acesso a documentos de qualquer natureza, sendo o presente instrumento de mandato oneroso e contratual, podendo substabelecer este a outrem, com ou sem reserva de poderes, dando tudo por bom e valioso, a fim de praticar todos os demais atos necessários ao fiel desempenho deste mandato.
- PODERES ESPECÍFICOS:** A presente procuração outorga aos advogados acima descritos, os poderes especiais para também receber citação, confessar, reconhecer a procedência do pedido, transigir, desistir, renunciar ao direito sobre que se funda a ação, firmar compromissos ou acordos, receber valores, dar e receber quitação, 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.

Campinas, 16 de outubro de 2023.

  
\_\_\_\_\_  
**MARCIA APARECIDA PICCOLOTO MATTA**  
CPF/ME 025.077.378-32



**SANASA**  
CAMPINAS

NÚMERO DA FATURA: 2781188/2023      CÓDIGO DO CONSUMIDOR: 2.684.843      REGIÃO: 16

NOME: MÁRCIA APARECIDA P MATTA      MÊS REF: 06/2023      VENCIMENTO: 07/08/2023      ISO 9001

RUA CANDIDO PORTINARI      N. 699

VL NOGUEIRA      13088 - 007

CATEGORIA: 23 - RESIDENCIAL      DOMIC: 1

DATA DE EMISSÃO: 06/07/2023      DATA DA LEITURA: 06/07/2023      PRÓXIMA LEITURA: 07/08/2023

ÚLTIMOS CONSUMOS EM M³

5/2023 11	4/2023 12	3/2023 8	2/2023 9	1/2023 9	MÉDIA 6 MESES: 9
-----------	-----------	----------	----------	----------	------------------

HIDRÔMETRO: 383212      LEITURA ATUAL: 941      LEITURA ANTERIOR: 929      CONSUMO: 12

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
MINISTERIO DAS CIDADES  
DEPARTAMENTO NACIONAL DE TRANSITO  
CARTEIRA NACIONAL DE HABILITACAO

NOME: MÁRCIA APARECIDA PICCOLOTO MATTA

DOC. IDENTIDADE / ORG. EMISSOR / UF: 9594504 SSP/SP

CPF: 025.077.378-32      DATA NASCIMENTO: 13/10/1958

FILIAÇÃO: CALIL MATTA

MARIA PICCOLOTO MATTA

PERMISSÃO: ACC      CAT. HAB: B

Nº REGISTRO: 03089544911      VALIDADE: 12/12/2023      1ª HABILITACAO: 01/02/1980

OBSERVAÇÕES: A

LOCAL: CAMPINAS, SP      DATA EMISSAO: 13/12/2018

ASSINATURA DO PORTADOR: *Marcia*

Maxwell Borges de Moura Vieira Diretor Presidente do Detran-SP      83605688431  
ASSINATURA DO EMISSOR: *Maxwell*      SP957183488

SÃO PAULO

VÁLIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL 1782208048

PROIBIDO PLASTIFICAR 1782208048



8581000001-3 71350185112-3 30590193048-2 38820231213-8

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

	Governo do Estado de São Paulo Secretaria da Fazenda e Planejamento Documento de Arrecadação de Receitas Estaduais		<h1 style="color: red;">DARE-SP</h1>	
			<b>Documento Principal</b>	
01 - Nome / Razão Social Marcia Aparecida Piccoloto Matta		07 - Data de Vencimento <div style="text-align: right;">13/12/2023</div>		
02 - Endereço Rua Cândido Portinari, nº 699, Bairro Vila Nogueira Campinas SP		08 - Valor Total <div style="text-align: right;">R\$ 171,35</div>		
03 - CNPJ Base / CPF 025.077.378-32	04 - Telefone (19)99924-7555	05 - Quantidade de Documentos Detalhe 1	<h2 style="font-size: 24px;">230590193048388</h2>	
06 - Observações Comarca/Foro: Jaguariúna, Cód. Foro: 296, Natureza da Ação: Produção Antecipada de Provas, Autor: MARCIA APARECIDA PICCOLOTO MATTa, Réu: BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA - BUILDING				
10 - Autenticação Mecânica		Emissão: 13/12/2023 Via do Banco		

230590193048388-0001 		Governo do Estado de São Paulo Secretaria da Fazenda e Planejamento	<b style="color: red;">DARE-SP</b>	01 - Código de Receita – Descrição <b>Documento Detalhe</b>		02 - Código do Serviço – Descrição TJ - 1123001 - PETIÇÃO INICIAL	19 - Qtde Serviços: 1
		15 - Nome do Contribuinte Marcia Aparecida Piccoloto Matta		03 - Data de Vencimento 13/12/2023	06 - Custas - judiciárias pertencentes ao Estado, referentes a atos judiciais	09 - Valor da Receita R\$ 171,35	12 - Acréscimo Financeiro R\$ 0,00
		16 - Endereço Rua Cândido Portinari, nº 699, Bairro Vila Nogueira Campinas SP		04 - Cnpj ou Cpf 025.077.378-32	07 - Referência	10 - Juros de Mora R\$ 0,00	13 - Honorários Advocaticios R\$ 0,00
18 - Nº do Documento Detalhe 230590193048388-0001 Emissão: 13/12/2023	17 - Observações Comarca/Foro: Jaguariúna, Cód. Foro: 296, Natureza da Ação: Produção Antecipada de Provas, Autor: MARCIA APARECIDA PICCOLOTO MATTa, Réu: BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA - BUILDING		05 -	08 -	11 - Multa de Mora ou Multa Por Infração R\$ 0,00	14 - Valor Total R\$ 171,35	

8581000001-3 71350185112-3 30590193048-2 38820231213-8

	Governo do Estado de São Paulo Secretaria da Fazenda e Planejamento Documento de Arrecadação de Receitas Estaduais		<h1 style="color: red;">DARE-SP</h1>	
			<b>Documento Principal</b>	
01 - Nome / Razão Social Marcia Aparecida Piccoloto Matta		07 - Data de Vencimento <div style="text-align: right;">13/12/2023</div>		
02 - Endereço Rua Cândido Portinari, nº 699, Bairro Vila Nogueira Campinas SP		08 - Valor Total <div style="text-align: right;">R\$ 171,35</div>		
03 - CNPJ Base / CPF 025.077.378-32	04 - Telefone (19)99924-7555	05 - Quantidade de Documentos Detalhe 1	<h2 style="font-size: 24px;">230590193048388</h2>	
06 - Observações Comarca/Foro: Jaguariúna, Cód. Foro: 296, Natureza da Ação: Produção Antecipada de Provas, Autor: MARCIA APARECIDA PICCOLOTO MATTa, Réu: BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA - BUILDING				
10 - Autenticação Mecânica		Emissão: 13/12/2023 Via do Contribuinte		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO ARRUDA CAMARGO DA CUNHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/12/2023 às 14:40, sob o número 10045994720238260296. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004599-47.2023.8.26.0296 e código ZXCDsXQa.

# Pagamento realizado

## R\$ 171,35

### Sobre a transação

Valor original	R\$ 171,35
Desconto	R\$ 0,00
Juros	R\$ 0,00
Multa	R\$ 0,00
Valor Total	R\$ 171,35

Data do pagamento **quarta-feira, 13/12/2023**

Data de vencimento  
**quarta-feira, 13/12/2023**

Código de barras  
**8581000000137135018511233059019304823882  
02312138**

Descrição  
**custas iniciais Márcia Picolotto Matta**

### Quem recebeu

Beneficiário **SEFAZ SP DARE**

### Quem pagou

Nome **GUSTAVO ARRUDA CAMARGO DA CUNHA**

Instituição **Banco Inter S.A.**

Agência **0001**

Conta **8434121-1**

**Guia de Recolhimento N° Pedido 2023121314464189**  
**Poder Judiciário – Tribunal de Justiça**  
**Fundo Especial de Despesa - FEDTJ**

fls. 20

14/12/2023 - BANCO DO BRASIL - 12:37:47  
 512614514 0136

COMPROVANTE DE PAGAMENTOS COM COD.BARRA

Convenio TJSP - CUSTAS FEDTJ  
 Código de Barras 66850000000-5 62705117400-6  
 11201000025-9 07737832189-5  
 Data do pagamento 14/12/2023  
 Valor Total 62,70  
 NR.AUTENTICACAO 5.411.EA1.68C.2EA.2EE

RG	9954504-00	CPF	025.077.378-32	CNPJ
Unidade				CEP
				Código
				120-1
				Valor
				62,70
				Total
				62,70

de citação. Medida cautelar de produção antecipada de provas.  
 g Empreendimentos e outra. Comarca de Jaguaruna.

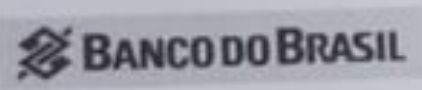
! qualidade da cópia extraída de peça pouco legível.  
 as contas, para não danificar o código de barras.

Importante: evitem amassar, dobrar ou perfurar as contas, para não danificar o código de barras.  
 Mod. 0.70.731-4 - Jun/2023 - SISBB 23172 - pvb  
 1ª Via - Unidade gestora do serviço, 2ª via - Contribuinte e 3ª via - Banco

868800000005 | 627051174006 | 112010000259 | 077378321895



Corte aqui.



**Guia de Recolhimento N° Pedido 2023121314464189**  
**Poder Judiciário – Tribunal de Justiça**  
**Fundo Especial de Despesa - FEDTJ**

Nome	RG	CPF	CNPJ
Marcia Aparecida Picolotto Matta	9954504-00	025.077.378-32	
Nº do processo	Unidade	CEP	
			Código
			120-1
			Valor
			62,70
			Total
			62,70

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

Mod. 0.70.731-4 - Jun/2023 - SISBB 23172 - pvb  
 1ª Via - Unidade gestora do serviço, 2ª via - Contribuinte e 3ª via - Banco

868800000005 | 627051174006 | 112010000259 | 077378321895



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 14/12/2023 às 14:40, sob o número 10045994720238260296. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004599-47.2023.8.26.0296 e código eKMHHTJOL.

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 117/18**

**Quadra L**

**Lote de Terreno nº 13**

**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: **MARCIA APARECIDA PICCOLOTO MATTA**

Nacionalidade: Brasileira

Profissão: Aposentada

Data de Nascimento: 13/10/1958

Estado Civil: Solteira

RG: 9.594.504.0 SSP/SP

CPF/MF: 025.077.378-32

Endereço Residencial: Rua Candido Portinari, 553, Vila Nogueira, Campinas/SP, CEP13088-007

Endereço eletrônico (e-mail): marciapmatta@gmail.com Telefone: (19) 98177-3546

**(3) CARACTERÍSTICAS, DIVISAS E CONFRONTAÇÕES DO LOTE** de terreno: UM LOTE DE TERRENO sob nº 13, da Quadra L, com 410,62m<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 410,62m<sup>2</sup> medindo 13,24m, em curva de raio de 576,20m, de frente para a Rua 9, do lado direito de quem da Rua olha para o imóvel mede 30,00m e confronta-se com o Lote 12, do lado esquerdo mede 30,00m e confronta-se com o Lote 14, e, nos fundos, mede 14,16m e confronta-se com o Lote 28, distante da esquina mais próxima 2,66m, em curva de raio de 576,20m, mais 91,05m, em curva de raio de 885,40m, mais 13,94m, em curva de raio de 9,00m, da Rua 9.

Rubrica Vendedora

Rubrica Compradora

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

O Lote acima descrito possui faixa non aedificandi, destinada à passagem de redes com largura de 3,00m localizada nos fundos do lote.

**(4) PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:** O preço de venda do lote de terreno acima mencionado, certo e previamente ajustado, é o de **R\$ 219.282,05 (duzentos e dezenove mil duzentos e oitenta e dois reais e cinco centavos)**, que será pago pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, da seguinte forma:

I. A quantia de **R\$ 21.521,05 (vinte e um mil quinhentos e vinte e um reais e cinco centavos)** como sinal e princípio de pagamento, da seguinte forma: (a) **R\$ 4.653,20 (quatro mil seiscentos e cinquenta e três reais e vinte centavos)** através do cheque nº 991361 da Agencia 0207 do Banco Santander cujo recebimento a **PROMITENTE VENDEDORA** dará plena e geral quitação com a efetiva compensação do respectivo cheque, (b) **R\$ 5.234,85 (cinco mil duzentos e trinta e quatro reais e oitenta e cinco centavos)** através do cheque nº 991366 da Agencia 0207 do Banco Santander que será depositado em data de 29 de Outubro de 2018, de cujo recebimento a **PROMITENTE VENDEDORA** dará plena e geral quitação com a efetiva compensação do respectivo cheque e (c) **R\$ 11.633,00 (onze mil seiscentos e trinta e três reais)** através de boleto bancário com vencimento em 29 de Novembro de 2018.

II. O saldo de **R\$ 197.761,00 (cento e noventa e sete mil setecentos e sessenta e um reais)** que constituirá o valor principal da dívida, a qual será acrescida dos encargos calculados, para pagamento na forma abaixo descrita:

II.1 Preço do pagamento parcelado: **R\$ 197.761,00 (cento e noventa e sete mil setecentos e sessenta e um 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\$ 1.660,00 (um mil seiscentos e sessenta reais)** cada uma, vencendo-se a primeira no dia 25/dezembro/2018 e a última em 25/novembro/2030, mais 12 (doze) parcelas anuais, consecutivas e reajustáveis, já acrescidas de juros de 10% ao ano, no valor de **R\$ 8.536,00 (oito mil quinhentos e trinta e seis reais)** cada uma, vencendo-se a primeira no dia 25/setembro/2019 e a última em 25/setembro/2030, perfazendo o montante com juros de **R\$ 341.472,00 (trezentos e quarenta e um mil quatrocentos e setenta e dois 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

Rubrica Vendedora

Rubrica Compradora

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

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



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

Campinas/SP, 21 de OUTUBRO de 2018

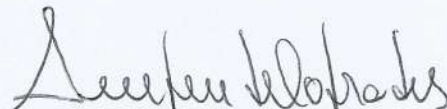
PROMITENTE VENDEDORA:

  
RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.


PROMISSÁRIO COMPRADOR:




TESTEMUNHAS:



Nome: Alda 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 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.

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)

RESERVA  
SANTA  
IZABEL

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

  
Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

  
Rubrica PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)

RESERVA  
SANTA  
IZABEL

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

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

**Cláusula 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.

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**

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)

RESERVA  
SANTA  
IZABEL

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

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

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

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

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

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

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

RESERVA  
SANTA  
IZABEL

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

**Cláusula 28ª** - Este Instrumento é acertado em caráter irrevogável e 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 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 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

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)

RESERVA  
SANTA  
IZABEL

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

**Parágrafo 1º:** As atividades referentes à prestação de serviços serão permitidas nos lotes residenciais desde que não necessitem do atendimento pessoal de clientes e/ou fornecedores, e, desde que não haja qualquer efeito prejudicial aos demais moradores ou mesmo à segurança do empreendimento, devendo o 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/controlado do acesso, tudo conforme projeto aprovado junto à Prefeitura Municipal de Jaguariúna/SP, nos termos do Decreto Municipal nº 3.733/2018 e da Lei 6.766/79.

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

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

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

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

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

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

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)

RESERVA  
SANTA  
IZABEL

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

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

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

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

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

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

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

**Parágrafo 3º:** Das Restrições Quanto a Construção:

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

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)



RESERVA  
SANTA  
IZABEL

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

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

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

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

f. A edificação principal não deverá possuir menos de 100 (cem) m<sup>2</sup> de área construída. Fica vedada a edificação de edículas (casa pequena, localizada no fundo de um terreno, normalmente dispendo apenas de um dormitório, sala, banheiro, cozinha, churrasqueira ou depósito);

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

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

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

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

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

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

RESERVA  
SANTA  
IZABEL

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

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

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

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

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

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

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

**Parágrafo 7º:** Da Composição de Lotes de Terreno - Será lícito agrupar, para efeito de projeto, dois ou mais lotes de terreno contíguos lateralmente ou pelos fundos, de modo a formar um único lote de terreno e, neste caso, todas as obrigações previstas para um lote de terreno isolado, serão aplicadas a esse novo lote de terreno resultante. Caso o projeto de unificação objetive lotes de terreno que 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)

Página 19 de 27

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.

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

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

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)

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 63<sup>a</sup>** - 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:** Concorda 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, 21 / 10 / 2018.

**PROMITENTE VENDEDORA:**

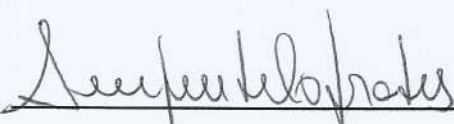
  
\_\_\_\_\_

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

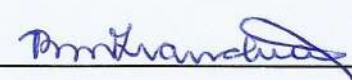
**PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES):**

  
\_\_\_\_\_

**TESTEMUNHAS:**

  
\_\_\_\_\_

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

  
\_\_\_\_\_

Nome: Raquel Matias Franchia  
RG n.º: 32.904.522

  
\_\_\_\_\_

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

  
\_\_\_\_\_

Rubrica PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO ARRUDA CAMARGO DA CUNHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/12/2023 às 14:40, sob o número 10045994720238260296. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004599-47.2023.8.26.0296 e código 6r054Rnp.

Campinas, 16 de outubro de 2023.

À RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. E BUILDING EMPREENDIMENTOS  
Avenida Jesuíno Marcondes Machado, nº 440, Bairro Nova Campinas.  
Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, CEP 13.092-108.

Ref. Notificação extrajudicial.

Att. Solicitação de esclarecimentos. Apuração dos valores praticados junto aos Instrumentos de Compromisso de Venda e Compra e Cessão de Lote de Terreno L-13.

**MARCIA APARECIDA PICCOLOTO MATTA**, brasileira, solteira, aposentada, portadora da cédula de identidade (RG) nº 9.594.504-0 SSP SP, inscrito na CPF/ME sob nº 025.077.378-32, residente e domiciliada na Rua Cândido Portinari, nº 699, Bairro Vila Nogueira, Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, neste ato representado por seu advogado subscritor, mandato incluso, doravante denominada simplesmente NOTIFICANTE, considerando o Instrumento Particular de Venda e Compra e Cessão de Lotes de Terreno n.º “L13”, firmado junto as ora NOTIFICADAS, vem, respeitosamente, perante vossas senhorias, pela presente **NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL, requerer seja procedida a correta informação, de forma clara e compreensível a respeito dos cálculos praticados junto as cobranças realizadas e pagas pela NOTIFICANTE, em consonância com a legislação vigente e os efetivos termos contratados, conforme a seguir demonstrado.**

Relativamente ao quadro resumo do contrato firmado, cumpre assinalar que a cláusula 4.II.2 prevê que *“o pagamento do preço será atualizado mensalmente, de acordo com a variação positiva acumulada do INCC (Índice Nacional de Preços do Consumidor) verificado entre o mês anterior à data de venda e o mês anterior da data da atualização monetária”*, todavia, analisando o documento encaminhado por e-mail a NOTIFICANTE pela empresa Building Empreendimentos, no dia 18/09/2023 denominado *“Saldo Devedor Presente”*, verifica-se o descumprimento de tal previsão, na medida em que consta como data base da correção a data de 01/07/2018, apesar de os contratos terem sido firmados em 21/10/2018.

Ademais, o referido demonstrativo não elenca de forma clara e compreensível a evolução do saldo devedor, pois não informa de forma individualizada, a incidência dos índices de atualização e amortização que compõem o contrato, prejudicando o correto entendimento do NOTIFICANTE a respeito dos valores praticados em relação ao contrato celebrado.

Nesse passo, além da dificuldade de compreensão junto aos cálculos apresentados, em cotejo com os instrumentos celebrados, verifica-se a contratação de juros compostos mensais, nos termos da cláusula 8ª (oitava), parágrafo único, prática que, sem os devidos fundamentos legais e respeito aos limites legais, **afigura-se medida ilegal, demandando, pois, os devidos esclarecimentos à NOTIFICANTE.**

De igual sorte, a cláusula 5.II.2, no que se refere a aplicação do INCC (Índice Nacional de Custo de Construção), **unicamente quando houver variação positiva**, também caracteriza o desequilíbrio contratual em prejuízo do NOTIFICANTE, na medida em que a variação quando for negativa não poderia ser aproveitada.

Nesse sentido, após encaminhar e-mail à NOTIFICADA Building, questionando os valores praticados em relação ao contrato avençado, a NOTIFICANTE foi informada que não havia qualquer irregularidade no que se refere a gestão dos valores pactuados.

Contudo, referida resposta não veio acompanhada de qualquer outro esclarecimento ou mesmo demonstração analítica por parte da NOTIFICADA, restando, ainda, obscuras, diversas questões contratadas, notadamente no que se refere ao cálculo das parcelas e saldo devedor.

Diante da falta de informações junto a NOTIFICADA, mediante apuração unilateral, a NOTIFICANTE constatou possíveis divergências junto aos cálculos adotados para fins de correção do valor das parcelas e respectivas amortizações, motivo pelo qual neste ato e pela derradeira vez, requer sejam encaminhadas **as respectivas notas explicativas em relação aos valores e índices de correção praticados em relação a NOTIFICANTE**. No ensejo, solicita-se **também** o esclarecimento em relação aos seguintes pontos:

1. Qual a taxa de juros aplicada para cálculo na Tabela Price?
2. Qual a base de cálculo (saldo devedor) utilizada para o cálculo na Tabela Price?
3. Quais são os índices históricos do INCC e IGP-M aplicados aos valores resultados da Tabela Price?
4. Para a aplicação dos índices do IGP-M, qual a data inicial?

Ante o exposto, em consideração as observações acima demonstradas, assim como em respeito ao código de defesa do consumidor, requer a NOTIFICANTE que as NOTIFICADAS apresentem os solicitados esclarecimentos e as **respectivas notas explicativas em relação ao cálculo realizado a luz do contrato celebrado, de forma pormenorizada, no prazo de cinco dias corridos a contar do recebimento da presente**.

Com efeito, em primazia ao contraditório e ampla defesa, resta facultado as NOTIFICADAS, no mesmo prazo, a apresentação dos esclarecimentos que entender pertinentes na defesa dos seus direitos e interesses, em conjunto com os esclarecimentos e documentos solicitados pelo NOTIFICANTE.

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



MATTOS, BLUMER E DA CUNHA SOCIEDADE DE ADVOGADOS.  
GUSTAVO ARRUDA CAMARGO DA CUNHA  
OAB/SP 306.483



**PROCURAÇÃO AD JUDITIA ET EXTRA**

- OUTORGANTE:** **MARCIA APARECIDA PICCOLOTO MATTA**, brasileira, solteira, aposentada, portadora da cédula de identidade (RG) nº 9.594.504-0 SSP SP, inscrito na CPF/ME sob nº 025.077.378-32, residente e domiciliada na Rua Cândido Portinari, nº 699, Bairro Vila Nogueira, Cidade de Campinas, pelo presente instrumento de mandato, nomeia e constitui 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, **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 "L13"**, podendo promover quaisquer medidas judiciais ou administrativas, registrar boletim de ocorrência e representação para fins penais, assinar termo, oferecer defesa, direta ou indireta, interpor recursos, ajuizar ações e conduzir os respectivos processos, solicitar, providenciar e ter acesso a documentos de qualquer natureza, sendo o presente instrumento de mandato oneroso e contratual, podendo substabelecer este a outrem, com ou sem reserva de poderes, dando tudo por bom e valioso, a fim de praticar todos os demais atos necessários ao fiel desempenho deste mandato.
- PODERES ESPECÍFICOS:** A presente procuração outorga aos advogados acima descritos, os poderes especiais para também receber citação, confessar, reconhecer a procedência do pedido, transigir, desistir, renunciar ao direito sobre que se funda a ação, firmar compromissos ou acordos, receber valores, dar e receber quitação, 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.

Campinas, 16 de outubro de 2023.

  
\_\_\_\_\_  
**MARCIA APARECIDA PICCOLOTO MATTA**  
CPF/ME 025.077.378-32

**SANASA**  
CAMPINAS

NÚMERO DA FATURA: 2781188/2023  
CÓDIGO DO CONSUMIDOR: 2.684.843  
REGIÃO: 16  
ISO 9001

NOME: MÁRCIA APARECIDA P MATTA  
RUA CANDIDO PORTINARI  
V. NOGUEIRA  
MÊS REF: 06/2023  
VENCIMENTO: 07/08/2023  
N. 699

CATEGORIA: 23 - RESIDENCIAL  
DOMIC: 1

DATA DE EMISSÃO: 06/07/2023  
DATA DA LEITURA: 06/07/2023  
PRÓXIMA LEITURA: 07/08/2023

ÚLTIMOS CONSUMOS EM M³

5/2023 11	4/2023 12	3/2023 8	2/2023 9	1/2023 9	MÉDIA 6 MESES: 9
-----------	-----------	----------	----------	----------	------------------

HIDRÔMETRO: 383212  
LEITURA ATUAL: 941  
LEITURA ANTERIOR: 929  
CONSUMO: 12

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
MINISTERIO DAS CIDADES  
DEPARTAMENTO NACIONAL DE TRANSITO  
CARTEIRA NACIONAL DE HABILITACAO

NOME: MÁRCIA APARECIDA PICCOLOTO MATTA

DOC. IDENTIDADE / ORG. EMISSOR / UF: 9594504 SSP/SP

CPF: 025.077.378-32  
DATA NASCIMENTO: 13/10/1958

FILIAÇÃO: CALIL MATTA  
MARIA PICCOLOTO MATTA

PERMISSÃO: ACC CAT. HAB: B

Nº REGISTRO: 03089544911  
VALIDADE: 12/12/2023  
1ª HABILITACAO: 01/02/1980

OBSERVAÇÕES: A

LOCAL: CAMPINAS, SP  
ASSINATURA DO PORTADOR: [assinatura]  
DATA EMISSAO: 13/12/2018

Maxwell Borges de Moura Vieira Diretor Presidente do Detran-SP  
ASSINATURA DO EMISSOR: [assinatura]  
83605688431  
SP957183488

SÃO PAULO

PROIBIDO PLASTIFICAR  
VÁLIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL  
1782208048



**gustavo@mbdc.adv.br**

---

**De:** gustavo@mbdc.adv.br  
**Enviado em:** terça-feira, 17 de outubro de 2023 10:25  
**Para:** 'atendimento@buildingeng.com.br'  
**Assunto:** Solicitação de esclarecimentos - Compromisso de Compra e Venda - Lote "L-13" - MARCIA APARECIDA PICCOLOTO MATTA  
**Anexos:** NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL.pdf

**Prioridade:** Alta

<b>Controle:</b>	<b>Destinatário</b>	<b>Ler</b>
	'atendimento@buildingeng.com.br'	
	Atendimento   Building	Lida: 17/10/2023 10:55

Bom dia, prezados, espero encontrar-lhes bem.

Segue anexo notificação extrajudicial solicitando esclarecimentos pormenorizados em relação ao contrato firmado para a aquisição do lote L-13, junto ao "Reserva Santa Izabel".

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

Bom final de semana!

***Gustavo Arruda Camargo da Cunha***

Mattos, Blumer e da Cunha - Sociedade de Advogados

Avenida Lafayette Arruda Camargo, n.º 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)

**gustavo@mbdc.adv.br**

---

**De:** Atendimento | Building <atendimento@buildingeng.com.br>  
**Para:** gustavo@mbdc.adv.br  
**Enviado em:** terça-feira, 17 de outubro de 2023 10:55  
**Assunto:** Lida: Solicitação de esclarecimentos - Compromisso de Compra e Venda - Lote "L-13" - MARCIA APARECIDA PICCOLOTO MATTA

Sua mensagem

Para: atendimento@buildingeng.com.br  
Assunto: Solicitação de esclarecimentos - Compromisso de Compra e Venda - Lote "L-13" - MARCIA APARECIDA PICCOLOTO MATTA  
Enviada: 17/10/2023 10:25

foi lida em 17/10/2023 10:53.

**gustavo@mbdc.adv.br**

---

**De:** Atendimento Building <atendimento@buildingeng.com.br>  
**Enviado em:** terça-feira, 17 de outubro de 2023 10:25  
**Para:** gustavo@mbdc.adv.br  
**Assunto:** Prazo para resposta de e-mails Re: Solicitação de esclarecimentos - Compromisso de Compra e Venda - Lote "L-13" - MARCIA APARECIDA PICCOLOTO MATTA

Agradecemos pelo seu contato.

Em até 2 (dois) dias úteis, responderemos seu e-mail.

Att;

Building Empreendimentos

## AVALIAÇÃO CONTRATUAL - IMOBILIÁRIO

Promitente Compradoras: Márcia Aparecida Picoloto Matta – Lote 13

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 117/18 assinado em 21/10/2018.

### 2. DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

2.1 – O preço ajustado é de R\$219.282,05, sendo também ajustado um sinal e princípio de pagamento no valor de R\$21.521,05 com os pagamentos em cheques e da seguinte forma:

- a. R\$4.653,20 – no ato da assinatura em 21/10/2018;
- b. R\$5.234,85 – 29/10/2018;
- c. R\$11.633,00 – 29/11/2018;

#### **2.2 – Saldo Devedor – R\$197.761,00 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\$1.660,00 (hum mil seiscentos e sessenta reais), com primeiro vencimento em 25/12/2018 e último vencimento em 25/11/2030. Com aplicação da TP - Valor total com juros = R\$239.040,10 - **ANEXO I**

#### **REVISÃO: - Também com aplicação da TP**

144 parcelas de R\$1.115,64 = R\$160.651,71 com juros de 0,7974% conforme o contrato – **ANEXO II.**

- b. 12 parcelas anuais consecutivas e reajustáveis no valor de R\$8.536,00,00 (oito mil quinhentos e trinta e seis reais) com primeiro vencimento em 25/09/2019 e último em 25/09/2030. Nesse caso tanto os cálculos da loteadora como na revisão o valor total é R\$95.329,00.

### 2.3 Quadro resumo TP:

Itens	Loteadora	Revisão	Diferença
1. Taxa utilizada	1,5517%	0,7974%	0,7543%
2. Parcelas	1.660,00	1.115,64	544,36
3. Saldo devedor =TP	95.329,00	95.329,00	0,00
4. Juros	143.711,10	65.322,71	78.388,39
5. 12 prestações	102.432,00	102.432,00	0,00
6. Total contrato	341.472,00	263.083,71	78.388,39

- 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 **1,5517%**, ou seja, bem acima do contratado.

- d. Preço total lote R\$ 341.472,00 (trezentos e quarenta e um mil, quatrocentos e setenta e dois reais);

#### REVISÃO:

Somando-se os itens 3, 4 e 5 do quadro resumo TP, temos um valor de R\$263.083,71.

- 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;

### ***Ementa Oficial***

*AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO ESPECIAL. TELECOM. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. CÁLCULO DE ATUALIZAÇÃO DO MONTANTE DA EXECUÇÃO. CORREÇÃO MONETÁRIA. ÍNDICES NEGATIVOS. APLICAÇÃO. PRECEDENTE DA CORTE ESPECIAL DO STJ. PROVIMENTO.*

*1. "A correção monetária nada mais é do que um mecanismo de manutenção do poder aquisitivo da moeda, não devendo representar, conseqüentemente, por si só, nem um plus nem um minus em sua substância. Corrigir o valor nominal da obrigação representa, portanto, manter, no tempo, o seu poder de compra original, alterado pelas oscilações inflacionárias positivas e negativas ocorridas no período. Atualizar a obrigação levando em conta apenas oscilações positivas importaria distorcer a realidade econômica produzindo um resultado que não representa a simples manutenção do primitivo poder aquisitivo, mas um indevido acréscimo no valor real" (Corte Especial, REsp 1.265.580/RS, relator Ministro Teori Albino Zavascki, Dje 18.4.2012).*

*2. Agravo regimental a que se dá provimento, para prover em parte o recurso especial interposto por Brasil Telecom S/A e determinar que os índices negativos de correção monetária (deflação) sejam considerados no cálculo de atualização do montante da execução. (AgRg no REsp 1300928/RS, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 05/06/2012, Dje 14/06/2012)*

- f. Após a emissão do Termo de Verificação de Obras (TVO) pela prefeitura local, as parcelas do saldo do preço serão corrigidas mensalmente pelo IGP-M.

### ***3. DA APLICAÇÃO DO INCC***

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

No anexo III, os cálculos estão contemplando o INCC iniciando com o índice a partir de 08/2018 considerando que o contrato foi assinado em 21/10/2018.

Athayde Tavares Filho

27/09/2023

## VALOR FINANCIADO - TABELA PRICE

### ANEXO I - CÁLCULOS LOTEADORA

Entidade:	Loteadora Reserva /santa Isabel
Cliente:	Márcia Aparecida Picoloto Motta
juros contratuais:	1,551700%
qtde parcelas	144
valor parcela:	<b>R\$ 1.660,00</b>
soma total parcelas	<b>R\$ 239.040,10</b>

Valor Financiado:	R\$ 95.329,00
Taxa de Juros:	1,551700%
Prazo (meses):	144

Valor das Parcelas:	R\$ 1.660,00
Total de Juros:	R\$ 143.711,10
Total do Financiamento:	R\$ 239.040,10

Data	Número	Saldo	V. Parcela	Amortização	Juros
dez-18	1	R\$ 95.329,00	R\$ 1.660,00	R\$ 180,78	R\$ 1.479,22
jan-19	2	R\$ 95.148,22	R\$ 1.660,00	R\$ 183,59	R\$ 1.476,41
fev-19	3	R\$ 94.964,63	R\$ 1.660,00	R\$ 186,43	R\$ 1.473,57
mar-19	4	R\$ 94.778,20	R\$ 1.660,00	R\$ 189,33	R\$ 1.470,67
abr-19	5	R\$ 94.588,87	R\$ 1.660,00	R\$ 192,27	R\$ 1.467,74
mai-19	6	R\$ 94.396,61	R\$ 1.660,00	R\$ 195,25	R\$ 1.464,75
jun-19	7	R\$ 94.201,36	R\$ 1.660,00	R\$ 198,28	R\$ 1.461,72
jul-19	8	R\$ 94.003,08	R\$ 1.660,00	R\$ 201,35	R\$ 1.458,65
ago-19	9	R\$ 93.801,73	R\$ 1.660,00	R\$ 204,48	R\$ 1.455,52
set-19	10	R\$ 93.597,25	R\$ 1.660,00	R\$ 207,65	R\$ 1.452,35
out-19	11	R\$ 93.389,59	R\$ 1.660,00	R\$ 210,87	R\$ 1.449,13
nov-19	12	R\$ 93.178,72	R\$ 1.660,00	R\$ 214,15	R\$ 1.445,85
dez-19	13	R\$ 92.964,57	R\$ 1.660,00	R\$ 217,47	R\$ 1.442,53
jan-20	14	R\$ 92.747,10	R\$ 1.660,00	R\$ 220,84	R\$ 1.439,16
fev-20	15	R\$ 92.526,26	R\$ 1.660,00	R\$ 224,27	R\$ 1.435,73
mar-20	16	R\$ 92.301,99	R\$ 1.660,00	R\$ 227,75	R\$ 1.432,25
abr-20	17	R\$ 92.074,24	R\$ 1.660,00	R\$ 231,28	R\$ 1.428,72
mai-20	18	R\$ 91.842,95	R\$ 1.660,00	R\$ 234,87	R\$ 1.425,13
jun-20	19	R\$ 91.608,08	R\$ 1.660,00	R\$ 238,52	R\$ 1.421,48
jul-20	20	R\$ 91.369,56	R\$ 1.660,00	R\$ 242,22	R\$ 1.417,78
ago-20	21	R\$ 91.127,34	R\$ 1.660,00	R\$ 245,98	R\$ 1.414,02
set-20	22	R\$ 90.881,37	R\$ 1.660,00	R\$ 249,79	R\$ 1.410,21
out-20	23	R\$ 90.631,57	R\$ 1.660,00	R\$ 253,67	R\$ 1.406,33
nov-20	24	R\$ 90.377,90	R\$ 1.660,00	R\$ 257,61	R\$ 1.402,39
dez-20	25	R\$ 90.120,29	R\$ 1.660,00	R\$ 261,60	R\$ 1.398,40
jan-21	26	R\$ 89.858,69	R\$ 1.660,00	R\$ 265,66	R\$ 1.394,34
fev-21	27	R\$ 89.593,03	R\$ 1.660,00	R\$ 269,79	R\$ 1.390,21
mar-21	28	R\$ 89.323,24	R\$ 1.660,00	R\$ 273,97	R\$ 1.386,03
abr-21	29	R\$ 89.049,27	R\$ 1.660,00	R\$ 278,22	R\$ 1.381,78
mai-21	30	R\$ 88.771,04	R\$ 1.660,00	R\$ 282,54	R\$ 1.377,46
jun-21	31	R\$ 88.488,50	R\$ 1.660,00	R\$ 286,92	R\$ 1.373,08
jul-21	32	R\$ 88.201,58	R\$ 1.660,00	R\$ 291,38	R\$ 1.368,62
ago-21	33	R\$ 87.910,20	R\$ 1.660,00	R\$ 295,90	R\$ 1.364,10
set-21	34	R\$ 87.614,31	R\$ 1.660,00	R\$ 300,49	R\$ 1.359,51
out-21	35	R\$ 87.313,82	R\$ 1.660,00	R\$ 305,15	R\$ 1.354,85
nov-21	36	R\$ 87.008,66	R\$ 1.660,00	R\$ 309,89	R\$ 1.350,11
dez-21	37	R\$ 86.698,78	R\$ 1.660,00	R\$ 314,70	R\$ 1.345,30
jan-22	38	R\$ 86.384,08	R\$ 1.660,00	R\$ 319,58	R\$ 1.340,42
fev-22	39	R\$ 86.064,50	R\$ 1.660,00	R\$ 324,54	R\$ 1.335,46
mar-22	40	R\$ 85.739,96	R\$ 1.660,00	R\$ 329,57	R\$ 1.330,43
abr-22	41	R\$ 85.410,39	R\$ 1.660,00	R\$ 334,69	R\$ 1.325,31
mai-22	42	R\$ 85.075,70	R\$ 1.660,00	R\$ 339,88	R\$ 1.320,12
jun-22	43	R\$ 84.735,82	R\$ 1.660,00	R\$ 345,15	R\$ 1.314,85
jul-22	44	R\$ 84.390,67	R\$ 1.660,00	R\$ 350,51	R\$ 1.309,49
ago-22	45	R\$ 84.040,16	R\$ 1.660,00	R\$ 355,95	R\$ 1.304,05
set-22	46	R\$ 83.684,21	R\$ 1.660,00	R\$ 361,47	R\$ 1.298,53
out-22	47	R\$ 83.322,73	R\$ 1.660,00	R\$ 367,08	R\$ 1.292,92

## VALOR FINANCIADO - TABELA PRICE

### ANEXO I - CÁLCULOS LOTEADORA

Entidade:	Loteadora Reserva /santa Isabel
Cliente:	Márcia Aparecida Picoloto Motta
juros contratuais:	1,551700%
qtde parcelas	144
valor parcela:	<b>R\$ 1.660,00</b>
soma total parcelas	<b>R\$ 239.040,10</b>

Valor Financiado:	R\$ 95.329,00
Taxa de Juros:	1,551700%
Prazo (meses):	144

Valor das Parcelas:	R\$ 1.660,00
Total de Juros:	R\$ 143.711,10
Total do Financiamento:	R\$ 239.040,10

Data	Número	Saldo	V. Parcela	Amortização	Juros
nov-22	48	R\$ 82.955,65	R\$ 1.660,00	R\$ 372,78	R\$ 1.287,22
dez-22	49	R\$ 82.582,87	R\$ 1.660,00	R\$ 378,56	R\$ 1.281,44
jan-23	50	R\$ 82.204,31	R\$ 1.660,00	R\$ 384,44	R\$ 1.275,56
fev-23	51	R\$ 81.819,88	R\$ 1.660,00	R\$ 390,40	R\$ 1.269,60
mar-23	52	R\$ 81.429,47	R\$ 1.660,00	R\$ 396,46	R\$ 1.263,54
abr-23	53	R\$ 81.033,01	R\$ 1.660,00	R\$ 402,61	R\$ 1.257,39
mai-23	54	R\$ 80.630,40	R\$ 1.660,00	R\$ 408,86	R\$ 1.251,14
jun-23	55	R\$ 80.221,54	R\$ 1.660,00	R\$ 415,20	R\$ 1.244,80
jul-23	56	R\$ 79.806,34	R\$ 1.660,00	R\$ 421,65	R\$ 1.238,35
ago-23	57	R\$ 79.384,70	R\$ 1.660,00	R\$ 428,19	R\$ 1.231,81
set-23	58	R\$ 78.956,51	R\$ 1.660,00	R\$ 434,83	R\$ 1.225,17
out-23	59	R\$ 78.521,67	R\$ 1.660,00	R\$ 441,58	R\$ 1.218,42
nov-23	60	R\$ 78.080,09	R\$ 1.660,00	R\$ 448,43	R\$ 1.211,57
dez-23	61	R\$ 77.631,66	R\$ 1.660,00	R\$ 455,39	R\$ 1.204,61
jan-24	62	R\$ 77.176,27	R\$ 1.660,00	R\$ 462,46	R\$ 1.197,54
fev-24	63	R\$ 76.713,82	R\$ 1.660,00	R\$ 469,63	R\$ 1.190,37
mar-24	64	R\$ 76.244,18	R\$ 1.660,00	R\$ 476,92	R\$ 1.183,08
abr-24	65	R\$ 75.767,26	R\$ 1.660,00	R\$ 484,32	R\$ 1.175,68
mai-24	66	R\$ 75.282,94	R\$ 1.660,00	R\$ 491,84	R\$ 1.168,17
jun-24	67	R\$ 74.791,11	R\$ 1.660,00	R\$ 499,47	R\$ 1.160,53
jul-24	68	R\$ 74.291,64	R\$ 1.660,00	R\$ 507,22	R\$ 1.152,78
ago-24	69	R\$ 73.784,42	R\$ 1.660,00	R\$ 515,09	R\$ 1.144,91
set-24	70	R\$ 73.269,34	R\$ 1.660,00	R\$ 523,08	R\$ 1.136,92
out-24	71	R\$ 72.746,26	R\$ 1.660,00	R\$ 531,20	R\$ 1.128,80
nov-24	72	R\$ 72.215,06	R\$ 1.660,00	R\$ 539,44	R\$ 1.120,56
dez-24	73	R\$ 71.675,62	R\$ 1.660,00	R\$ 547,81	R\$ 1.112,19
jan-25	74	R\$ 71.127,81	R\$ 1.660,00	R\$ 556,31	R\$ 1.103,69
fev-25	75	R\$ 70.571,50	R\$ 1.660,00	R\$ 564,94	R\$ 1.095,06
mar-25	76	R\$ 70.006,56	R\$ 1.660,00	R\$ 573,71	R\$ 1.086,29
abr-25	77	R\$ 69.432,85	R\$ 1.660,00	R\$ 582,61	R\$ 1.077,39
mai-25	78	R\$ 68.850,24	R\$ 1.660,00	R\$ 591,65	R\$ 1.068,35
jun-25	79	R\$ 68.258,59	R\$ 1.660,00	R\$ 600,83	R\$ 1.059,17
jul-25	80	R\$ 67.657,75	R\$ 1.660,00	R\$ 610,16	R\$ 1.049,85
ago-25	81	R\$ 67.047,60	R\$ 1.660,00	R\$ 619,62	R\$ 1.040,38
set-25	82	R\$ 66.427,97	R\$ 1.660,00	R\$ 629,24	R\$ 1.030,76
out-25	83	R\$ 65.798,74	R\$ 1.660,00	R\$ 639,00	R\$ 1.021,00
nov-25	84	R\$ 65.159,74	R\$ 1.660,00	R\$ 648,92	R\$ 1.011,08
dez-25	85	R\$ 64.510,82	R\$ 1.660,00	R\$ 658,99	R\$ 1.001,01
jan-26	86	R\$ 63.851,83	R\$ 1.660,00	R\$ 669,21	R\$ 990,79
fev-26	87	R\$ 63.182,62	R\$ 1.660,00	R\$ 679,60	R\$ 980,40
mar-26	88	R\$ 62.503,02	R\$ 1.660,00	R\$ 690,14	R\$ 969,86
abr-26	89	R\$ 61.812,88	R\$ 1.660,00	R\$ 700,85	R\$ 959,15
mai-26	90	R\$ 61.112,03	R\$ 1.660,00	R\$ 711,73	R\$ 948,28
jun-26	91	R\$ 60.400,31	R\$ 1.660,00	R\$ 722,77	R\$ 937,23
jul-26	92	R\$ 59.677,54	R\$ 1.660,00	R\$ 733,98	R\$ 926,02
ago-26	93	R\$ 58.943,55	R\$ 1.660,00	R\$ 745,37	R\$ 914,63
set-26	94	R\$ 58.198,18	R\$ 1.660,00	R\$ 756,94	R\$ 903,06



## VALOR FINANCIADO - TABELA PRICE

### ANEXO I - CÁLCULOS LOTEADORA

Entidade:	Loteadora Reserva /santa Isabel
Cliente:	Márcia Aparecida Picoloto Motta
juros contratuais:	1,551700%
qtde parcelas	144
valor parcela:	<b>R\$ 1.660,00</b>
soma total parcelas	<b>R\$ 239.040,10</b>

Valor Financiado:	R\$ 95.329,00
Taxa de Juros:	1,551700%
Prazo (meses):	144

Valor das Parcelas:	R\$ 1.660,00
Total de Juros:	R\$ 143.711,10
Total do Financiamento:	R\$ 239.040,10

Data	Número	Saldo	V. Parcela	Amortização	Juros
out-26	95	R\$ 57.441,24	R\$ 1.660,00	R\$ 768,68	R\$ 891,32
nov-26	96	R\$ 56.672,56	R\$ 1.660,00	R\$ 780,61	R\$ 879,39
dez-26	97	R\$ 55.891,94	R\$ 1.660,00	R\$ 792,73	R\$ 867,28
jan-27	98	R\$ 55.099,22	R\$ 1.660,00	R\$ 805,03	R\$ 854,97
fev-27	99	R\$ 54.294,19	R\$ 1.660,00	R\$ 817,52	R\$ 842,48
mar-27	100	R\$ 53.476,67	R\$ 1.660,00	R\$ 830,20	R\$ 829,80
abr-27	101	R\$ 52.646,47	R\$ 1.660,00	R\$ 843,09	R\$ 816,92
mai-27	102	R\$ 51.803,39	R\$ 1.660,00	R\$ 856,17	R\$ 803,83
jun-27	103	R\$ 50.947,22	R\$ 1.660,00	R\$ 869,45	R\$ 790,55
jul-27	104	R\$ 50.077,77	R\$ 1.660,00	R\$ 882,94	R\$ 777,06
ago-27	105	R\$ 49.194,82	R\$ 1.660,00	R\$ 896,64	R\$ 763,36
set-27	106	R\$ 48.298,18	R\$ 1.660,00	R\$ 910,56	R\$ 749,44
out-27	107	R\$ 47.387,62	R\$ 1.660,00	R\$ 924,69	R\$ 735,31
nov-27	108	R\$ 46.462,93	R\$ 1.660,00	R\$ 939,04	R\$ 720,97
dez-27	109	R\$ 45.523,90	R\$ 1.660,00	R\$ 953,61	R\$ 706,39
jan-28	110	R\$ 44.570,29	R\$ 1.660,00	R\$ 968,40	R\$ 691,60
fev-28	111	R\$ 43.601,89	R\$ 1.660,00	R\$ 983,43	R\$ 676,57
mar-28	112	R\$ 42.618,46	R\$ 1.660,00	R\$ 998,69	R\$ 661,31
abr-28	113	R\$ 41.619,77	R\$ 1.660,00	R\$ 1.014,19	R\$ 645,81
mai-28	114	R\$ 40.605,58	R\$ 1.660,00	R\$ 1.029,92	R\$ 630,08
jun-28	115	R\$ 39.575,66	R\$ 1.660,00	R\$ 1.045,91	R\$ 614,10
jul-28	116	R\$ 38.529,75	R\$ 1.660,00	R\$ 1.062,13	R\$ 597,87
ago-28	117	R\$ 37.467,62	R\$ 1.660,00	R\$ 1.078,62	R\$ 581,39
set-28	118	R\$ 36.389,00	R\$ 1.660,00	R\$ 1.095,35	R\$ 564,65
out-28	119	R\$ 35.293,65	R\$ 1.660,00	R\$ 1.112,35	R\$ 547,65
nov-28	120	R\$ 34.181,30	R\$ 1.660,00	R\$ 1.129,61	R\$ 530,39
dez-28	121	R\$ 33.051,69	R\$ 1.660,00	R\$ 1.147,14	R\$ 512,86
jan-29	122	R\$ 31.904,55	R\$ 1.660,00	R\$ 1.164,94	R\$ 495,06
fev-29	123	R\$ 30.739,61	R\$ 1.660,00	R\$ 1.183,01	R\$ 476,99
mar-29	124	R\$ 29.556,60	R\$ 1.660,00	R\$ 1.201,37	R\$ 458,63
abr-29	125	R\$ 28.355,23	R\$ 1.660,00	R\$ 1.220,01	R\$ 439,99
mai-29	126	R\$ 27.135,22	R\$ 1.660,00	R\$ 1.238,94	R\$ 421,06
jun-29	127	R\$ 25.896,27	R\$ 1.660,00	R\$ 1.258,17	R\$ 401,83
jul-29	128	R\$ 24.638,11	R\$ 1.660,00	R\$ 1.277,69	R\$ 382,31
ago-29	129	R\$ 23.360,41	R\$ 1.660,00	R\$ 1.297,52	R\$ 362,48
set-29	130	R\$ 22.062,90	R\$ 1.660,00	R\$ 1.317,65	R\$ 342,35
out-29	131	R\$ 20.745,25	R\$ 1.660,00	R\$ 1.338,10	R\$ 321,90
nov-29	132	R\$ 19.407,15	R\$ 1.660,00	R\$ 1.358,86	R\$ 301,14
dez-29	133	R\$ 18.048,29	R\$ 1.660,00	R\$ 1.379,95	R\$ 280,06
jan-30	134	R\$ 16.668,34	R\$ 1.660,00	R\$ 1.401,36	R\$ 258,64
fev-30	135	R\$ 15.266,99	R\$ 1.660,00	R\$ 1.423,10	R\$ 236,90
mar-30	136	R\$ 13.843,88	R\$ 1.660,00	R\$ 1.445,19	R\$ 214,82
abr-30	137	R\$ 12.398,70	R\$ 1.660,00	R\$ 1.467,61	R\$ 192,39
mai-30	138	R\$ 10.931,09	R\$ 1.660,00	R\$ 1.490,38	R\$ 169,62
jun-30	139	R\$ 9.440,71	R\$ 1.660,00	R\$ 1.513,51	R\$ 146,49
jul-30	140	R\$ 7.927,20	R\$ 1.660,00	R\$ 1.536,99	R\$ 123,01
ago-30	141	R\$ 6.390,20	R\$ 1.660,00	R\$ 1.560,84	R\$ 99,16

**VALOR FINANCIADO - TABELA PRICE**

**ANEXO I - CÁLCULOS LOTEADORA**

Entidade:	Loteadora Reserva /santa Isabel
Cliente:	Márcia Aparecida Picoloto Motta
juros contratuais:	1,551700%
qtde parcelas	144
valor parcela:	R\$ 1.660,00
soma total parcelas	R\$ 239.040,10

Valor Financiado:	R\$ 95.329,00
Taxa de Juros:	1,551700%
Prazo (meses):	144

Valor das Parcelas:	R\$ 1.660,00
Total de Juros:	R\$ 143.711,10
Total do Financiamento:	R\$ 239.040,10

Data	Número	Saldo	V. Parcela	Amortização	Juros
set-30	142	R\$ 4.829,36	R\$ 1.660,00	R\$ 1.585,06	R\$ 74,94
out-30	143	R\$ 3.244,29	R\$ 1.660,00	R\$ 1.609,66	R\$ 50,34
nov-30	144	R\$ 1.634,64	R\$ 1.660,00	R\$ 1.634,64	R\$ 25,36

## VALOR FINANCIADO - TABELA PRICE

### ANEXO II - REVISÃO

Entidade:	Loteadora Reserva /santa Isabel
Cliente:	Márcia Aparecida Picoloto Matta
juros contratuais:	0,7974%
qtde parcelas	144
valor parcela:	<b>R\$ 1.115,64</b>
soma total parcelas	<b>R\$ 160.651,71</b>

Valor Financiado:	R\$ 95.329,00
Taxa de Juros:	0,7974%
Prazo (meses):	144

Valor das Parcelas:	<b>R\$ 1.115,64</b>
Total de Juros:	R\$ 65.322,71
Total do Financiamento:	R\$ 160.651,71

Data	Número	Saldo	V. Parcela	Amortização	Juros
dez-18	1	R\$ 95.329,00	R\$ 1.115,64	R\$ 355,48	R\$ 760,15
jan-19	2	R\$ 94.973,52	R\$ 1.115,64	R\$ 358,32	R\$ 757,32
fev-19	3	R\$ 94.615,20	R\$ 1.115,64	R\$ 361,18	R\$ 754,46
mar-19	4	R\$ 94.254,02	R\$ 1.115,64	R\$ 364,06	R\$ 751,58
abr-19	5	R\$ 93.889,97	R\$ 1.115,64	R\$ 366,96	R\$ 748,68
mai-19	6	R\$ 93.523,01	R\$ 1.115,64	R\$ 369,88	R\$ 745,75
jun-19	7	R\$ 93.153,13	R\$ 1.115,64	R\$ 372,83	R\$ 742,80
jul-19	8	R\$ 92.780,29	R\$ 1.115,64	R\$ 375,81	R\$ 739,83
ago-19	9	R\$ 92.404,48	R\$ 1.115,64	R\$ 378,80	R\$ 736,83
set-19	10	R\$ 92.025,68	R\$ 1.115,64	R\$ 381,82	R\$ 733,81
out-19	11	R\$ 91.643,86	R\$ 1.115,64	R\$ 384,87	R\$ 730,77
nov-19	12	R\$ 91.258,99	R\$ 1.115,64	R\$ 387,94	R\$ 727,70
dez-19	13	R\$ 90.871,05	R\$ 1.115,64	R\$ 391,03	R\$ 724,61
jan-20	14	R\$ 90.480,02	R\$ 1.115,64	R\$ 394,15	R\$ 721,49
fev-20	15	R\$ 90.085,87	R\$ 1.115,64	R\$ 397,29	R\$ 718,34
mar-20	16	R\$ 89.688,58	R\$ 1.115,64	R\$ 400,46	R\$ 715,18
abr-20	17	R\$ 89.288,12	R\$ 1.115,64	R\$ 403,65	R\$ 711,98
mai-20	18	R\$ 88.884,46	R\$ 1.115,64	R\$ 406,87	R\$ 708,76
jun-20	19	R\$ 88.477,59	R\$ 1.115,64	R\$ 410,12	R\$ 705,52
jul-20	20	R\$ 88.067,48	R\$ 1.115,64	R\$ 413,39	R\$ 702,25
ago-20	21	R\$ 87.654,09	R\$ 1.115,64	R\$ 416,68	R\$ 698,95
set-20	22	R\$ 87.237,41	R\$ 1.115,64	R\$ 420,01	R\$ 695,63
out-20	23	R\$ 86.817,40	R\$ 1.115,64	R\$ 423,35	R\$ 692,28
nov-20	24	R\$ 86.394,05	R\$ 1.115,64	R\$ 426,73	R\$ 688,91
dez-20	25	R\$ 85.967,31	R\$ 1.115,64	R\$ 430,13	R\$ 685,50
jan-21	26	R\$ 85.537,18	R\$ 1.115,64	R\$ 433,56	R\$ 682,07
fev-21	27	R\$ 85.103,62	R\$ 1.115,64	R\$ 437,02	R\$ 678,62
mar-21	28	R\$ 84.666,60	R\$ 1.115,64	R\$ 440,51	R\$ 675,13
abr-21	29	R\$ 84.226,09	R\$ 1.115,64	R\$ 444,02	R\$ 671,62
mai-21	30	R\$ 83.782,07	R\$ 1.115,64	R\$ 447,56	R\$ 668,08
jun-21	31	R\$ 83.334,52	R\$ 1.115,64	R\$ 451,13	R\$ 664,51
jul-21	32	R\$ 82.883,39	R\$ 1.115,64	R\$ 454,72	R\$ 660,91
ago-21	33	R\$ 82.428,66	R\$ 1.115,64	R\$ 458,35	R\$ 657,29
set-21	34	R\$ 81.970,31	R\$ 1.115,64	R\$ 462,01	R\$ 653,63
out-21	35	R\$ 81.508,31	R\$ 1.115,64	R\$ 465,69	R\$ 649,95
nov-21	36	R\$ 81.042,62	R\$ 1.115,64	R\$ 469,40	R\$ 646,23
dez-21	37	R\$ 80.573,21	R\$ 1.115,64	R\$ 473,15	R\$ 642,49
jan-22	38	R\$ 80.100,07	R\$ 1.115,64	R\$ 476,92	R\$ 638,72
fev-22	39	R\$ 79.623,15	R\$ 1.115,64	R\$ 480,72	R\$ 634,91
mar-22	40	R\$ 79.142,43	R\$ 1.115,64	R\$ 484,56	R\$ 631,08
abr-22	41	R\$ 78.657,87	R\$ 1.115,64	R\$ 488,42	R\$ 627,22
mai-22	42	R\$ 78.169,45	R\$ 1.115,64	R\$ 492,31	R\$ 623,32
jun-22	43	R\$ 77.677,14	R\$ 1.115,64	R\$ 496,24	R\$ 619,40
jul-22	44	R\$ 77.180,90	R\$ 1.115,64	R\$ 500,20	R\$ 615,44
ago-22	45	R\$ 76.680,70	R\$ 1.115,64	R\$ 504,18	R\$ 611,45
set-22	46	R\$ 76.176,52	R\$ 1.115,64	R\$ 508,21	R\$ 607,43
out-22	47	R\$ 75.668,31	R\$ 1.115,64	R\$ 512,26	R\$ 603,38

## VALOR FINANCIADO - TABELA PRICE

### ANEXO II - REVISÃO

Entidade:	Loteadora Reserva /santa Isabel
Cliente:	Márcia Aparecida Picoloto Matta
juros contratuais:	0,7974%
qtde parcelas	144
valor parcela:	<b>R\$ 1.115,64</b>
soma total parcelas	<b>R\$ 160.651,71</b>

Valor Financiado:	R\$ 95.329,00
Taxa de Juros:	0,7974%
Prazo (meses):	144

Valor das Parcelas:	<b>R\$ 1.115,64</b>
Total de Juros:	R\$ 65.322,71
Total do Financiamento:	R\$ 160.651,71

Data	Número	Saldo	V. Parcela	Amortização	Juros		
nov-22	48	R\$ 75.156,06	R\$ 1.115,64	R\$ 516,34	R\$ 599,29		
dez-22	49	R\$ 74.639,71	R\$ 1.115,64	R\$ 520,46	R\$ 595,18		
jan-23	50	R\$ 74.119,25	R\$ 1.115,64	R\$ 524,61	R\$ 591,03		
fev-23	51	R\$ 73.594,64	R\$ 1.115,64	R\$ 528,79	R\$ 586,84		
mar-23	52	R\$ 73.065,85	R\$ 1.115,64	R\$ 533,01	R\$ 582,63		
abr-23	53	R\$ 72.532,84	R\$ 1.115,64	R\$ 537,26	R\$ 578,38		
mai-23	54	R\$ 71.995,58	R\$ 1.115,64	R\$ 541,54	R\$ 574,09		
jun-23	55	R\$ 71.454,04	R\$ 1.115,64	R\$ 545,86	R\$ 569,77		
jul-23	56	R\$ 70.908,17	R\$ 1.115,64	R\$ 550,22	R\$ 565,42		
ago-23	57	R\$ 70.357,96	R\$ 1.115,64	R\$ 554,60	R\$ 561,03		
set-23	58	R\$ 69.803,36	R\$ 1.115,64	R\$ 559,02	R\$ 556,61		
out-23	59	R\$ 69.244,33	R\$ 1.115,64	R\$ 563,48	R\$ 552,15		
nov-23	60	R\$ 68.680,85	R\$ 1.115,64	R\$ 567,98	R\$ 547,66		
dez-23	61	R\$ 68.112,87	R\$ 1.115,64	R\$ 572,50	R\$ 543,13		
jan-24	62	R\$ 67.540,37	R\$ 1.115,64	R\$ 577,07	R\$ 538,57		
fev-24	63	R\$ 66.963,30	R\$ 1.115,64	R\$ 581,67	R\$ 533,97		
mar-24	64	R\$ 66.381,63	R\$ 1.115,64	R\$ 586,31	R\$ 529,33		
abr-24	65	R\$ 65.795,32	R\$ 1.115,64	R\$ 590,99	R\$ 524,65		
mai-24	66	R\$ 65.204,33	R\$ 1.115,64	R\$ 595,70	R\$ 519,94		
jun-24	67	R\$ 64.608,63	R\$ 1.115,64	R\$ 600,45	R\$ 515,19		
jul-24	68	R\$ 64.008,19	R\$ 1.115,64	R\$ 605,24	R\$ 510,40		
ago-24	69	R\$ 63.402,95	R\$ 1.115,64	R\$ 610,06	R\$ 505,58		
set-24	70	R\$ 62.792,89	R\$ 1.115,64	R\$ 614,93	R\$ 500,71		
out-24	71	R\$ 62.177,96	R\$ 1.115,64	R\$ 619,83	R\$ 495,81		
nov-24	72	R\$ 61.558,13	R\$ 1.115,64	R\$ 624,77	R\$ 490,86		
dez-24	73	R\$ 60.933,36	R\$ 1.115,64	R\$ 629,75	R\$ 485,88		
jan-25	74	R\$ 60.303,61	R\$ 1.115,64	R\$ 634,78	R\$ 480,86		
fev-25	75	R\$ 59.668,83	R\$ 1.115,64	R\$ 639,84	R\$ 475,80		
mar-25	76	R\$ 59.028,99	R\$ 1.115,64	R\$ 644,94	R\$ 470,70		
abr-25	77	R\$ 58.384,05	R\$ 1.115,64	R\$ 650,08	R\$ 465,55		
mai-25	78	R\$ 57.733,97	R\$ 1.115,64	R\$ 655,27	R\$ 460,37		
jun-25	79	R\$ 57.078,71	R\$ 1.115,64	R\$ 660,49	R\$ 455,15		
jul-25	80	R\$ 56.418,21	R\$ 1.115,64	R\$ 665,76	R\$ 449,88		
ago-25	81	R\$ 55.752,46	R\$ 1.115,64	R\$ 671,07	R\$ 444,57		
set-25	82	R\$ 55.081,39	R\$ 1.115,64	R\$ 676,42	R\$ 439,22		
out-25	83	R\$ 54.404,97	R\$ 1.115,64	R\$ 681,81	R\$ 433,83		
nov-25	84	R\$ 53.723,16	R\$ 1.115,64	R\$ 687,25	R\$ 428,39		
dez-25	85	R\$ 53.035,91	R\$ 1.115,64	R\$ 692,73	R\$ 422,91		
jan-26	86	R\$ 52.343,18	R\$ 1.115,64	R\$ 698,25	R\$ 417,38		
fev-26	87	R\$ 51.644,93	R\$ 1.115,64	R\$ 703,82	R\$ 411,82		
mar-26	88	R\$ 50.941,11	R\$ 1.115,64	R\$ 709,43	R\$ 406,20		
abr-26	89	R\$ 50.231,68	R\$ 1.115,64	R\$ 715,09	R\$ 400,55		
mai-26	90	R\$ 49.516,59	R\$ 1.115,64	R\$ 720,79	R\$ 394,85		
jun-26	91	R\$ 48.795,80	R\$ 1.115,64	R\$ 726,54	R\$ 389,10		
jul-26	92	R\$ 48.069,26	R\$ 1.115,64	R\$ 732,33	R\$ 383,30		
ago-26	93	R\$ 47.336,92	R\$ 1.115,64	R\$ 738,17	R\$ 377,46		
set-26	94	R\$ 46.598,75	R\$ 1.115,64	R\$ 744,06	R\$ 371,58		

## VALOR FINANCIADO - TABELA PRICE

### ANEXO II - REVISÃO

Entidade:	Loteadora Reserva /santa Isabel
Cliente:	Márcia Aparecida Picoloto Matta
juros contratuais:	0,7974%
qtde parcelas	144
valor parcela:	<b>R\$ 1.115,64</b>
soma total parcelas	<b>R\$ 160.651,71</b>

Valor Financiado:	R\$ 95.329,00
Taxa de Juros:	0,7974%
Prazo (meses):	144

Valor das Parcelas:	<b>R\$ 1.115,64</b>
Total de Juros:	R\$ 65.322,71
Total do Financiamento:	R\$ 160.651,71

Data	Número	Saldo	V. Parcela	Amortização	Juros
out-26	95	R\$ 45.854,69	R\$ 1.115,64	R\$ 749,99	R\$ 365,65
nov-26	96	R\$ 45.104,70	R\$ 1.115,64	R\$ 755,97	R\$ 359,66
dez-26	97	R\$ 44.348,73	R\$ 1.115,64	R\$ 762,00	R\$ 353,64
jan-27	98	R\$ 43.586,73	R\$ 1.115,64	R\$ 768,08	R\$ 347,56
fev-27	99	R\$ 42.818,65	R\$ 1.115,64	R\$ 774,20	R\$ 341,44
mar-27	100	R\$ 42.044,45	R\$ 1.115,64	R\$ 780,37	R\$ 335,26
abr-27	101	R\$ 41.264,08	R\$ 1.115,64	R\$ 786,60	R\$ 329,04
mai-27	102	R\$ 40.477,48	R\$ 1.115,64	R\$ 792,87	R\$ 322,77
jun-27	103	R\$ 39.684,61	R\$ 1.115,64	R\$ 799,19	R\$ 316,45
jul-27	104	R\$ 38.885,42	R\$ 1.115,64	R\$ 805,56	R\$ 310,07
ago-27	105	R\$ 38.079,86	R\$ 1.115,64	R\$ 811,99	R\$ 303,65
set-27	106	R\$ 37.267,87	R\$ 1.115,64	R\$ 818,46	R\$ 297,17
out-27	107	R\$ 36.449,41	R\$ 1.115,64	R\$ 824,99	R\$ 290,65
nov-27	108	R\$ 35.624,42	R\$ 1.115,64	R\$ 831,57	R\$ 284,07
dez-27	109	R\$ 34.792,85	R\$ 1.115,64	R\$ 838,20	R\$ 277,44
jan-28	110	R\$ 33.954,65	R\$ 1.115,64	R\$ 844,88	R\$ 270,75
fev-28	111	R\$ 33.109,77	R\$ 1.115,64	R\$ 851,62	R\$ 264,02
mar-28	112	R\$ 32.258,15	R\$ 1.115,64	R\$ 858,41	R\$ 257,23
abr-28	113	R\$ 31.399,74	R\$ 1.115,64	R\$ 865,26	R\$ 250,38
mai-28	114	R\$ 30.534,48	R\$ 1.115,64	R\$ 872,15	R\$ 243,48
jun-28	115	R\$ 29.662,33	R\$ 1.115,64	R\$ 879,11	R\$ 236,53
jul-28	116	R\$ 28.783,22	R\$ 1.115,64	R\$ 886,12	R\$ 229,52
ago-28	117	R\$ 27.897,10	R\$ 1.115,64	R\$ 893,19	R\$ 222,45
set-28	118	R\$ 27.003,91	R\$ 1.115,64	R\$ 900,31	R\$ 215,33
out-28	119	R\$ 26.103,60	R\$ 1.115,64	R\$ 907,49	R\$ 208,15
nov-28	120	R\$ 25.196,12	R\$ 1.115,64	R\$ 914,72	R\$ 200,91
dez-28	121	R\$ 24.281,40	R\$ 1.115,64	R\$ 922,02	R\$ 193,62
jan-29	122	R\$ 23.359,38	R\$ 1.115,64	R\$ 929,37	R\$ 186,27
fev-29	123	R\$ 22.430,01	R\$ 1.115,64	R\$ 936,78	R\$ 178,86
mar-29	124	R\$ 21.493,23	R\$ 1.115,64	R\$ 944,25	R\$ 171,39
abr-29	125	R\$ 20.548,98	R\$ 1.115,64	R\$ 951,78	R\$ 163,86
mai-29	126	R\$ 19.597,20	R\$ 1.115,64	R\$ 959,37	R\$ 156,27
jun-29	127	R\$ 18.637,83	R\$ 1.115,64	R\$ 967,02	R\$ 148,62
jul-29	128	R\$ 17.670,81	R\$ 1.115,64	R\$ 974,73	R\$ 140,91
ago-29	129	R\$ 16.696,08	R\$ 1.115,64	R\$ 982,50	R\$ 133,13
set-29	130	R\$ 15.713,58	R\$ 1.115,64	R\$ 990,34	R\$ 125,30
out-29	131	R\$ 14.723,24	R\$ 1.115,64	R\$ 998,23	R\$ 117,40
nov-29	132	R\$ 13.725,01	R\$ 1.115,64	R\$ 1.006,19	R\$ 109,44
dez-29	133	R\$ 12.718,82	R\$ 1.115,64	R\$ 1.014,22	R\$ 101,42
jan-30	134	R\$ 11.704,60	R\$ 1.115,64	R\$ 1.022,30	R\$ 93,33
fev-30	135	R\$ 10.682,29	R\$ 1.115,64	R\$ 1.030,46	R\$ 85,18
mar-30	136	R\$ 9.651,84	R\$ 1.115,64	R\$ 1.038,67	R\$ 76,96
abr-30	137	R\$ 8.613,17	R\$ 1.115,64	R\$ 1.046,96	R\$ 68,68
mai-30	138	R\$ 7.566,21	R\$ 1.115,64	R\$ 1.055,30	R\$ 60,33
jun-30	139	R\$ 6.510,91	R\$ 1.115,64	R\$ 1.063,72	R\$ 51,92
jul-30	140	R\$ 5.447,19	R\$ 1.115,64	R\$ 1.072,20	R\$ 43,44
ago-30	141	R\$ 4.374,99	R\$ 1.115,64	R\$ 1.080,75	R\$ 34,89

## VALOR FINANCIADO - TABELA PRICE

### ANEXO II - REVISÃO

Entidade:	Loteadora Reserva /santa Isabel
Cliente:	Márcia Aparecida Picoloto Matta
juros contratuais:	0,7974%
qtde parcelas	144
valor parcela:	<b>R\$ 1.115,64</b>
soma total parcelas	<b>R\$ 160.651,71</b>

Valor Financiado:	R\$ 95.329,00
Taxa de Juros:	0,7974%
Prazo (meses):	144

Valor das Parcelas:	<b>R\$ 1.115,64</b>
Total de Juros:	R\$ 65.322,71
Total do Financiamento:	R\$ 160.651,71

Data	Número	Saldo	V. Parcela	Amortização	Juros
set-30	142	R\$ 3.294,24	R\$ 1.115,64	R\$ 1.089,37	R\$ 26,27
out-30	143	R\$ 2.204,87	R\$ 1.115,64	R\$ 1.098,06	R\$ 17,58
nov-30	144	R\$ 1.106,81	R\$ 1.115,64	R\$ 1.106,81	R\$ 8,83

ANEXO III - CÁLCULO PRESTAÇÕES COM APLICAÇÃO DO INCC-IGP-M - MÁRCIA APARECIDA PICOLOTO MATTA																
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	29/09/2018	4.653,20							04/10/2018					4.653,20	-	
2	29/10/2018	5.234,85							29/10/2018					5.234,85	-	
3	29/10/2018								29/11/2018					3.199,08	-	
4	29/11/2018	11.633,00							29/11/2018					8.433,92	-	
	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	1.115,64	0,13%	0,009937	-1,08%	0,015266	11,09	1.126,73	26/12/2018		0,00000	-	-	1.126,73	1.660,00	533,27
2	25/01/2019	1.126,73	0,49%	0,014886	0,01%	0,015368	5,52	1.132,25	25/01/2019		0,00000	-	-	1.132,25	1.660,00	527,75
3	25/02/2019	1.132,25	0,09%	0,015800	0,88%	0,024303	1,02	1.133,27	25/02/2019		0,00000	-	-	1.133,27	1.660,00	526,73
4	25/03/2019	1.133,27	0,31%	0,018949	1,26%	0,037209	3,51	1.136,78	25/03/2019		0,00000	-	-	1.136,78	1.660,00	523,22
5	25/04/2019	1.136,78	0,38%	0,022821	0,92%	0,046752	4,32	1.141,10	25/04/2019		0,00000	-	-	1.141,10	1.660,00	518,90
6	25/05/2019	1.141,10	0,03%	0,023127	0,45%	0,051462	0,34	1.141,44	27/05/2019		0,00000	-	-	1.141,44	1.691,45	550,01
01/01	30/05/2019								27/05/2019		0,00000	-	-	-	94,52	-
7	25/06/2019	1.141,44	0,88%	0,032131	0,80%	0,059874	10,04	1.151,49	25/06/2019		0,00000	-	-	1.151,49	1.697,88	546,39
8	25/07/2019	1.151,49	0,58%	0,038117	0,40%	0,064113	6,68	1.158,17	24/07/2019		0,00000	-	-	1.158,17	1.698,39	540,22
9	25/08/2019	1.158,17	0,42%	0,042477	-0,67%	0,056984	4,86	1.163,03	26/08/2019		0,00000	-	-	1.163,03	1.713,34	550,31
10	25/09/2019	1.163,03	0,46%	0,047273	-0,01%	0,056878	5,35	1.168,38	25/09/2019		0,00000	-	-	1.168,38	1.723,27	554,89
01/12	25/09/2019	8.536,00		0,047273			403,52	8.939,52	25/09/2019		0,00000	-	-	8.939,52	8.861,37	78,15
11	25/10/2019	1.168,38	0,18%	0,049158	0,68%	0,064065	2,10	1.170,48	24/10/2019		0,00000	-	-	1.170,48	1.730,51	560,03
12	25/11/2019	1.170,48	0,04%	0,049578	0,30%	0,067257	0,47	1.170,95	26/11/2019		0,00000	-	-	1.170,95	1.738,47	567,52
13	25/12/2019	1.170,95	0,21%	0,051782	2,09%	0,089563	2,46	1.173,41	26/12/2019		0,00000	-	-	1.173,41	1.741,60	568,19
14	25/01/2020	1.173,41	0,38%	0,055778	0,48%	0,094793	4,46	1.177,87	27/01/2020		0,00000	-	-	1.177,87	1.742,30	564,43
15	25/02/2020	1.177,87	0,33%	0,059262	-0,04%	0,094355	3,89	1.181,76	27/02/2020		0,00000	-	-	1.181,76	1.745,96	564,20
16	25/03/2020	1.181,76	0,26%	0,062017	1,24%	0,107925	3,07	1.184,83	25/03/2020		0,00000	-	-	1.184,83	1.752,59	567,76
17	25/04/2020	1.184,83	0,22%	0,064353	0,80%	0,116788	2,61	1.187,43	27/04/2020		0,00000	-	-	1.187,43	1.758,38	570,95
18	25/05/2020	1.187,43	0,20%	0,066482	0,28%	0,119915	2,37	1.189,81	26/05/2020		0,00000	-	-	1.189,81	1.762,95	573,14
19	25/06/2020	1.189,81	0,34%	0,070108	1,56%	0,137386	4,05	1.193,86	26/06/2020		0,00000	-	-	1.193,86	1.766,83	572,97
20	25/07/2020	1.193,86	1,17%	0,082628	2,23%	0,162749	13,97	1.207,82	27/07/2020		0,00000	-	-	1.207,82	1.770,36	562,54
21	25/08/2020	1.207,82	0,72%	0,090423	2,74%	0,194609	8,70	1.216,52	25/08/2020		0,00000	-	-	1.216,52	1.776,38	559,86
22	25/09/2020	1.216,52	1,16%	0,103072	4,34%	0,246455	14,11	1.230,63	25/09/2020		0,00000	-	-	1.230,63	1.797,16	566,53
02/12	25/09/2020	8.536,00		0,103072		0,246455	879,82	9.415,82	25/09/2020		0,00000	-	-	9.415,82	9.241,31	174,51
23	25/10/2020	1.230,63	1,73%	0,122155	3,23%	0,286715	21,29	1.251,92	26/10/2020		0,00000	-	-	1.251,92	1.810,10	558,18
24	25/11/2020	1.251,92	1,28%	0,136519	3,28%	0,328920	16,02	1.267,95	25/11/2020		0,00000	-	-	1.267,95	1.831,10	563,15
25	25/12/2020	1.267,95	0,70%	0,130010	0,96%	0,299068	8,88	1.276,82	24/12/2020		0,00000	-	-	1.276,82	1.862,78	585,96
26	25/01/2021	1.276,82	0,89%	0,140067	2,25%	0,328297	11,36	1.288,18	26/01/2021		0,00000	-	-	1.288,18	1.886,62	598,44
27	25/02/2021	1.288,18	1,89%	0,161614	2,53%	0,361903	24,35	1.312,53	26/02/2021		0,00000	-	-	1.312,53	1.899,83	587,30
28	25/03/2021	1.312,53	1,30%	0,176715	2,94%	0,401943	17,06	1.329,59	25/03/2021		0,00000	-	-	1.329,59	1.916,74	587,15
29	25/04/2021	1.329,59	0,90%	0,187306	1,51%	0,423112	11,97	1.341,56	26/04/2021		0,00000	-	-	1.341,56	1.952,96	611,40
30	25/05/2021	1.341,56	2,22%	0,213664	4,10%	0,481460	29,78	1.371,34	25/05/2021		0,00000	-	-	1.371,34	1.978,35	607,01
31	25/06/2021	1.371,34	2,16%	0,239879	0,60%	0,490348	29,62	1.400,96	25/06/2021		0,00000	-	-	1.400,96	1.996,16	595,20
32	25/07/2021	1.400,96	0,85%	0,250418	0,78%	0,501973	11,91	1.412,87	26/07/2021		0,00000	-	-	1.412,87	2.040,47	627,60
33	25/08/2021	1.412,87	0,46%	0,256170	0,66%	0,511886	6,50	1.419,37	26/08/2021		0,00000	-	-	1.419,37	2.084,54	665,17
34	25/09/2021	1.419,37	0,51%	0,262577	-0,64%	0,502210	7,24	1.426,61	27/09/2021		0,00000	-	-	1.426,61	2.102,26	675,65
03/12	25/09/2021	8.536,00		0,262577		0,502210	2.241,35	10.777,35	27/09/2021		0,00000	-	-	10.777,35	10.810,19	32,84
35	25/10/2021	1.426,61	0,86%	0,273435	0,64%	0,511824	12,27	1.438,88	26/10/2021		0,00000	-	-	1.438,88	2.111,93	673,05

ANEXO III - CÁLCULO PRESTAÇÕES COM APLICAÇÃO DO INCC-IGP-M - MÁRCIA APARECIDA PICOLOTO MATTA																
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				
36	25/11/2021	1.438,88	0,67%	0,271036	0,02%	0,512127	9,64	1.448,52	26/11/2021		0,00000	-	-	1.448,52	2.122,70	674,18
37	25/12/2021	1.448,52	0,35%	0,298376	0,87%	0,525282	5,07	1.453,59	28/12/2021		0,00000	-	-	1.453,59	2.140,96	687,37
38	25/01/2022	1.448,52	0,71%	0,280060	1,82%	0,553042	10,28	1.458,80	25/01/2022		0,00000	-	-	1.458,80	2.155,30	696,50
39	25/02/2022	1.458,80	0,38%	0,284924	1,83%	0,581463	5,54	1.464,35	02/03/2022		0,00000	-	-	1.464,35	2.162,85	698,50
40	25/03/2022	1.464,35	0,86%	0,295975	1,74%	0,608980	12,59	1.476,94	28/03/2022		0,00000	-	-	1.476,94	2.202,21	725,27
41	25/04/2022	1.476,94	0,95%	0,308286	1,41%	0,631667	14,03	1.490,97	26/04/2022		0,00000	-	-	1.490,97	2.242,51	751,54
						<b>IGP-M</b>										
42	25/05/2022	1.490,97			0,52%	0,640152	954,45	2.445,42	26/05/2022		0,00000	-	-	2.445,42	2.281,53	- 163,89
43	25/06/2022	2.445,42			0,59%	0,649828	14,43	2.459,85	27/06/2022		0,00000	-	-	2.459,85	2.313,70	- 146,15
44	25/07/2022	2.459,85			0,21%	0,653293	5,17	2.465,02	11/07/2022		0,00000	-	-	2.465,02	2.325,74	- 139,28
45	25/08/2022	2.465,02			-0,70%	0,641720	- 17,26	2.447,76	26/08/2022		0,00000	-	-	2.447,76	2.339,46	- 108,30
46	25/09/2022	2.447,76			-0,95%	0,626124	- 23,25	2.424,51	26/09/2022		0,00000	-	-	2.424,51	2.344,37	- 80,14
<b>04/12</b>	25/09/2022	8.536,00				0,626124	5.344,59	13.880,59	26/09/2022		0,00000	-	-	13.880,59	12.055,13	- 1.825,46
47	25/10/2022	2.424,51			-0,97%	0,610350	- 23,52	2.400,99	26/10/2022		0,00000	-	-	2.400,99	2.344,30	- 56,69
48	25/11/2022	2.400,99			-0,56%	0,601332	- 13,45	2.387,54	28/11/2022		0,00000	-	-	2.387,54	2.344,37	- 43,17
49	25/12/2022	2.387,54			0,45%	0,608538	10,74	2.398,29	26/12/2022		0,00000	-	-	2.398,29	2.344,37	- 53,92
50	25/01/2023	2.398,29			0,21%	0,611916	5,04	2.403,32	25/01/2023		0,00000	-	-	2.403,32	2.344,37	- 58,95
51	25/02/2023	2.403,32			-0,06%	0,610949	- 1,44	2.401,88	27/02/2023		0,00000	-	-	2.401,88	2.354,92	- 46,96
52	25/03/2023	2.401,88			0,05%	0,611755	1,20	2.403,08	27/03/2023		0,00000	-	-	2.403,08	2.359,86	- 43,22
53	25/04/2023	2.403,08			-0,95%	0,596443	- 22,83	2.380,25	26/04/2023		0,00000	-	-	2.380,25	2.359,86	- 20,39
54	25/05/2023	2.380,25			-1,84%	0,567068	- 43,80	2.336,46	25/05/2023		0,00000	-	-	2.336,46	2.361,04	24,58
55	25/06/2023	2.336,46			-1,93%	0,536824	- 45,09	2.291,36	26/06/2023		0,00000	-	-	2.291,36	2.361,04	69,68
56	25/07/2023	2.291,36			-0,72%	0,525759	- 16,50	2.274,86	25/07/2023		0,00000	-	-	2.274,86	2.361,04	86,18
57	25/08/2023	2.274,86			-0,14%	0,523623	- 3,18	2.271,68	25/08/2023		0,00000	-	-	2.271,68	2.361,04	89,36
58	25/09/2023					0,523623	-	-								
<b>05/12</b>	25/09/2023	8.536,00														
59	25/10/2023															
60	25/11/2023															
61	25/12/2023															
62	25/01/2024															
63	25/02/2024															
64	25/03/2024															
65	25/04/2024															
66	25/05/2024															
67	25/06/2024															
68	25/07/2024															
69	25/08/2024															
70	25/09/2024															
<b>06/12</b>	25/09/2024	8.536,00														
71	25/10/2024															
72	25/11/2024															
73	25/12/2024															
74	25/01/2025															
75	25/02/2025															
76	25/03/2025															
77	25/04/2025															
78	25/05/2025															



ANEXO III - CÁLCULO PRESTAÇÕES COM APLICAÇÃO DO INCC-IGP-M - MÁRCIA APARECIDA PICOLOTO MATTA																
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				
79	25/06/2025															
80	25/07/2025															
81	25/08/2025															
82	25/09/2025															
<b>07/12</b>	25/09/2025	8.536,00														
83	25/10/2025															
84	25/11/2025															
85	25/12/2025															
86	25/01/2026															
87	25/02/2026															
88	25/03/2026															
89	25/04/2026															
90	25/05/2026															
91	25/06/2026															
92	25/07/2026															
93	25/08/2026															
94	25/09/2026															
<b>08/12</b>	25/09/2026	8.536,00														
95	25/10/2026															
96	25/11/2026															
97	25/12/2026															
98	25/01/2027															
99	25/02/2027															
100	25/03/2027															
101	25/04/2027															
102	25/05/2027															
103	25/06/2027															
104	25/07/2027															
105	25/08/2027															
106	25/09/2027															
<b>09/12</b>	25/09/2027	8.536,00														
107	25/10/2027															
108	25/11/2027															
109	25/12/2027															
110	25/01/2028															
111	25/02/2028															
112	25/03/2028															
113	25/04/2028															
114	25/05/2028															
115	25/06/2028															
116	25/07/2028															
117	25/08/2028															
118	25/09/2028															
<b>10/12</b>	25/09/2028	8.536,00														
119	25/10/2028															
120	25/11/2028															
121	25/12/2028															

ANEXO III - CÁLCULO PRESTAÇÕES COM APLICAÇÃO DO INCC-IGP-M - MÁRCIA APARECIDA PICOLOTO MATTA																
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				
122	25/01/2029															
123	25/02/2029															
124	25/03/2029															
125	25/04/2029															
126	25/05/2029															
127	25/06/2029															
128	25/07/2029															
129	25/08/2029															
130	25/09/2029															
<b>11/12</b>	25/09/2029	8.536,00														
131	25/10/2029															
132	25/11/2029															
133	25/12/2029															
134	25/01/2030															
135	25/02/2030															
136	25/03/2030															
137	25/04/2030															
138	25/05/2030															
139	25/06/2030															
140	25/07/2030															
141	25/08/2030															
142	25/09/2030															
<b>12/12</b>	25/09/1930	8.536,00														
143	25/10/1930															
144	25/11/1930															

ANEXO IV- VALORES CONTROVERSOS ATUALIZADOS					
RESERVA SANTA ISABEL					
nome	MÁRCIA APARECIDA P. MATTA				
contrato	117/18				
parcelas pagas	57				
1 - parcelas nominais pagas a maior	21.601,87				
total controverso corrigido	26.616,28				
cálculo 26/09/2023					
prestação	data pagamento	valor nominal	tab. Tjsp ( C.M.)		valor atualizado
			época	atual	
1	25/12/2018	533,27	69,779110	92,353854	705,80
2	25/01/2019	527,75	69,876800	92,353854	697,51
3	25/02/2019	526,73	70,128356	92,353854	693,67
4	25/03/2019	523,22	70,507049	92,353854	685,34
5	25/04/2019	518,90	71,049953	92,353854	674,49
6	25/05/2019	550,01	71,476252	92,353854	710,66
7	29/06/2019	546,39	71,583466	92,353854	704,93
8	29/07/2019	540,22	71,590624	92,353854	696,90
9	29/08/2019	550,31	71,662214	92,353854	709,21
10	29/09/2019	554,89	71,748208	92,353854	714,25
01/12	29/09/2019	- 78,15	71,748208	92,353854	- 100,59
11	29/10/2019	560,03	71,712333	92,353854	721,22
12	29/11/2019	567,52	71,741017	92,353854	730,58
13	29/12/2019	568,19	72,128418	92,353854	727,52
14	29/01/2020	564,43	73,008384	92,353854	713,99
15	29/02/2020	564,20	73,147099	92,353854	712,35
16	29/03/2020	567,76	73,271449	92,353854	715,63
17	29/04/2020	570,95	73,403337	92,353854	718,35
18	29/05/2020	573,14	73,234509	92,353854	722,77
19	29/06/2020	572,97	73,051422	92,353854	724,37
20	29/07/2020	562,54	73,270576	92,353854	709,05
21	29/08/2020	559,86	73,592966	92,353854	702,58
22	29/09/2020	566,53	73,857900	92,353854	708,40
23	29/10/2020	558,18	74,500463	92,353854	691,94
02/12	29/10/2020	- 174,51	74,500463	92,353854	- 216,33
24	29/11/2020	563,15	75,163517	92,353854	691,95
25	29/12/2020	585,96	75,877570	92,353854	713,20
26	29/01/2021	598,44	76,985382	92,353854	717,90
27	28/02/2021	587,30	77,193242	92,353854	702,64
28	29/03/2021	587,15	77,826226	92,353854	696,75
29	29/04/2021	611,40	78,495531	92,353854	719,34
30	29/05/2021	607,01	78,793814	92,353854	711,47
31	29/06/2021	595,20	79,550234	92,353854	690,99
32	29/07/2021	627,60	80,027535	92,353854	724,26
33	29/08/2021	665,17	80,843815	92,353854	759,87
34	29/09/2021	675,65	81,555240	92,353854	765,11
03/12	29/09/2021	32,84	81,555240	92,353854	37,19
35	29/10/2021	673,05	82,533902	92,353854	753,13
36	29/11/2021	674,18	83,491295	92,353854	745,74
37	29/12/2021	687,37	84,192621	92,353854	754,00
38	29/01/2022	696,50	84,807227	92,353854	758,47
39	28/02/2022	698,50	85,375435	92,353854	755,60
40	29/03/2022	725,27	86,229189	92,353854	776,78
41	29/04/2022	751,54	87,703708	92,353854	791,38
42	29/05/2022	- 163,89	88,615826	92,353854	- 170,80
43	29/06/2022	- 146,15	89,014597	92,353854	- 151,63
44	29/07/2022	- 139,28	89,566487	92,353854	- 143,61
45	29/08/2022	- 108,30	89,029088	92,353854	- 112,34
46	29/09/2022	- 80,14	88,753097	92,353854	- 83,39
04/12	29/09/2022	- 1.825,46	88,753097	92,353854	- 1.899,52
47	29/10/2022	- 56,69	88,469087	92,353854	- 59,18
48	29/11/2022	- 43,17	88,884891	92,353854	- 44,86
49	29/12/2022	- 53,92	89,222653	92,353854	- 55,81
50	29/01/2023	- 58,95	89,838289	92,353854	- 60,60
51	28/02/2023	- 46,96	90,251545	92,353854	- 48,06
52	29/03/2023	- 43,22	90,946481	92,353854	- 43,89
53	29/04/2023	- 20,39	91,528538	92,353854	- 20,58
54	29/05/2023	24,58	92,013639	92,353854	24,67
55	29/06/2023	69,68	92,344888	92,353854	69,68
56	29/07/2023	86,18	92,252543	92,353854	86,27
57	29/08/2023	89,36	92,169515	92,353854	89,54

ANEXO IV- VALORES CONTROVERSOS ATUALIZADOS				
RESERVA SANTA ISABEL				
nome	MÁRCIA APARECIDA P. MATTA			
contrato	117/18			
parcelas pagas	57			
1 - parcelas nominais pagas a maior	21.601,87			
total controverso corrigido	26.616,28			
cálculo 26/09/2023				
prestação	data pagamento	valor nominal	tab. Tjsp ( C.M.) época atual	valor atualizado
TOTAL CONTROVERSO		21.601,87		26.616,28

**MÁRCIA APARECIDA PICCOLOTO MATTA****RESERVA SANTA ISABEL – VALORES PARA QUITAÇÃO ANTECIPADA EM  
29.12.2023**

Promitente Comprador: Márcia Aparecida Piccoloto Mattha  
Promitente Vendedora: Reserva Santa Isabel Empreendimento Imobiliário  
SPE Ltda.

Valores com base nos cálculos revisados.

**Simulado para quitação em 29/12/2023:**

**a. 78 prestações com juros expurgados = R\$ 64.406,91; (\*)**  
**b. 07 prestações intermediárias = R\$ 59.752,00**  
**Total - R\$124.158,91**

**a. prestações restantes = 78**

25/01/2024	Valor Parcela: R\$ 1.107,69
25/02/2024	Valor Parcela: R\$ 1.098,64
25/03/2024	Valor Parcela: R\$ 1.090,24
25/04/2024	Valor Parcela: R\$ 1.081,33
25/05/2024	Valor Parcela: R\$ 1.072,77
25/06/2024	Valor Parcela: R\$ 1.064,00
25/07/2024	Valor Parcela: R\$ 1.055,59
25/08/2024	Valor Parcela: R\$ 1.046,96
25/09/2024	Valor Parcela: R\$ 1.038,40
25/10/2024	Valor Parcela: R\$ 1.030,19
25/11/2024	Valor Parcela: R\$ 1.021,77
25/12/2024	Valor Parcela: R\$ 1.013,68
25/01/2025	Valor Parcela: R\$ 1.005,40
25/02/2025	Valor Parcela: R\$ 997,18

**MÁRCIA APARECIDA PICCOLOTO MATTA****RESERVA SANTA ISABEL – VALORES PARA QUITAÇÃO ANTECIPADA EM  
29.12.2023**

25/03/2025	Valor Parcela: R\$ 989,82
25/04/2025	Valor Parcela: R\$ 981,73
25/05/2025	Valor Parcela: R\$ 973,96
25/06/2025	Valor Parcela: R\$ 966,00
25/07/2025	Valor Parcela: R\$ 958,36
25/08/2025	Valor Parcela: R\$ 950,52
25/09/2025	Valor Parcela: R\$ 942,75
25/10/2025	Valor Parcela: R\$ 935,30
25/11/2025	Valor Parcela: R\$ 927,65
25/12/2025	Valor Parcela: R\$ 920,31
25/01/2026	Valor Parcela: R\$ 912,79
25/02/2026	Valor Parcela: R\$ 905,33
25/03/2026	Valor Parcela: R\$ 898,64
25/04/2026	Valor Parcela: R\$ 891,30
25/05/2026	Valor Parcela: R\$ 884,25
25/06/2026	Valor Parcela: R\$ 877,02
25/07/2026	Valor Parcela: R\$ 870,08
25/08/2026	Valor Parcela: R\$ 862,97
25/09/2026	Valor Parcela: R\$ 855,92
25/10/2026	Valor Parcela: R\$ 849,15
25/11/2026	Valor Parcela: R\$ 842,20
25/12/2026	Valor Parcela: R\$ 835,54
25/01/2027	Valor Parcela: R\$ 828,71
25/02/2027	Valor Parcela: R\$ 821,94
25/03/2027	Valor Parcela: R\$ 815,87
25/04/2027	Valor Parcela: R\$ 809,20

**MÁRCIA APARECIDA PICCOLOTO MATTA****RESERVA SANTA ISABEL – VALORES PARA QUITAÇÃO ANTECIPADA EM  
29.12.2023**

25/05/2027	Valor Parcela: R\$ 802,80
25/06/2027	Valor Parcela: R\$ 796,24
25/07/2027	Valor Parcela: R\$ 789,94
25/08/2027	Valor Parcela: R\$ 783,48
25/09/2027	Valor Parcela: R\$ 777,08
25/10/2027	Valor Parcela: R\$ 770,93
25/11/2027	Valor Parcela: R\$ 764,63
25/12/2027	Valor Parcela: R\$ 758,58
25/01/2028	Valor Parcela: R\$ 752,38
25/02/2028	Valor Parcela: R\$ 746,23
25/03/2028	Valor Parcela: R\$ 740,52
25/04/2028	Valor Parcela: R\$ 734,47
25/05/2028	Valor Parcela: R\$ 728,66
25/06/2028	Valor Parcela: R\$ 722,70
25/07/2028	Valor Parcela: R\$ 716,99
25/08/2028	Valor Parcela: R\$ 711,13
25/09/2028	Valor Parcela: R\$ 705,31
25/10/2028	Valor Parcela: R\$ 699,73
25/11/2028	Valor Parcela: R\$ 694,02
25/12/2028	Valor Parcela: R\$ 688,53
25/01/2029	Valor Parcela: R\$ 682,90
25/02/2029	Valor Parcela: R\$ 677,32
25/03/2029	Valor Parcela: R\$ 672,31
25/04/2029	Valor Parcela: R\$ 666,82
25/05/2029	Valor Parcela: R\$ 661,54
25/06/2029	Valor Parcela: R\$ 656,14

**MÁRCIA APARECIDA PICCOLOTO MATTA****RESERVA SANTA ISABEL – VALORES PARA QUITAÇÃO ANTECIPADA EM  
29.12.2023**

25/07/2029	Valor Parcela: R\$ 650,95
25/08/2029	Valor Parcela: R\$ 645,62
25/09/2029	Valor Parcela: R\$ 640,35
25/10/2029	Valor Parcela: R\$ 635,28
25/11/2029	Valor Parcela: R\$ 630,09
25/12/2029	Valor Parcela: R\$ 625,10
25/01/2030	Valor Parcela: R\$ 620,00
25/02/2030	Valor Parcela: R\$ 614,93
25/03/2030	Valor Parcela: R\$ 610,39
25/04/2030	Valor Parcela: R\$ 605,40
25/05/2030	Valor Parcela: R\$ 600,61
25/06/2030	Valor Parcela: R\$ 595,70

**Valor total para quitação em 29/12/2023: R\$ 64.406,91**

**b. prestações intermediárias faltantes 07**

Valor = 7 x 8.536,00 = 59.752,00

Athayde Tavares Filho

13/12/2023





# 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>Cálculo do valor presente em</b>	Meses
<b>Cliente</b>	152 - MARCIA APARECIDA PICCOLOTO MATTA	<b>CPF</b>	025.077.378-32
<b>Avalista</b>		<b>Telefone Avalista</b>	
<b>Unidade</b>	L13	<b>Área privativa</b>	410,62
<b>Título Documento</b>	130 / CT.117/18	<b>Valor total do contrato</b>	362.993,05
<b>Data emissão</b>	29/09/2018	<b>Correção até</b>	18/09/2023

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	4.653,20	4.653,20	REAL	0,00%N	01/07/2018	01/09/2023	0,00	04/10/2018	4.653,20	4.653,20
29/10/2018	1/2	Parcelas Iniciais	8.433,93	8.433,93	REAL	0,00%N	01/07/2018	01/09/2023	0,00	29/10/2018	5.234,85	5.234,85
										29/11/2018	3.199,08	3.199,08
29/11/2018	2/2	Parcelas Iniciais	8.433,92	8.433,92	REAL	0,00%N	01/07/2018	01/09/2023	0,00	29/11/2018	8.433,92	8.433,92
25/12/2018	1/144	Parcelas Mensais	1.660,00	1.660,00	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/07/2023	0,00	26/12/2018	1.660,00	1.660,00
25/01/2019	2/144	Parcelas Mensais	1.660,00	1.660,00	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/07/2023	0,00	25/01/2019	1.660,00	1.660,00
25/02/2019	3/144	Parcelas Mensais	1.660,00	1.660,00	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/07/2023	0,00	25/02/2019	1.660,00	1.660,00
25/03/2019	4/144	Parcelas Mensais	1.660,00	1.660,00	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/07/2023	0,00	25/03/2019	1.660,00	1.660,00
25/04/2019	5/144	Parcelas Mensais	1.660,00	1.660,00	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/07/2023	0,00	25/04/2019	1.660,00	1.660,00
25/05/2019	6/144	Parcelas Mensais	1.660,00	1.691,45	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/07/2023	0,00	27/05/2019	1.691,45	1.691,45
30/05/2019	1/1	Parcelas Mensais	94,52	94,52	REAL	0,00%N	01/05/2019	01/09/2023	0,00	27/05/2019	94,52	94,52
25/06/2019	7/144	Parcelas Mensais	1.660,00	1.697,88	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/07/2023	0,00	25/06/2019	1.697,88	1.697,88
25/07/2019	8/144	Parcelas Mensais	1.660,00	1.698,39	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/07/2023	0,00	24/07/2019	1.698,39	1.698,39
25/08/2019	9/144	Parcelas Mensais	1.660,00	1.713,34	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/07/2023	0,00	26/08/2019	1.713,34	1.713,34
25/09/2019	10/144	Parcelas Mensais	1.660,00	1.723,27	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/07/2023	0,00	25/09/2019	1.723,27	1.723,27
25/09/2019	1/12	Parcela Anual	8.536,00	8.861,37	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/07/2023	0,00	25/09/2019	8.861,37	8.861,37
25/10/2019	11/144	Parcelas Mensais	1.660,00	1.730,51	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/07/2023	0,00	24/10/2019	1.730,51	1.730,51
25/11/2019	12/144	Parcelas Mensais	1.660,00	1.738,47	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/07/2023	0,00	26/11/2019	1.738,47	1.738,47
25/12/2019	13/144	Parcelas Mensais	1.660,00	1.741,60	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/07/2023	0,00	26/12/2019	1.741,60	1.741,60
25/01/2020	14/144	Parcelas Mensais	1.660,00	1.742,30	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/07/2023	0,00	26/01/2020	1.742,30	1.742,30
25/02/2020	15/144	Parcelas Mensais	1.660,00	1.745,96	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/07/2023	0,00	27/02/2020	1.745,96	1.745,96
25/03/2020	16/144	Parcelas Mensais	1.660,00	1.752,59	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/07/2023	0,00	25/03/2020	1.752,59	1.752,59
25/04/2020	17/144	Parcelas Mensais	1.660,00	1.758,38	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/07/2023	0,00	27/04/2020	1.758,38	1.758,38
25/05/2020	18/144	Parcelas Mensais	1.660,00	1.762,95	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/07/2023	0,00	26/05/2020	1.762,95	1.762,95
25/06/2020	19/144	Parcelas Mensais	1.660,00	1.766,83	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/07/2023	0,00	26/06/2020	1.766,83	1.766,83
25/07/2020	20/144	Parcelas Mensais	1.660,00	1.770,36	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/07/2023	0,00	27/07/2020	1.770,36	1.770,36
25/08/2020	21/144	Parcelas Mensais	1.660,00	1.776,38	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/07/2023	0,00	25/08/2020	1.776,38	1.776,38
25/09/2020	22/144	Parcelas Mensais	1.660,00	1.797,16	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/07/2023	0,00	25/09/2020	1.797,16	1.797,16
25/09/2020	2/12	Parcela Anual	8.536,00	9.241,31	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/07/2023	0,00	25/09/2020	9.241,31	9.241,31
25/10/2020	23/144	Parcelas Mensais	1.660,00	1.810,10	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/07/2023	0,00	26/10/2020	1.810,10	1.810,10
25/11/2020	24/144	Parcelas Mensais	1.660,00	1.831,10	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/07/2023	0,00	25/11/2020	1.831,10	1.831,10
25/12/2020	25/144	Parcelas Mensais	1.660,00	1.862,78	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/07/2023	0,00	24/12/2020	1.862,78	1.862,78
25/01/2021	26/144	Parcelas Mensais	1.660,00	1.886,62	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/07/2023	0,00	26/01/2021	1.886,62	1.886,62
25/02/2021	27/144	Parcelas Mensais	1.660,00	1.899,83	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/07/2023	0,00	26/02/2021	1.899,83	1.899,83
25/03/2021	28/144	Parcelas Mensais	1.660,00	1.916,74	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/07/2023	0,00	25/03/2021	1.916,74	1.916,74
25/04/2021	29/144	Parcelas Mensais	1.660,00	1.952,96	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/07/2023	0,00	26/04/2021	1.952,96	1.952,96
25/05/2021	30/144	Parcelas Mensais	1.660,00	1.978,35	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/07/2023	0,00	25/05/2021	1.978,35	1.978,35
25/06/2021	31/144	Parcelas Mensais	1.660,00	1.996,16	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/07/2023	0,00	25/06/2021	1.996,16	1.996,16
25/07/2021	32/144	Parcelas Mensais	1.660,00	2.040,47	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/07/2023	0,00	26/07/2021	2.040,47	2.040,47
25/08/2021	33/144	Parcelas Mensais	1.660,00	2.084,54	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/07/2023	0,00	26/08/2021	2.084,54	2.084,54
25/09/2021	34/144	Parcelas Mensais	1.660,00	2.102,26	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/07/2023	0,00	27/09/2021	2.102,26	2.102,26
25/09/2021	3/12	Parcela Anual	8.536,00	10.810,19	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/07/2023	0,00	27/09/2021	10.810,19	10.810,19
25/10/2021	35/144	Parcelas Mensais	1.660,00	2.111,93	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/07/2023	0,00	26/10/2021	2.111,93	2.111,93
25/11/2021	36/144	Parcelas Mensais	1.660,00	2.122,70	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/07/2023	0,00	26/11/2021	2.122,70	2.122,70
25/12/2021	37/144	Parcelas Mensais	1.660,00	2.140,96	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/07/2023	0,00	28/12/2021	2.140,96	2.140,96
25/01/2022	38/144	Parcelas Mensais	1.660,00	2.155,30	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/07/2023	0,00	25/01/2022	2.155,30	2.155,30
25/02/2022	39/144	Parcelas Mensais	1.660,00	2.162,85	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/07/2023	0,00	02/03/2022	2.162,85	2.162,85
25/03/2022	40/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.202,21	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	0,00	28/03/2022	2.202,21	2.202,21
25/04/2022	41/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.242,51	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	0,00	26/04/2022	2.242,51	2.242,51
25/05/2022	42/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.281,53	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	0,00	26/05/2022	2.281,53	2.281,53
25/06/2022	43/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.313,70	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	0,00	27/06/2022	2.313,70	2.313,70
25/07/2022	44/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.325,74	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	0,00	11/07/2022	2.325,74	2.325,74
25/08/2022	45/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.339,46	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	0,00	26/08/2022	2.339,46	2.339,46
25/09/2022	46/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.344,37	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	0,00	26/09/2022	2.344,37	2.344,37
25/09/2022	4/12	Parcela Anual	11.121,73	12.055,13	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	0,00	26/09/2022	12.055,13	12.055,13
25/10/2022	47/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.344,37	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	0,00	26/10/2022	2.344,37	2.344,37
25/11/2022	48/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.344,37	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	0,00	28/11/2022	2.344,37	2.344,37
25/12/2022	49/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.344,37	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	0,00	26/12/2022	2.344,37	2.344,37
25/01/2023	50/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.344,37	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	0,00	25/01/2023	2.344,37	2.344,37



# 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	
25/02/2023	51/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.354,92	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	0,00	27/02/2023	2.354,92	2.354,92	
25/03/2023	52/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.359,86	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	0,00	27/03/2023	2.359,86	2.359,86	
25/04/2023	53/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.359,86	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	0,00	26/04/2023	2.359,86	2.359,86	
25/05/2023	54/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.361,04	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	0,00	25/05/2023	2.361,04	2.361,04	
25/06/2023	55/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.361,04	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	0,00	26/06/2023	2.361,04	2.361,04	
25/07/2023	56/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.361,04	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	0,00	25/07/2023	2.361,04	2.361,04	
25/08/2023	57/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.361,04	IGPM (-2)	0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	0,00	25/08/2023	2.361,04	2.361,04	
25/06/2030	139/144	Parcelas Mensais	1.660,00	1.676,50	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/07/2023	0,00	25/02/2019	1.676,50	550,35	
25/07/2030	140/144	Parcelas Mensais	1.660,00	1.676,50	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/07/2023	0,00	25/02/2019	1.676,50	546,00	
25/08/2030	141/144	Parcelas Mensais	1.660,00	1.674,32	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/07/2023	0,00	30/01/2019	1.674,32	533,16	
25/09/2030	142/144	Parcelas Mensais	1.660,00	1.674,32	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/07/2023	0,00	30/01/2019	1.674,32	528,94	
25/10/2030	143/144	Parcelas Mensais	1.660,00	1.672,15	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/07/2023	0,00	26/12/2018	1.672,15	533,15	
25/11/2030	144/144	Parcelas Mensais	1.660,00	1.672,15	INCC(-2)	0,00%N	01/07/2018	01/07/2023	0,00	26/12/2018	1.672,15	528,92	
<b>TOTAIS</b>			<b>171.976,60</b>	<b>186.538,78</b>					<b>0,00</b>		<b>186.538,78</b>	<b>179.713,29</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
25/09/2023	58/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.361,04		0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	7	0,00%	2.361,04	2.361,04
25/09/2023	5/12	Parcela Anual	11.121,73	12.140,88		0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	7	0,00%	12.140,88	12.140,88
25/10/2023	59/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.361,04		0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	37	0,80%	2.342,36	2.342,36
25/11/2023	60/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.361,04		0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	68	1,60%	2.323,83	2.323,83
25/12/2023	61/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.361,04		0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	98	2,41%	2.305,45	2.305,45
25/01/2024	62/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.361,04		0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	129	3,23%	2.287,21	2.287,21
25/02/2024	63/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.361,04		0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	160	4,05%	2.269,12	2.269,12
25/03/2024	64/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.361,04		0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	189	4,88%	2.251,17	2.251,17
25/04/2024	65/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.361,04		0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	220	5,72%	2.233,36	2.233,36
25/05/2024	66/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.361,04		0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	250	6,56%	2.215,69	2.215,69
25/06/2024	67/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.361,04		0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	281	7,41%	2.198,16	2.198,16
25/07/2024	68/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.361,04		0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	311	8,27%	2.180,77	2.180,77
25/08/2024	69/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.361,04		0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	342	9,13%	2.163,52	2.163,52
25/09/2024	70/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.361,04		0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	373	10,00%	2.146,40	2.146,40
25/09/2024	6/12	Parcela Anual	11.121,73	12.140,88		0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	373	10,00%	11.037,18	11.037,18
25/10/2024	71/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.361,04		0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	403	10,88%	2.129,42	2.129,42
25/11/2024	72/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.361,04		0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	434	11,76%	2.112,58	2.112,58
25/12/2024	73/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.361,04		0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	464	12,65%	2.095,87	2.095,87
25/01/2025	74/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.361,04		0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	495	13,55%	2.079,29	2.079,29
25/02/2025	75/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.361,04		0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	526	14,46%	2.062,84	2.062,84
25/03/2025	76/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.361,04		0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	554	15,37%	2.046,52	2.046,52
25/04/2025	77/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.361,04		0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	585	16,29%	2.030,33	2.030,33
25/05/2025	78/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.361,04		0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	615	17,22%	2.014,27	2.014,27
25/06/2025	79/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.361,04		0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	646	18,15%	1.998,33	1.998,33
25/07/2025	80/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.361,04		0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	676	19,09%	1.982,52	1.982,52
25/08/2025	81/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.361,04		0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	707	20,04%	1.966,84	1.966,84
25/09/2025	82/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.361,04		0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	738	21,00%	1.951,28	1.951,28
25/09/2025	7/12	Parcela Anual	11.121,73	12.140,88		0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	738	21,00%	10.033,82	10.033,82
25/10/2025	83/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.361,04		0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	768	21,96%	1.935,84	1.935,84
25/11/2025	84/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.361,04		0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	799	22,94%	1.920,53	1.920,53
25/12/2025	85/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.361,04		0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	829	23,92%	1.905,34	1.905,34
25/01/2026	86/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.361,04		0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	860	24,91%	1.890,26	1.890,26
25/02/2026	87/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.361,04		0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	891	25,90%	1.875,31	1.875,31
25/03/2026	88/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.361,04		0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	919	26,91%	1.860,47	1.860,47
25/04/2026	89/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.361,04		0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	950	27,92%	1.845,76	1.845,76
25/05/2026	90/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.361,04		0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	980	28,94%	1.831,15	1.831,15
25/06/2026	91/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.361,04		0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	1011	29,97%	1.816,67	1.816,67
25/07/2026	92/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.361,04		0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	1041	31,00%	1.802,30	1.802,30
25/08/2026	93/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.361,04		0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	1072	32,05%	1.788,04	1.788,04
25/09/2026	94/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.361,04		0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	1103	33,10%	1.773,89	1.773,89
25/09/2026	8/12	Parcela Anual	11.121,73	12.140,88		0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	1103	33,10%	9.121,67	9.121,67
25/10/2026	95/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.361,04		0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	1133	34,16%	1.759,86	1.759,86
25/11/2026	96/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.361,04		0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	1164	35,23%	1.745,94	1.745,94
25/12/2026	97/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.361,04		0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	1194	36,31%	1.732,13	1.732,13
25/01/2027	98/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.361,04		0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	1225	37,40%	1.718,42	1.718,42
25/02/2027	99/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.361,04		0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	1256	38,49%	1.704,83	1.704,83
25/03/2027	100/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.361,04		0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	1284	39,60%	1.691,34	1.691,34
25/04/2027	101/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.361,04		0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	1315	40,71%	1.677,96	1.677,96
25/05/2027	102/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.361,04		0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	1345	41,83%	1.664,69	1.664,69
25/06/2027	103/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.361,04		0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	1376	42,96%	1.651,52	1.651,52
25/07/2027	104/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.361,04		0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	1406	44,10%	1.638,45	1.638,45
25/08/2027	105/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.361,04		0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	1437	45,25%	1.625,49	1.625,49
25/09/2027	106/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.361,04		0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	1468	46,41%	1.612,63	1.612,63
25/09/2027	9/12	Parcela Anual	11.121,73	12.140,88		0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	1468	46,41%	8.292,44	8.292,44
25/10/2027	107/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.361,04		0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	1498	47,58%	1.599,88	1.599,88
25/11/2027	108/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.361,04		0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	1529	48,75%	1.587,22	1.587,22
25/12/2027	109/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.361,04		0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	1559	49,94%	1.574,66	1.574,66

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 14/12/2023 às 14:40, sob o número 10045994720238260296. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004599-47.2023.8.26.0296 e código WwKAI0QA.



## 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
25/01/2028	110/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.361,04		0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	1590	51,14%	1.562,21	1.562,21
25/02/2028	111/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.361,04		0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	1621	52,34%	1.549,85	1.549,85
25/03/2028	112/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.361,04		0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	1650	53,55%	1.537,59	1.537,59
25/04/2028	113/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.361,04		0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	1681	54,78%	1.525,42	1.525,42
25/05/2028	114/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.361,04		0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	1711	56,01%	1.513,36	1.513,36
25/06/2028	115/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.361,04		0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	1742	57,26%	1.501,38	1.501,38
25/07/2028	116/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.361,04		0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	1772	58,51%	1.489,51	1.489,51
25/08/2028	117/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.361,04		0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	1803	59,78%	1.477,72	1.477,72
25/09/2028	118/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.361,04		0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	1834	61,05%	1.466,03	1.466,03
25/09/2028	10/12	Parcela Anual	11.121,73	12.140,88		0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	1834	61,05%	7.538,59	7.538,59
25/10/2028	119/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.361,04		0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	1864	62,33%	1.454,43	1.454,43
25/11/2028	120/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.361,04		0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	1895	63,63%	1.442,93	1.442,93
25/12/2028	121/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.361,04		0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	1925	64,93%	1.431,51	1.431,51
25/01/2029	122/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.361,04		0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	1956	66,25%	1.420,19	1.420,19
25/02/2029	123/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.361,04		0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	1987	67,57%	1.408,95	1.408,95
25/03/2029	124/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.361,04		0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	2015	68,91%	1.397,81	1.397,81
25/04/2029	125/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.361,04		0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	2046	70,26%	1.386,75	1.386,75
25/05/2029	126/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.361,04		0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	2076	71,61%	1.375,78	1.375,78
25/06/2029	127/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.361,04		0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	2107	72,98%	1.364,90	1.364,90
25/07/2029	128/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.361,04		0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	2137	74,36%	1.354,10	1.354,10
25/08/2029	129/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.361,04		0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	2168	75,75%	1.343,39	1.343,39
25/09/2029	130/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.361,04		0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	2199	77,15%	1.332,76	1.332,76
25/09/2029	11/12	Parcela Anual	11.121,73	12.140,88		0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	2199	77,15%	6.853,28	6.853,28
25/10/2029	131/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.361,04		0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	2229	78,57%	1.322,22	1.322,22
25/11/2029	132/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.361,04		0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	2260	79,99%	1.311,76	1.311,76
25/12/2029	133/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.361,04		0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	2290	81,43%	1.301,38	1.301,38
25/01/2030	134/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.361,04		0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	2321	82,87%	1.291,08	1.291,08
25/02/2030	135/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.361,04		0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	2352	84,33%	1.280,87	1.280,87
25/03/2030	136/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.361,04		0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	2380	85,80%	1.270,74	1.270,74
25/04/2030	137/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.361,04		0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	2411	87,28%	1.260,68	1.260,68
25/05/2030	138/144	Parcelas Mensais	2.162,85	2.361,04		0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	2441	88,78%	1.250,71	1.250,71
25/09/2030	12/12	Parcela Anual	11.121,73	12.140,88		0,00%N	01/12/2021	01/07/2023	2564	94,87%	6.230,26	6.230,26
<b>TOTAIS</b>			<b>264.164,69</b>	<b>288.371,28</b>							<b>212.852,84</b>	<b>212.852,88</b>

<b>Total a pagar</b>	<b>Valor original</b> 264.164,69	<b>Valor corrigido</b> 288.371,28	<b>Acréscimos</b> 0,00	<b>Valor atualizado</b> 212.852,88
----------------------	-------------------------------------	--------------------------------------	---------------------------	---------------------------------------

<b>Total geral a pagar</b>	<b>Valor original</b> 264.164,69	<b>Valor corrigido</b> 288.371,28	<b>Acréscimos</b> 0,00	<b>Valor atualizado</b> 212.852,88
----------------------------	-------------------------------------	--------------------------------------	---------------------------	---------------------------------------



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

COMARCA DE JAGUARIÚNA

FORO DE JAGUARIÚNA

1ª VARA

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

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

**DECISÃO**

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

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

Vistos.

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

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

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

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

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

Intime-se.



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

**COMARCA DE JAGUARIÚNA**

**FORO DE JAGUARIÚNA**

**1ª VARA**

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

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

Jaguariuna, 06 de setembro de 2023.

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



**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: **1004599-47.2023.8.26.0296**  
 Classe - Assunto: **Produção Antecipada da Prova - Provas em geral**  
 Requerente: **Marcia Aparecida Piccoloto Matta**  
 Requerido: **Building Assessoria e Consult. Ltda e outro**

Prioridade Idoso

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

Vistos.

Caracterizada a hipótese do art. 381, incisos II e III, do CPC, a produção antecipada de provas deve ser admitida, consistindo em perícia contábil para apuração das parcelas e demais encargos indicados em quesitação da parte.

Neste procedimento não será permitida discussão sobre a ocorrência ou a inoocorrência do fato, nem sobre as consequências jurídicas, assim como não se admitirá defesa ou recurso, sendo os questionamentos, se existentes, reservados ao processo principal.

Expeça-se carta de citação de citação à parte requerida para que apresentem documentos, sem ônus de defesa ou procedimento recursal (art. 382, parágrafo 4º, do CPC).

Nomeio para a produção da prova técnica Daniele Monteiro (danielemonteirosilva82@gmail.Com). Intime-se a auxiliar da justiça para que, com urgência, informe se aceita o encargo e estime seus honorários, os quais serão a encargo da autora.

Em 05 dias as partes poderão apresentar quesitos e indicar seus assistentes técnicos.

Intime-se.

Jaguariuna, 19 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 0003/2024, encaminhada para publicação.

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

Teor do ato: "Caracterizada a hipótese do art. 381, incisos II e III, do CPC, a produção antecipada de provas deve ser admitida, consistindo em perícia contábil para apuração das parcelas e demais encargos indicados em quesitação da parte. Neste procedimento não será permitida discussão sobre a ocorrência ou a inoocorrência do fato, nem sobre as consequências jurídicas, assim como não se admitirá defesa ou recurso, sendo os questionamentos, se existentes, reservados ao processo principal. Expeça-se carta de citação de citação à parte requerida para que apresentem documentos, sem ônus de defesa ou procedimento recursal (art. 382, parágrafo 4º, do CPC). Nomeio para a produção da prova técnica Daniele Monteiro (danielemonteirosilva82@gmail.Com). Intime-se a auxiliar da justiça para que, com urgência, informe se aceita o encargo e estime seus honorários, os quais serão a encargo da autora. Em 05 dias as partes poderão apresentar quesitos e indicar seus assistentes técnicos."

Jaguariuna, 8 de janeiro de 2024.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0003/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 10/01/2024. Considera-se a data de publicação em 22/01/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

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

Teor do ato: "Caracterizada a hipótese do art. 381, incisos II e III, do CPC, a produção antecipada de provas deve ser admitida, consistindo em perícia contábil para apuração das parcelas e demais encargos indicados em quesitação da parte. Neste procedimento não será permitida discussão sobre a ocorrência ou a inoocorrência do fato, nem sobre as consequências jurídicas, assim como não se admitirá defesa ou recurso, sendo os questionamentos, se existentes, reservados ao processo principal. Expeça-se carta de citação de citação à parte requerida para que apresentem documentos, sem ônus de defesa ou procedimento recursal (art. 382, parágrafo 4º, do CPC). Nomeio para a produção da prova técnica Daniele Monteiro (danielemonteirosilva82@gmail.Com). Intime-se a auxiliar da justiça para que, com urgência, informe se aceita o encargo e estime seus honorários, os quais serão a encargo da autora. Em 05 dias as partes poderão apresentar quesitos e indicar seus assistentes técnicos."

Jaguariúna, 10 de janeiro de 2024.



**1004599-47.2023.8.26.0296 intimação**

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

Qua, 10/01/2024 12:22

Para:danielemonteirosilva82@gmail.com &lt;danielemonteirosilva82@gmail.com&gt;

📎 1 anexos (236 KB)

1004599-47.2023 senha.pdf;

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

Perita Senhora Daniele Monteiro

E-MAIL: danielemonteirosilva82@gmail.com

Processo Digital nº: 1004599-47.2023.8.26.0296

Classe - Assunto Produção Antecipada da Prova - Provas em geral

Requerente: Marcia Aparecida Piccoloto Matta

Requerido: Building Assessoria e Consult. Ltda e outro

Pelo presente, expedido nos autos supracitados, intimo Vossa Senhoria da nomeação, bem como diga se diga se aceita o encargo e para que estime seus honorários no prazo de cinco dias.

Em caso de aceite, encaminhar os seus dados pessoais para cadastro nos autos.

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

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

Escrevente Técnico Judiciário

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

1ª Ofício Judicial

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

Tel: (19) 3837-5667 - Ramal 208

E-mail: terezinhal@tjsp.jus.br

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

COMARCA DE JAGUARIÚNA

FORO DE JAGUARIÚNA

1ª VARA

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

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****CARTA DE CITAÇÃO – PROCESSO DIGITAL**

Processo Digital nº: **1004599-47.2023.8.26.0296**  
Classe – Assunto: **Produção Antecipada da Prova - Provas em geral**  
Requerente: **Marcia Aparecida Piccoloto Matta**  
Requerido: **Reserva Santa Izabel Empreendimentos Imobiliários Ltda e outro**

Destinatário:

Building Assessoria e Consult. Ltda

Rua Doutor Jesuino Marcondes Machado, 440, Sala 01, Nova Campinas

Campinas-SP

CEP 13092-108

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

**ADVERTÊNCIAS: 1-** Nos termos do art. 382, § 4º do CPC, neste procedimento não se admitirá defesa ou recurso, salvo contra decisão que indeferir totalmente a produção da prova pleiteada pelo requerente originário. **2-** Os autos permanecerão disponíveis na internet durante 1 (um) mês. **3-** O recibo que acompanha esta carta valerá como comprovante que esta citação se efetivou.

**OBSERVAÇÃO: Este processo tramita eletronicamente.** A visualização da petição inicial, dos documentos e da decisão que determina a citação (art. 250, II e V, do CPC) poderá ocorrer mediante acesso ao sítio do Tribunal de Justiça de São Paulo, na internet, no endereço abaixo indicado, sendo considerado vista pessoal (art. 9º, § 1º, da Lei Federal nº 11.419/2006) que desobriga a anexação. Petições, procurações, contestação etc, devem ser trazidos ao Juízo por posicionamento eletrônico. Jaguariuna, 10 de janeiro de 2024. Terezinha Cardoso Lopes - Escrevente Técnico Judiciário.



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

COMARCA DE JAGUARIÚNA

FORO DE JAGUARIÚNA

1ª VARA

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

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

**CARTA DE CITAÇÃO – PROCESSO DIGITAL**

Processo Digital nº: **1004599-47.2023.8.26.0296**  
 Classe – Assunto: **Produção Antecipada da Prova - Provas em geral**  
 Requerente: **Marcia Aparecida Piccoloto Matta**  
 Requerido: **Reserva Santa Izabel Empreendimentos Imobiliários Ltda e outro**

Destinatário:

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

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

**ADVERTÊNCIAS: 1-** Nos termos do art. 382, § 4º do CPC, neste procedimento não se admitirá defesa ou recurso, salvo contra decisão que indeferir totalmente a produção da prova pleiteada pelo requerente originário. **2-** Os autos permanecerão disponíveis na internet durante 1 (um) mês. **3-** O recibo que acompanha esta carta valerá como comprovante que esta citação se efetivou.

**OBSERVAÇÃO: Este processo tramita eletronicamente.** A visualização da petição inicial, dos documentos e da decisão que determina a citação (art. 250, II e V, do CPC) poderá ocorrer mediante acesso ao sítio do Tribunal de Justiça de São Paulo, na internet, no endereço abaixo indicado, sendo considerado vista pessoal (art. 9º, § 1º, da Lei Federal nº 11.419/2006) que desobriga a anexação. Petições, procurações, contestação etc, devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico. Jaguariuna, 10 de janeiro de 2024. Terezinha Cardoso Lopes - Escrevente Técnico Judiciário.



**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: **1004599-47.2023.8.26.0296**  
Classe – Assunto: **Produção Antecipada da Prova - Provas em geral**  
Requerente: **Marcia Aparecida Piccoloto Matta**  
Requerido: **Reserva Santa Izabel Empreendimentos Imobiliários Ltda e outro**

Prioridade Idoso  
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 **BV638119010BR**. Nada Mais. Jaguariuna, 16 de janeiro de 2024.

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

COMARCA COMde Jaguariúna

Foro de Jaguariúna

1ª Vara

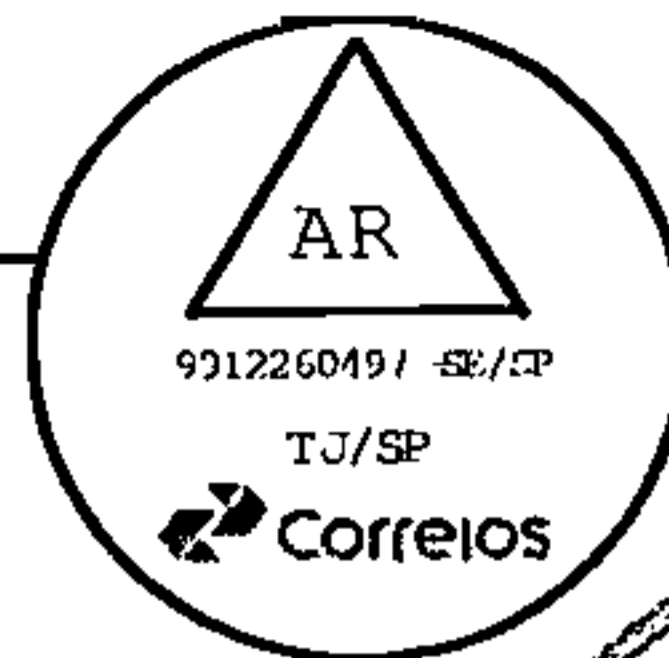
Rua Santo Antonio de Posse, 259, Dom Bosco - CEP 13911-016, Fone:  
19-3837-5667, Jaguariuna-SP - E-mail: jaguariuna1@tjsp.jus.br**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****CERTIDÃO**

Processo Digital nº: **1004599-47.2023.8.26.0296**  
Classe – Assunto: **Produção Antecipada da Prova - Provas em geral**  
Requerente: **Marcia Aparecida Piccoloto Matta**  
Requerido: **Reserva Santa Izabel Empreendimentos Imobiliários Ltda e outro**

Prioridade Idoso  
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 **BV638119023BR**. Nada Mais. Jaguariuna, 16 de janeiro de 2024.



CARMBO  
UNIDADE DE ENTREGA

**DESTINATÁRIO**

Building Assessoria e Consult. Ltda

Rua Doutor Jesuino Marcondes Machado, 440, Sala 01,  
Nova Campinas

Campinas, SP

13092-108

AR638119010JF



**TENTATIVAS DE ENTREGA**

1ª \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ :\_\_\_ h

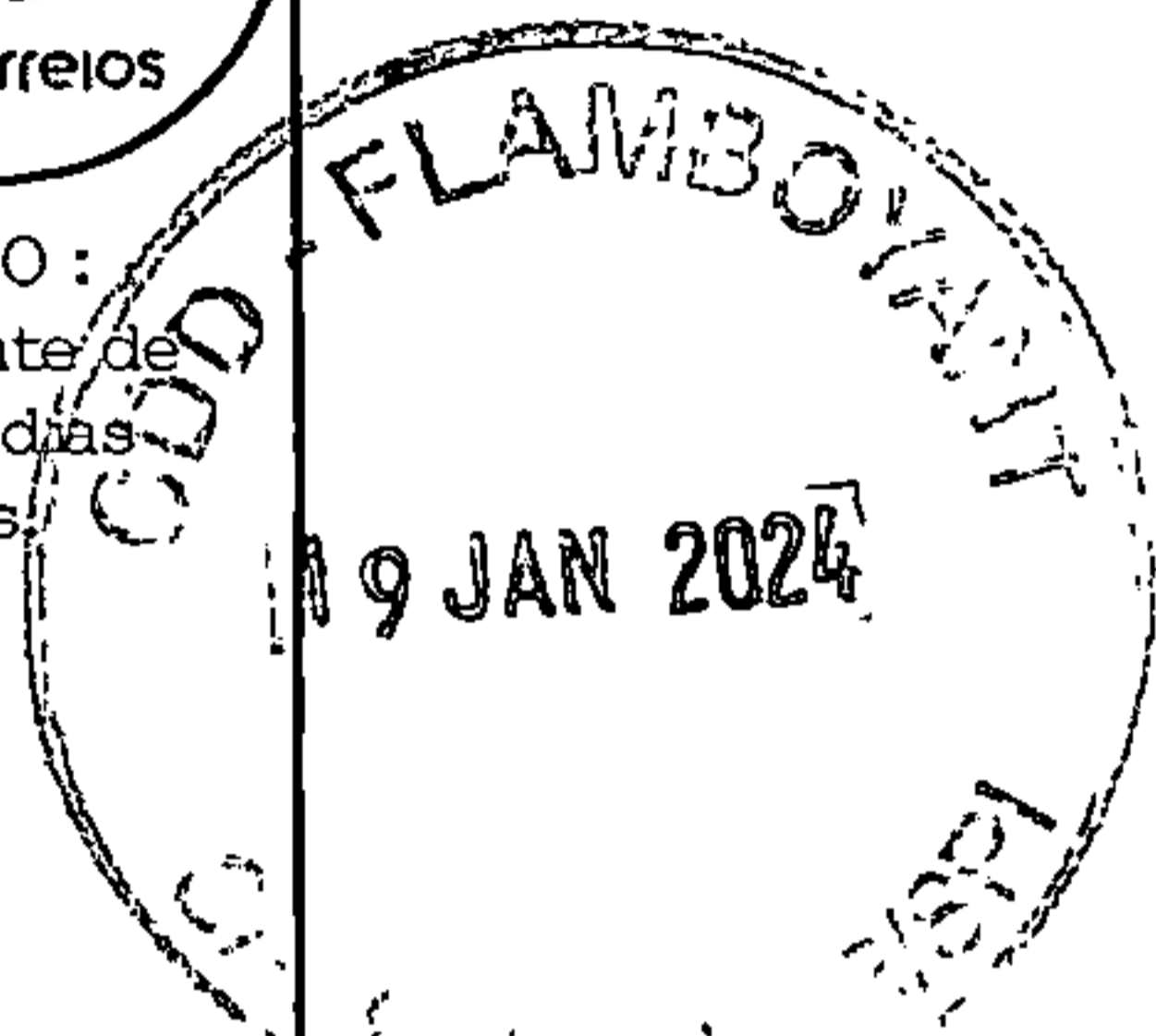
2ª \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ :\_\_\_ h

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

**ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO DO AR**

Centralizador Regional

**RUBRICA E MATRÍCULA DO CARTEIRO**

FRANCISCO DAS CHAVAS &  
AGENTE DE CORREIOS  
6916732-2

**PARA USO EXCLUSIVO DO REMETENTE (OPCIONAL)**

**ASSINATURA DO RECEBEDOR**

*Andréio*

**DATA DE ENTREGA**

*19/01/2024*

**OME LEGÍVEL DO RECEBEDOR**

*Andréio Sacom*

**Nº DOCUMENTO DE IDENTIDADE**

*24.881.452-7*



CARMBO  
UNIDADE DE ENTREGA

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

### TENTATIVAS DE ENTREGA

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

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

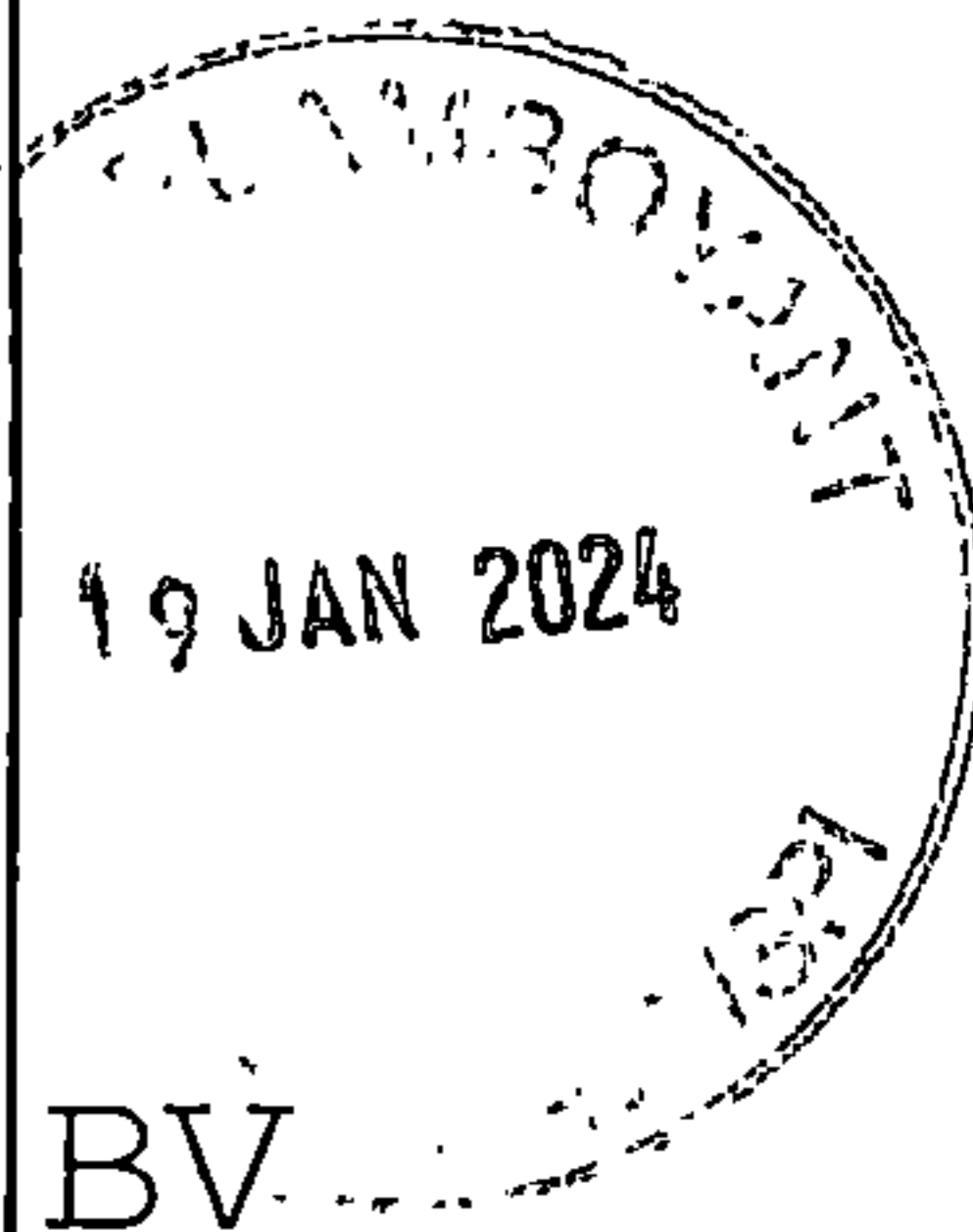
AR638119023JF



### 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



PARA USO EXCLUSIVO DO REMETENTE (OPCIONAL)

ASSINATURA DO RECEBEDOR

*Angela B*

DATA DE ENTREGA

*19/01/2024*

NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR

*Angela*

Nº DOCUMENTO DE IDENTIDADE

*04.882.452-7*

RUBRICA E MATRÍCULA DO CARTEIRO

*Angela B*  
AGENTE DE CORREIOS  
6010732-2

## EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JAGUARIÚNA – SP

Processo Digital nº: 1004599-47.2023.8.26.0296  
Classe - Assunto Produção Antecipada da Prova - Provas em geral  
Requerente: Marcia Aparecida Piccoloto Matta  
Requerido: Building Assessoria e Consult. Ltda e outro

**Daniele Monteiro da Silva**, nomeada como perita contábil judicial nos autos em curso perante esta Vara Cível, apresenta, respeitosamente, sua aceitação e satisfação pela nomeação.

Com o objetivo de apresentar a estimativa de honorários adequada, foram observados os seguintes procedimentos e critérios:

- Realizou-se a leitura minuciosa dos autos e examinou-se a documentação anexada, visando identificar as questões solicitadas pelas partes;
- O objeto da perícia consiste na elaboração de cálculos matemáticos para a apuração do saldo referente ao contrato de Instrumento Particular de Venda e Compra de Lote de Terreno nº 117/18 quadra L lote de terreno nº 13, mantido(s) pela Requerente junto à empresa Requerida.
- Para tanto, serão utilizados os documentos constantes nos autos, as orientações dos julgados, respondendo-se também aos quesitos formulados para a perícia.
- Caso seja necessário, os documentos serão solicitados em momento oportuno.

Portanto, a quantia estimada para a fixação dos honorários definitivos é de R\$ 2.145,00 (dois mil, cento e quarenta e cinco reais), sujeita à correção monetária a partir da data de arbitramento até o efetivo recebimento.



<b>Demonstrativo dos custos na elaboração do Laudo Pericial Contábil</b>			
<b>Custos Diretos</b>	<b>Horas de trabalho</b>	<b>Valor da hora</b>	<b>Total</b>
Diligências/deslocamentos	-	R\$ -	R\$ -
Análise dos autos/documentos/relatórios	1,00	R\$ 150,00	R\$ 150,00
Levantamento e/ou Planilhamento de dados	10,00	R\$ 150,00	R\$ 1.500,00
Conferência Reservada	1,00	R\$ 150,00	R\$ 150,00
Montagem e Revisão	1,00	R\$ 150,00	R\$ 150,00
<b>Custos Indiretos</b>		<b>Valor da hora</b>	<b>Total</b>
Custo da hora estimado em função de despesas mensais com depreciações, aluguéis, água, energia elétrica e impostos	13,00	R\$ 15,00	R\$ 195,00
<b>Honorário Estimado</b>			<b>R\$ 2.145,00</b>

Diante do exposto, aguardar-se-á a aprovação da presente proposta e o depósito judicial do montante arbitrado como honorários, a fim de dar início aos trabalhos periciais, mediante intimação judicial desta signatária.

Deste modo, considerando ter cumprido a determinação constante na respeitável decisão de fls. 86, requer-se o anexo desta petição aos autos.

Nestes termos, aguarda-se deferimento.

Atenciosamente.

Birigui (SP), a data do protocolo.

Daniele Monteiro da Silva

**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: **1004599-47.2023.8.26.0296**  
Classe – Assunto: **Produção Antecipada da Prova - Provas em geral**  
Requerente: **Marcia Aparecida Piccoloto Matta**  
Requerido: **Reserva Santa Izabel Empreendimentos Imobiliários Ltda e outro**  
Prioridade Idoso

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

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

Manifeste-se a parte requerente acerca da estimativa dos honorários periciais. Havendo concordância, que efetue o depósito do valor nos autos.

Nada Mais. Jaguariuna, 26 de janeiro de 2024. Eu, \_\_\_\_, Leticia Vale de Lima, Escrevente Técnico Judiciário.

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0063/2024, encaminhada para publicação.

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

Teor do ato: "Manifeste-se a parte requerente acerca da estimativa dos honorários periciais. Havendo concordância, que efetue o depósito do valor nos autos"

Jaguariuna, 29 de janeiro de 2024.

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

**Processo nº 1004599-47.2023.8.26.0296**

**BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 05.394.993/0001-47, e **RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, de propósito específico, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 29.521.227/0001-64, ambas estabelecidas na Avenida Dr. Jesuíno Marcondes Machado, nº 440, sala 01, Bairro Nova Campinas, Cidade de Campinas/SP, nos autos do processo em epígrafe, ajuizada por **MARCIA APARECIDA PICCOLOTO MATTA**, já devidamente qualificada, por seu advogado signatário, em atendimento a decisão de fls. 86, vêm, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, expor e requerer o quanto segue.

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

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



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

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

*6. É de se reconhecer, portanto, que a disposição legal contida no art. 382, § 4º, do Código de Processo Civil não comporta interpretação meramente literal, como se no referido procedimento não houvesse espaço algum para o exercício do contraditório, sob pena de se incorrer em grave ofensa ao correlato princípio processual, à ampla defesa, à isonomia e ao devido processo legal.*

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

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

- 1.** Quais os instrumentos realizados pelas partes, o objeto contratado e os ajustes financeiros.
- 2.** Em se tratando de aquisição de imóveis, favor identificar se trata-se de aquisição originária ou cessão de posição contratual.
- 3.** Dentro da contratação realizada entre as partes, quais foram as condições pactuadas dentro do negócio; no caso: (i) valor do contrato; (ii) condições de pagamento; (iii) taxas de juros contratadas; (iv) índice de correção monetária.
- 4.** Dentro da contratação realizada entre as partes, houve o pagamento de parcelas pela Autora? Em quais bases? Existem parcelas em aberto? Existem encargos adicionais para o caso de inadimplência?



5. Favor promover evolução do débito dentro das condições contratadas desde a contratação, constando os valores de referência das prestações devidas dentro dos índices contratados de juros e correção monetária.
6. Favor promover evolução do débito dentro das condições contratadas desde a contratação, confrontando os valores pagos pela Autora, indicado: (i) saldo devedor remanescente; e (ii) diferenças entre as bases devidas e as bases que se viram adimplidas pelos autores.
7. Que de posse de tais elementos, a Sra. Perita aponte se a correção indicada pelo Requerido atendeu as disposições originariamente contratadas e se é linear e coerente a evolução do débito demonstrada nos cálculos de apuração.
8. O sistema de amortização contratado é compatível com os contratos de financiamento para aquisição de bens assemelhados ao discutido na ação?
9. Existe alguma orientação ou legislação que exija que os contratos de tal natureza tenham incidência de juros simples? O que foi estabelecido nas cláusulas contratuais prevalece?
10. Que de posse de tais elementos, a Sra. Perita aponte se existem diferenças relacionadas a valores pagos à maior pela Autora.
11. Que de posse de tais elementos, a Sra. Perita aponte se as diferenças pagas a maior pela Autora, podem ser compensadas em parcelas vincendas da contratação (indicar se existe saldo devedor remanescente e qual).
12. Dentro do entendimento técnico da Sra. Perita, se ela pode afirmar a existência de algum óbice legal aos critérios adotados na contratação quanto ao índice de correção monetária e índice de juros.
13. Protesta-se pela apresentação de quesitos suplementares, conforme as conclusões da Sra. Perita.

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

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**, juntando-se para tanto as inclusas procurações.

Nestes termos,

Pede deferimento.

Campinas/SP, 31 de janeiro 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

---

**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

---

**RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE 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: **1004599-47.2023.8.26.0296**  
Classe – Assunto: **Produção Antecipada da Prova - Provas em geral**  
Requerente: **Marcia Aparecida Piccoloto Matta**  
Requerido: **Reserva Santa Izabel Empreendimentos Imobiliários Ltda e outro**  
Prioridade Idoso

**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 a requerida regularize sua representação processual.

Nada Mais. Jaguariuna, 01 de fevereiro de 2024. Eu, \_\_\_\_,

Leticia Vale de Lima, Escrevente Técnico Judiciário.

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0081/2024, 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 a requerida regularize sua representação processual."

Jaguariuna, 2 de fevereiro de 2024.

### CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0081/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 05/02/2024. Considera-se a data de publicação em 06/02/2024, 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: "Que a requerida regularize sua representação processual."

Jaguariúna, 5 de fevereiro de 2024.

### CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0063/2024, foi disponibilizado na página 1084/1094 do Diário de Justiça Eletrônico em 06/02/2024. Considera-se a data de publicação em 07/02/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

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

Teor do ato: "Manifeste-se a parte requerente acerca da estimativa dos honorários periciais. Havendo concordância, que efetue o depósito do valor nos autos"

Jaguariúna, 7 de fevereiro de 2024.

Silene Cristina Denzin Zoccoler  
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, 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: **1004599-47.2023.8.26.0296**  
 Classe – Assunto: **Produção Antecipada da Prova - Provas em geral**  
 Requerente: **Marcia Aparecida Piccoloto Matta**  
 Requerido: **Reserva Santa Izabel Empreendimentos Imobiliários Ltda e outro**

Prioridade Idoso

**CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DA RELAÇÃO 63/2024 CORRIGIDA**

Certifico e dou fé que em correção à certidão anterior, o constante da relação nº 063/2024, foi disponibilizado nas páginas 1084/1094 do Diário de Justiça Eletrônico nº 3902 **em 07/02/2024. Considera-se a data de publicação em 08/02/2024**, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada. Nada Mais. Jaguariuna, 07 de fevereiro de 2024. Eu, \_\_\_\_, JOYCE BEATRIZ PIRES DOS SANTOS, Estagiário Nível Superior.





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

**Processo nº 1004599-47.2023.8.26.0296**

**BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA. e RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada nos autos da ação em epígrafe que lhe move **MARCIA APARECIDA PICCOLOTO MATTA**, em trâmite perante a r. vara e cartório, em atendimento ao ato ordinatório de fls. 108, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, requerer a juntada das inclusas procurações das Requeridas, em vista que aquelas juntadas anteriormente foram comprometidas com erro nas assinaturas.

Por fim, requer a juntada aos autos dos inclusos atos constitutivos das Requeridas, bem como 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.

Campinas, 9 de fevereiro 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

## 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'

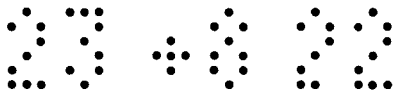
**RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**

ROBERTO ARIANI MANGABEIRA ALBERNAZ



**JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo**

Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços  
 Departamento de Registro Empresarial e Integração - DREI  
 Secretaria de Desenvolvimento Econômico



ETIQUETA PROTOCOLO



**JUCESP PROTOCOLO**  
**2.117.315/22-7**



247

CONTROLE INTERNET  
 031409599-3



**CAPA DO REQUERIMENTO**



**DADOS CADASTRAIS**

ATO Consolidação da Matriz; Inclusão/Alteração de Integrantes;			
NOME EMPRESARIAL BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA			PORTE Normal
LOGRADOURO Avenida Doutor Jesuino Marcondes Machado	NÚMERO 440	COMPLEMENTO SALA 1	CEP 13092-108
MUNICÍPIO Campinas	UF SP	TELEFONE	EMAIL
NÚMERO EXIGÊNCIA (S) 0	CNPJ - SEDE 05.394.993/0001-47	NIRE - SEDE 3521757173-4	
IDENTIFICAÇÃO SIGNATÁRIO ASSINANTE REQUERIMENTO CAPA NOME: ROBERTO ARIANI MANGABEIRA ALBERNAZ (Administrador)		VALORES RECOLHIDOS DARE: R\$ 227,63 DARF: R\$ ,00	SEQ. DOC. 1 / 1
ASSINATURA: <i>Roberto Arian Mangabeira Albernaz</i>		DATA: 21/08/2022	

DECLARO, SOB AS PENAS DA LEI, QUE AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REQUERIMENTO/PROCESSO SÃO EXPRESSÃO DA VERDADE.

**PARA USO EXCLUSIVO DA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO (INCLUSIVE VERSO)**

CARIMBO PROTOCOLO

**JUCESP**  
**E.R 247 - ACIC**  
**CAMPINAS**

★ 23 AGO 2022 ★

**PROTOCOLO**

CARIMBO DISTRIBUIÇÃO

0205(152497)

CARIMBO ANÁLISE

**JUCESP**  
**ACIC - CAMPINAS**  
**DEFERIDO**

23 AGO 2022

Douglas Machado Antunes  
 Assessor Técnico do Registro Público  
 RG: 25.396.586-2

**ANEXOS:**

DBE  
 Procuração  
 Alvará Judicial  
 Formal de Partilha  
 Balanço Patrimonial  
 Outros

**EXCLUSIVO SETOR DE ANÁLISE**

Documentos Pessoais  
 Laudo de Avaliação  
 Jornal  
 Protocolo / Justificação  
 Certidão

**ETIQUETAS DE REGISTRO + CARIMBO**

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO  
 ECONÔMICO - JUCESP

CERTIFICADO DE REGISTRO  
 SOB O NÚMERO

399.457/22-7

**JUCESP**

23 AGO 2022

ACIC - CAMPINAS

**OBSERVAÇÕES:**

DOCUMENTOS NÃO RETIRADOS EM ATÉ 90 DIAS DA DISPONIBILIDADE SERÃO DESCARTADOS - ART.57, § 5º, DECRETO 1.800/96

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO CARLOS DE LIMA JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/02/2024 às 19:05, sob o número WJAG24700066930. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004599-47.2023.0.26.0296 e código Z9eomawS.

03000

03 04 05

04

SEM VALOR ORDEM DE CERTIDÃO

03/03/2024  
03/03/2024  
03/03/2024

660.345

Visto:  
 Cominado:  
 RG nº 25.596.583-2

JUCESP

23 02 22

11

**BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA**

**CNPJ: 05.394.993/0001-47**

**NIRE: 35.217.571.734**

**8ª ALTERAÇÃO CONTRATUAL**

**ROBERTO ARIANI MANGABEIRA ALBERNAZ**, brasileiro, casado, engenheiro inscrito no CREA sob nº 128.460/D, portador do CPF (MF) nº 025.057.888-39 e da Cédula de Identidade RG nº 9.860.553 SSP/SP, residente e domiciliado na Cidade e Comarca de Campinas, Estado de São Paulo, à Alameda das Palmeiras nº 919, bairro Sítios de Recreio Gramado, CEP 13101-676; e

**ADRIANA FUNARI NEGRÃO MANGABEIRA ALBERNAZ**, brasileira, casada, bióloga, inscrita no CPF (MF) sob o nº 016.866.268-00 e portadora da Cédula de Identidade RG nº 6.614.529-6 SSP/SP, residente e domiciliada na Cidade e Comarca de Campinas, Estado de São Paulo, à Alameda das Palmeiras nº 919, bairro Sítios de Recreio Gramado, CEP 13101-676,

Únicos sócios da sociedade empresária **BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA** com sede na cidade de Campinas, SP, Av. Dr. Jesuíno Marcondes Machado, 440, sala 01, bairro Nova Campinas, CEP 13092-108, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE nº 35.217.571.734, em 20/06/2002, inscrita no CNPJ sob nº 05.394.993/0001-47, tem entre si justos e combinados a presente alteração contratual, nos moldes da Lei nº 10.406/2002:

**CLÁUSULA PRIMEIRA**

ESP  
 - ACIC  
 MINAS  
 2022 ★  
 COLO



Visto:  
 Conferido:  
 RG. N° 25.596.583-2

JUCESP

23 + 0 22

14

Retira-se da sociedade a sócia Adriana, que cede e transfere a título de venda a totalidade de suas 8.820 (oito mil, oitocentas e vinte) quotas, representando R\$8.820,00 (oito mil, oitocentos e vinte reais) do capital social, ao sócio **ROBERTO ARIANI MANGABEIRA ALBERNAZ**, já qualificado, pelo preço certo e ajustado de R\$8.820,00 (oito mil, oitocentos e vinte reais), dando-se total, geral e irrevogável quitação entre si e à sociedade.

**CLÁUSULA SEGUNDA**

Face à redistribuição do capital social, o *caput* da cláusula 4ª do contrato social passa a ter a seguinte redação:

“Cláusula 4ª – O Capital Social subscrito pelos sócios é o de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), totalmente integralizado neste ato em moeda corrente nacional, e dividido em 18.000 (dezoito mil) quotas iguais, no valor nominal de R\$ 1,00 (hum real) cada uma, assim distribuídas entre os sócios:

SÓCIOS			QUOTAS	VALOR
ROBERTO ARIANI MANGABEIRA ALBERNAZ			18.000	R\$ 18.000,00
<b>TOTAIS</b>			<b>18.000</b>	<b>R\$ 18.000,00</b>

**CLÁUSULA TERCEIRA**

Face à alteração havida, é deliberado consolidar o contrato social da sociedade, revogando-se todas as disposições em contrário, passando a ter a seguinte redação:

**CONTRATO SOCIAL CONSOLIDADO**

JUCESP  
 23 + 0 22  
 14

Visto:  
 Conferido.  
 RG n° 25.596.583-2

**BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA**

**DENOMINAÇÃO, SEDE E FORO JURÍDICO**

**Cláusula 1ª** – A sociedade denomina-se **BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA** e tem sua sede na cidade de Campinas, SP, Av. Dr. Jesuíno Marcondes Machado, 440, sala 01, bairro Nova Campinas, CEP 13092-108, podendo, por deliberação dos sócios-quotistas, constituir, manter e fechar filiais, em qualquer parte do território nacional, atribuindo-lhes capital em separado para fins fiscais.

**OBJETO**

**Cláusula 2ª** – A sociedade tem por objetivo:

- a) atividade de compra e venda de imóveis;
- b) locação de imóveis;
- c) desmembramento ou loteamento de terrenos;
- 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**

SEM VALOR JURÍDICO

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 09/02/2024 às 19:05, sob o número WJAG24700068930. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004599-47.2023.8.26.0296 e código Z9eomawS.

Visto:  
 Conferido:  
 RG. n° 25.506.583-2

JUCESP  
 23 + 02 22  
 14

**Cláusula 4ª** – O Capital Social subscrito pelos sócios é o de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), totalmente integralizado neste ato em moeda corrente nacional, e dividido em 18.000 (dezoito mil) quotas iguais, no valor nominal de R\$ 1,00 (hum real) cada uma, assim distribuídas entre os sócios:

SÓCIOS		QUOTAS	VALOR
ROBERTO ARIANI MANGABEIRA ALBERNAZ		18.000	R\$ 18.000,00
<b>TOTAIS</b>		18.000	R\$ 18.000,00

§ 1º – As deliberações serão tomadas por maioria de votos, contados segundo o valor das quotas de cada um.

§ 2º – Nos termos do artigo 1.052 do Código Civil da Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002, a responsabilidade de cada sócio é restrita ao valor de suas quotas, mas todos respondem solidariamente pela integralização do capital social.

§ 3º – Quaisquer alterações no presente Contrato Social que impliquem no aumento ou redução do Capital Social, serão registradas na Junta Comercial do Estado de São Paulo no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a assinatura do referido instrumento.

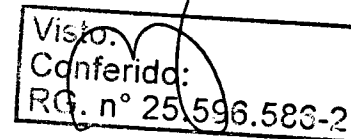
**GERÊNCIA E ADMINISTRAÇÃO**

**Cláusula 5ª** – A sociedade será administrada exclusivamente pelo sócio, o Sr. **ROBERTO ARIANI MANGABEIRA ALBERNAZ**, a quem incumbe assinar, isoladamente, todos papéis e documentos da sociedade, sendo-lhe, todavia, terminantemente vedado o seu uso ou emprego em fins estranhos aos interesses sociais, notadamente em avais, fianças e endossos de favor, ou assumir obrigações seja em favor de terceiros, bem como onerar ou alienar bens imóveis da sociedade,

SEM FORTALEÇA

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 09/02/2024 às 19:05, sob o número WJAG24700068930 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004599-47.2023.8.26.0296 e código Z9eomawS.

JUICE SP  
 23 + 00 22  
 14



sem autorização do outro sócio, respondendo cada sócio, individualmente pelos compromissos assumidos e pelas consequências da transgressão desta cláusula.

**§ Único** – O Sócio-Administrador poderá apenas prestar avais, fianças e endossos de favor, ou assumir obrigações seja em favor de terceiros, bem como onerar ou alienar bens imóveis da sociedade, como mencionado na cláusula acima, quando a totalidade dos sócios assim decidir.

**Cláusula 6ª** – Compete ao Administrador:

- representar a sociedade, ativa e passivamente, em Juízo ou em suas relações com terceiros;
- administrar, supervisionar e gerir todos os negócios e as atividades da sociedade, podendo, para tanto, praticar todos os atos necessários, assumindo quaisquer obrigações dentro dos poderes autorizados por este Contrato Social;
- assinar quaisquer documentos, contratos, atos, títulos de crédito, garantias, fianças, cheques ou procurações em nome da Sociedade, de acordo com o Parágrafo Único da Cláusula 5ª;
- responsabilidade técnica da sociedade.

**Cláusula 7ª** – A sociedade poderá constituir procuradores para auxiliá-la na administração social, especificando no instrumento de nomeação os poderes outorgados e o prazo de validade da procuração.

**Cláusula 8ª** – Quaisquer atos da Sociedade só terão validade e a obrigação quando por instrumentos escrito e assinado pelo sócio-administrador, isoladamente, ou por um procurador com poderes bastante.

### EXERCÍCIO SOCIAL E BALANÇO

JULIO  
2024

Visto:  
Conferido:  
R.G. n° 25.596.588-2

**Cláusula 9ª** – O exercício social terá início em 1º de janeiro e encerrar-se-á em 31 de dezembro de cada ano. Ao fim de cada exercício social serão levantados balanços patrimoniais e preparadas as correspondentes demonstrações financeiras.

§ 1º – Os sócios-quotistas poderão determinar o levantamento de balanços e demonstrações financeiras intermediárias a qualquer momento.

§ 2º – Os lucros ou prejuízos apurados em Balanço anual, ou em períodos menores, terão a destinação que o sócio detentor da maioria das quotas deliberar. Em caso de distribuição dos lucros ou dos prejuízos poderá ser feito de forma desproporcional das quotas sociais possuídas por cada um.

### CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE QUOTAS

**Cláusula 10ª** – Os sócios-quotistas poderão transferir, ceder, gravar, alienar ou por outra forma dispor de sua quota com o consentimento escrito do outro sócio-quotista, que gozará de preferência na compra da quota.

**Parágrafo Único** – Os sócios, em desejando vender sua participação no capital social, deverão notificar ao outro sócio, por escrito, dessa sua intenção, comunicando-lhe o preço e as condições de pagamento e concedendo o prazo de 90 (noventa) dias para que exerça seu direito de preferência. Ultrapassado esse prazo sem resposta, o sócio estará livre para vender sua parte a terceiro, desde que este venha a ser aceito pelo sócio remanescente.

### DISSOLUÇÃO DA SOCIEDADE

**Cláusula 11ª** – A retirada, exclusão ou falecimento de qualquer dos sócios não dissolverá a Sociedade.

JUL 2024

Visto:  
Conferido:  
G. n° 25.596.583-2

14

§ 1º – A retirada ou o falecimento dos sócios não acarretará a extinção da sociedade, apurando-se seus haveres e pagando os seus herdeiros conforme o disposto no parágrafo segundo desta cláusula.

§ 2º – Em caso de falecimento de um dos sócios, caberá ao sócio remanescente apurar em Balanço Patrimonial os resultados alcançados até aquela data, demonstrando ao(s) herdeiro(s) a situação geral da sociedade. Ao(s) herdeiro(s) do sócio minoritário que não desejar(em) ingressar na sociedade, ou que não for(em) aceito(s) pelo sócio remanescente, será providenciado o pagamento da parte que lhe(s) couber(em). O valor devido deverá ser pago em 12 (doze) parcelas mensais e iguais, corrigidas pelo IGP-M da Fundação Getúlio Vargas, iniciando-se dentro de 30 (trinta) dias após o arquivamento da decorrente alteração contratual no Cartório de Registro de Pessoas Jurídicas, sendo que o protocolo para fins de arquivamento deverá ocorrer no máximo 45 (quarenta e cinco) dias após o falecimento do sócio.

### ALTERAÇÕES

Cláusula 12ª – O presente instrumento poderá ser modificado, no todo ou em parte, em qualquer de seus artigos, mediante deliberação do(s) sócio(s)-quotista(s) que representa(m) a maioria do capital social.

### DA EXCLUSÃO DA SOCIEDADE

Cláusula 13ª – O sócio, representando a maioria do capital social, poderá, em atenção aos interesses da sociedade, determinar a exclusão do sócio minoritário, de acordo com o art. 1.030 e 1.085 da Lei nº 10.406 de janeiro de 2002.

### LIQUIDAÇÃO

Cláusula 14ª – Na hipótese de liquidação, o(s) sócio(s) representando a maioria do

JUL 2024  
23 + 0 22  
14

Visto:  
Conferido:  
RG nº 25.596.589-2

capital social, nomearão um liquidante, que apurará o ativo e o passivo, pagando os credores e distribuindo o eventual resíduo entre os sócios, observando-se os dispositivos legais aplicáveis.

### LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

**Cláusula 15ª** – A sociedade será regida pelas disposições da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

### FORO

**Cláusula 16ª** – Para todas as questões oriundas do presente Contrato, fica desde já, eleito o foro de Campinas, Estado de São Paulo, com exclusividade sob qualquer outro por mais privilegiado que seja.

### DELIBERAÇÕES

**Cláusula 17ª** – As deliberações dos sócios, obedecido ao disposto no art. 1.010 do Código Civil, serão tomadas em reunião de acordo com o art. 1.072 e seguintes da referida Legislação.

### DESEMPEDIMENTO CRIMINAL

“Os sócios e administradores declaram, sob as penas da lei, de que não estão impedidos de exercer a administração da sociedade, por lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrarem sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública ou propriedade.”

JUCESP  
23 08 2022  
14

Visto:  
Conferido:  
RC. nº 25.596.583-2

E por estarem assim justos e contratados, lavram, datam e assinam o presente instrumento em três (03) vias de igual teor e forma, na presença de duas (02) testemunhas que também assinam, obrigando-se, fielmente, por si e por seus herdeiros, a cumprí-los em todos os seus termos.

Campinas, 21 de agosto de 2022

*Roberto Ariani Mangabeira Albernaz*  
ROBERTO ARIANI MANGABEIRA ALBERNAZ

*Adriana Funari Negrão Mangabeira Albernaz*  
ADRIANA FUNARI NEGRÃO MANGABEIRA ALBERNAZ

Testemunhas:

*Hailton Simionato*  
Hailton Simionato

RG nº 17.566.138 SSP/SP

*Andrea Maria Da Silva*  
Andrea Maria Da Silva

RG Nº M6.654.377 SSP/MG

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO  
ECONÔMICO - JUCESP  
*Gisele Simiema Ceschin*  
GISELA SIMIEMA CESCHIN  
SECRETÁRIA GERAL

399.457/22-7



JUCESP  
JUCESP  
23 AGO 2022  
ACIC - CAMPINAS

SEM  
ALBERNAZ  
CERTIFICADO





# JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo

Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços  
Departamento de Registro Empresarial e Integração - DREI  
Secretaria de Desenvolvimento Econômico



## Ficha Cadastral - Quadro Societários/Integrantes

Nº CONTROLE NA INTERNET 031409599-3		NIRE SEDE 3521757173-4		NOME EMPRESARIAL BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA		
NOME DO INTEGRANTE					IDENTIFICAÇÃO 025.057.888-39	
CNPJ Sem C.N.P.J.	RG/RNE	DIGITO	DATA DE EXPEDIÇÃO	ORGÃO EMISSOR	UF	NACIONALIDADE
COR OU RAÇA						
LOGRADOURO (rua, av, etc)						NÚMERO
COMPLEMENTO			BAIRRO/DISTRITO			CEP
MUNICIPIO					UF	PAIS
TIPO DE OPERAÇÃO Redistribuição de Capital		TIPO DE INTEGRANTE Pessoa Física			USO DA FIRMA	
PARTICIPAÇÃO Participação no Capital: R\$ 18.000,00 - DEZOITO MIL REAIS						
CARGOS NENHUM						
REPRESENTADOS NENHUM						
DADOS COMPLEMENTARES						



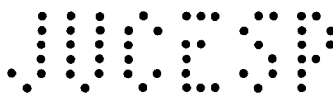
# JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo

Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços  
Departamento de Registro Empresarial e Integração - DREI  
Secretaria de Desenvolvimento Econômico



## Ficha Cadastral - Quadro Societários/Integrantes

N° CONTROLE NA INTERNET 031409599-3		NIRE SEDE 3521757173-4		NOME EMPRESARIAL BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA		
NOME DO INTEGRANTE				IDENTIFICAÇÃO 016.866.268-00		
CNPJ Sem C.N.P.J.	RG/RNE	DIGITO	DATA DE EXPEDIÇÃO	ORGÃO EMISSOR	UF	NACIONALIDADE
COR OU RAÇA						
LOGRADOURO (rua, av, etc)						NÚMERO
COMPLEMENTO			BAIRRO/DISTRITO			CEP
MUNICÍPIO					UF	PAIS
TIPO DE OPERAÇÃO Saída	TIPO DE INTEGRANTE Pessoa Física			USO DA FIRMA		
PARTICIPAÇÃO						
CARGOS NENHUM						
REPRESENTADOS NENHUM						
DADOS COMPLEMENTARES						



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA - CNPJ



**PROTOCOLO DE TRANSMISSÃO DO CNPJ**

A análise e o deferimento deste documento serão efetuados pelo seguinte órgão:

- Junta Comercial do Estado de São Paulo

PROTOCOLO REDESIM  
SPN2294134726

**01. IDENTIFICAÇÃO**

NOME EMPRESARIAL (firma ou denominação) <b>BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA</b>	Nº DE INSCRIÇÃO NO CNPJ <b>05.394.993/0001-47</b>
---	--

**02. MOTIVO DO PREENCHIMENTO**

RELAÇÃO DOS EVENTOS SOLICITADOS / DATA DO EVENTO  <b>Quadro de Sócios e Administradores - QSA</b>
---

Visto:  
Conferido:  
RG. nº 25.596.583-2

Número de Controle: SP10351441 - 05394993000147

**03. IDENTIFICAÇÃO DO REPRESENTANTE DA PESSOA JURÍDICA**

NOME <b>ROBERTO ARIANI MANGABEIRA ALBERNAZ</b>	CPF <b>025.057.888-39</b>
LOCAL	DATA <b>22/08/2022</b>

**04. CÓDIGO DE CONTROLE DO CERTIFICADO DIGITAL**

Este documento foi assinado com o Certificado digital do NI: 03.614.334/0001-43

Aprovado pela Instrução Normativa nº 1.863, de 27 de dezembro de 2018

Imprimir

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 09/02/2024 às 19:05, sob o número WJAG247000668930 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004599-47.2023.8.26.0296 e código Z9eomaws.



**JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo**

Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços  
 Departamento de Registro Empresarial e Integração – DREI  
 Secretaria de Desenvolvimento Econômico

CONTROLE INTERNET  
 031409599-3

**FORMULÁRIO PADRONIZADO DE EXIGÊNCIAS**

Cumprir a(s) exigência(s) selecionada(s) no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da retirada do processo, devendo o presente formulário de exigência instruir o processo na reentrada, uma vez que constitui parte integrante do documento trazido a registro. A apresentação do processo, após o prazo de 30 (trinta) dias será considerado um novo processo sujeito ao pagamento do respectivo preço público novamente (artigo 57, §3º do Decreto 1800/96).

Nº	Detalhes/Fundamentação
<b>1 - FORMA DE APRESENTAÇÃO DOS DOCUMENTOS</b>	
1.1	Substituir instrumento físico em virtude de erro material (sequência de páginas, cláusulas, alterações do contrato social, etc.) ou por estar prejudicada, por deterioração, parcial ou integralmente, a digitalização ou leitura de seu teor. Nota: Exigir apenas quando necessário para garantir a integridade da informação. Decreto nº 1.800, de 1996, art. 57. IN DREI nº 81, de 2020, art. 27.
1.2	Substituir instrumento físico, uma vez que não poderá conter rasuras, emendas ou entrelinhas. Decreto nº 1.800, de 1996, art. 35.
1.3	Consularizar, apostilar ou traduzir documentos. IN DREI nº 81, de 2020, art. 15 e § 2º.
<b>2 - VIABILIDADE (Nome empresarial e Locacional)</b>	
2.1	Apresentar original do documento de consulta de viabilidade deferida ou Pesquisa de Nome Empresarial (busca prévia). Nota: Substituível pela realizada eletronicamente via REDESIM. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 1.6, capítulo I.
2.2	Corrigir dados informados via REDESIM/internet ou documentos protocolizados, pois, divergem. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 1.6, capítulo I.
<b>3 - DOCUMENTO BÁSICO DE ENTRADA – DBE</b>	
3.1	Anexar DBE - Documento Básico de Entrada da Receita Federal do Brasil, devidamente assinado. Nota: Substituível pelo realizado eletronicamente via REDESIM. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 1.7, capítulo I.
3.2	Corrigir DBE ou documentos protocolizados, pois, divergem. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 1.7, capítulo I.
<b>4 - FICHA DE CADASTRO NACIONAL - FCN)</b>	
4.1	Corrigir dados informados via REDESIM/internet ou documentos protocolizados, pois, divergem. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 1.4, capítulo I.
<b>5 - REQUERIMENTO (CAPA DO PROCESSO)</b>	
5.1	Apresentar requerimento de arquivamento (capa de processo) devidamente preenchido e assinado pelo administrador, sócio ou procurador com poderes gerais ou específicos, ou por terceiro interessado, devidamente identificado com nome, identidade e CPF. Nota: No caso de registro digital não é necessária a utilização desse requerimento, podendo o sistema eletrônico utilizado pela Junta Comercial consolidar os dados do ato levado a arquivamento e solicitar a assinatura digital do requerente. Código Civil arts. 1.151 e 1.153. Decreto nº 1.800, de 1996, art. 33. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 1.1, capítulo I.
5.2	Corrigir o requerimento de arquivamento (capa de processo), pois os dados informados divergem do ato apresentado ou dos dados constantes da base cadastral da Junta Comercial. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 1.1, capítulo I.
<b>6 - COMPROVANTES DE PAGAMENTO</b>	
6.1	Anexar comprovante de pagamento do preço do serviço da Junta Comercial. Nota: Não se aplica quando a confirmação do pagamento se der por outro meio.

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 09/02/2024 às 19:05, sob o número WJAG247000668930. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004599-47.2023.8.26.0296 e código Z9eomawS.



**JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo**

Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços  
 Departamento de Registro Empresarial e Integração – DREI  
 Secretaria de Desenvolvimento Econômico

CONTROLE INTERNET  
 031409599-3

	Lei nº 8.934, de 1994, art. 37, IV. Decreto nº 1.800, de 1996, art. 34, IV. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 1.8, capítulo I.	
6.2	Complementar e comprovar complementação dos valores recolhidos. Lei nº 8.934, de 1994, art. 37, IV. Decreto nº 1.800, de 1996, art. 34, IV. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 1.8, capítulo I.	
6.3	Anexar comprovante de pagamento do preço devido - Processo retornado após o prazo para cumprimento de exigência é considerado como novo processo e sujeito a pagamento de novo preço. Nota: Não se aplica quando a confirmação do pagamento se der por outro meio. Lei nº 8.934, de 1994, art. 40, § 3º. Decreto nº 1.800, de 1996, art. 57, § 4º. IN DREI nº 81, de 2020, art. 53	
<b>7 - PROCURAÇÕES E/OU AUTORIZAÇÕES</b>		
7.1	Anexar ou arquivar, em separado, procuração via original ou cópia por instrumento público ou particular, com poderes específicos para a prática do ato. Nota: No caso de estrangeiro a procuração somente poderá ser arquivada se for em processo autônomo. Código Civil, art. 654, §§ 1º e 2º. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 1.2, capítulo I.	
7.2	Anexar ou arquivar, em separado, procuração por instrumento público, se analfabeto ou relativamente incapaz. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 1.2, capítulo I.	
7.3	Anexar ou arquivar, em processo separado, prova da emancipação de menor de dezoito anos e maior de dezesseis anos. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 3.1, seção I, capítulo II.	
7.4	Anexar certidão ou ato de nomeação do inventariante, no caso de falecimento de sócio. Código Civil, art. 1.797. Código de Processo Civil, arts. 617 a 620. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 4.5, seção III, capítulo II.	
7.5	Anexar alvará judicial ou escritura pública de partilha de bens específico para a prática do ato, no caso de falecimento de sócio. Código de Processo Civil, arts. 617 a 620. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 4.5, seção III, capítulo II.	
7.6	Anexar autorização judicial, para saída, por justa causa, de sócio, já que a sociedade é de prazo determinado. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 4.4.3, II, seção IV, capítulo II.	
<b>8 - CONTRATO SOCIAL/ALTERAÇÕES</b>		
8.1	Apor no contrato social o visto do advogado com a indicação do nome completo e número de inscrição da Seccional da OAB. Nota: É dispensado o visto de advogado no contrato social da sociedade enquadrada como microempresa ou empresa de pequeno porte. Nota: Não é obrigatório o visto de advogado nas alterações contratuais. Lei nº 8.906, de 1994, art. 1º, § 2º. Decreto nº 1.800, de 1996, art. 36. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 7, seção I, capítulo II.	
8.2	Incluir e/ou corrigir cláusula obrigatória no instrumento. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 4, seção I, capítulo II.	
8.3	Corrigir o instrumento, pois os dados informados divergem dos documentos apresentados. Lei nº 8.934, de 1994, art. 35. Decreto nº 1.800, de 1996, arts. 53, I.	
8.4	Corrigir o instrumento, pois, as informações do documento não conferem com as constantes dos atos arquivados anteriormente. Lei nº 8.934, de 1994, art. 35. Decreto nº 1.800, de 1996, art. 53, inciso I.	
8.5	Solicitar reativação, empresa cancelada pelo art. 60 da Lei nº 8.934, de 1994. Lei nº 8.934, de 1994, art. 60, § 4º. IN DREI nº 81, de 2020, art. 111.	
8.6	Anexar certidão expedida pela Junta Comercial para onde a sociedade seria transferida, com a informação de que o ato de transferência de sede não foi efetivado naquela UF. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 4.11.3, seção IV, capítulo II.	
8.7	Consolidar a alteração do contrato social. Nota: É obrigatória a consolidação nos seguintes casos: reativação; transferência da sede para outra unidade da federação; cessão de quotas realizada por instrumento diverso; e conversão de sociedade simples ou associação do cartório de registro de pessoas jurídicas para a junta comercial. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 3, seção IV, capítulo II.	
<b>9 - SÓCIOS</b>		
9.1	PESSOA FÍSICA	
9.1.1	Complementar a qualificação do sócio, brasileiro ou estrangeiro, ou de seus representantes (nome civil, por extenso; nacionalidade; estado civil (indicar, se for o caso, a união estável); data de nascimento, se solteiro; profissão; documento de identidade, número e órgão expedidor/UF; CPF; endereço completo). Código Civil, art. 997, I. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 3, seção I, capítulo II.	

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 09/02/2024 às 19:05, sob o número WJAG24700068930. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004599-47.2023.8.26.0296 e código Z9eomawS.



**JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo**

Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços  
 Departamento de Registro Empresarial e Integração – DREI  
 Secretaria de Desenvolvimento Econômico

CONTROLE INTERNET  
 031409599-3

9.1.2	Qualificar o representante, em seguida à qualificação do titular. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 3.4, seção I, capítulo II.	
9.1.3	Anexar cópia da identidade do sócio e, se imigrante, apresentar Carteira de Registro Nacional Migratório, documento fornecido pela Polícia Federal ou comprovante da autorização de residência no Brasil Notas: I. Não se aplica aos documentos apresentados eletronicamente. II. O estrangeiro deve anexar o documento com a autorização de residência mesmo em caso de processo eletrônico Lei nº 13.445, de 2017. Código Civil, art. 1.153. Lei nº 8.934, de 1994, art. 37, V. Decreto nº 1.800, de 1996, art. 34, V. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 1.5, capítulo I.	
9.1.4	Os sócios relativamente incapazes deverão ser assistidos. Código Civil, art. 1.690. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 3.1, seção I, capítulo II.	
9.1.5	O sócio menor de dezesseis anos deverá ser representado. Código Civil, art. 1.690. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 3.1, seção I, capítulo II.	
9.1.6	Não poderá ser sócio de sociedade limitada a pessoa impedida por norma constitucional ou por lei especial Código Civil, art. 977. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 3.2, seção I, capítulo II. Indicar nas notas explicativas qual a legislação aplicável.	
<b>10 - PESSOA JURÍDICA</b>		
10.1	Complementar a qualificação do sócio pessoa jurídica (nome empresarial; qualificação do representante; nacionalidade, se a sede for no exterior; endereço completo da sede; CNPJ), com sede no país ou no exterior; número de inscrição no Cartório competente, sede no País. Código Civil, art. 997, I; e Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 3, II e III, seção I, capítulo II.	
10.2	Complementar a qualificação do sócio FIP (denominação; nº de inscrição no cartório competente; CNPJ; qualificação do administrador – nome empresarial, endereço completo e CNPJ; qualificação do Diretor ou sócio-gerente responsável pela administração). Código Civil, art. 997, I; e Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 3, IV, Seção I, capítulo II.	
10.3	Apresentar prova de sua constituição e de sua existência legal. IN DREI nº 81, de 2020, art. 12, § 1º.	
<b>11 - ADMINISTRADOR</b>		
11.1	Complementar a qualificação do administrador não sócio (nome civil, por extenso; nacionalidade; estado civil (indicar, se for o caso, a união estável) data de nascimento, se solteiro; profissão; documento de identidade, número e órgão expedidor/UF; CPF; endereço). Código Civil, art. 997, VI. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 3, seção I, capítulo II.	
11.2	Anexar cópia da identidade do administrador e, se imigrante, apresentar Carteira de Registro Nacional Migratório, documento fornecido pela Polícia Federal ou comprovante da autorização de residência no Brasil. Notas: I. Não se aplica aos documentos apresentados eletronicamente. II. O estrangeiro deve anexar o documento com a autorização de residência mesmo em caso de processo eletrônico. Lei nº 13.445, de 2017. Código Civil, art. 1.153. Decreto nº 1.800, de 1996, 34, V. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 1.5, capítulo I.	
11.3	Anexar, se essa não constar de cláusula própria, declaração, sob as penas da lei, de que não está condenado por nenhum crime, cuja pena vede o exercício da administração de sociedade empresária. Código Civil, art. 1.011, § 1º. Decreto nº 1.800, de 1996 art. 34, inciso II. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 4.5, seção I, capítulo II.	
11.4	Corrigir instrumento, pois, as funções de administração não podem ser delegadas a representante ou terceiros. Código Civil, art. 1.018. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 4.5, seção I, capítulo II.	
11.5	Inserir os poderes e atribuições do administrador. Código Civil art. 997, VI. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 4.5.1, seção I, capítulo II).	
11.6	Corrigir instrumento, pois, a designação de administrador não sócio dependerá da aprovação da unanimidade dos sócios, enquanto o capital não estiver totalmente integralizado, e de dois terços, no mínimo, após a integralização. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 4.5.2, seção I, capítulo II.	
11.7	Existência de impedimento para ser administrador. Código Civil, art. 1011; e Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 3.3, seção I, capítulo II. Indicar nas notas explicativas qual a legislação aplicável.	
<b>12 - CONSELHO FISCAL</b>		
12.1	Corrigir composição do conselho. Código Civil, art. 1.066.	

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 09/02/2024 às 19:05, sob o número WJAG24700068930. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004599-47.2023.8.26.0296 e código Z9eomawS.



**JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo**

Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços  
 Departamento de Registro Empresarial e Integração – DREI  
 Secretaria de Desenvolvimento Econômico

CONTROLE INTERNET  
 031409599-3

12.2	Existência de impedimento para fazer parte do conselho. Código Civil, art. 1.066 e § 1º.	
<b>13 - NOME EMPRESARIAL</b>		
13.1	Corrigir a formação do nome empresarial para corresponder ao nome dos sócios e/ou objeto social e ao tipo societário (princípio da veracidade). Código Civil, art. 980-A, § 1º c/c 997, II e art. 1.158. Decreto nº 1800, de 1996, art. 53, III, alínea "a". IN DREI nº 81, de 2020, art. 18.	
13.2	Alterar o nome empresarial, pois já se encontra registrado nome empresarial idêntico. (Redação dada pela Instrução Normativa DREI nº 55, de 2 de junho de 2021) Decreto nº 1.800, de 1996 art. 53, VI; IN DREI nº 81, de 2020, art. 22, I.	
13.3	Acrescentar ao nome empresarial a expressão "EM LIQUIDAÇÃO" Código Civil, art. 1.103, parágrafo único; IN DREI nº 81, de 2020, art. 20. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 3.1, seção V, capítulo II.	
13.4	Acrescentar ao nome empresarial a expressão "EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL". Lei nº 11.101, de 2005, art. 69. IN DREI nº 81, de 2020, art. 21. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 4, seção VI, capítulo II.	
13.5	A alteração do nome empresarial, mesmo que somente para a retirada da partícula ME ou EPP deve ser feita por meio do instrumento de alteração e requerimento de alteração. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 4.1, seção IV, capítulo II.	
<b>14 - OBJETO/CNAE</b>		
14.1	Definir o objeto. (Redação dada pela Instrução Normativa DREI nº 55, de 2 de junho de 2021) Código Civil, art. 997, II. Decreto nº 1.800, de 1996, art. 53, III, "b" e § 2º. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 4.4, seção I, capítulo II.	
14.2	Alterar objeto, pois, não é passível de registro empresarial. Código Civil, arts. 966 e 982. Decreto nº 1.800, de 1996, art. 53, § 2º. Indicar nas notas explicativas qual a legislação aplicável.	
14.3	Transcrever o objeto na sua totalidade, em caso de alteração do objeto social. Decreto nº 1.800, de 1996, art. 45. Manual de Registro de LTDA, anexo à IN DREI nº 81, de 2020, item 4.6, seção IV, capítulo II.	
14.4	Compatibilizar os códigos de atividades informados (CNAE) com as atividades descritas no objeto. Decreto nº 1.800, de 1996, art. 57.	
14.5	Atividade não passível de ser exercida por estrangeiro, diretamente ou por meio de participação em pessoa jurídica. Manual de Registro LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 3, capítulo I. Indicar nas notas explicativas qual a legislação aplicável.	
14.6	Atividade cuja participação de capital estrangeiro recebe limitação legal. Manual de Registro LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 3, capítulo I. Indicar nas notas explicativas qual a legislação aplicável.	
14.7	Não consta do ato apresentado, assentimento prévio do Conselho de Defesa Nacional. Lei nº 6.634, de 1979, art. 5º. Manual de Registro LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 2.1, capítulo I.	
<b>15 - CAPITAL SOCIAL/QUOTAS</b>		
15.1	Declarar o capital, em moeda nacional, podendo compreender qualquer espécie de bens, suscetíveis de avaliação pecuniária. Nota: Qualificar os bens indicados. Código Civil, art. 997, III. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 4.2, seção I, capítulo II.	
15.2	Indicar e qualificar o representante dos condôminos, no caso de copropriedade de quotas. Código Civil, art. 1.056. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 4.2.3, seção I, capítulo II.	
15.3	Indicar ou corrigir a forma, o modo e o prazo de integralização do capital social. Código Civil, art. 997, III c/c art. 1.004. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 4.3, seção I, capítulo II.	
15.4	Não é cabível a indicação de valor de quota inferior a um centavo Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 4.2.2, seção I, capítulo II.	
15.5	Corrigir a forma de integralização, pois não está de acordo com normas legais. Código Civil, art. 997, IV. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 4.3, seção I, capítulo II.	
15.6	Corrigir o valor do capital, o valor das quotas ou sua distribuição. Decreto nº 1.800, de 1996, art. 57.	
15.7	Descrever e identificar o imóvel, sua área, dados relativos à sua titulação e seu número de matrícula no Registro Imobiliário, no caso de integralização com imóvel, ou direitos a ele relativos. Lei nº 8.934, de 1994, art. 35, VII, "a". Decreto nº 1.800, 1996, art. 53, VIII, "a". Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 4.3.4, seção I – capítulo II.	


**JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo**

 Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços  
 Departamento de Registro Empresarial e Integração – DREI  
 Secretaria de Desenvolvimento Econômico

 CONTROLE INTERNET  
 031409599-3


15.8	Incluir no contrato ou anexar autorização do cônjuge para integralização de capital com bens imóveis. Código Civil, art. 1.647, I. Decreto nº 1.800, 1996, art. 53, VIII, "b". Manual de Registro de LTDA, anexo à IN DREI nº 81, de 2020, item 4.3.4, seção I – capítulo II.	
15.9	Anexar autorização judicial para a integralização de capital com bens de menor. Manual de Registro de LTDA, anexo à IN DREI nº 81, de 2020, item 4.3.4, seção I – capítulo II.	
15.10	É vedada contribuição ao capital social que consista em prestação de serviços. Código Civil, art. 1.055, § 2º; e Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 4.3.6, seção I, capítulo II.	
15.11	É vedada a integralização do capital com lucros futuros que o sócio venha a auferir na sociedade. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 4.3.3, seção I, capítulo II.	
15.12	O capital social está abaixo do mínimo exigido para as atividades nos termos da legislação específica. Indicar nas notas explicativas qual a legislação aplicável.	
<b>16 - DATA DE INÍCIO DA ATIVIDADE</b>		
16.1	A data de início da atividade não poderá ser anterior à data da assinatura do instrumento. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 5.1, I, seção I, capítulo II.	
16.2	A data de início das atividades não confere com os atos já arquivados. Decreto nº 1.800, de 1996, art. 53, I. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 5.1, I, seção I, capítulo II.	
<b>17 - DECLARAÇÃO DE MICROEMPRESA (ME) / EMPRESA DE PEQUENO PORTE (EPP)</b>		
17.1	Juntar declaração ou declarar em cláusula específica o enquadramento, reenquadramento e desenquadramento de microempresa e empresa de pequeno porte. Lei Complementar 123, de 2006, art. 3º. Lei nº 8.934, de 1994, art. 32, II, d. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 5.2, seção I, capítulo II.	
17.2	Corrigir declaração de enquadramento, reenquadramento e desenquadramento de microempresa e empresa de pequeno porte. Decreto nº 1.800, de 1996, art. 57.	
17.3	A empresa não poderá se beneficiar do tratamento jurídico diferenciado previsto na Lei Complementar nº 123, de 2006. Lei Complementar nº 123, de 2006, art. 3º, § 4º.	
<b>18 - ENDEREÇO DA EMPRESA E DAS FILIAIS</b>		
18.1	Declarar ou corrigir o endereço completo da sede. Código Civil, art. 997, II. Decreto nº 1.800, de 1996, art. 53, III, "d". Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 3, "g", seção I, capítulo II.	
18.2	Declarar ou corrigir endereço completo da(s) filial(is). Decreto nº 1.800, de 1996, art. 53. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 5.4, seção I, capítulo II.	
<b>19 - PRAZO DE DURAÇÃO DA EMPRESA</b>		
19.1	Declarar o prazo de duração da sociedade Código Civil, art. 997, II. Decreto nº 1.800, de 1996, art. 53, inciso III, "f" Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 4, V, seção I, capítulo II.	
<b>20 - ENCERRAMENTO DO EXERCÍCIO SOCIAL</b>		
20.1	Declarar a data de encerramento do exercício social, quando não coincidente com o ano civil. Decreto nº 1.800, de 1996, art. 53, inciso III, "f". Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 4, VII, seção I, capítulo II.	
<b>20.2 - PARTICIPAÇÃO DE SÓCIO NOS LUCROS E PERDAS</b>		
20.3	Declarar a participação dos sócios nos lucros e perdas. Código Civil, art. 997, VII Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 4.6, seção I, capítulo II. (Redação dada pela Instrução Normativa DREI nº 55, de 2 de junho de 2021)	
20.4	Corrigir cláusula, pois, não é permitida a exclusão de sócio na repartição de lucros e prejuízos. Código Civil, art. 1.008. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 4.6, seção I, capítulo II.	
<b>21 - FORO OU CLÁUSULA ARBITRAL</b>		
21.1	Indicar ou corrigir o foro ou cláusula arbitral para o exercício e o cumprimento dos direitos e obrigações resultantes do contrato. Decreto nº 1.800, de 1996, art. 53 III, "e". Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 4, X, seção I, capítulo II.	





**JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo**

Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços  
 Departamento de Registro Empresarial e Integração – DREI  
 Secretaria de Desenvolvimento Econômico

CONTROLE INTERNET  
 031409599-3

<b>22 - FECHO</b>	
22.1	Indicar a localidade e datar (dia, mês e ano) o instrumento ou declaração. Decreto nº 1.800, de 1996, art. 33. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 6, seção I, capítulo II.
22.2	Apor a assinatura de todos os sócios, ou seus representantes, no contrato social, e rubricar as demais folhas. Nota: Não se aplica aos documentos apresentados eletronicamente. Decreto nº 1.800, de 1996, art. 40. IN DREI nº 81, de 2020, art. 27, § 1º.
22.3	A rubrica aposta na folha ___ diverge das outras, por semelhança. Nota: Exigível única e exclusivamente quando não for possível identificar ou atribuir seu autor. IN DREI nº 81, de 2020, art. 27, § 1º.
22.4	Apor a assinatura do administrador não sócio designado no ato constitutivo ou na alteração do ato constitutivo. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 4.5.2, seção I, capítulo II.
22.5	Reconhecer firma. Nota: Somente quando a Junta Comercial apresentar justificativa plausível, devidamente fundamentada. Lei nº 9.784, de 1999, art. 22, § 2º. IN DREI nº 81, de 2020, art. 29. Inserir nas notas explicativas a justificativa plausível, devidamente fundamentada.
<b>23 - REUNIÃO OU ASSEMBLEIA DE SÓCIOS / ALTERAÇÃO CONTRATUAL</b>	
23.1	A convocação para reunião/assembleia está em desacordo com os preceitos legais. Notas: I. Dispensam-se as formalidades de convocação, quando todos os sócios comparecerem ou se declararem, por escrito, clientes do local, data, hora e ordem do dia. II. É dispensada a publicação da sociedade enquadrada como microempresa ou empresa de pequeno porte. Código Civil, art. 1.152, § 3º, e Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 2, seção II, capítulo II.
23.2	Corrigir o quorum de instalação, pois, não atende aos preceitos legais. Código Civil, art. 1.074.
23.3	Corrigir o quorum de deliberação, pois, não atende aos preceitos legais. Código Civil, art. 1.076, II. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 3.2, seção II, capítulo II.
23.4	Apresentar cópia ou certidão da ata, devendo conter: título do documento, nome da empresa, preâmbulo, composição da mesa, disposição expressa de que a reunião ou assembleia atendeu todas as formalidades legais (convocação), ordem do dia, deliberações e fecho (com indicação do nome dos presentes) e assinatura do presidente e secretário. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 4, seção II, capítulo II.
23.5	Arquivar em processo separado a alteração contratual, quando as decisões tomadas em reunião ou assembleia de sócios implicarem em alteração contratual. Nota: Deverão ser arquivados concomitantemente em processo separado. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 5, seção II, capítulo II.
23.6	Corrigir alteração contratual, pois, deve conter os seguintes elementos: Título (Alteração contratual); preâmbulo; nome e qualificação completa dos sócios; resolução de promover a alteração; corpo da alteração (nova redação das cláusulas alteradas, expressando as modificações introduzidas; redação das cláusulas incluídas; indicação das cláusulas suprimidas); consolidação opcional); fecho. Decreto nº 1.800, de 1996, art. 57. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 3, seção IV, capítulo II.
23.7	Quando a ata de reunião ou de assembleia de sócios ou o instrumento assinado por todos os sócios for assinado por procurador, esse deverá ser sócio ou advogado. Nota: É dispensada essa formalidade quando houver disposição diversa no contrato social. Código Civil, art. 1.074, 1º. Indicar cláusula permissiva.
23.8	Observar as regras legais para redução de capital. Código Civil, art. 1.082, I c/c art. 1.083. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 6, seção II, capítulo II.
23.9	A ata de aprovação da redução do capital, em caso de ser excessivo ao objeto, somente poderá ser arquivada, após o transcurso do prazo de noventa dias. Notas: I. É dispensada a apresentação da publicação quando o instrumento a ser arquivado consignar os nomes, respectivas datas e folhas dos jornais em que foram efetuadas as publicações. II. É dispensada a publicação da sociedade enquadrada como microempresa ou empresa de pequeno porte. Código Civil, art. 1.082, II c/c art. 1.084. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 6, seção II, capítulo II.
23.10	Corrigir o capital social, pois, só poderá ser aumentado se estiverem totalmente integralizadas as quotas, devendo essa situação ser declarada na alteração contratual. Código Civil, art. 1.081. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 4.2, seção IV, capítulo II.
23.11	Observar as disposições legais para a exclusão de sócios



**JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo**

Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços  
 Departamento de Registro Empresarial e Integração – DREI  
 Secretaria de Desenvolvimento Econômico

CONTROLE INTERNET  
 031409599-3



	Código Civil, art. 1.085. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 6, seção I, capítulo II e item 4.4, seção IV, capítulo II.	
23.12	Apresentar as publicações determinadas em lei. Nota: É dispensada a apresentação das folhas quando o instrumento a ser arquivado consignar os nomes, respectivas datas e folhas dos jornais em que foram efetuadas as publicações. Código Civil, art. 1.152. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 10, seção I, capítulo II.	
<b>24 - FILIAIS</b>		
24.1	Corrigir o capital da filial pois, a soma dos destaques de capital para filiais deverá ser inferior ao capital da empresa. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 4.12.2, seção IV, capítulo II.	
24.2	Compatibilizar atividades das filiais com as da empresa. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 4.12.2, seção IV, capítulo II.	
24.3	Compatibilizar os códigos CNAE da filial com os da empresa. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 3.11.2, seção III, capítulo II.	
24.4	Informar corretamente o endereço da filial em consonância com demais atos da empresa. Decreto nº 1.800, de 1996, art. 53, I.	
24.5	Informar ou corrigir CNPJ nos casos de alteração, transferência ou extinção. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 4.1.2, seção IV, capítulo II.	
<b>25 - EMPRESA SIMPLES DE CRÉDITO – ESC</b>		
25.1	Juntar declaração ou declarar em cláusula específica que os sócios não participam de outra ESC, mesmo que seja sob a forma de empresário individual ou como titulares de EIRELI. LC nº 167, de 2019, art. 2º, § 4º. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 9, seção I, capítulo II.	
25.2	Corrigir objeto, pois diverge dos termos da Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006 (Lei do Simples Nacional). LC nº 167, de 2019, art. 1º. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 9, seção I, capítulo II.	
25.3	Corrigir cláusula do capital, o qual deverá ser integralizado em moeda corrente. LC nº 167, de 2019, art. 2º, § 2º. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 9, seção I, capítulo II.	
25.4	A ESC só pode ser constituída por Pessoa Natural (Pessoa Física) LC nº 167, de 2019, art. 1º. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 9, seção I, capítulo II.	
25.5	A ESC não pode abrir filiais. LC nº 167, de 2019, art. 2º, § 4º Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 9, seção I, capítulo II.	
<b>26 - DISTRATO/DISSOLUÇÃO/LIQUIDAÇÃO</b>		
26.1	Corrigir distrato social, pois deverá conter os seguintes elementos: Título (Distrato Social); Preâmbulo; Resolução do distrato; Conteúdo do distrato (importância repartida entre os sócios, se for o caso; referência à pessoa ou pessoas que assumirem o ativo e passivo remanescentes, se houver; e indicação do responsável pela guarda dos livros); e fecho. Decreto nº 1800, de 1996, art. 53, X. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, itens 2.1 e 2.2, seção V, capítulo II.	
26.2	Corrigir o distrato, pois, deve conter a assinatura de todos os sócios. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 2.3, seção V, capítulo II.	
26.3	Observar as formalidades legais da dissolução, no caso em que as fases de dissolução e liquidação forem praticadas em instrumentos específicos. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 3, seção V, capítulo II.	
26.4	Observar as formalidades legais da liquidação, no caso em que as fases de dissolução e liquidação forem praticadas em instrumentos específicos. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 3, seção V, capítulo II.	
<b>27 - FORMALIDADES ADICIONAIS</b>		
27.1	Observar as regras aplicáveis às sociedades anônimas, tendo em vista a previsão de regência supletiva. Código Civil, art. 1.053, parágrafo único. Manual de Registro de LTDA, IN DREI nº 81, de 2020, item 5.3, seção I, capítulo II.	
27.2	Pendência ou incidência de questão judicial. Indicar nas notas explicativas a sentença ou decisão judicial.	
27.3	Pendência de regularização de ato anterior. Nota: A exigência relativa ao ato anterior deve observar os termos da Instrução Normativa nº 81, de 2020, e está prevista nesta lista de exigências. Indicar nas notas explicativas qual a pendência.	
27.4	Pendência administrativa em processo que tramita vinculado. Indicar nas notas explicativas qual a pendência.	



JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo

Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços  
Departamento de Registro Empresarial e Integração – DREI  
Secretaria de Desenvolvimento Econômico

CONTROLE INTERNET  
031409599-3



27.5	Reiteração das exigências anteriores.	
27.6	Em virtude de reiteradas exigências acerca do mesmo tema, o documento foi indeferido nos termos do art. 198, inciso III do Dec.58.879/13.	
<b>Outras Exigências/ Descrever</b>		

---



---



---



---



---



---

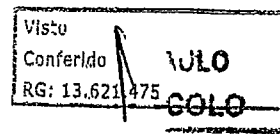
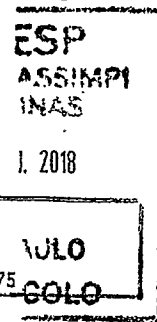
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO CARLOS DE LIMA JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/02/2024 às 19:05 , sob o número WJAG24700068930 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004599-47.2023.8.26.0296 e código Z9eomaws



JUL 2018

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.”**

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 09/02/2024 às 19:05, sob o número WJAJG24700068930 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004599-47.2023.8.26.0296 e código uEw7qpt1

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:

Tomado A

JUL 20

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 10

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.

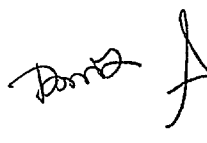
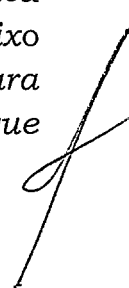
**Parágrafo Terceiro** – A retirada mensal a título de “pro-labore” dos administradores será determinada pela Reunião de Sócios, de acordo com as possibilidades econômico-financeiras da sociedade, e deverá ser lançada à conta de despesas gerais.

#### 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

Visto	
Conferido	
RG: 13.621.475	

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;

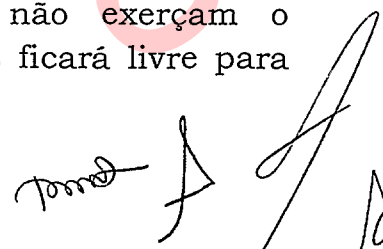
**Parágrafo Terceiro** – Torna-se dispensável a realização da assembléia quando todos os sócios decidirem, por escrito, sobre a matéria que nela seria deliberada.

**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.

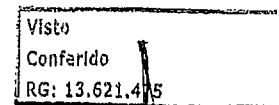
**Parágrafo Primeiro** – Após as deduções legais, os lucros líquidos apurados terão a aplicação que for determinada por deliberação de 2/3 dos sócios quotistas, respeitando-se sempre a proporcionalidade da participação de cada um no capital social.

**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



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  
CAMPINAS

Visto  
Conferido  
RG: 13.621.475

**Décima Quarta** - Para julgar quaisquer questões oriundas deste instrumento, fica eleito o foro da cidade de Campinas, Estado de São Paulo, renunciando as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

**Décima Quinta** - Os sócios, os representantes das sócias e os administradores declaram que não incurso em nenhum dos crimes previstos no §1º do artigo 1.011, da Lei 10.406/2002, que os impeçam de exercer a atividade mercantil.

E, por estarem assim justos e acordados, assinam este instrumento contratual em três vias de igual teor, juntamente com duas testemunhas abaixo.

Campinas, 09 de novembro de 2017.

Sócios:

*[Handwritten Signature]*  
BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA.  
Roberto Ariani Mangabeira Albernaz

*[Handwritten Signature]*  
ROBERTO ARIANI MANGABEIRA ALBERNAZ

TESTEMUNHAS

*[Handwritten Signature]*  
ÁIDA VERA MIATELO PRATES SANTOS  
RG nº 16.807.767 SSP/SP  
CPF nº 016.664.038-73

*[Handwritten Signature]*  
RAQUEL MATIAS FRANCHIA  
RG nº 32.904.522 SSP/SP  
CPF nº 221.423.188-94

ADVOGADA

*[Handwritten Signature]*  
MÁRCIA MAGNUSSON  
OAB/SP Nº 123.078

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO  
ECONÔMICO, CIÊNCIA,  
TECNOLOGIA E INOVAÇÃO  
JUCESP  
NIRE D. J. 11.111.111  
FLÁVIA R. BRITTO DE CARVALHO  
SECRETARIA GERAL

3523079953-1



SEM  
ARQUIVADO

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 09/02/2024 às 19:05, sob o número WJAG24700068930 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.jtsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004599-47.2023.8.26.0296 e código uEw7qpt1

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO  
ECONOMICO, CIENCIA  
TECNOLOGIA E INOVACAO  
JUCESP  
NIRE UNITADA  
FLAVIA R BRUNO LIMA JUNIOR  
SECRETARIA GERAL

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO  
ECONOMICO, CIENCIA  
TECNOLOGIA E INOVACAO  
JUCESP  
NIRE UNITADA  
FLAVIA R BRUNO LIMA JUNIOR  
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 LIMA JUNIOR  
SECRETARIA GERAL

CERTIFICADO DE REGISTRO  
SOB O NUMERO

3523079953-1



JUCESP



SEM VALOR DE CERTIFICADO





# JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo

Ministério do Desenvolvimento, Indústria e Comércio Exterior  
Secretaria de Comércio e Serviços  
Departamento Nacional do Registro do Comércio - DNRC  
Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Ciência e Tecnologia



fls. 152

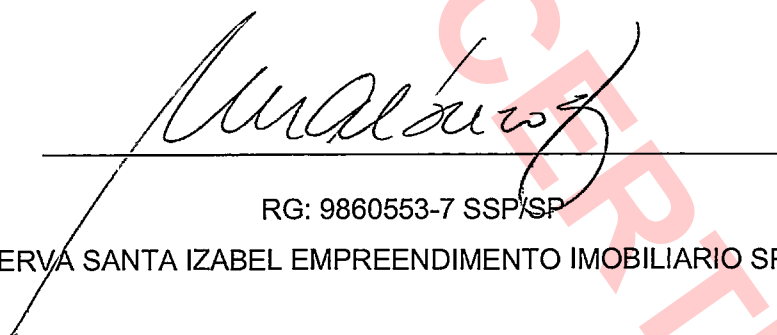
## Declaração

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.

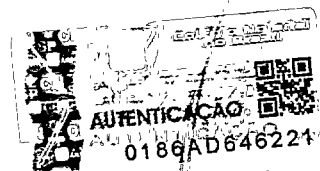


RG: 9860553-7 SSP/SP

RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA







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 2024

14

**GERÊNCIA E ADMINISTRAÇÃO**

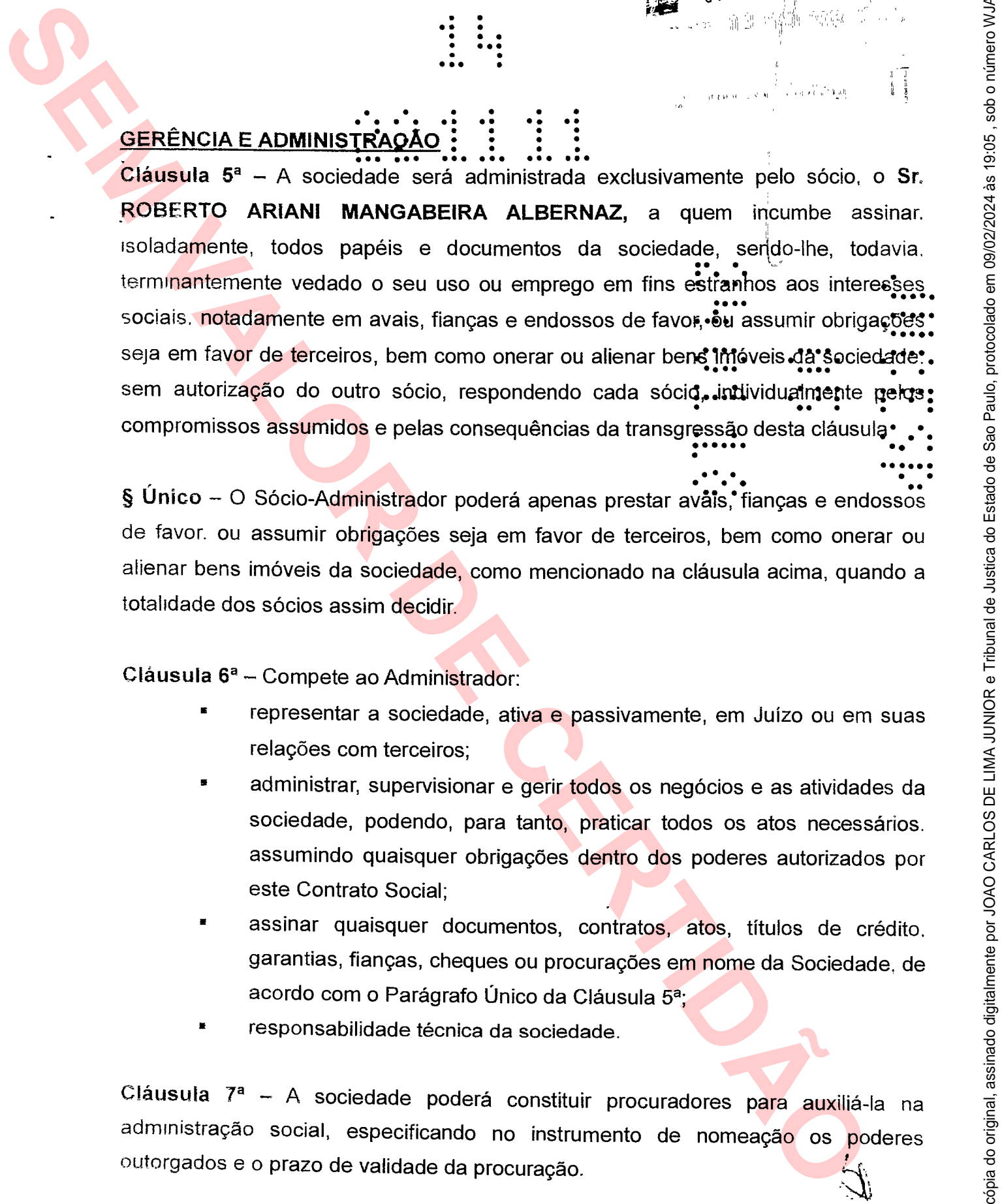
**Cláusula 5ª** – A sociedade será administrada exclusivamente pelo sócio, o Sr. **ROBERTO ARIANI MANGABEIRA ALBERNAZ**, a quem incumbe assinar, isoladamente, todos papéis e documentos da sociedade, sendo-lhe, todavia, terminantemente vedado o seu uso ou emprego em fins estranhos aos interesses sociais, 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.

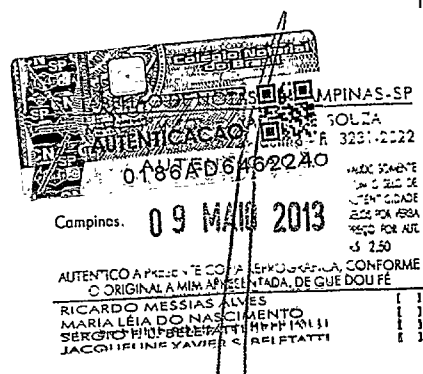
**Cláusula 7ª** – A sociedade poderá constituir procuradores para auxiliá-la na administração social, especificando no instrumento de nomeação os poderes outorgados e o prazo de validade da procuração.



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.

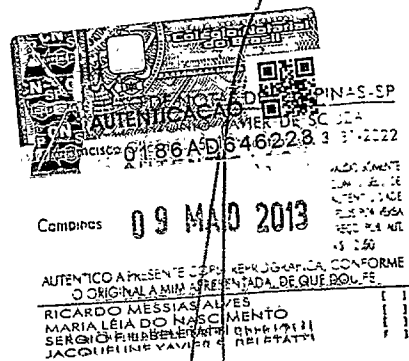
§ 2º – Os lucros ou prejuízos apurados em Balanço anual, ou em períodos menores, terão a destinação que o sócio detentor da maioria das quotas deliberar. Em caso de distribuição dos lucros ou dos prejuízos será respeitada a proporção das quotas sociais possuídas por cada um.

**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.

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 09/02/2024 às 19:05, sob o número WJAG24700068930. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004599-47.2023.8.26.0296 e código uEw7qpt1



JULIO  
14  
2011

**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**

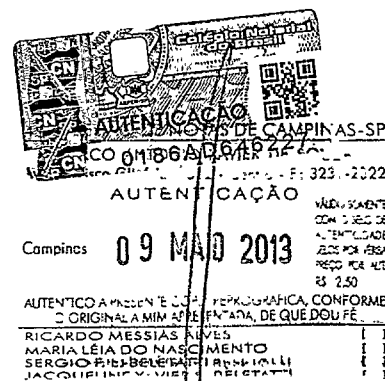
Cláusula 13ª – O sócio, representando a maioria do capital social, poderá, em atenção aos interesses da sociedade, determinar a exclusão do sócio minoritário, de acordo com o art. 1.030 e 1.085 da Lei nº 10.406 de janeiro de 2002.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO CARLOS DE LIMA JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/02/2024 às 19:05 , sob o número WJAG24700068930 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004599-47.2023.8.26.0296 e código uEw7qpt1

JUL 09

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 PREJUIZO

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 09/02/2024 às 19:05, sob o número WJAG24700068930 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004599-47.2023.8.26.0296 e código uEw7qpt1

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

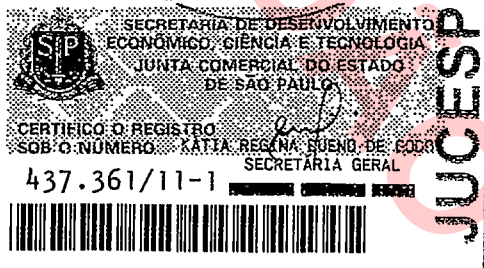
**Testemunhas:**

*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







# 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 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:		Termino do Mandato:		
REPRESENTADOS NENHUM						
DADOS COMPLEMENTARES						



# JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo

Ministério do Desenvolvimento, Indústria e Comércio Exterior  
Secretaria de Comércio e Serviços  
Departamento Nacional do Registro de Comércio - DNRC  
Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Ciência e Tecnologia



## Ficha Cadastral - Quadro Societarios/Integrantes

Nº CONTROLE NA INTERNET 022551860-1	NIRE SEDE	NOME EMPRESARIAL RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA				
NOME DO INTEGRANTE ROBERTO ARIANI MANGABEIRA ALBERNAZ		IDENTIFICAÇÃO 025.057.888-39				
NACIONALIDADE Brasileira	RG/RNE 9860553	DIGITO 7	DATA DE EXPEDIÇÃO 22/08/2014	ORGÃO EMISSOR SP	UF SP	CNPJ Sem C.N.P.J.
LOGRADOURO (rua, av, etc) Alameda das Palmeiras					NÚMERO 919	
COMPLEMENTO		BAIRRO/DISTRITO Sítios de Recreio Gramado			CEP 13101-676	
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:**

( ) DBE	( ) Documentos Pessoais
( ) Procuração	( ) Laudo de Avaliação
( ) Alvará Judicial	( ) Jornal
( ) Formal de Partilha	( ) Protocolo / Justificação
( ) Balanço Patrimonial	( ) Certidão
( ) 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 100499977.2021.06.00000000 e o código uEw7qpt1

# 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

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

Processo nº 1004599-47.2023.8.26.0296

**MARCIA MARIA PICOLOTTO MATTA**, já qualificada nos autos em epigrafe, **PRODUÇÃO ANTECIPADA DE PROVAS**, movida contra **BUILDING ASSESSORIA E CONSULTORIA LTDA OUTRA**, por seu advogado subscritor, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, **manifestar concordância em relação aos honorários periciais estimados pela Ilma. Expert designada, requerendo, pois, a juntada dos respectivos guias e comprovantes de depósito, bem como a intimação da referida Expert para o início dos trabalhos.**

Nesse sentido, cumpre enfatizar que, compulsando os autos, notadamente a manifestação inicial, foram identificados alguns equívocos, erros materiais, praticados pelo subscritor da presente, o qual desde já manifesta suas escusas as Partes e Juízo.

Isso porque, ao revisar a manifestação inicial constatou-se estarem diversos alguns valores descritos em numerais em relação aos respectivos valores descritos por extenso, conforme exemplo abaixo:

Isso porque se fizermos o cálculo acima mencionado, ou seja excluindo o valor das parcelas anuais correspondentes a R\$ 102.432,00 (cento e quatorze mil trezentos e doze Reais), e aplicando os juros contratados, ou seja, 10% (dez por cento) ao ano, representados por (fl. 05)

setenta e um centavos), os quais somados ao valor das parcelas anuais, representaria o montante com juros de R\$ 263.083,71 (duzentos e sessenta e três mil e oitenta e três Reais e setenta e um centavos), valor aquém dos R\$ 341.472,00 (trezentos e oitenta e quarenta e um mil e quatrocentos e setenta e dois Reais) consignados no contrato. (fls. 06)

Com se vê, devido a um equívoco, os valores em numeral diferem dos valores por extensos, devendo, pois, ser considerado nesse caso os valores por numeral.

**Por tal motivo, a AUTORA neste ato anexa outra manifestação, apenas corrigindo esses erros materiais, unicamente em relação ao tópico 2 da petição inicial, requerendo, pois, sejam considerados os presentes valores pela Ilma. *Expert*, assim como mantidos os demais tópicos já consignados na exordial, para que não exista nenhuma dúvida em relação a prova que se pretende produzir.**

Ante o exposto, requer seja deferida a apresentação da referida manifestação, devidamente retificada, assim o como comprovante de pagamento dos honorários periciais, para fins de prosseguimento do feito em seus ulteriores termos.

Termos em que,

Pede deferimento,

Jaguariúna, 19 de fevereiro de 2024.

**GUSTAVO ARRUDA CAMARGO DA CUNHA**

**OAB/SP 306.483**

**EVANDRO BLUMER**

**OAB/SP 247.659**

## DAS DIVERGÊNCIAS E VALORES INJUSTIFICADOS NO CÁLCULO DO DÉBITO PARA AMORTIZAÇÃO DOS JUROS CONFORME O CONTRATO REFERENTE AO LOTE L-13

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

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

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

II.1 Preço do pagamento parcelado: R\$ 197.761,00 (cento e noventa e sete mil setecentos e sessenta e um 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\$ 1.660,00 (um mil seiscentos e sessenta reais) cada uma, vencendo-se a primeira no dia 25/dezembro/2018 e a última em 25/novembro/2030, mais 12 (doze) parcelas anuais, consecutivas e reajustáveis, já acrescidas de juros de 10% ao ano, no valor de R\$ 8.536,00 (oito mil quinhentos e trinta e seis reais) cada uma, vencendo-se a primeira no dia 25/setembro/2019 e a última em 25/setembro/2030, perfazendo o montante com juros de R\$ 341.472,00 (trezentos e quarenta e um mil quatrocentos e setenta e dois reais).

Denota-se, da leitura acima, que o valor total financiado (R\$ 197.761,00) 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\$ 1.660,00 (mil seiscentos e sessenta Reais), calculados junto à tabela price, sendo que estas seriam corrigidas pelo INCC até a emissão do TVO, e somadas ao pagamento de doze parcelas anuais reajustáveis (pelo mesmo índice) no valor de R\$ 8.536,00 (oito mil quinhentos e trinta e seis Reais) cada, totalizaria o montante de R\$ 341.472,00 (trezentos e quarenta e um mil quatrocentos e setenta e dois Reais).

Assim, considerando que o valor total das parcelas anuais é de R\$ 102.432,00 (cento e dois mil quatrocentos e trinta e dois Reais) (12x8.536,00), se subtrairmos este resultado do valor remanescente inicial (197.761,00), tem-se o saldo de R\$ 95.329,00 (noventa e cinco mil trezentos e vinte 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\$ 1.115,64 (mil cento e quinze Reais e sessenta e quatro centavos) (DOC. 03 – Anexo II):

ANEXO II - REVISÃO			
Entidade:	Loteadora Reserva /santa Isabel		
Cliente:	Márcia Aparecida Picoloto Malta		
Juros contratuais:	0,7974%		
qtde parcelas	144		
valor parcela:	R\$ 1.115,64		
soma total parcelas	R\$ 160.651,71		
Valor Financiado:	R\$	95.329,00	
Taxa de Juros:	0,7974%		
Prazo (meses):	144		
Valor das Parcelas:	R\$	1.115,64	
Total de Juros:	R\$	65.322,71	
Total do Financiamento:	R\$	160.651,71	

De outro giro, se considerarmos os valores apresentados pelas REQUERIDAS, junto ao documento denominado saldo devedor presente (DOC. 04), o valor dos juros mensais apurados é de 1,5517% (um vírgula cinco cinco um sete por cento), consubstanciando-se, na prática, 18,45% (dezoito virgula quarenta e cinco por cento) ao ano, valor que diverge do contrato: (DOC. 03—Anexo I):

ANEXO I - CÁLCULOS LOTEADORA			
Entidade:	Loteadora Reserva /santa Isabel		
Cliente:	Márcia Aparecida Picoloto Motta		
Juros contratuais:	1,551700%		
qtde parcelas	144		
valor parcela:	R\$ 1.660,00		
soma total parcelas	R\$ 239.040,10		
Valor Financiado:	R\$	95.329,00	
Taxa de Juros:	1,551700%		
Prazo (meses):	144		
Valor das Parcelas:	R\$	1.660,00	
Total de Juros:	R\$	143.711,10	
Total do Financiamento:	R\$	239.040,10	

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, o valor dos juros mensais aplicados tem de ser necessariamente de 1,5517% (um vírgula cinco cinco um sete por cento), consubstanciando-se na prática de 18,45% (dezoito virgula quarenta e cinco por cento) ao ano. Nesse sentido, o valor das parcelas mensais financiadas totalizaria R\$ 239.040,10 (duzentos e trinta e nove mil e quarenta Reais e dez centavos), somados aos R\$ 102.432,00 (cento e dois mil quatrocentos e trinta e dois Reais), relativos ao valor das parcelas anuais.

Ou seja, para se alcançar o resultado do valor total do financiado, conforme previsto em contrato (R\$ 341.722,00) os juros aplicados têm de ser de 1,5517% ao mês, pois se aplicados os juros contratados, ou seja, 0,7974% ao mês, o valor total do financiamento será, necessariamente, R\$ 263.083,71 (duzentos e sessenta e três mil e oitenta e três Reais e setenta e um centavos).



Isso porque se fizermos o cálculo acima mencionado, ou seja excluindo o valor das parcelas anuais correspondentes a R\$ 102.432,00 (cento e dois mil quatrocentos e trinta e dois Reais), e aplicando os juros contratados, ou seja, 10% (dez por cento) ao ano, representados por 0,7974% (zero virgula sete nove sete quatro por cento) ao mês, frente ao saldo remanescente de R\$ 95.329,00 (noventa e cinco mil trezentos e vinte e nove Reais), **o valor total das parcelas mensais seria de R\$ 160.651,71 (cento e sessenta mil seiscentos e cinquenta e um Reais e setenta e um centavos), os quais somados ao valor das parcelas anuais, representaria o montante com juros de R\$ 263.083,71 (duzentos e sessenta e três mil e oitenta e três Reais e setenta e um centavos), valor aquém dos R\$ 341.472,00 (trezentos e quarenta e um mil quatrocentos e setenta e dois Reais) consignados no contrato.**

Devido a essa divergência, consta uma diferença no valor de R\$ 26.616,28 (vinte e seis mil setecentos e dezesseis Reais e vinte e oito centavos), consubstanciada no valor pago indevidamente pela AUTORA, **apurada até o pagamento da parcela 57 (cinquenta e sete) em 29/08/2023. (DOC. 03 - 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 agosto de 2023 seria de R\$ 2.274,86 (dois mil duzentos e setenta e quatro Reais oitenta e seis centavos) frente ao valor de R\$ 2.361,04 (dois mil trezentos e sessenta e um Reais e quatro centavos), que foi pago pela AUTORA. (DOC. 03 - Anexo III)

Parcela	Mês	parcela	INCC %		IGP-M %		valor correção	parcela Atualizada	data pagamento	dias	juros moratórios		multa	valor prestação	valor pago	diferença
			mês	acumulado	mês	acumulado					base	valor				
4	25/05/2023	2.380,25			-1,84%	0,567068	43,80	2.336,46	25/05/2023		0,00000	-	-	2.336,46	2.361,04	24,58
5	25/06/2023	2.336,46			-1,93%	0,536824	45,09	2.291,36	26/06/2023		0,00000	-	-	2.291,36	2.361,04	69,68
6	25/07/2023	2.291,36			-0,72%	0,525759	16,50	2.274,86	25/07/2023		0,00000	-	-	2.274,86	2.361,04	86,18
7	25/08/2023	2.274,86			-0,14%	0,523623	3,18	2.271,68	25/08/2023		0,00000	-	-	2.271,68	2.361,04	89,36

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

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

Parcela	Mês	parcela	INCC %		IGP-M %		valor correção	parcela Atualizada	data pagamento	dias	juros moratórios		multa	valor prestação	valor pago	diferença
			mês	acumulado	mês	acumulado					base	valor				
1	29/09/2018	4.653,20						04/10/2018							4.653,20	-
2	29/10/2018	5.234,85						29/10/2018							5.234,85	-
3	29/10/2018							29/11/2018							3.199,08	-
4	29/11/2018	11.633,00						09/12/2018							8.433,92	-
	ago/18		0,15%	0,001500	0,70%	0,007000										
	set/18		0,23%	0,001803	1,52%	0,022306										
	out/18		0,35%	0,007317	0,89%	0,031405										
	nov/18		0,13%	0,008623	-0,43%	0,026331										
1	25/12/2018	3.115,64	0,13%	0,009437	-1,08%	0,015206	13,09	3.126,73	26/12/2018		0,00000	-	-	3.126,73	3.660,00	533,27
2	25/01/2019	3.126,73	0,49%	0,014886	0,01%	0,015368	5,52	3.132,25	25/01/2019		0,00000	-	-	3.132,25	3.660,00	527,75
3	25/02/2019	3.132,25	0,09%	0,015400	0,08%	0,024303	1,92	3.133,27	25/02/2019		0,00000	-	-	3.133,27	3.660,00	526,73
4	25/03/2019	3.133,27	0,31%	0,019940	1,20%	0,037209	3,51	3.136,76	25/03/2019		0,00000	-	-	3.136,76	3.660,00	523,24
5	25/04/2019	3.136,76	0,08%	0,023821	0,92%	0,046732	4,32	3.141,10	25/04/2019		0,00000	-	-	3.141,10	3.660,00	518,90

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 19/02/2024 às 23:44, sob o número WJAG24700084006. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004599-47.2023.8.26.0296 e código 4pU9jY85.

Assim, conforme apurado, o saldo devedor para fins de quitação, de acordo com as REQUERIDAS é de R\$ 212.852,88 (duzentos e doze mil oitocentos e cinquenta e dois Reais e oitenta e oito centavos) (DOC. 04), ao passo que o saldo devedor para fins de quitação, conforme os cálculos da AUTORA, totaliza R\$ 124.158,91 (cento e vinte e quatro mil cento e cinquenta e oito Reais). (DOC. 03 – Quitação antecipada em 29/12/2023)

Cumprе registrar, ademais, que durante os pagamentos a AUTORA antecipou o pagamento de 6 (seis parcelas), as quais foram amortizadas em relação as últimas prestações contratadas, conforme consignado em ambos os demonstrativos.

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\$ 88.699,97 (oitenta e oito mil seiscentos e noventa e nove Reais e noventa e sete centavos).

Ante os esclarecimentos acima postos, torna-se de suma necessidade a produção antecipada de provas a fim de que se esclareçam os pontos controvertidos cuja motivação continua obscura, dado que a AUTORA pode vir a ser penalizada injustamente com a perda de capital em virtude de má conduta das REQUERIDAS. Com apuração contábil judicial e apresentação de documentos e informações em poder das REQUERIDAS e até então omitidos, conseguir-se-á, enfim, se concluir se tais lançamentos realmente estão em conforme ou não com o contrato firmado (situação já tentada extrajudicialmente, mas por omissão das REQUERIDAS, não conseguida).

Jaguariúna, 19 de fevereiro de 2024.

**GUSTAVO ARRUDA CAMARGO DA CUNHA**

**OAB/SP 306.483**

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

Autor: MARCIA APARECIDA PICCOLOTO MAT

Réu: Reserva Santa Izabel Empreendi

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

Processo: 10045994720238260296 - ID 081020000151060548

GUIA C/ NúM. CONTA JUDICIAL DISPONIVEL NO DIA SEGUINTE AO

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

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

Recibo do Pagador

BANCO DO BRASIL 001-9 00190.00009 02836.585014 17723.387175 1 96470000214500

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço MARCIA APARECIDA PICCOLOTO MAT CPF: 025.077.378-32 TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - PROCESSO: 10045994720238260296 - 51174001000193, Jaguariúna Foro De Jaguariúna - Cartório Da 1ª Vara E 2ª

Beneficiário Final TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - 51174001000193

Nosso-Número 28365850117723387 Nr. Documento 81020000151060548 Data de Vencimento 06/03/2024 Valor do Documento 2.145,00 (=) Valor Pago 2.145,00

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

Agência/Código do Beneficiário 2234 / 99747159-X Autenticação Mecânica

BANCO DO BRASIL 001-9 00190.00009 02836.585014 17723.387175 1 96470000214500

Local de Pagamento PAGAR PREFERENCIALMENTE NOS CANAIS DE AUTOATENDIMENTO DO BANCO DO BRASIL Data de Vencimento 06/03/2024

Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ BANCO DO BRASIL S.A. - SETOR PUBLICO RJ Agência/Código do Beneficiário 2234 / 99747159-X

Data do Documento 05/02/2024 Nr. Documento 81020000151060548 Espécie DOC ND Aceite N Data do Processamento 05/02/2024 Nosso-Número 28365850117723387

Uso do Banco 81020000151060548 Carteira 17 Espécie R\$ Quantidade xValor (=) Valor do Documento 2.145,00

Informações de Responsabilidade do Beneficiário GUIA DE DEP SITO JUDICIAL. ID Nr. 081020000151060548 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 2.145,00

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço MARCIA APARECIDA PICCOLOTO MAT CPF: 025.077.378-32 TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - PROCESSO: 10045994720238260296 - 51174001000193, Jaguariúna Foro De Jaguariúna - Cartório Da 1ª Vara E 2ª

Beneficiário Final TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - 51174001000193 Código de Baixa Autenticação Mecânica - Ficha de Compensação



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO ARRUDA CAMARGO DA CUNHA e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/02/2024 às 23:44, sob o número WJAG24700084006. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004599-47.2023.8.26.0296 e código Mism6Gwp.



 Pagamento realizado com sucesso.

Forma de pagamento:

**Débito em conta**

Agência / Conta corrente:

**0207 / 000010414546**

Código de barras:

**00190.00009 02836.585014 17723.387175 1  
96470000214500**

Data de Vencimento:

**06/03/2024**

Pagamento:

**06/02/2024**

Banco:

**Bco Do Brasil S A**

Valor nominal:

**R\$ 2.145,00**

Encargos:

**R\$ 0,00**

Descontos:

**R\$ 0,00**

Valor Pago:

**R\$ 2.145,00**

Nome do Beneficiário:

**Banco Do Brasil S.a. . Setor Publico Rj**

Documento do Beneficiário:

**000000000490695**

Nome do Beneficiário Final:

**Tribunal De Justica. Sp**

Documento do Beneficiário Final:

**51.174.001/0001-93**

Nome do pagador:

**Marcia Aparecida Piccoloto Matta**

Documento do pagador:

**025.077.378-32**

Nome do pagador final:

**Marcia Aparecida Piccoloto Matta**

Documento do pagador final:

**025.077.378-32**

Data da transação:

**06/02/2024 11:53:34**

Autenticação bancária:

**MBB3538AAA125CA4D25754A**

**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: **1004599-47.2023.8.26.0296**  
Classe - Assunto: **Produção Antecipada da Prova - Provas em geral**  
Requerente: **Marcia Aparecida Piccoloto Matta**  
Requerido: **Reserva Santa Izabel Empreendimentos Imobiliários Ltda e outro**

Prioridade Idoso

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

Vistos.

Fls. 165/170: diante do depósito dos honorários, encaminhem-se os autos à perita para realização dos trabalhos (laudo 30 dias).

Intime-se.

Jaguariuna, 18 de março 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 0171/2024, 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. Fls. 165/170: diante do depósito dos honorários, encaminhem-se os autos à perita para realização dos trabalhos (laudo 30 dias)."

Jaguariuna, 22 de março de 2024.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0171/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 26/03/2024. Considera-se a data de publicação em 27/03/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Certifico, ainda, que para efeito de contagem do prazo foram consideradas as seguintes datas.  
28/03/2024 - Endoenças (Provimento CSM nº 2.728/2023) - Prorrogação  
29/03/2024 - Sexta-Feira Santa - Prorrogação

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

Teor do ato: "Vistos. Fls. 165/170: diante do depósito dos honorários, encaminhem-se os autos à perita para realização dos trabalhos (laudo 30 dias)."

Jaguariúna, 26 de março de 2024.

Intimação autos 1004599-47.2023.8.26.0296

ANA LUCIA BAPTISTA <albaptista@tjsp.jus.br>

Ter, 02/04/2024 14:16

Para:danielemonteirosilva82@gmail.com <danielemonteirosilva82@gmail.com>

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

Perita Senhora Daniele Monteiro

E-Mail: danielemonteirosilva82@gmail.com

Processo Digital nº: 1004599-47.2023.8.26.0296

Classe - Assunto Produção Antecipada da Prova - Provas em geral

Requerente: Marcia Aparecida Piccoloto Matta

Requerido: Reserva Santa Izabel Empreendimentos Imobiliários Ltda e outro

Pelo presente intimo Vossa senhoria da r decisão que segue: "**Vistos. Fls. 165/170: diante do depósito dos honorários, encaminhem-se os autos à perita para realização dos trabalhos (laudo 30 dias). Intime-se.**"

Nos termos do Comunicado CG nº 997/2016, em se tratando de processo digital, a resposta e/ou 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.

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

Att.

**ANA LÚCIA BAPTISTA**

Escrevente Técnico Judiciário

1º Ofício Judicial

Rua Santo Antonio de Posse, 259, Dom Bosco - Jaguariúna/SP

Tel: (19) 3837-5667 - Ramal 208

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



## EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JAGARIÚNA-SP

Processo Digital nº: 1004599-47.2023.8.26.0296

Classe - Assunto Produção Antecipada da Prova - Provas em geral

Requerente: Marcia Aparecida Piccoloto Matta

Requerido: Reserva Santa Izabel Empreendimentos Imobiliários Ltda e outro

**Daniele Monteiro da Silva**, nomeada como perita contábil judicial nos autos em curso perante esta Vara Cível, vem pelo presente em cumprimento ao determinado na r. Decisão de fls. 173, com observância no previsto no artigo 474 do Código de Processo Civil, comunicar:

**Fica designado o dia 13/05/2024 às 17:00 horas**, no endereço sito na Rua Castro Alves nº 760 casa 533 com CEP 16.201-041, nesta cidade de Birigui, Estado de São Paulo, para início do trabalho pericial contábil.

Coloco-me à disposição para fornecer qualquer informação adicional que se faça necessária para a efetivação do referido procedimento.

Isto posto, espero ter atendido a solicitação ao correio eletrônico de fls. 176. Requeiro o anexo da petição nos autos.

Atenciosamente.

Birigui, a data do protocolo.

Daniele Monteiro da Silva

**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: **1004599-47.2023.8.26.0296**  
Classe – Assunto: **Produção Antecipada da Prova - Provas em geral**  
Requerente: **Marcia Aparecida Piccoloto Matta**  
Requerido: **Reserva Santa Izabel Empreendimentos Imobiliários Ltda e outro**  
Prioridade Idoso

**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 às partes do agendamento da perícia, às fls. 177.

Nada Mais. Jaguariuna, 10 de abril de 2024. Eu, \_\_\_\_, JOYCE BEATRIZ PIRES DOS SANTOS, Estagiário Nível Superior. Eu, Escrevente Técnico Judiciário, Subscrevo e assino digitalmente.

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0213/2024, 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: "Ciência às partes do agendamento da perícia, às fls. 177."

Jaguariuna, 10 de abril de 2024.

### CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0213/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 11/04/2024. Considera-se a data de publicação em 12/04/2024, 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: "Ciência às partes do agendamento da perícia, às fls. 177."

Jaguariúna, 10 de abril de 2024.

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

**Processo nº 1004599-47.2023.8.26.0296**

**BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA. e RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada nos autos da ação em epígrafe que lhe move **MARCIA APARECIDA PICCOLOTO MATTA**, em trâmite perante a r. vara e cartório, em atendimento ao ato ordinatório de fls. 178, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, informar que está ciente acerca da data para início dos trabalhos periciais, bem como informar que as Requeridas estão à disposição para o que for necessário.

Por fim, requer a juntada aos autos dos inclusos atos constitutivos das Requeridas, bem como 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.

Campinas, 17 de abril de 2024.

**João Carlos de Lima Junior**

**OAB/SP 142.452**

## EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA DA COMARCA DE JAGUARIUNA-SP

Processo Digital nº: 1004599-47.2023.8.26.0296  
Classe - Assunto Produção Antecipada da Prova - Provas em geral  
Requerente: Marcia Aparecida Piccoloto Matta  
Requerido: Reserva Santa Izabel Empreendimentos Imobiliários Ltda

**DANIELE MONTEIRO DA SILVA**, perita contábil judicial devidamente nomeada e compromissada nos autos em trâmite perante esta honrada Vara Cível, vem, por meio deste, respeitosamente perante Vossa Excelência, apresentar o laudo pericial contábil elaborado e fundamentado nos termos que se seguem.

Aproveito a presente oportunidade para requerer a Vossa Excelência a expedição e o levantamento dos honorários periciais arbitrados no processo, para tanto, segue em anexo ao presente o Formulário M.L.E. devidamente preenchido.

Nestes termos, peço deferimento.

Birigui (SP), a data do protocolo.

## 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): **1004599-47.2023.8.26.0296**

Nome do beneficiário do levantamento: **Daniele Monteiro da Silva**

CPF/CNPJ: **221.069.058-74**

Tipo de Beneficiário:

( ) Parte

( ) Advogado – OAB/ \_\_\_ nº \_\_\_\_\_ - Procuração nas fls. \_\_\_\_\_

( ) Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. \_\_\_\_\_

Terceiro: perito judicial contábil nomeado nos autos.

Tipo de levantamento: ( ) Parcial  Total

Nº da página do processo em que consta comprovante do depósito: **Fl. 171/172**

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): **R\$ 2.145,00.**

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 cobrado 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: **Daniele Monteiro da Silva**

CPF/CNPJ do titular da conta: **221.069.058-74**

Banco: **Banco do Brasil S/A**

Código do Banco: **001**

Agência: **0348-4**

Conta nº: **100.050-0**

Tipo de Conta:  Corrente ( ) Poupança

Observações:

1º Vara Cível da Comarca de Jaguariúna - SP  
Processo nº : 1004599-47.2023.8.26.0296  
Exequente : Marcia Aparecida Piccoloto Matta  
Executado : Reserva Santa Izabel Empreendimentos Imobiliários Ltda

## Considerações Periciais

Fase Processual	: Produção Antecipada da Prova
Data da Propositura da ação	: 14/12/2023
Data da citação	: 19/01/2024
Assistentes técnicos	: Não foram indicados
Quesitos	: fls. 13/14 e 102/103

## Esclarecimentos Periciais

Trata-se de Produção Antecipada da Prova, no qual foi autorizada a realização de perícia contábil com a finalidade de apurar as parcelas e demais encargos indicados em quesitação da autora, observando a decisão de fls. 86/87.

### A decisão de fls. 86/87 diz:

*“Caracterizada a hipótese do art. 381, incisos II e III, do CPC, a produção antecipada de provas deve ser admitida, consistindo em perícia contábil para apuração das parcelas e demais encargos indicados em quesitação da parte.*

*Neste procedimento não será permitida discussão sobre a ocorrência ou a inoccorrência do fato, nem sobre as consequências jurídicas, assim como não se admitirá defesa ou recurso, sendo os questionamentos, se existentes, reservados ao processo principal.”*



1º Vara Cível da Comarca de Jaguariúna - SP

Processo nº : 1004599-47.2023.8.26.0296

Exequente : Marcia Aparecida Piccoloto Matta

Executado : Reserva Santa Izabel Empreendimentos Imobiliários Ltda

## Parâmetros da Perícia

Para apuração dos dados e fatos necessários para a realização do presente trabalho, foram analisados minuciosamente todos os documentos que foram anexados aos autos bem como as decisões preferidas no presente processo e no processo principal.

### Do preço do contrato (fls. 22)

No quadro 4 do instrumento contratual, consta expresso que o saldo devedor de R\$ 197.791,00 seria liquidado em 144 parcelas mensais de R\$ 1.660,00 já acrescido de juros anuais de 10% e mais 12 parcelas anuais de R\$ 8.536,00 já acrescidas de juros anuais de 10%.

II.1 Preço do pagamento parcelado: **R\$ 197.761,00** (cento e noventa e sete mil setecentos e sessenta e um 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\$ 1.660,00** (um mil seiscentos e sessenta reais) cada uma, vencendo-se a primeira no dia 25/dezembro/2018 e a última em 25/novembro/2030, **mais 12** (doze) parcelas anuais, consecutivas e reajustáveis, já acrescidas de juros de 10% ao ano, no valor de **R\$ 8.536,00** (oito mil quinhentos e trinta e seis reais) cada uma, vencendo-se a primeira no dia 25/setembro/2019 e a última em 25/setembro/2030, perfazendo o **montante com juros de R\$ 341.472,00** (trezentos e quarenta e um mil quatrocentos e setenta e dois reais).

Nesta esteira, considerando a composição do contrato, quanto as parcelas mensais e anuais, em relação ao saldo devedor total de R\$ 341.472,00, verificam-se que as parcelas mensais importam em 70% do saldo devedor e as parcelas anuais, importam em 30% do saldo devedor.

1º Vara Cível da Comarca de Jaguariúna - SP

Processo nº : 1004599-47.2023.8.26.0296

Exequente : Marcia Aparecida Piccoloto Matta

Executado : Reserva Santa Izabel Empreendimentos Imobiliários Ltda

Ante a ausência de indicação no contratual quanto à segregação do capital que compõe as parcelas mensais e anuais, no presente trabalho, realizou-se a verificação a partir do critério de proporcionalidade. Veja-se:

Demonstrativo das Operações Conforme Contrato - fls. 21/51		
Descrição	Valor	Proporção
Parcelas mensais com juros de 10% a.a.:	239.040,00	70,00%
Parcelas Anuais com juros de 10% a.a.:	102.432,00	30,00%
<b>Total devido com Encargos:</b>	<b>341.472,00</b>	
Valor Principal da Dívida:	197.761,00	100%
<b>Juros Totais:</b>	<b>143.711,00</b>	
Valor Principal - Parcelas mensais:	138.438,26	70,00%
Valor Principal - Parcelas anuais:	59.322,74	30,00%

Assim, a análise contratual elaborada foi realizada considerando como **capital das parcelas** mensais e anuais os valores indicados acima, considerando a proporção de 70% e 30%.

#### Da taxa de juros contratual (fls. 27)

Na cláusula 8 do Instrumento particular de compra e venda (fls. 27), foi informado que os juros seriam de 0,7974% a.m. e 10%a.a., sendo a taxa a.m. correspondente à taxa mensal nominal e a taxa de 10%, a taxa anual efetiva, veja-se o cálculo de apuração das taxas:

1º Vara Cível da Comarca de Jaguariúna - SP

Processo nº : 1004599-47.2023.8.26.0296

Exequente : Marcia Aparecida Piccoloto Matta

Executado : Reserva Santa Izabel Empreendimentos Imobiliários Ltda

Cálculo juros mensal
$i = (r / 100) / 12$
$i = ( 9,57 / 100 ) / 12$
$i = 0,007974$
<b>i (a.m.) = 0,797%</b>
Taxa Efetiva de Remuneração
$e = \left( 1 + \frac{r/100}{12} \right)^{12} - 1 \times 100$
$e = \left( 1 + \frac{0,0957}{12} \right)^{12} - 1 \times 100$
$e = \left( 1 + 0,0079741 \right)^{12} - 1 \times 100$
$e = 1,0999996 - 1 \times 100$
$e = 0,1000 \times 100$
<b>e = 10,0000</b>

Logo, a partir do que **consta no contrato**, a taxa de juros anual nominal importa em 9,57%, a taxa de juros mensal nominal importa em 0,7974% e a taxa de juros anual efetiva importa em 10%.

Feita as considerações acima, passa-se a análise contratual realizada acerca das parcelas e encargos promovidos no contrato.

### Análise das parcelas mensais

Analisando as Parcelas Mensais, a partir do capital indicado acima, verifica-se que a **Loteadora aplicou a taxa de juros mensal de 0,8391% e anual efetiva de 10,0694%**, obtendo assim a parcela mensal de R\$ 1.660,00.

1º Vara Cível da Comarca de Jaguariúna - SP

Processo nº : 1004599-47.2023.8.26.0296

Exequente : Marcia Aparecida Piccoloto Matta

Executado : Reserva Santa Izabel Empreendimentos Imobiliários Ltda

Já para as Parcelas anuais, constata-se, a partir do capital indicado acima, que a Loteadora aplicou a taxa de juros anual de 0,959875% e anual efetiva de 10,0325%, obtendo assim a parcela anual de R\$ 8.536,00.

<b>Capital das Parcelas Mensais:</b>	<b>138.438,26</b>	<b>70,00%</b>
Quantidade de meses:	144	
Valor da Parcela:	(1.660,00)	
Taxa de Juros nominal Aplicada a.m.:	0,8391%	
Taxa de Juros nominal aplicada a.a.:	10,0694%	
Taxa de juros a.m. prevista em contrato: 0,7974%		
Taxa de juros a.a.nominal prevista em contrato: 9,57%		
<b>Capital das Parcelas Anuais:</b>	<b>59.322,74</b>	<b>30,00%</b>
Quantidade de anos:	12	
Valor da Parcela:	(8.536,00)	
Taxa de Juros nominal Aplicada a.a.:	9,59875%	
Taxa de Juros efetiva aplicada a.a.:	10,03250%	
Taxa de juros a.a.nominal prevista em contrato: 9,57%		
Taxa de juros efetiva a.a. prevista em contrato: 10%		

Desta forma, fica demonstrado que as **parcelas mensais e anuais são obtidas a partir da aplicação da taxa de juros em patamar superior ao contratado**, sendo de 0,042% nas parcelas mensais e 0,02% nas parcelas anuais.

As informações exaradas acima podem ser verificadas por meio dos demonstrativos elaborados nos apêndices I e III, sendo o apêndice I a análise das parcelas mensais, e apêndice III a análise das parcelas anuais.

Diante da divergência quanto à taxa de juros pactuada e aplicada, elaborou-se o recálculo das parcelas mensais e anuais, conforme apêndice II e IV, nos quais são observados estritamente as condições contratuais.

1º Vara Cível da Comarca de Jaguariúna - SP

Processo nº : 1004599-47.2023.8.26.0296

Exequente : Marcia Aparecida Piccoloto Matta

Executado : Reserva Santa Izabel Empreendimentos Imobiliários Ltda

### Atualização do saldo devedor

O inciso II.2 do quadro 4 do contrato de fls. 21/51 prevê a atualização mensal do preço (parcelas e saldo devedor), de acordo com a variação percentual do INCC desde o mês anterior a venda (10/2018 – assinatura do contrato) até a emissão do Termo de Verificação de Obras (03/2022).

Assim, as parcelas foram atualizadas mensalmente pela variação mensal do INCC, observando a parcela atualizada do mês anterior e, em 03/2022, e o saldo devedor de fevereiro/2022 foi atualizado pelo índice acumulado do INCC, conforme demonstrado nos apêndices II e anualmente conforme apêndice IV.

A metodologia descrita acima corresponde à metodologia prevista e contrato. Já na metodologia praticada pelo requerido no demonstrativo de fls. 81/83, verifica-se, que o índice corresponde ao mês 08/2018 até o segundo mês anterior à data de atualização.

Veja-se a título de exemplo o cálculo realizado pelo requerido para correção monetária da parcela nº 7, paga em 25/06/2019 no valor de R\$ 1.697,88, cuja correção monetária até o mês anterior à atualização, seria 05/2019.

Valor a ser corrigido	
R\$ 1.660,00	
Índice	
INCC - Índice Nacional da Construção Civil	
Data Inicial	Data Final
08/2018	04/2019
<b>CALCULAR</b>	
Valor corrigido	Variação no período
R\$ 1.697,88	2,28%

1º Vara Cível da Comarca de Jaguariúna - SP

Processo nº : 1004599-47.2023.8.26.0296

Exequente : Marcia Aparecida Piccoloto Matta

Executado : Reserva Santa Izabel Empreendimentos Imobiliários Ltda

Acima fica demonstrado que o requerido aplicou a correção monetária pelo INCC até o segundo mês anterior à data de atualização.

Após a emissão do T.V.O, as parcelas foram atualizadas pelo IGPM-FGV desde o mês anterior à data de venda até o mês anterior à data de atualização, conforme cláusula 13º do contrato (fls. 28).

Nos termos previstos em contrato, para as condições de atualização do preço de venda pelo INCC e IGPM-FGV, nota-se que o contrato prevê a incidência cumulativa dos dois índices de correção, o INCC e IGP-M no período compreendido entre o mês anterior à data de venda e a data de emissão do T.V.O.

Contudo, analisando as parcelas cobradas, constata-se, que quando se iniciou a aplicação do IGP-M foi aplicado somente a variação positiva do período, veja-se a título de exemplo:

Parcela contratual após emissão do T.V.O. 25/03/2022: R\$ 2.162,85

Parcela cobrada na data do pagamento em **26/04/2022**: R\$ 2.202,21

Varição aplicada sobre a parcela: 1,83% (IGP-M FGV de 02/2022 a 03/2022)

Assim, fica evidenciado, que sobre a parcela do mês anterior, aplicou-se a variação positiva do IGP-M relativa ao mês anterior ao de atualização da parcela.

A mesma metodologia foi aplicada no recálculo dos apêndices II e IV no período de incidência do IGP-M, observando-se a parcela obtida nos exatos termos do contrato.

A partir dos recálculos realizados, a partir dos parâmetros contratuais, constatou-se a existência de valores pagos a maior pelo requerente.

1º Vara Cível da Comarca de Jaguariúna - SP

Processo nº : 1004599-47.2023.8.26.0296

Exequente : Marcia Aparecida Piccoloto Matta

Executado : Reserva Santa Izabel Empreendimentos Imobiliários Ltda

Para as parcelas pagas antecipadamente, as de nº 139 a 144, calculou-se o valor devido após concessão do desconto na mesma proporcionalidade do demonstrativo de fls. 81/83.

O mesmo critério de atualização foi aplicado para as parcelas anuais, observando-se os índices acumulados no período de um mês antes da venda (ocorrida em 10/2018) até um mês antes dos efetivos pagamentos.

O apêndice V demonstra o saldo devedor na data de 01/07/2023 conforme demonstrativo de fls. 81/83.

1º Vara Cível da Comarca de Jaguariúna - SP

Processo nº : 1004599-47.2023.8.26.0296

Exequente : Marcia Aparecida Piccoloto Matta

Executado : Reserva Santa Izabel Empreendimentos Imobiliários Ltda

## Quesitos do requerente (fls. 13/14)

1. Analisando os dados e documentos apresentados, é possível identificar qual procedimento foi adotado pelas REQUERIDAS para definir o valor da prestação na data dos contratos e também se está expresso em contrato os critérios utilizados para se apurar tal valor?

**Resposta:** Sim, na cláusula 8ª, parágrafo único, do contrato de fls. 21/51, consta expresso que a amortização é realizada pela Tabela PRICE. Ainda, conforme planilhas em anexo, o valor das parcelas foi obtido a partir da Tabela Price.

2. Analisando a planilha denominada “Saldo Devedor Presente” (DOC. 04), é possível identificar qual a efetiva taxa de juros aplicada ao mês e ao ano para cálculo na Tabela Price?

**Resposta:** O documento de fls. 81/83 não é suficiente para permitir identificar a efetiva taxa de juros. Sendo assim, efetiva taxa de juros aplicada ao mês e ao ano foi obtida a partir da metodologia demonstrada no tópico acima, denominado “Parâmetros da Perícia”, observando-se as condições contratuais.

3. O sistema de amortização Tabela Price utilizada pelas REQUERIDAS gera incidência mensal de juros sobre juros?

**Resposta:** Sim, conforme consta explicado na obra de Remo Dalla Zanna, apresentada a seguir, há a capitalização de juros na Tabela Price a partir da taxa de juros apurada de forma exponencial:



1º Vara Cível da Comarca de Jaguariúna - SP

Processo nº : 1004599-47.2023.8.26.0296

Exequirente : Marcia Aparecida Piccoloto Matta

Executado : Reserva Santa Izabel Empreendimentos Imobiliários Ltda

*[...] A utilização da Tabela Price, em virtude de fórmula exponencial, evidencia a cobrança de juros capitalizados e, no final, é apenas uma tabela de “fatores de capitalização” que facilita o trabalho dos bancários.<sup>1</sup>*

4. Analisando os dados apresentados pelas partes é possível identificar qual a base de cálculo (saldo devedor) utilizada para o cálculo na Tabela Price?

**Resposta:** O saldo devedor (capital) utilizado na apuração das parcelas mensais e anuais foi obtido conforme metodologia exposta no tópico acima, denominado “Parâmetros da Perícia”, visto que, o contrato de fls. 21/51 não é expresso quanto a essa informação.

5. É possível identificar se houve pagamento a maior pela AUTORA em relação as prestações vencidas até 25/08/2023? Caso positivo, seria possível discriminar mês a mês qual o valor pago a maior, atualizado até a presente data?

**Resposta:** A partir das considerações realizadas no tópico acima, denominado “Parâmetros da Perícia” e planilhas em anexo, elaborados em observância ao estrito cumprimento do contrato de fls. 21/51 e informações do demonstrativo de fls. 81/84, apurou-se que há valores pagos a maior pela autora, importando no total de R\$ 5.153,41 relativo às parcelas mensais, e R\$ 849,16 relativo às parcelas anuais, totalizando R\$ 6.002,58 até a data do laudo.

6. É possível identificar se houve a antecipação do pagamento de parcelas, e qual o impacto destes pagamentos na evolução do saldo devedor?

<sup>1</sup> ZANNA, Remo Dalla. Perícia Contábil em Matéria Financeira. 1 ed. São Paulo: IOB, 2008.

1º Vara Cível da Comarca de Jaguariúna - SP

Processo nº : 1004599-47.2023.8.26.0296

Exequente : Marcia Aparecida Piccoloto Matta

Executado : Reserva Santa Izabel Empreendimentos Imobiliários Ltda

**Resposta:** Sim, houve pagamento a título de antecipação de parcela. O demonstrativo de fls. 82/84 não permite identificar o impacto deste pagamento na evolução do saldo devedor.

A partir da metodologia em conformidade com o contrato, ao realizar a dedução do valor relativo às parcelas antecipadas, resta ao final do contrato um saldo devedor de R\$ 448,98 oriundo da atualização de todo o saldo devedor.

7. Analisando os dados apresentados pelas partes é possível identificar quais são os índices

históricos do INCC e IGP-M aplicados aos valores resultados da Tabela Price?

**Resposta:** Sim, os índices aplicados pelo requerido, correspondem ao INCC relativo ao mês de agosto/2018 até o segundo mês anterior a data de atualização e ao índice IGP-M relativo ao mês anterior a data de pagamento, conforme consta no tópico “Parâmetros da Perícia”.

8. Qual a metodologia dos cálculos apresentados nas cláusulas 4.II.1 do contrato firmado? Os juros consignados nas referidas cláusulas estão compatíveis com o valor dos valores previstos em relação ao valor da parcela e o saldo devedor financiado com juros?

**Resposta:** Na análise dos juros foi possível identificar que a taxa aplicada pelo requerido é superior à taxa prevista em contrato, refletindo em uma parcela superior à parcela contratada, conforme exposto no tópico acima, denominado “Parâmetros da Perícia”.

9. Na esteira da questão acima, é possível afirmar que a referida cláusula traz informações corretas, claras e precisas a respeito do financiamento contratado entre as partes? A planilha apresentada pelas REQUERIDAS possui informações corretas, claras e precisas a respeito do financiamento contratado entre as partes?

1º Vara Cível da Comarca de Jaguariúna - SP

Processo nº : 1004599-47.2023.8.26.0296

Exequente : Marcia Aparecida Piccoloto Matta

Executado : Reserva Santa Izabel Empreendimentos Imobiliários Ltda

**Resposta:** Em conformidade com os apontamentos apresentados no tópico “Parâmetros da Perícia”, o contrato é claro acerca da taxa de juros e método de amortização, sendo inconclusivo somente quanto ao saldo devedor (capital) objeto de amortização pela PRICE.

O demonstrativo de fls. 81/83 apresenta as informações relativas à execução contratual, sendo observado que o valor das parcelas e atualização pelo INCC apresentam divergências quanto às previsões contratuais, conforme exposto no tópico “Parâmetros da Perícia”.

10. Analisando os dados apresentados pelas partes é possível identificar qual a data inicial para a aplicação dos índices do IGP-M?

**Resposta:** O contrato prevê como termo inicial do IGP-M o mês anterior à data da venda (21/10/2018 – assinatura do contrato), com aplicabilidade somente a partir da emissão do T.V.O, que ocorre em 03/2022. Contudo, o demonstrativo do requerido às fls. 81/83 permite identificar que o IGP-M foi aplicado a partir da emissão do T.V.O. correspondente ao índice do mês imediatamente anterior.

11. Considerando os dados trazidos tanto pela AUTORA quanto pelas REQUERIDAS, há imprecisões nos valores a atinentes aos contratos de financiamento?

**Resposta:** a partir da análise contratual realizada em observância ao contrato de fls. 21/51 e demonstrativo de fls. 81/83, foram realizadas as constatações expostas no tópico “Parâmetros da Perícia” e “Encerramento e Conclusão” abaixo.

12. Em se tratando de imprecisões constatadas, os juros e correção monetária também se encontram imprecisos ou entabulados de forma errônea?

1º Vara Cível da Comarca de Jaguariúna - SP

Processo nº : 1004599-47.2023.8.26.0296

Exequente : Marcia Aparecida Piccoloto Matta

Executado : Reserva Santa Izabel Empreendimentos Imobiliários Ltda

**Resposta:** A correção monetária, em que pese às fls. 81/83 não constar demonstrado o índice (percentual) utilizado, como exposto no tópico “Parâmetros da perícia”, foi possível identificar a metodologia utilizada pelo requerido, bem como é possível constatar os índices e que no período de incidência do INCC foi utilizado período diverso do previsto em contrato.

Ainda, tendo em vista a **divergência quanto aos juros remuneratórios utilizados** na apuração do valor da parcela, a partir da metodologia possível de ser aplicada, como exposto no tópico “Parâmetros da perícia”, constata-se ao final diferença quanto ao valor da atualização.

13. Os percentuais de juros foram aplicados da mesma maneira e proporção estabelecida nos contratos?

**Resposta:** Os juros foram calculados mediante aplicação da tabela PRICE, havendo dissonância em relação ao contrato, somente quanto à taxa de juros utilizada, conforme exposto no tópico “Parâmetros da Perícia”.

14. É correto afirmar que existe inconsistências entre o contratado e a planilha de débito apresentada pelas REQUERIDAS? É possível afirmar qual o valor da diferença apurada entre a aplicação devida da taxa de juros e o saldo devedor financiado?

**Resposta:** Sim, primeiramente destaca-se a dissonância quanto ao valor da parcela, que o requerido apurou em taxa superior à pactuada, refletindo em um valor maior ao correspondente à realidade, e, constata-se dissonância quanto ao período utilizado na obtenção do índice de correção monetária INCC, como exposto no tópico “Parâmetros da Perícia”.

1º Vara Cível da Comarca de Jaguariúna - SP

Processo nº : 1004599-47.2023.8.26.0296

Exequente : Marcia Aparecida Piccoloto Matta

Executado : Reserva Santa Izabel Empreendimentos Imobiliários Ltda

15. Solicita-se ao Sr. Perito que considere para a realização dos cálculos (i) a data do financiamento; (ii) valor base de cálculos do financiamento; (iii) quantidade de prestações; e (iv) taxa efetiva de juros ao mês de 0,7974%.

**Resposta:** A elaboração dos cálculos nos termos suscitados constam nos apêndices II e IV.

1º Vara Cível da Comarca de Jaguariúna - SP

Processo nº : 1004599-47.2023.8.26.0296

Exequente : Marcia Aparecida Piccoloto Matta

Executado : Reserva Santa Izabel Empreendimentos Imobiliários Ltda

## Quesitos do requerido (fls. 101/102)

1. Quais os instrumentos realizados pelas partes, o objeto contratado e os ajustes financeiros.

**Resposta:** Os instrumentos utilizados pelas partes correspondem ao contrato de Compra e Venda de Lote de Terreno juntado às fls. 21/51. O objeto do contrato consiste na aquisição pela requerente de um lote de terreno no valor total de R\$ 219.282,05. As condições financeiras constam descritas no quadro 4 (fls. 22/23), cláusula 8ª (fls. 27) e 13º (fls. 28).

2. Em se tratando de aquisição de imóveis, favor identificar se trata-se de aquisição originária ou cessão de posição contratual.

**Resposta:** O documento juntado aos autos é intitulado de Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra, nada indicando sobre cessão de posição contratual.

3. Dentro da contratação realizada entre as partes, quais foram as condições pactuadas dentro do negócio; no caso: (i) valor do contrato; (ii) condições de pagamento; (iii) taxas de juros contratadas; (iv) índice de correção monetária.

**Resposta:** O valor do contrato e condições de pagamento constam descritas no quadro 4 do instrumento contratual. As taxas de juros contratadas constam descritas na cláusula 8ª do instrumento contratual e os índices de correção monetária constam descritos no inciso II do quadro 4 (fls. 22) e na cláusula 13º do instrumento contratual.

4. Dentro da contratação realizada entre as partes, houve o pagamento de parcelas pela Autora? Em quais bases? Existem parcelas em aberto? Existem encargos adicionais para o caso de inadimplência?

1º Vara Cível da Comarca de Jaguariúna - SP

Processo nº : 1004599-47.2023.8.26.0296

Exequente : Marcia Aparecida Piccoloto Matta

Executado : Reserva Santa Izabel Empreendimentos Imobiliários Ltda

**Resposta:** O documento de fls. 81/83 demonstra que a autora realizou pagamentos até 25/08/2023, constando referido documento emitido em 18/09/2023. Não foram constatadas parcelas inadimplentes até a data analisada de acordo com os documentos dos autos. Por fim, a cláusula 12ª prevê a incidência de juros de mora de 1% a.m., multa de 2%, correção monetária, conforme a cláusula 56ª.

5. Favor promover evolução do débito dentro das condições contratadas desde a contratação, constando os valores de referência das prestações devidas dentro dos índices contratados de juros e correção monetária.

**Resposta:** As planilhas do apêndice II e IV apresentam a evolução dos cálculos de acordo com os índices de correção monetária e taxa de juros contratados.

6. Favor promover evolução do débito dentro das condições contratadas desde a contratação, confrontando os valores pagos pela Autora, indicado: (i) saldo devedor remanescente; e (ii) diferenças entre as bases devidas e as bases que se viram adimplidas pelos autores.

**Resposta:** As planilhas do apêndice II e IV apresentam a evolução dos cálculos de acordo com os índices de correção monetária e taxa de juros contratados e confronto com os valores pagos pela autora.

7. Que de posse de tais elementos, a Sra. Perita aponte se a correção indicada pelo Requerido atendeu as disposições originariamente contratadas e se é linear e coerente a evolução do débito demonstrada nos cálculos de apuração.

1º Vara Cível da Comarca de Jaguariúna - SP

Processo nº : 1004599-47.2023.8.26.0296

Exequente : Marcia Aparecida Piccoloto Matta

Executado : Reserva Santa Izabel Empreendimentos Imobiliários Ltda

**Resposta:** As planilhas do apêndice II e IV apresentam a evolução dos cálculos de acordo com os índices de correção monetária e taxa de juros contratados e confronto com os valores pagos pela autora

8. O sistema de amortização contratado é compatível com os contratos de financiamento para aquisição de bens assemelhados ao discutido na ação?

**Resposta:** A questão arguida no quesito supra consiste em matéria de direito que foge da alçada técnica deste perito. Destaca-se que o objeto de nomeação do perito consiste em produção de prova nos termos da decisão de fls. 86.

9. Existe alguma orientação ou legislação que exija que os contratos de tal natureza tenham incidência de juros simples? O que foi estabelecido nas cláusulas contratuais prevalece?

**Resposta:** Vide resposta ao quesito anterior.

10. Que de posse de tais elementos, a Sra. Perita aponte se existem diferenças relacionadas a valores pagos à maior pela Autora.

**Resposta:** Os apêndices II e IV apresentam valores pagos a maior pela autora.

11. Que de posse de tais elementos, a Sra. Perita aponte se as diferenças pagas a maior pela Autora, podem ser compensadas em parcelas vincendas da contratação (indicar se existe saldo devedor remanescente e qual).

**Resposta:** a solicitação do quesito supra corresponde a questão que merece apreciação do MM. juiz da lide, não possuindo o perito competência para determinar referida compensação.



1º Vara Cível da Comarca de Jaguariúna - SP

Processo nº : 1004599-47.2023.8.26.0296

Exequente : Marcia Aparecida Piccoloto Matta

Executado : Reserva Santa Izabel Empreendimentos Imobiliários Ltda

Conforme apêndice V, o saldo devedor remanescente, na data do demonstrativo de fls. 81/83 importava em R\$ 197.706,39.

12. Dentro do entendimento técnico da Sra. Perita, se ela pode afirmar a existência de algum óbice legal aos critérios adotados na contratação quanto ao índice de correção monetária e índice de juros.

**Resposta:** vide resposta ao quesito 8.

1º Vara Cível da Comarca de Jaguariúna - SP

Processo nº : 1004599-47.2023.8.26.0296

Exequente : Marcia Aparecida Piccoloto Matta

Executado : Reserva Santa Izabel Empreendimentos Imobiliários Ltda

## Encerramento e Conclusão

Dando por concluído o trabalho a mim delegado, no qual foi apurado que quanto ao contrato de fls. 21/52 e demonstrativo de fls. 82/84:

- Para as parcelas mensais: a taxa de juros mensal nominal e efetiva aplicada pelo requerido é superior à taxa prevista em contrato;
- Para as parcelas anuais: a taxa de juros anual nominal e efetiva aplicada pelo requerido é superior à taxa prevista em contrato;
- Conforme apêndice II e IV, as parcelas mensais e anuais, com aplicação da taxa prevista em contrato, é inferior à parcela exigida;
- Quanto ao termo inicial de correção monetária, nos termos do quadro 4 e cláusula 13, deve ser calculada desde o mês anterior ao de venda. Assim, verificando-se a assinatura do contrato em 21/10/2018, entende-se que a correção monetária tem como termo inicial o mês 09/2018, contudo, o requerido realiza a correção monetária pelo INCC desde 08/2018;
- Quanto ao termo final de correção monetária, nos termos do quadro 4 e cláusula 13, deve ser calculada até o mês anterior à data de atualização/pagamento, entretanto, na correção monetária aplicada pelo requerido, consta como termo final o segundo mês anterior à data de pagamento.

**Nesta esteira, efetuados os cálculos dos apêndices II e IV, apurou-se que o valor pago a maior pela requerente importa em **R\$ 6.002,58 em 06/2024**, composto pela diferença paga a maior das parcelas mensais, no valor de R\$ 5.153,41, e pela diferença paga a maior nas parcelas anuais, de R\$ 849,16.**

1º Vara Cível da Comarca de Jaguariúna - SP

Processo nº : 1004599-47.2023.8.26.0296

Exequirente : Marcia Aparecida Piccoloto Matta

Executado : Reserva Santa Izabel Empreendimentos Imobiliários Ltda

Ainda, conforme apêndice V, o saldo devedor do contrato, na data do demonstrativo de fls. 81/83 importa em R\$ 197.706,39.

A Perita que subscreve, apresenta o presente laudo contábil para as considerações judiciais de Vossa Excelência, composto por 36 folhas digitalmente assinadas, sendo parte integrante deste Laudo as planilhas de cálculo dos apêndices I, II, III e IV.

Espero ter contribuído, dentro de minhas possibilidades, para um deslinde mais justo e correto da questão, coloco-me desde já inteiramente à disposição de Vossa Excelência para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais, se porventura necessários.

Birigui (SP), a data do protocolo

Daniele Monteiro da Silva



1º Vara Cível da Comarca de Jaguariúna - SP

Processo nº : 1004599-47.2023.8.26.0296

Exequente : Marcia Aparecida Piccoloto Matta

Executado : Reserva Santa Izabel Empreendimentos Imobiliários Ltda

## PLANILHAS DE CÁLCULOS.

Vara Cível : 1ª Cível da Comarca de Jaguariúna/SP
Processo nº : 1004599-47.2023.8.26.0296
Requerente : Marcia Aparecida Piccoloto Matta
Requerido : Reserva Santa Izabel Empreendimentos Imobiliários Ltda

**CÁLCULO DA PRESTAÇÃO INICIAL - CONTRATO fls. 21/51**

Valor requerido	R\$	219.282,05
Entrada - Cheque nº 991361 - 21/10/2018	R\$	(4.653,20)
Entrada - Cheque nº 991366 - 29/10/2018	R\$	(5.234,85)
Entrada - Boleto - 29/11/2018	R\$	(11.633,00)
Parcelas Anuais	R\$	(55.918,00)
Juros de carência	R\$	-
		-
		-
		-
<b>Valor total financiado</b>	<b>R\$</b>	<b>138.438,26</b>
Taxa de juros nominal mensal		0,8391%
Taxa de juros nominal anual		10,0694%
Taxa de juros efetiva anual		10,5474%
Prazo de amortização em meses.		144
Prazo de amortização em anos		12,00
Data do vencimento da primeira parcela		25/12/2018

**Cálculo do Custo Total do Financiamento - Tabela Price**

P =	$\frac{(1+i)^n - 1}{(1+i)^n \times i}$	
P =	$\frac{2.3311}{0,0280}$	= 83,3964
<b>P =</b>	<b>R\$ 1.660,00</b>	

Vara Cível : 1ª Cível da Comarca de Jaguariúna/SP  
 Processo nº : 1004599-47.2023.8.26.0296  
 Requerente : Marcia Aparecida Piccoloto Matta  
 Requerido : Reserva Santa Izelabel Empreendimentos Imobiliários Ltda

**PLANILHA DE DEMONSTRAÇÃO DE JUROS COMPOSTO INVERSAMENTE PROPORCIONAL AO PRAZO TRANSCORRIDO INCIDENTE SOBRE CADA FRAÇÃO DE AMORTIZAÇÃO OU DEVOLUÇÃO DO CAPITAL**

Parcela	Data do vencimento	Valor da Parcela	Valor do juros	Amortização da Parcela	Taxa de juros em relação a amortização	Meses Capitalizados	Saldo Devedor sem juros
25/10/2018	25/11/2018						138.438,26
1	25/12/2018	1.660,00	1.161,66	498,34	233,1062%	144	137.939,92
2	25/01/2019	1.660,00	1.157,48	502,52	230,3343%	143	137.437,40
3	25/02/2019	1.660,00	1.153,26	506,74	227,5855%	142	136.930,66
4	25/03/2019	1.660,00	1.149,01	510,99	224,8595%	141	136.419,67
5	25/04/2019	1.660,00	1.144,72	515,28	222,1563%	140	<b>135.904,39</b>
6	25/05/2019	1.660,00	1.140,40	519,60	219,4755%	139	135.384,78
7	25/06/2019	1.660,00	1.136,04	523,96	216,8170%	138	134.860,82
8	25/07/2019	1.660,00	1.131,64	528,36	214,1807%	137	134.332,46
9	25/08/2019	1.660,00	1.127,21	532,79	211,5662%	136	133.799,67
10	25/09/2019	1.660,00	1.122,74	537,26	208,9736%	135	133.262,40
11	25/10/2019	1.660,00	1.118,23	541,77	206,4025%	134	132.720,63
12	25/11/2019	1.660,00	1.113,69	546,32	203,8528%	133	132.174,31
13	25/12/2019	1.660,00	1.109,10	550,90	201,3243%	132	131.623,41
14	25/01/2020	1.660,00	1.104,48	555,53	198,8169%	131	131.067,89
15	25/02/2020	1.660,00	1.099,82	560,19	196,3303%	130	130.507,70
16	25/03/2020	1.660,00	1.095,12	564,89	193,8645%	129	129.942,81
17	25/04/2020	1.660,00	1.090,38	569,63	191,4191%	128	129.373,18
18	25/05/2020	1.660,00	1.085,60	574,41	188,9941%	127	128.798,78
19	25/06/2020	1.660,00	1.080,78	579,23	186,5893%	126	128.219,55
20	25/07/2020	1.660,00	1.075,92	584,09	184,2045%	125	127.635,46
21	25/08/2020	1.660,00	1.071,01	588,99	181,8395%	124	127.046,47
22	25/09/2020	1.660,00	1.066,07	593,93	179,4942%	123	126.452,54
23	25/10/2020	1.660,00	1.061,09	598,92	177,1684%	122	125.853,63
24	25/11/2020	1.660,00	1.056,06	603,94	174,8620%	121	125.249,68
25	25/12/2020	1.660,00	1.051,00	609,01	172,5748%	120	124.640,68
26	25/01/2021	1.660,00	1.045,88	614,12	170,3066%	119	124.026,56
27	25/02/2021	1.660,00	1.040,73	619,27	168,0572%	118	123.407,29
28	25/03/2021	1.660,00	1.035,54	624,47	165,8266%	117	122.782,82
29	25/04/2021	1.660,00	1.030,30	629,71	163,6146%	116	122.153,11
30	25/05/2021	1.660,00	1.025,01	634,99	161,4210%	115	121.518,12
31	25/06/2021	1.660,00	1.019,68	640,32	159,2456%	114	120.877,79
32	25/07/2021	1.660,00	1.014,31	645,69	157,0883%	113	120.232,10
33	25/08/2021	1.660,00	1.008,89	651,11	154,9490%	112	119.580,99
34	25/09/2021	1.660,00	1.003,43	656,58	152,8274%	111	118.924,41
35	25/10/2021	1.660,00	997,92	662,09	150,7236%	110	118.262,33
36	25/11/2021	1.660,00	992,36	667,64	148,6372%	109	117.594,69
37	25/12/2021	1.660,00	986,76	673,24	146,5682%	108	116.921,44
38	25/01/2022	1.660,00	981,11	678,89	144,5164%	107	116.242,55
39	25/02/2022	1.660,00	975,41	684,59	142,4817%	106	115.557,96
40	25/03/2022	1.660,00	969,67	690,33	140,4639%	105	114.867,63
41	25/04/2022	1.660,00	963,88	696,13	138,4629%	104	114.171,50
42	25/05/2022	1.660,00	958,04	701,97	136,4786%	103	113.469,53
43	25/06/2022	1.660,00	952,15	707,86	134,5108%	102	112.761,67
44	25/07/2022	1.660,00	946,21	713,80	132,5593%	101	112.047,88
45	25/08/2022	1.660,00	940,22	719,79	130,6241%	100	111.328,09
46	25/09/2022	1.660,00	934,18	725,83	128,7050%	99	110.602,26
47	25/10/2022	1.660,00	928,09	731,92	126,8019%	98	109.870,34
48	25/11/2022	1.660,00	921,94	738,06	124,9146%	97	109.132,28
49	25/12/2022	1.660,00	915,75	744,25	123,0430%	96	108.388,03
50	25/01/2023	1.660,00	909,51	750,50	121,1869%	95	107.637,53
51	25/02/2023	1.660,00	903,21	756,80	119,3464%	94	106.880,74
52	25/03/2023	1.660,00	896,86	763,15	117,5211%	93	106.117,59
53	25/04/2023	1.660,00	890,45	769,55	115,7110%	92	105.348,04
54	25/05/2023	1.660,00	884,00	776,01	113,9160%	91	104.572,03
55	25/06/2023	1.660,00	877,48	782,52	112,1359%	90	103.789,52
56	25/07/2023	1.660,00	870,92	789,09	110,3707%	89	103.000,43
57	25/08/2023	1.660,00	864,30	795,71	108,6201%	88	102.204,72
58	25/09/2023	1.660,00	857,62	802,38	106,8841%	87	101.402,34
59	25/10/2023	1.660,00	850,89	809,12	105,1625%	86	100.593,22
60	25/11/2023	1.660,00	844,10	815,91	103,4553%	85	99.777,32
61	25/12/2023	1.660,00	837,25	822,75	101,7623%	84	98.954,57
62	25/01/2024	1.660,00	830,35	829,66	100,0833%	83	98.124,91
63	25/02/2024	1.660,00	823,39	836,62	98,4184%	82	97.288,29
64	25/03/2024	1.660,00	816,37	843,64	96,7672%	81	96.444,65
65	25/04/2024	1.660,00	809,29	850,72	95,1299%	80	95.593,94
66	25/05/2024	1.660,00	802,15	857,86	93,5061%	79	94.736,08
67	25/06/2024	1.660,00	794,95	865,05	91,8959%	78	93.871,03
68	25/07/2024	1.660,00	787,69	872,31	90,2991%	77	92.998,71
69	25/08/2024	1.660,00	780,37	879,63	88,7155%	76	92.119,08
70	25/09/2024	1.660,00	772,99	887,01	87,1451%	75	91.232,06
71	25/10/2024	1.660,00	765,55	894,46	85,5878%	74	90.337,61
72	25/11/2024	1.660,00	758,04	901,96	84,0435%	73	89.435,64
73	25/12/2024	1.660,00	750,47	909,53	82,5120%	72	88.526,11

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIELE MONTEIRO DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/06/2024 às 13:00, sob o número WJAG24700395451. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004599-47.2023.8.26.0296 e código JV5BDAI.

Vara Cível : 1ª Cível da Comarca de Jaguariúna/SP Processo nº : 1004599-47.2023.8.26.0296 Requerente : Marcia Aparecida Piccolotto Matta Requerido : Reserva Santa Izabel Empreendimentos Imobiliários Ltda							
74	25/01/2025	1.660,00	742,84	917,16	80,9932%	71	87.608,95
75	25/02/2025	1.660,00	735,14	924,86	79,4871%	70	86.684,09
76	25/03/2025	1.660,00	727,38	932,62	77,9935%	69	85.751,47
77	25/04/2025	1.660,00	719,56	940,45	76,5124%	68	84.811,02
78	25/05/2025	1.660,00	711,67	948,34	75,0436%	67	83.862,69
79	25/06/2025	1.660,00	703,71	956,30	73,5870%	66	82.906,39
80	25/07/2025	1.660,00	695,68	964,32	72,1425%	65	81.942,07
81	25/08/2025	1.660,00	687,59	972,41	70,7100%	64	80.969,66
82	25/09/2025	1.660,00	679,43	980,57	69,2895%	63	79.989,09
83	25/10/2025	1.660,00	671,20	988,80	67,8808%	62	79.000,29
84	25/11/2025	1.660,00	662,91	997,10	66,4838%	61	78.003,19
85	25/12/2025	1.660,00	654,54	1.005,46	65,0984%	60	76.997,73
86	25/01/2026	1.660,00	646,10	1.013,90	63,7245%	59	75.983,83
87	25/02/2026	1.660,00	637,60	1.022,41	62,3621%	58	74.961,42
88	25/03/2026	1.660,00	629,02	1.030,99	61,0110%	57	73.930,43
89	25/04/2026	1.660,00	620,37	1.039,64	59,6712%	56	72.890,80
90	25/05/2026	1.660,00	611,64	1.048,36	58,3425%	55	71.842,43
91	25/06/2026	1.660,00	602,84	1.057,16	57,0249%	54	70.785,27
92	25/07/2026	1.660,00	593,97	1.066,03	55,7182%	53	69.719,24
93	25/08/2026	1.660,00	585,03	1.074,98	54,4225%	52	68.644,27
94	25/09/2026	1.660,00	576,01	1.084,00	53,1374%	51	67.560,27
95	25/10/2026	1.660,00	566,91	1.093,09	51,8631%	50	66.467,18
96	25/11/2026	1.660,00	557,74	1.102,26	50,5994%	49	65.364,91
97	25/12/2026	1.660,00	548,49	1.111,51	49,3462%	48	64.253,40
98	25/01/2027	1.660,00	539,16	1.120,84	48,1035%	47	63.132,56
99	25/02/2027	1.660,00	529,76	1.130,25	46,8710%	46	62.002,31
100	25/03/2027	1.660,00	520,27	1.139,73	45,6489%	45	60.862,58
101	25/04/2027	1.660,00	510,71	1.149,29	44,4369%	44	59.713,29
102	25/05/2027	1.660,00	501,07	1.158,94	43,2350%	43	58.554,35
103	25/06/2027	1.660,00	491,34	1.168,66	42,0430%	42	57.385,69
104	25/07/2027	1.660,00	481,53	1.178,47	40,8611%	41	56.207,22
105	25/08/2027	1.660,00	471,65	1.188,36	39,6889%	40	55.018,86
106	25/09/2027	1.660,00	461,67	1.198,33	38,5265%	39	53.820,54
107	25/10/2027	1.660,00	451,62	1.208,38	37,3738%	38	52.612,15
108	25/11/2027	1.660,00	441,48	1.218,52	36,2306%	37	51.393,63
109	25/12/2027	1.660,00	431,25	1.228,75	35,0970%	36	50.164,88
110	25/01/2028	1.660,00	420,94	1.239,06	33,9728%	35	48.925,82
111	25/02/2028	1.660,00	410,55	1.249,46	32,8580%	34	47.676,36
112	25/03/2028	1.660,00	400,06	1.259,94	31,7524%	33	46.416,42
113	25/04/2028	1.660,00	389,49	1.270,51	30,6560%	32	45.145,90
114	25/05/2028	1.660,00	378,83	1.281,18	29,5688%	31	43.864,73
115	25/06/2028	1.660,00	368,08	1.291,93	28,4906%	30	42.572,80
116	25/07/2028	1.660,00	357,24	1.302,77	27,4214%	29	41.270,03
117	25/08/2028	1.660,00	346,31	1.313,70	26,3611%	28	39.956,33
118	25/09/2028	1.660,00	335,28	1.324,72	25,3096%	27	38.631,61
119	25/10/2028	1.660,00	324,17	1.335,84	24,2668%	26	37.295,77
120	25/11/2028	1.660,00	312,96	1.347,05	23,2328%	25	35.948,73
121	25/12/2028	1.660,00	301,65	1.358,35	22,2073%	24	34.590,38
122	25/01/2029	1.660,00	290,25	1.369,75	21,1904%	23	33.220,63
123	25/02/2029	1.660,00	278,76	1.381,24	20,1819%	22	31.839,38
124	25/03/2029	1.660,00	267,17	1.392,83	19,1818%	21	30.446,55
125	25/04/2029	1.660,00	255,48	1.404,52	18,1901%	20	29.042,03
126	25/05/2029	1.660,00	243,70	1.416,31	17,2066%	19	27.625,72
127	25/06/2029	1.660,00	231,81	1.428,19	16,2312%	18	26.197,53
128	25/07/2029	1.660,00	219,83	1.440,18	15,2640%	17	24.757,36
129	25/08/2029	1.660,00	207,74	1.452,26	14,3049%	16	23.305,10
130	25/09/2029	1.660,00	195,56	1.464,45	13,3537%	15	21.840,65
131	25/10/2029	1.660,00	183,27	1.476,73	12,4104%	14	20.363,92
132	25/11/2029	1.660,00	170,88	1.489,13	11,4750%	13	18.874,79
133	25/12/2029	1.660,00	158,38	1.501,62	10,5474%	12	17.373,17
134	25/01/2030	1.660,00	145,78	1.514,22	9,6275%	11	15.858,95
135	25/02/2030	1.660,00	133,08	1.526,93	8,7153%	10	14.332,02
136	25/03/2030	1.660,00	120,26	1.539,74	7,8106%	9	12.792,28
137	25/04/2030	1.660,00	107,34	1.552,66	6,9135%	8	11.239,62
138	25/05/2030	1.660,00	94,31	1.565,69	6,0238%	7	9.673,93
139	25/06/2030	1.660,00	81,18	1.578,83	5,1415%	6	8.095,10
140	25/07/2030	1.660,00	67,93	1.592,08	4,2666%	5	6.503,02
141	25/08/2030	1.660,00	54,57	1.605,44	3,3990%	4	4.897,59
142	25/09/2030	1.660,00	41,10	1.618,91	2,5385%	3	3.278,68
143	25/10/2030	1.660,00	27,51	1.632,49	1,6853%	2	1.646,19
144	25/11/2030	1.660,00	13,81	1.646,19	0,8391%	1	(0,00)
<b>Total</b>		<b>239.040,54</b>	<b>100.602,28</b>	<b>138.438,26</b>			

Vara Cível : 1ª Cível da Comarca de Jaguariúna/SP
Processo nº : 1004599-47.2023.8.26.0296
Requerente : Marcia Aparecida Piccoloto Matta
Requerido : Reserva Santa Izabel Empreendimentos Imobiliários Ltda

**RECÁLCULO DA PRESTAÇÃO INICIAL - CONTRATO fls. 21/51**

Valor requerido	R\$	219.282,05
Entrada - Cheque nº 991361 - 21/10/2018	R\$	(4.653,20)
Entrada - Cheque nº 991366 - 29/10/2018	R\$	(5.234,85)
Entrada - Boleto - 29/11/2018	R\$	(11.633,00)
Parcelas Anuais	R\$	(55.918,00)
Juros de carência	R\$	-
		-
		-
		-
<b>Valor total financiado</b>	<b>R\$</b>	<b>138.438,26</b>
Taxa de juros nominal mensal		0,7974%
Taxa de juros nominal anual		9,57%
<b>Taxa de juros efetiva anual</b>		<b>10,0000%</b>
Prazo de amortização em meses.		144
Prazo de amortização em anos		12,00
Data do vencimento da primeira parcela		25/12/2018

**Cálculo do Custo Total do Financiamento - Tabela Price**

P =	$\frac{(1+i)^n - 1}{(1+i)^n \times i}$		
P =	$\frac{2,1384}{0,0250}$	=	85,4475
<b>P =</b>	<b>R\$</b>	<b>1.620,16</b>	



Vara Cível : 1ª Cível da Comarca de Jaguariúna/SP  
 Processo nº : 1004599-47.2023.8.26.0296  
 Requerente : Marcia Aparecida Piccoloto Matta  
 Requerido : Reserva Santa Izelbet Empreendimentos Imobiliários Ltda

PLANILHA DE DEMONSTRAÇÃO DE JUROS COMPOSTO INVERSAMENTE PROPORCIONAL AO PRAZO TRANSCORRIDO INCIDENTE SOBRE CADA FRAÇÃO DE AMORTIZAÇÃO OU DEVOLUÇÃO DO CAPITAL							PLANILHA DE DEMONSTRAÇÃO DA ATUALIZAÇÃO DOS VALORES DEVIDOS COM INCIDÊNCIA DE CORREÇÃO MONETÁRIA						ATUALIZAÇÃO DAS DIFERENÇAS DEVIDAS ATÉ A DATA DO LAUDO				
Parcela	Data do vencimento	Valor da Parcela	Valor do juros	Amortização da Parcela	Taxa de juros em relação a amortização	Meses Capitalizados	Saldo Devedor sem juros	Índice de Atualização aplicado	Atualização desde 29/09/2018	Valor Atualização por Parcela	Valor Atualizado da Parcela	Data de Pgto da Parcela	Valor Pago por Parcela	Diferença apurada por Parcela	Varição TJSP até 25/06/2024	Valor Atualizado 25/06/2024	
0							138.438,26										
1	25/12/2018	1.620,16	1.103,92	516,23	213,8415%	144	137.922,03	INCC	0,71%	11,50	1.631,66	26/12/2018	1.660,00	28,34	1,36753	38,76	
2	25/01/2019	1.620,16	1.099,81	520,35	211,3587%	143	137.401,68	INCC	0,13%	2,12	1.633,78	25/01/2019	1.660,00	26,22	1,36562	35,81	
3	25/02/2019	1.620,16	1.095,66	524,50	208,8955%	142	136.877,18	INCC	0,49%	8,01	1.641,79	25/02/2019	1.660,00	18,21	1,36072	24,78	
4	25/03/2019	1.620,16	1.091,47	528,68	206,4519%	141	136.348,49	INCC	0,09%	1,48	1.643,26	25/03/2019	1.660,00	16,74	1,35341	22,65	
5	25/04/2019	1.620,16	1.087,26	532,90	204,0275%	140	135.815,60	INCC	0,31%	5,09	1.648,36	25/04/2019	1.660,00	11,64	1,34307	15,64	
6	25/05/2019	1.620,16	1.083,01	537,15	201,6223%	139	135.278,45	INCC	0,38%	6,26	1.654,62	27/05/2019	1.691,45	36,83	1,33506	49,17	
7	25/06/2019	1.620,16	1.078,73	541,43	199,2362%	138	134.737,02	INCC	0,03%	0,49	1.655,11	25/06/2019	1.697,88	42,77	1,33006	57,02	
8	25/07/2019	1.620,16	1.074,41	545,75	196,8689%	137	134.191,27	INCC	0,88%	14,26	1.669,36	24/07/2019	1.698,39	29,03	1,32393	38,69	
9	25/08/2019	1.620,16	1.070,06	550,10	194,5204%	136	133.641,17	INCC	0,58%	9,40	1.678,76	26/08/2019	1.713,34	34,58	1,31660	46,04	
10	25/09/2019	1.620,16	1.065,67	554,49	192,1904%	135	133.086,69	INCC	0,42%	6,80	1.685,57	25/09/2019	1.723,27	37,70	1,33000	50,15	
11	25/10/2019	1.620,16	1.061,25	558,91	189,8789%	134	132.527,78	INCC	0,46%	7,45	1.693,02	24/10/2019	1.730,51	37,49	1,33067	49,89	
12	25/11/2019	1.620,16	1.056,79	563,36	187,5857%	133	131.964,41	INCC	0,18%	2,92	1.695,94	26/11/2019	1.738,47	42,53	1,33013	56,58	
13	25/12/2019	1.620,16	1.052,30	567,86	185,3106%	132	131.396,56	INCC	0,04%	0,65	1.696,58	26/12/2019	1.741,60	45,02	1,32299	59,56	
14	25/01/2020	1.620,16	1.047,77	572,39	183,0535%	131	130.824,17	INCC	0,21%	3,10	1.699,99	27/01/2020	1.742,30	42,31	1,30704	55,31	
15	25/02/2020	1.620,16	1.043,21	576,95	180,8142%	130	130.247,22	INCC	0,38%	6,46	1.706,14	27/02/2020	1.745,96	39,82	1,30457	51,95	
16	25/03/2020	1.620,16	1.038,61	581,55	178,5927%	129	129.665,67	INCC	0,33%	5,35	1.711,49	25/03/2020	1.752,59	41,10	1,30235	53,53	
17	25/04/2020	1.620,16	1.033,97	586,19	176,3887%	128	129.079,48	INCC	0,26%	4,21	1.715,70	27/04/2020	1.758,38	42,68	1,30001	55,48	
18	25/05/2020	1.620,16	1.029,29	590,86	174,2022%	127	128.488,62	INCC	0,22%	3,56	1.719,27	26/05/2020	1.762,95	43,68	1,30301	56,92	
19	25/06/2020	1.620,16	1.024,58	595,57	172,0330%	126	127.893,05	INCC	0,20%	3,24	1.722,51	26/06/2020	1.766,83	44,32	1,30627	57,90	
20	25/07/2020	1.620,16	1.019,83	600,32	169,8809%	125	127.292,73	INCC	0,34%	5,51	1.728,01	27/07/2020	1.770,36	42,35	1,30237	55,15	
21	25/08/2020	1.620,16	1.015,05	605,11	167,7459%	124	126.687,62	INCC	1,17%	18,96	1.746,97	25/08/2020	1.776,38	29,41	1,29666	38,13	
22	25/09/2020	1.620,16	1.010,22	609,93	165,6278%	123	126.077,68	INCC	0,72%	11,67	1.758,64	25/09/2020	1.797,16	38,52	1,29201	49,77	
23	25/10/2020	1.620,16	1.005,36	614,80	163,5264%	122	125.462,88	INCC	1,16%	18,79	1.777,43	26/10/2020	1.810,10	32,67	1,28087	41,85	
24	25/11/2020	1.620,16	1.000,45	619,70	161,4416%	121	124.843,18	INCC	1,73%	28,03	1.805,46	25/11/2020	1.831,10	25,64	1,26957	32,55	
25	25/12/2020	1.620,16	995,51	624,64	159,3733%	120	124.218,54	INCC	1,28%	20,74	1.826,20	24/12/2020	1.862,78	36,58	1,25762	46,01	
26	25/01/2021	1.620,16	990,53	629,62	157,3214%	119	123.588,92	INCC	0,70%	11,34	1.837,54	26/01/2021	1.886,62	49,08	1,23952	60,84	
27	25/02/2021	1.620,16	985,51	634,64	155,2858%	118	122.954,27	INCC	0,89%	14,42	1.851,96	26/02/2021	1.899,83	47,87	1,23619	59,18	
28	25/03/2021	1.620,16	980,45	639,70	153,2662%	117	122.314,57	INCC	1,89%	30,62	1.882,58	25/03/2021	1.916,74	34,16	1,22613	41,89	
29	25/04/2021	1.620,16	975,35	644,81	151,2626%	116	121.669,76	INCC	1,30%	21,06	1.903,64	26/04/2021	1.952,96	49,32	1,21568	59,96	
30	25/05/2021	1.620,16	970,21	649,95	149,2748%	115	121.019,82	INCC	0,90%	14,58	1.918,22	25/05/2021	1.978,35	60,13	1,21107	72,82	
31	25/06/2021	1.620,16	965,03	655,13	147,3028%	114	120.364,69	INCC	2,22%	35,97	1.954,19	25/06/2021	1.996,16	41,97	1,19956	50,35	
32	25/07/2021	1.620,16	959,80	660,35	145,3464%	113	119.704,33	INCC	2,16%	35,00	1.989,18	26/07/2021	2.040,47	51,29	1,19240	61,15	
33	25/08/2021	1.620,16	954,54	665,62	143,4055%	112	119.038,71	INCC	0,85%	13,77	2.002,95	26/08/2021	2.084,54	81,59	1,18036	96,30	
34	25/09/2021	1.620,16	949,23	670,93	141,4799%	111	118.367,78	INCC	0,46%	7,45	2.010,41	27/09/2021	2.102,26	91,85	1,17007	107,47	
35	25/10/2021	1.620,16	943,88	676,28	139,5695%	110	117.691,50	INCC	0,51%	8,26	2.018,67	26/10/2021	2.111,93	93,26	1,15619	107,83	
36	25/11/2021	1.620,16	938,49	681,67	137,6743%	109	117.009,83	INCC	0,86%	13,93	2.032,60	26/11/2021	2.122,70	90,10	1,14294	102,97	
37	25/12/2021	1.620,16	933,05	687,11	135,7940%	108	116.322,73	INCC	0,67%	10,86	2.043,46	28/12/2021	2.140,96	97,50	1,13342	110,51	
38	25/01/2022	1.620,16	927,57	692,59	133,9287%	107	115.630,14	INCC	0,35%	5,67	2.049,13	25/01/2022	2.155,30	106,17	1,12520	119,46	
39	25/02/2022	1.620,16	922,05	698,11	132,0780%	106	114.932,03	INCC	0,71%	11,50	2.060,63	02/03/2022	2.162,85	102,22	1,10665	113,12	
<b>Capital antecipado - parcelas 139 a 144:</b>							<b>3.052,78</b>										
<b>Atualização pelo IGPM após emissão do T.V.O. - SALDO DEVEDOR ATUALIZADO:</b>							<b>142.276,85</b>	<b>INCC</b>	<b>27,17%</b>								
40	25/03/2022	2.060,35	1.134,53	925,82	130,2421%	105	141.351,02	IGPM	1,83%	37,70	2.098,06	28/03/2022	2.202,21	104,15	1,10665	115,26	
41	25/04/2022	2.060,35	1.127,15	933,20	128,4206%	104	140.417,82	IGPM	1,74%	36,51	2.134,56	26/04/2022	2.242,51	107,95	1,08804	117,45	
42	25/05/2022	2.060,35	1.119,71	940,64	126,6136%	103	139.477,18	IGPM	1,41%	30,10	2.164,66	26/05/2022	2.281,53	116,87	1,07684	125,85	
43	25/06/2022	2.060,35	1.112,21	948,15	124,8208%	102	138.529,03	IGPM	0,52%	11,26	2.175,92	27/06/2022	2.313,70	137,78	1,07202	147,71	
44	25/07/2022	2.060,35	1.104,65	955,71	123,0423%	101	137.573,32	IGPM	0,59%	12,84	2.188,75	11/07/2022	2.325,74	136,99	1,06541	145,95	
45	25/08/2022	2.060,35	1.097,02	963,33	121,2778%	100	136.610,00	IGPM	0,21%	4,60	2.193,35	26/08/2022	2.339,46	146,11	1,07184	156,61	
46	25/09/2022	2.060,35	1.089,34	971,01	119,5272%	99	135.638,99	IGPM	0,00%	-	2.193,35	26/09/2022	2.344,37	151,02	1,07518	162,37	
47	25/10/2022	2.060,35	1.081,60	978,75	117,7905%	98	134.660,24	IGPM	0,00%	-	2.193,35	26/10/2022	2.344,37	151,02	1,07863	162,89	
48	25/11/2022	2.060,35	1.073,80	986,56	116,0676%	97	133.673,68	IGPM	0,00%	-	2.193,35	28/11/2022	2.344,37	151,02	1,07358	162,13	
49	25/12/2022	2.060,35	1.065,93	994,42	114,3583%	96	132.679,26	IGPM	0,00%	-	2.193,35	26/12/2022	2.344,37	151,02	1,06952	161,52	
50	25/01/2023	2.060,35	1.058,00	1.002,35	112,6625%	95	131.676,90	IGPM	0,45%	9,87	2.203,22	25/01/2023	2.344,37	141,15	1,06219	149,93	
51	25/02/2023	2.060,35	1.050,01	1.010,35	110,9801%	94	130.666,56	IGPM	0,21%	4,63	2.207,85	27/02/2023	2.354,92	147,07	1,05732	155,50	
52	25/03/2023	2.060,35	1.041,95	1.018,40	109,3110%	93	129.648,16	IGPM	0,00%	-	2.207,85	27/03/2023	2.359,86	152,01	1,04925	159,50	
53	25/04/2023	2.060,35	1.033,83	1.026,52	107,6552%	92	128.621,63	IGPM	0,05%	1,10	2.208,95						

Vara Cível : 1ª Cível da Comarca de Jaguariúna/SP  
 Processo nº : 1004599-47.2023.8.26.0296  
 Requerente : Marcia Aparecida Piccoloto Matta  
 Requerido : Reserva Santa Izabel Empreendimentos Imobiliários Ltda

54	25/05/2023	2.060,35	1.025,64	1.034,71	106,0124%	91	127.586,92	IGPM	0,00%	-	2.208,95	25/05/2023	2.361,04	152,09	1,03708	157,73
55	25/06/2023	2.060,35	1.017,39	1.042,96	104,3826%	90	126.543,86	IGPM	0,00%	-	2.208,95	26/06/2023	2.361,04	152,09	1,03336	157,16
56	25/07/2023	2.060,35	1.009,08	1.051,28	102,7658%	89	125.492,69	IGPM	1,93%	42,63	2.251,58	25/07/2023	2.361,04	109,46	1,03439	113,22
57	25/08/2023	2.060,35	1.000,69	1.059,66	101,1617%	88	124.433,03	IGPM	0,00%	-	2.251,58	25/08/2023	2.361,04	109,46	1,03532	113,32
58	25/09/2023	2.060,35	992,24	1.068,11	99,5703%	87	123.364,92	IGPM								
59	25/10/2023	2.060,35	983,73	1.076,63	97,9915%	86	122.288,29	IGPM								
60	25/11/2023	2.060,35	975,14	1.085,21	96,4252%	85	121.203,08	IGPM								
61	25/12/2023	2.060,35	966,49	1.093,87	94,8712%	84	120.109,21	IGPM								
62	25/01/2024	2.060,35	957,76	1.102,59	93,3296%	83	119.006,63	IGPM								
63	25/02/2024	2.060,35	948,97	1.111,38	91,8002%	82	117.895,25	IGPM								
64	25/03/2024	2.060,35	940,11	1.120,24	90,2828%	81	116.775,00	IGPM								
65	25/04/2024	2.060,35	931,18	1.129,18	88,7775%	80	115.645,83	IGPM								
66	25/05/2024	2.060,35	922,17	1.138,18	87,2841%	79	114.507,65	IGPM								
67	25/06/2024	2.060,35	913,10	1.147,26	85,8025%	78	113.360,39	IGPM								
68	25/07/2024	2.060,35	903,95	1.156,40	84,3326%	77	112.203,99	IGPM								
69	25/08/2024	2.060,35	894,73	1.165,63	82,8743%	76	111.038,37	IGPM								
70	25/09/2024	2.060,35	885,43	1.174,92	81,4276%	75	109.863,45	IGPM								
71	25/10/2024	2.060,35	876,06	1.184,29	79,9923%	74	108.679,16	IGPM								
72	25/11/2024	2.060,35	866,62	1.193,73	78,5684%	73	107.485,42	IGPM								
73	25/12/2024	2.060,35	857,10	1.203,25	77,1557%	72	106.282,17	IGPM								
74	25/01/2025	2.060,35	847,51	1.212,85	75,7542%	71	105.069,33	IGPM								
75	25/02/2025	2.060,35	837,83	1.222,52	74,3638%	70	103.846,81	IGPM								
76	25/03/2025	2.060,35	828,09	1.232,27	72,9844%	69	102.614,54	IGPM								
77	25/04/2025	2.060,35	818,26	1.242,09	71,6160%	68	101.372,45	IGPM								
78	25/05/2025	2.060,35	808,36	1.252,00	70,2583%	67	100.120,45	IGPM								
79	25/06/2025	2.060,35	798,37	1.261,98	68,9114%	66	98.858,47	IGPM								
80	25/07/2025	2.060,35	788,31	1.272,04	67,5751%	65	97.586,43	IGPM								
81	25/08/2025	2.060,35	778,17	1.282,19	66,2494%	64	96.304,24	IGPM								
82	25/09/2025	2.060,35	767,94	1.292,41	64,9342%	63	95.011,83	IGPM								
83	25/10/2025	2.060,35	757,63	1.302,72	63,6294%	62	93.709,11	IGPM								
84	25/11/2025	2.060,35	747,25	1.313,11	62,3350%	61	92.396,01	IGPM								
85	25/12/2025	2.060,35	736,78	1.323,58	61,0507%	60	91.072,43	IGPM								
86	25/01/2026	2.060,35	726,22	1.334,13	59,7766%	59	89.738,30	IGPM								
87	25/02/2026	2.060,35	715,58	1.344,77	58,5126%	58	88.393,53	IGPM								
88	25/03/2026	2.060,35	704,86	1.355,49	57,2586%	57	87.038,04	IGPM								
89	25/04/2026	2.060,35	694,05	1.366,30	56,0146%	56	85.671,74	IGPM								
90	25/05/2026	2.060,35	683,16	1.377,20	54,7803%	55	84.294,54	IGPM								
91	25/06/2026	2.060,35	672,17	1.388,18	53,5559%	54	82.906,37	IGPM								
92	25/07/2026	2.060,35	661,10	1.399,25	52,3411%	53	81.507,12	IGPM								
93	25/08/2026	2.060,35	649,95	1.410,41	51,1359%	52	80.096,71	IGPM								
94	25/09/2026	2.060,35	638,70	1.421,65	49,9403%	51	78.675,06	IGPM								
95	25/10/2026	2.060,35	627,36	1.432,99	48,7541%	50	77.242,07	IGPM								
96	25/11/2026	2.060,35	615,94	1.444,42	47,5773%	49	75.797,66	IGPM								
97	25/12/2026	2.060,35	604,42	1.455,93	46,4098%	48	74.341,72	IGPM								
98	25/01/2027	2.060,35	592,81	1.467,54	45,2515%	47	72.874,18	IGPM								
99	25/02/2027	2.060,35	581,11	1.479,25	44,1025%	46	71.394,94	IGPM								
100	25/03/2027	2.060,35	569,31	1.491,04	42,9625%	45	69.903,89	IGPM								
101	25/04/2027	2.060,35	557,42	1.502,93	41,8315%	44	68.400,96	IGPM								
102	25/05/2027	2.060,35	545,44	1.514,92	40,7094%	43	66.886,05	IGPM								
103	25/06/2027	2.060,35	533,36	1.527,00	39,5963%	42	65.359,05	IGPM								
104	25/07/2027	2.060,35	521,18	1.539,17	38,4919%	41	63.819,88	IGPM								
105	25/08/2027	2.060,35	508,91	1.551,45	37,3963%	40	62.268,44	IGPM								
106	25/09/2027	2.060,35	496,54	1.563,82	36,3094%	39	60.704,62	IGPM								
107	25/10/2027	2.060,35	484,07	1.576,29	35,2310%	38	59.128,33	IGPM								
108	25/11/2027	2.060,35	471,50	1.588,86	34,1612%	37	57.539,48	IGPM								
109	25/12/2027	2.060,35	458,83	1.601,53	33,0999%	36	55.937,95	IGPM								
110	25/01/2028	2.060,35	446,06	1.614,30	32,0469%	35	54.323,65	IGPM								
111	25/02/2028	2.060,35	433,18	1.627,17	31,0023%	34	52.696,48	IGPM								
112	25/03/2028	2.060,35	420,21	1.640,14	29,9659%	33	51.056,34	IGPM								
113	25/04/2028	2.060,35	407,13	1.653,22	28,9378%	32	49.403,12	IGPM								
114	25/05/2028	2.060,35	393,95	1.666,41	27,9177%	31	47.736,71	IGPM								
115	25/06/2028	2.060,35	380,66	1.679,69	26,9058%	30	46.057,02	IGPM								
116	25/07/2028	2.060,35	367,26	1.693,09	25,9018%	29	44.363,93	IGPM								
117	25/08/2028	2.060,35	353,76	1.706,59	24,9058%	28	42.657,34	IGPM								
118	25/09/2028	2.060,35	340,15	1.720,20	23,9177%	27	40.937,14	IGPM								



Vara Cível : 1ª Cível da Comarca de Jaguariúna/SP Processo nº : 1004599-47.2023.8.26.0296 Requerente : Marcia Aparecida Piccoloto Matta Requerido : Reserva Santa Izabel Empreendimentos Imobiliários Ltda	
<b>CÁLCULO DA PRESTAÇÃO INICIAL - CONTRATO fls. 21/51</b>	
Valor requerido	R\$ 219.282,05
Entrada - Cheque nº 991361 - 21/10/2018	R\$ (4.653,20)
Entrada - Cheque nº 991366 - 29/10/2018	R\$ (5.234,85)
Entrada - Boleto - 29/11/2018	R\$ (11.633,00)
Parcelas Mensais	R\$ (138.438,26)
Juros de carência	R\$ -
	-
	-
	-
<b>Valor total financiado</b>	<b>R\$ 59.322,74</b>
Taxa de juros nominal mensal	0,7999%
Taxa de Juros nominal anual	9,5987%
Taxa de juros efetiva anual	10,0325%
Prazo de amortização em meses.	120
Prazo de amortização em anos	12
Data do vencimento da primeira parcela	25/12/2019

<b>Cálculo do Custo Total do Financiamento - Tabela Price</b>	
P =	$\frac{(1+i)^n - 1}{(1+i)^n \times i}$
P =	$\frac{2.0038}{0,2883} = 6,9497$
<b>P =</b>	<b>R\$ 8.536,00</b>

**PLANILHA DE DEMONSTRAÇÃO DE JUROS COMPOSTO INVERSAMENTE PROPORCIONAL AO PRAZO TRANSCORRIDO INCIDENTE SOBRE CADA FRAÇÃO DE AMORTIZAÇÃO OU DEVOLUÇÃO DO CAPITAL**

Parcela	Data do vencimento	Valor da Parcela	Valor do juros	Amortização da Parcela	Taxa de juros em relação a amortização	Meses Capitalizados	Saldo Devedor sem juros
0							59.322,74
1	25/12/2019	8.536,00	5.694,24	2.841,76	200,3773%	120	56.480,98
2	25/12/2020	8.536,00	5.421,47	3.114,53	136,4226%	108	53.366,45
3	25/12/2021	8.536,00	5.122,51	3.413,49	114,8661%	96	49.952,96
4	25/12/2022	8.536,00	4.794,86	3.741,14	95,2751%	84	46.211,82
5	25/12/2023	8.536,00	4.435,76	4.100,24	77,4704%	72	42.111,58
6	25/12/2024	8.536,00	4.042,18	4.493,82	61,2891%	60	37.617,76
7	25/12/2025	8.536,00	3.610,83	4.925,17	46,5831%	48	32.692,60
8	25/12/2026	8.536,00	3.138,08	5.397,92	33,2180%	36	27.294,68
9	25/12/2027	8.536,00	2.619,95	5.916,05	21,0715%	24	21.378,62
10	25/12/2028	8.536,00	2.052,08	6.483,92	10,0325%	12	14.894,70
11	25/12/2029	8.536,00	1.429,71	7.106,29	0,0000%	0	7.788,41
12	25/12/2030	8.536,00	747,59	7.788,41	-9,1178%	-12	0,00
<b>Total</b>		<b>102.432,00</b>	<b>43.109,26</b>	<b>59.322,74</b>			

Vara Cível : 1ª Cível da Comarca de Jaguariúna/SP  
 Processo nº : 1004599-47.2023.8.26.0296  
 Requerente : Marcia Aparecida Piccoloto Matta  
 Requerido : Reserva Santa Izabel Empreendimentos Imobiliários Ltda

CÁLCULO DA PRESTAÇÃO INICIAL - CONTRATO fls. 21/51		
Valor requerido	R\$	219.282,05
Entrada - Cheque nº 991361 - 21/	R\$	(4.653,20)
Entrada - Cheque nº 991366 - 29/	R\$	(5.234,85)
Entrada - Boleto - 29/11/2018	R\$	(11.633,00)
Parcelas Mensais	R\$	(138.438,26)
Juros de carência	R\$	-
		-
		-
		-
<b>Valor total financiado</b>	<b>R\$</b>	<b>59.322,74</b>
Taxa de juros nominal mensal		0,7974%
Taxa de Juros nominal anual		9,57%
<b>Taxa de juros efetiva anual</b>		<b>10,0000%</b>
Prazo de amortização em meses.		120
Prazo de amortização em anos		12
Data do vencimento da primeira parcela		25/12/2019

Cálculo do Custo Total do Financiamento - Tabela Price		
P =	$\frac{(1+i)^n - 1}{(1+i)^n \times i}$	
P =	$\frac{1,9940}{0,2865}$	= 6,9600
<b>P =</b>	<b>R\$</b>	<b>8.523,40</b>

Vara Cível : 1ª Cível da Comarca de Jaguariúna/SP  
 Processo nº : 1004599-47.2023.8.26.0296  
 Requerente : Marcia Aparecida Piccoloto Matta  
 Requerido : Reserva Santa Izabel Empreendimentos Imobiliários Ltda

PLANILHA DE DEMONSTRAÇÃO DE JUROS COMPOSTO INVERSAMENTE PROPORCIONAL AO PRAZO TRANSCORRIDO INCIDENTE SOBRE CADA FRAÇÃO DE AMORTIZAÇÃO OU DEVOLUÇÃO DO CAPITAL								PLANILHA DE DEMONSTRAÇÃO DA ATUALIZAÇÃO DOS VALORES DEVIDOS COM INCIDÊNCIA DE CORREÇÃO MONETÁRIA						ATUALIZAÇÃO DAS DIFERENÇAS DEVIDAS ATÉ A DATA DO LAUDO		
Parcela	Data do vencimento	Valor da Parcela	Valor do juros	Amortização da Parcela	Taxa de juros em relação a amortização	Meses Capitalizados	Saldo Devedor sem juros	Índice de Atualização aplicado	Atualização desde 29/09/2018	Valor Atualização por Parcela	Valor Atualizado da Parcela	Data de Pgto da Parcela	Valor Pago por Parcela	Diferença apurada por Parcela	Varição TJSP até 25/06/2024	Valor Atualizado 25/06/2024
0							59.322,74									
1	25/12/2019	8.523,40	5.676,55	2.846,84	199,3982%	120	56.475,90	INCC	3,60%	306,84	8.830,24	25/09/2019	8.861,37	31,13	1,33000	41,41
2	25/12/2020	8.523,40	5.404,14	3.119,26	135,7940%	108	53.356,64	INCC	7,81%	665,68	9.189,07	25/09/2020	9.241,31	52,24	1,29201	67,49
3	25/12/2021	8.523,40	5.105,66	3.417,73	114,3583%	96	49.938,91	INCC	23,61%	2.012,37	10.535,77	27/09/2021	10.810,19	274,42	1,17007	321,09
<b>Atualização pelo IGPM após emissão do T.V.O. - SALDO DEVEDOR ATUALIZADO:</b>							<b>61.959,20</b>	<b>INCC</b>	<b>24,07%</b>							
4	25/12/2022	10.574,98	5.928,83	4.646,14	94,8712%	84	57.313,06	IGPM	10,31%	1.090,28	11.665,26	26/09/2022	12.055,13	389,87	1,07518	419,18
5	25/12/2023	10.574,98	5.484,25	5.090,73	77,1557%	72	52.222,33	IGPM	-				-	-		
6	25/12/2024	10.574,98	4.997,12	5.577,86	61,0507%	60	46.644,47	IGPM	-				-	-		
7	25/12/2025	10.574,98	4.463,38	6.111,60	46,4098%	48	40.532,87	IGPM	-				-	-		
8	25/12/2026	10.574,98	3.878,56	6.696,41	33,0999%	36	33.836,46	IGPM	-				-	-		
9	25/12/2027	10.574,98	3.237,79	7.337,19	20,9999%	24	26.499,27	IGPM	-				-	-		
10	25/12/2028	10.574,98	2.535,70	8.039,28	10,0000%	12	18.459,99	IGPM	-				-	-		
11	25/12/2029	10.574,98	1.766,42	8.808,55	0,0000%	0	9.651,44	IGPM	-				-	-		
12	25/12/2030	10.574,98	923,54	9.651,44	-9,0909%	-12	0,00	IGPM	-				-	-		
<b>Total</b>		<b>120.744,99</b>	<b>49.401,95</b>	<b>71.343,04</b>					<b>Totais:</b>	<b>4.075,17</b>	<b>40.220,34</b>		<b>40.968,00</b>	<b>Total atualizado - pgtos anuais:</b>		<b>849,17</b>

Vara Cível : 1ª Cível da Comarca de Jaguariúna/SP  
 Processo nº : 1004599-47.2023.8.26.0296  
 Requerente : Marcia Aparecida Piccoloto Matta  
 Requerido : Reserva Santa Izabel Empreendimentos Imobiliários Ltda

**PLANILHA DE CÁLCULO DE DESCONTO EM ANTECIPAÇÕES  
 DE PAGAMENTO DE DIVIDAS - PARCELAS A JUROS COMPOSTOS - Parcelas Mensais**

Data da Antecipação do pagamento	01/07/2023
Taxa mensal de juros remuneratório	0,80%
Valor original da parcela a juros compostos	2.251,58

Parcela	Vencimento Normal da Prestação	Valor Original da Parcela	Dias de Antecipação (n)	Valor da Parcela Ajustado (VPA)	Valor do Desconto
58	25/09/2023	2.251,58	86,00	2.200,90	(50,69)
59	25/10/2023	2.251,58	116,00	2.183,49	(68,10)
60	25/11/2023	2.251,58	147,00	2.165,64	(85,94)
61	25/12/2023	2.251,58	177,00	2.148,51	(103,08)
62	25/01/2024	2.251,58	208,00	2.130,95	(120,64)
63	25/02/2024	2.251,58	239,00	2.113,53	(138,06)
64	25/03/2024	2.251,58	268,00	2.097,36	(154,22)
65	25/04/2024	2.251,58	299,00	2.080,22	(171,36)
66	25/05/2024	2.251,58	329,00	2.063,76	(187,82)
67	25/06/2024	2.251,58	360,00	2.046,90	(204,69)
68	25/07/2024	2.251,58	390,00	2.030,70	(220,88)
69	25/08/2024	2.251,58	421,00	2.014,10	(237,48)
70	25/09/2024	2.251,58	452,00	1.997,64	(253,94)
71	25/10/2024	2.251,58	482,00	1.981,84	(269,75)
72	25/11/2024	2.251,58	513,00	1.965,64	(285,94)
73	25/12/2024	2.251,58	543,00	1.950,09	(301,50)
74	25/01/2025	2.251,58	574,00	1.934,15	(317,43)
75	25/02/2025	2.251,58	605,00	1.918,34	(333,24)
76	25/03/2025	2.251,58	633,00	1.904,17	(347,41)
77	25/04/2025	2.251,58	664,00	1.888,61	(362,98)
78	25/05/2025	2.251,58	694,00	1.873,67	(377,92)
79	25/06/2025	2.251,58	725,00	1.858,35	(393,23)
80	25/07/2025	2.251,58	755,00	1.843,65	(407,93)
81	25/08/2025	2.251,58	786,00	1.828,58	(423,00)
82	25/09/2025	2.251,58	817,00	1.813,64	(437,95)
83	25/10/2025	2.251,58	847,00	1.799,29	(452,30)
84	25/11/2025	2.251,58	878,00	1.784,58	(467,00)
85	25/12/2025	2.251,58	908,00	1.770,46	(481,12)
86	25/01/2026	2.251,58	939,00	1.755,99	(495,59)
87	25/02/2026	2.251,58	970,00	1.741,64	(509,94)
88	25/03/2026	2.251,58	998,00	1.728,78	(522,81)
89	25/04/2026	2.251,58	1.029,00	1.714,65	(536,94)
90	25/05/2026	2.251,58	1.059,00	1.701,08	(550,50)
91	25/06/2026	2.251,58	1.090,00	1.687,18	(564,41)
92	25/07/2026	2.251,58	1.120,00	1.673,83	(577,75)
93	25/08/2026	2.251,58	1.151,00	1.660,15	(591,44)
94	25/09/2026	2.251,58	1.182,00	1.646,58	(605,00)

Vara Cível : 1ª Cível da Comarca de Jaguariúna/SP					
Processo nº : 1004599-47.2023.8.26.0296					
Requerente : Marcia Aparecida Piccoloto Matta					
Requerido : Reserva Santa Izabel Empreendimentos Imobiliários Ltda					
95	25/10/2026	2.251,58	1.212,00	1.633,55	(618,03)
96	25/11/2026	2.251,58	1.243,00	1.620,20	(631,38)
97	25/12/2026	2.251,58	1.273,00	1.607,38	(644,20)
98	25/01/2027	2.251,58	1.304,00	1.594,25	(657,34)
99	25/02/2027	2.251,58	1.335,00	1.581,21	(670,37)
100	25/03/2027	2.251,58	1.363,00	1.569,54	(682,05)
101	25/04/2027	2.251,58	1.394,00	1.556,71	(694,88)
102	25/05/2027	2.251,58	1.424,00	1.544,39	(707,19)
103	25/06/2027	2.251,58	1.455,00	1.531,77	(719,81)
104	25/07/2027	2.251,58	1.485,00	1.519,65	(731,93)
105	25/08/2027	2.251,58	1.516,00	1.507,23	(744,35)
106	25/09/2027	2.251,58	1.547,00	1.494,91	(756,67)
107	25/10/2027	2.251,58	1.577,00	1.483,08	(768,50)
108	25/11/2027	2.251,58	1.608,00	1.470,96	(780,62)
109	25/12/2027	2.251,58	1.638,00	1.459,33	(792,26)
110	25/01/2028	2.251,58	1.669,00	1.447,40	(804,19)
111	25/02/2028	2.251,58	1.700,00	1.435,57	(816,02)
112	25/03/2028	2.251,58	1.729,00	1.424,59	(827,00)
113	25/04/2028	2.251,58	1.760,00	1.412,94	(838,64)
114	25/05/2028	2.251,58	1.790,00	1.401,77	(849,82)
115	25/06/2028	2.251,58	1.821,00	1.390,31	(861,28)
116	25/07/2028	2.251,58	1.851,00	1.379,31	(872,28)
117	25/08/2028	2.251,58	1.882,00	1.368,04	(883,55)
118	25/09/2028	2.251,58	1.913,00	1.356,85	(894,73)
119	25/10/2028	2.251,58	1.943,00	1.346,12	(905,47)
120	25/11/2028	2.251,58	1.974,00	1.335,12	(916,47)
121	25/12/2028	2.251,58	2.004,00	1.324,55	(927,03)
122	25/01/2029	2.251,58	2.035,00	1.313,73	(937,86)
123	25/02/2029	2.251,58	2.066,00	1.302,99	(948,59)
124	25/03/2029	2.251,58	2.094,00	1.293,37	(958,22)
125	25/04/2029	2.251,58	2.125,00	1.282,79	(968,79)
126	25/05/2029	2.251,58	2.155,00	1.272,65	(978,94)
127	25/06/2029	2.251,58	2.186,00	1.262,24	(989,34)
128	25/07/2029	2.251,58	2.216,00	1.252,26	(999,33)
129	25/08/2029	2.251,58	2.247,00	1.242,02	(1.009,56)
130	25/09/2029	2.251,58	2.278,00	1.231,87	(1.019,71)
131	25/10/2029	2.251,58	2.308,00	1.222,13	(1.029,46)
132	25/11/2029	2.251,58	2.339,00	1.212,14	(1.039,45)
133	25/12/2029	2.251,58	2.369,00	1.202,55	(1.049,04)
134	25/01/2030	2.251,58	2.400,00	1.192,72	(1.058,87)
135	25/02/2030	2.251,58	2.431,00	1.182,97	(1.068,61)
136	25/03/2030	2.251,58	2.459,00	1.174,23	(1.077,35)
137	25/04/2030	2.251,58	2.490,00	1.164,63	(1.086,95)
138	25/05/2030	2.251,58	2.520,00	1.155,42	(1.096,16)
<b>Total</b>		<b>182.378,31</b>	<b>105.582,00</b>	<b>131.456,07</b>	<b>(50.922,24)</b>

Valor das parcelas vincendas sem desconto	182.378,31
Valor do desconto pela antecipação	(50.922,24)



Vara Cível : 1ª Cível da Comarca de Jaguariúna/SP		
Processo nº : 1004599-47.2023.8.26.0296		
Requerente : Marcia Aparecida Piccoloto Matta		
Requerido : Reserva Santa Izabel Empreendimentos Imobiliários Ltda		
<b>Saldo residual devido em</b>	<b>01/07/2023</b>	<b>131.456,07</b> *Parcelas mensais

PLANILHA DE CÁLCULO DE DESCONTO EM ANTECIPAÇÕES DE PAGAMENTO DE DIVIDAS - PARCELAS A JUROS COMPOSTOS - Parcelas Anuais					
Data da Antecipação do pagamento		01/07/2023			
Taxa mensal de juros remuneratório		9,57%			
Valor original da parcela a juros compostos		11.665,26			
Parcela	Vencimento Normal da Prestação	Valor Original da Parcela	Dias de Antecipação (n)	Valor da Parcela Ajustado (VPA)	Valor do Desconto
5	45285	11.665,26	177,00	11.159,60	(505,66)
6	45651	11.665,26	543,00	10.182,45	(1.482,80)
7	46016	11.665,26	908,00	9.293,20	(2.372,06)
8	46381	11.665,26	1.273,00	8.481,60	(3.183,66)
9	46746	11.665,26	1.638,00	7.740,88	(3.924,38)
10	47112	11.665,26	2.004,00	7.063,08	(4.602,18)
11	47477	11.665,26	2.369,00	6.446,24	(5.219,02)
12	47842	11.665,26	2.734,00	5.883,28	(5.781,98)
<b>Total</b>		<b>93.322,06</b>	<b>11.646,00</b>	<b>66.250,32</b>	<b>(27.071,74)</b>

Valor das parcelas vincendas sem desconto	93.322,06
Valor do desconto pela antecipação	(27.071,74)

<b>Saldo residual devido em</b>	<b>01/07/2023</b>	<b>66.250,32</b> *Parcelas anuais
<b>Saldo Residual Total devido em</b>		
	<b>01/07/2023</b>	<b>197.706,39</b>



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

COMARCA DE JAGUARIÚNA

FORO DE JAGUARIÚNA

1ª VARA

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

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

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **1004599-47.2023.8.26.0296**  
 Classe – Assunto: **Produção Antecipada da Prova - Provas em geral**  
 Requerente: **Marcia Aparecida Piccoloto Matta**  
 Requerido: **Reserva Santa Izabel Empreendimentos Imobiliários Ltda e outro**  
 Prioridade Idoso

**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 as partes se manifestem sobre o laudo, no prazo legal.

Nada Mais. Jaguariuna, 27 de junho 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 0457/2024, 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 as partes se manifestem sobre o laudo, no prazo legal."

Jaguariuna, 27 de junho de 2024.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0457/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 28/06/2024. Considera-se a data de publicação em 01/07/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

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

Teor do ato: "Que as partes se manifestem sobre o laudo, no prazo legal."

Jaguariúna, 27 de junho de 2024.

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

**Processo nº 1004599-47.2023.8.26.0296**

**BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA. e RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada nos autos da ação em epígrafe que lhe move **MARCIA APARECIDA PICCOLOTO MATTA**, em trâmite perante a r. vara e cartório, em atenção ao laudo de fls. 182-217 e atendimento ao r. ato ordinatório de fls. 218, vem respeitosamente a presença de Vossa Excelência, manifestar acerca do referido laudo pericial contábil.

*Ab initio*, as Requeridas informam que estão cientes acerca do laudo pericial juntado às fls. 182-217 dos autos.

Entretanto, em que pese o brilhantismo da Ilustre Perita Daniele Monteiro da Silva, com toda a consideração merecida, o laudo apresentado não merece acolhida pelo Juízo, conforme destacado a seguir, assim como detalhadamente demonstrado pelo incluso parecer técnico.

Nota-se pelas palavras da Ilma. Perita, que o cálculo realizado é inconclusivo e contraditório, senão vejamos.

1. O preço ajustado do lote entre as partes foi de R\$ 219.282,05, sendo este o valor de venda (sem juros) utilizado pelas Requeridas para os cálculos de divisão dos



- pagamentos, e não o valor de R\$ 341.472,00 (com juros) utilizado equivocadamente pela Sra. Perita;
2. As proporções de porcentagem para parcelas mensais e anuais no laudo pericial, partiram, incorretamente, do valor final com juros (R\$ 341.472,00 – fls.185). Todavia, a porcentagem de proporções é calculada em cima do valor de venda da unidade (R\$ 219.282,05), e não do saldo de financiamento (R\$ 197.761,00);
  3. Equívoco quanto ao valor mencionado para o Saldo Devedor no laudo pericial (fls. 185), haja vista o correto ser R\$ 197.761,00 e o mencionado foi de R\$ 197.791,00;
  4. Parcelamento do valor correspondente à entrada/ato: tendo em vista que a Requerente optou pelo parcelamento do valor correspondente à entrada/ato, mencionado valor sofreu reajuste, conforme previsão contratual;
  5. Parcelas mensais: base de cálculo equivocada, em vista que foi utilizado o valor de R\$ 138.438,26 – conforme já indicado não condiz com a realidade, ao invés do valor que realmente corresponde ao saldo devedor mensal extraído do valor presente da venda, ou seja, R\$ 141.831,15;
  6. Parcelas anuais: base de cálculo equivocada, pois foi utilizado o valor de R\$ 59.322,74 ao invés do valor correto que corresponde ao saldo devedor anual extraído do valor presente da venda, ou seja, R\$ 58.165,00;
  7. A base de cálculo utilizada pela I. Perita no laudo, assim como as proporções equivocadamente estabelecidas, ocasionaram resultados incorretos, comprometendo os resultados que correspondem aos valores das parcelas mensais e anuais, bem como as alíquotas de juros.
  8. Atualização do saldo devedor: necessidade de revisão da data de incidência de atualização utilizada pela I. Perita, em vista que a data da venda/compra não é a data da assinatura do contrato, pois a venda é realizada mediante o pagamento da entrada e assinatura do *Pré-Contrato de Promessa de Compra e Venda*, anexo, que ocorreu em 29 de setembro de 2018. Sendo o *Instrumento Particular de Venda e Compra* elaborado a partir de negociações das partes, ocorrendo assinatura em data posterior – no presente caso: 21.10.2018;

Diante de todo o exposto, resta evidente que o resultado do laudo foi corrompido pela base de cálculo e a proporção equivocada utilizada pela I. Perita, motivo pelo qual, **requer**



seja acolhido o parecer anexo, bem como **deferida** a apresentação de quesitos complementares, que seguem o parecer, que deverão ser respondidos pela r. Perita, nos termos do artigo 469 do Código de Processo Civil, a fim de ser sanado os pontos citados.

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.

Campinas, 23 de julho de 2024.

**João Carlos de Lima Junior**

**OAB/SP 142.452**



## Análise Contábil Contratual

**Processo nº** 1004599-47.2023.8.26.0296

**Vara/Comarca:** 1ª Vara de Jaguariúna/SP.

**Requerente:** Marcia Aparecida Piccoloto Matta

**Requeridas:** Reserva Santa Izabel Empreendimentos Imobiliários LTDA. e Building Empreendimentos LTDA.

### I. OBJETIVO

Pretende-se com a presente análise comprovar o fidedigno cumprimento das obrigações contratuais avençadas entre Requerente e Requeridas no Instrumento Particular de Venda e Compra de Lote de Terreno, em data de 21 de outubro de 2018, tendo como objeto de negociação o Lote Nº 13 da Quadra L do Loteamento Reserva Santa Izabel. Entende-se como necessária a presente exposição a fim de demonstrar os equívocos encontrados no Laudo Técnico Pericial expedido pela Dra. Daniele Monteiro da Silva em fls. 182/217 do processo em epígrafe.

### II. DA COMPOSIÇÃO DO PREÇO CONTRATO

Preliminarmente, de acordo com o “Instrumento Particular de Venda e Compra de Lote de Terreno” (fls. 21/51), conforme item “(4) Preço e Condições de Pagamento” (fls. 22) do Quadro Resumo, o preço certo e ajustado entre as partes para venda do lote é de R\$ 219.282,05, o qual consta expressamente distribuído em pagamentos relativos ao Ato/Sinal e Saldo Devedor (subdividido em Parcelas Mensais e Parcelas Anuais), respectivamente equivalentes a R\$ 21.521,05 e R\$ 197.761,00. É de suma importância destacar que os valores ora mencionados estão integralmente isentos de qualquer incidência de juros ou correção, compondo o denominado valor presente do acordado entre as partes no ato de aquisição do imóvel.





Cumprе esclarecer que, de acordo com o item 4.II.1 do Contrato (fls. 22) e seguintes, o valor correspondente ao saldo devedor é subdividido em parcelas mensais e parcelas anuais, de forma que, taxativamente previsto em contrato, serão reajustáveis pela variação percentual positiva acumulada do I.N.C.C. (Índice Nacional de Custo de Construção) até a emissão do T.V.O. (Termo de Verificação de Obra) e após a emissão do T.V.O (Termo de Verificação de Obra), conforme Cláusula 13º do Instrumento Particular (fls. 28) será adotada a variação percentual positiva acumulada do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado).

Ademais, verifica-se no próprio Instrumento Particular que conforme item 4.II.1 (fls. 22) e Cláusula 8ª (fls. 27), a alíquota de juros adotada é de 10% ao ano, que representa 0,7974% ao mês.

Posto isso, cientes de todas as informações supracitadas, pode-se destacar que as parcelas mensais e as parcelas anuais, assim como mencionado nos termos do contrato (fls.22) e seguindo fielmente o pactuado, foram pré-definidas com seu valor inicial já acrescido de juros de 10% ao ano, totalizando o valor unitário das parcelas mensais em R\$ 1.660,00 e o valor unitário das parcelas anuais em R\$ R\$ 8.536,00.

Concernente aos fatos, é notório que o preço ajustado é de R\$ 219.282,05, sendo este o valor da venda, que deve ser utilizado para os cálculos de divisão dos pagamentos. Trata-se então da proporção demonstrada:

**ENTRADA / SINAL:** 9.814% = R\$ 21.521,05;

**SALDO DEVEDOR SUBDIVIDIDO EM PARCELAS MENSAS:** 63,660% = R\$ 139.596,00;

**SALDO DEVEDOR SUBDIVIDIDO EM PARCELAS ANUAIS:** 26,525% = R\$ 58.165,00.

Saldo Para Mensais	R\$	139.596,00
Saldo Para Anuais	R\$	58.165,00
<b>Total</b>	<b>R\$</b>	<b>197.761,00</b>



Em vista disso, logo de início encontra-se um equívoco quanto ao valor mencionado para o Saldo Devedor no laudo pericial (fls. 185), haja vista o correto ser R\$ 197.761,00 e o mencionado ser de R\$ 197.791,00, conforme trecho extraído do referido laudo e colacionado abaixo:

Valor Correto seria de R\$ 197.761,00

**Do preço do contrato (fls. 22)**

No quadro 4 do instrumento contratual, consta expresso que o saldo devedor de R\$ 197.791,00 seria liquidado em 144 parcelas mensais de R\$ 1.660,00 já acrescido de juros anuais de 10% e mais 12 parcelas anuais de R\$ 8.536,00 já acrescidas de juros anuais de 10%.

No mais, as proporções de porcentagem para parcelas mensais e anuais não podem partir do valor final com juros (R\$ 341.472,00 – fls.185) como feito pela DD. Perita, uma vez que essa porcentagem é calculada em cima do valor de venda da unidade (R\$ 219.282,05), e não do saldo de financiamento (R\$ 197.761,00). Sendo assim, a proporção estipulada no laudo, a partir do critério de proporcionalidade adotado, ou seja, de 70% para parcelas mensais e 30% para parcelas anuais, esbarra em um conjunto de erros, vez que o valor para base de cálculo utilizado está errado e as porcentagens de subdivisões também, conforme demonstrado nas explicações acima e quadro anexo abaixo que foi retirado do laudo (fls. 186):

**Demonstrativo Anexo ao Laudo, com valores e proporções equivocadas**

Demonstrativo das Operações Conforme Contrato - fls. 21/51		
Descrição	Valor	Proporção
Parcelas mensais com juros de 10% a.a.:	239.040,00	70,00%
Parcelas Anuais com juros de 10% a.a.:	102.432,00	30,00%
<b>Total devido com Encargos:</b>	<b>341.472,00</b>	
Valor Principal da Dívida:	197.761,00	100%
<b>Juros Totais:</b>	<b>143.711,00</b>	
Valor Principal - Parcelas mensais:	138.438,26	70,00%
Valor Principal - Parcelas anuais:	59.322,74	30,00%



Demonstrativo elaborado contendo os valores e proporções corretas

VALOR DA UNIDADE R\$ 219.282,05  
 ENTRADA / SINAL: 9.814% = 21.521,05  
 SALDO PARA MENSAIS: 63,660% = 139.596,00  
 SALDO PARA ANUAL: 26,525% = 58.165,00

capitalização → R\$ 141.831,15

Além de todo o exposto, há detalhes fundamentais na composição do saldo devedor que precisam integrar a análise. Posto isso, vale destacar que a Requerente optou pelo parcelamento do valor correspondente ao Ato/Sinal (R\$ 21.521,05) em 03 consecutivas parcelas, de valores distintos, respectivamente R\$ 4.653,20, R\$ 5.234,85 e R\$ 11.633,00. Portanto, tal opção de parcelamento acarretou um reajuste de 0,7974% (alíquota prevista em contrato) sob as duas últimas parcelas do Ato, reajuste esse aplicado ao saldo devedor das parcelas mensais e não diretamente sob as parcelas correspondentes ao sinal de pagamento, ocasionando a variação do Saldo Devedor mensal sem capitalização de R\$ 139.596,00 para o Saldo Devedor mensal capitalizado de R\$ 141.831,15, conforme demonstração:

Valor do Lote	R\$ 219.282,05
Entrada	9,814% R\$ 21.521,05
Saldo para mensal <b>Sem Capitalizar</b>	63,660% R\$ 139.596,00
Saldo para mensal <b>***Capitalizado</b>	2 Meses Juros 0,7974% R\$ 141.831,15
Saldo para anual	26,525% R\$ 58.165,00
144 - Parcelas Mensais	0,7974% R\$ 1.660,00
12 - Parcelas Anuais	10,0000% R\$ 8.536,00

\*\*\*Cliente optou por pagar a entrada parcelada, por isso foi cobrado juros de dois meses sobre saldo para mensal.



Conexo ao demonstrado, é necessário destacarmos a frase colacionada abaixo que foi retirada do laudo pericial (fls. 186), cuja análise contratual elaborada, conforme atestado anteriormente, confirma que todo o conteúdo do laudo está corrompido pela proporção equivocada, o que incide diretamente no resultado conforme restará demonstrado.

Assim, a análise contratual elaborada foi realizada considerando como **capital das parcelas mensais e anuais** os valores indicados acima, considerando a proporção de 70% e 30%.

Nota-se que é errado valer-se de tal proporção, sendo necessário adotarmos os valores que novamente relembramos abaixo:

VALOR DA UNIDADE R\$ 219.282,05  
ENTRADA / SINAL: 9.814% = 21.521,05  
SALDO PARA MENSAIS: 63,660% = 139.596,00/141.831,15  
SALDO PARA ANUAL: 26,525% = 58.165,00

No tocante ao quadro acima, devemos esclarecer de forma consolidada que as porcentagens que compõem os valores do contrato não são 70% e 30% e sim os valores de 9,814%, 63,660% e 26,525%.

### III. DA TAXA DE JUROS CONTRATUAL

A taxa de juros contratual é estipulada com base na fórmula matemática  $(10\%+1)^{(1/12)}-1$ , com o resultado de juros anual em 10% e juros mensal de 0,7974%, conforme demonstração:

$$(10\% + 1)^{\frac{1}{12}} - 1,$$

$$1.10^{\frac{1}{12}} - 1 \approx 1.007974 - 1 \approx 0.007974$$

$(10\% + 1)^{\frac{1}{12}} - 1$  é aproximadamente 0.007974 ou 0.7974%.



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

#### IV. DA ANÁLISE DAS PARCELAS MENSAIS

A DD. Perita aponta (fls. 187) que a taxa de juros mensal aplicada ao contrato é de 0,8391% ao mês e a taxa anual efetiva de 10,0694%, para assim obter a parcela mensal de R\$ 1.660,00. Ocorre que, para tal cálculo foi utilizado capital errado como base de cálculo, sendo utilizado o valor de R\$ 138.438,26 ao invés do capital correto que corresponde ao saldo devedor mensal extraído do valor presente da venda, ou seja, R\$ 141.831,15. Percebe-se a diferença pelas explicações abaixo:

Considerando o valor proporcional CORRETO de R\$ 139.596,00 e sob este valor aplicada a capitalização de 02 meses com a taxa de juros mencionada pela DD. Perita de 0,8391% ao mês, nos deparamos com o saldo para parcelas mensais de R\$ 141.948,53, com isso, aplicando a referida taxa de 0,8391% ao mês, encontramos uma parcela de R\$ 1.700,67.

Valor Unidade	R\$ 219.282,05
Saldo Para Parcelas Mensais / Sem Capitalizar (63,660%)	R\$ 139.596,00
Saldo Para Parcelas Mensais / Capitalizado (02 Meses - Juros 0,8391%)	R\$ 141.948,53
144 Parcelas Mensais ( Juros 0,8391%)	R\$ 1.700,67



Argumentos da função

PCTO

Taxa 0,8391% = 0,008391

Nper 144 = 144

Vp -141831,15 = -141831,15

Vf = número

Tipo 0 = 0

= 1700,667975

Calcula o pagamento de um empréstimo com base em pagamentos e em uma taxa de juros constantes.

Taxa é a taxa de juros por período de um empréstimo. Por exemplo, use 6%/4 para pagamentos trimestrais a uma taxa de 6% TPA.

Resultado da fórmula = R\$ 1.700,67

[Ajuda sobre esta função](#) OK Cancelar

Argumentos da função

VF

Taxa 0,8391% = 0,008391

Nper 2 = 2

Pgto = número

Vp -139596 = -139596

Tipo 0 = 0

= 141948,5289

Retorna o valor futuro de um investimento com base em pagamentos constantes e periódicos e uma taxa de juros constante.

Taxa é a taxa de juros por período. Por exemplo, use 6%/4 para pagamentos trimestrais a uma taxa de 6% TPA.

Resultado da fórmula = R\$ 141.948,53

[Ajuda sobre esta função](#) OK Cancelar

No entanto, considerando o valor proporcional CORRETO de R\$ 139.596,00 e sob este valor aplicada a capitalização de 02 meses com a taxa de juros prevista em contrato de 0,7974% ao mês, nos deparamos com o saldo para parcelas mensais de R\$ 141.831,15, o que nos permite verificar que, com o cálculo das parcelas mensais, a taxa de juros mensal de 0,7974% ao mês,



RESERVA  
SANTA  
IZABEL

conforme mencionado em contrato e coerente com o valor de parcela de R\$ 1.660,00.

Valor Unidade	R\$ 219.282,05
Saldo Para Parcelas Mensais / Sem Capitalizar (63,660%)	R\$ 139.596,00
Saldo Para Parcelas Mensais / Capitalizado (02 Meses - Juros 0,7974%)	R\$ 141.831,15
144 Parcelas Mensais ( Juros 0,7974%)	R\$ 1.659,85



Argumentos da função

PAGO

Taxa 0,7974% = 0,007974  
 Nper 144 = 144  
 Vp -141831,15 = -141831,15  
 VF = número  
 Tipo 0 = 0

= 1659,852294

Calcula o pagamento de um empréstimo com base em pagamentos e em uma taxa de juros constantes.

Taxa é a taxa de juros por período de um empréstimo. Por exemplo, use 6%/4 para pagamentos trimestrais a uma taxa de 6% TPA.

Resultado da fórmula = R\$ 1.659,85

[Ajuda sobre esta função](#) OK Cancelar

Argumentos da função

VF

Taxa 0,7974% = 0,007974  
 Nper 2 = 2  
 Pqto = número  
 Vp -139596 = -139596  
 Tipo 0 = 0

= 141831,1532

Retorna o valor futuro de um investimento com base em pagamentos constantes e periódicos e uma taxa de juros constantes.

Taxa é a taxa de juros por período. Por exemplo, use 6%/4 para pagamentos trimestrais a uma taxa de 6% TPA.

Resultado da fórmula = R\$ 141.831,15

[Ajuda sobre esta função](#) OK Cancelar

### V. DA ANÁLISE DAS PARCELAS ANUAIS

Concomitante a análise supracitada, a DD. Perita afirma (fls. 188) que a Requerida aplica taxa de juros anual de 0,959875% e taxa de juros anual efetiva de 10,0325%, obtendo assim a parcela anual de R\$ 8.536,00. Entretanto, novamente ocorre o erro mencionado no item anterior, sendo que para tal cálculo foi utilizado capital errado como base de cálculo, sendo utilizado o valor de R\$ 59.322,74 ao invés do capital correto que corresponde ao saldo devedor anual extraído do valor presente da venda, ou seja, R\$ 58.165,00. Percebe-se a diferença pelas explicações abaixo:

Considerando o valor proporcional CORRETO (R\$ 58.165,00) aplicado para o cálculo das parcelas anuais e a taxa mencionada pela perita de 10,0325% ao ano, encontramos uma parcela de R\$ 8.550,00, conforme quadro a seguir:



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

Valor Unidade	R\$ 219.282,05
Saldo Para Parcelas Anuais (26,525%)	R\$ 58.165,00
12 Parcelas Anuais ( 10,0325%)	R\$ 8.550,08



Contrariamente, considerando o valor proporcional CORRETO (R\$ 58.165,00) aplicado para o cálculo das parcelas anuais é possível verificar que a taxa de juros anual é de 10% ao ano, conforme mencionado em contrato e coerente com o valor de parcela de R\$ 8.536,00.

Valor Unidade	R\$ 219.282,05
Saldo Para Parcelas Anuais (26,525%)	R\$ 58.165,00
12 Parcelas Anuais ( 10,00%)	R\$ 8.536,49



Destarte, a base de cálculo utilizada pela DD. Perita, motivada pelas proporções equivocadas estabelecidas logo de início, ocasionaram resultados incorretos, o que comprometeu os resultados que correspondem aos valores das parcelas mensais e anuais, bem como as alíquotas de juros. Para tanto, é



fundamental reafirmarmos que a base de cálculo correta é o próprio valor presente do contrato, ou seja, R\$ 219.282,05.

Os cálculos abaixo apontam as divergências:

	Calculo Perito	Calculo Contrato
<b>Capital Parcelas Mensais:</b>	<b>R\$ 138.438,26</b>	<b>R\$ 141.831,15</b>
Quantidade Meses:	144	144
Valor Parcela:	R\$ 1.660,00	R\$ 1.659,85
Taxa de Juros nominal Aplicada a.m.:	0,8391%	0,7974%
Taxa de Juros nominal Aplicada a.a.:	10,0694%	10,0000%
Taxa de Juros a.m. prevista em contrato:	0,7974%	0,7974%
Taxa de Juros a.a. prevista em contrato:	10,0000%	10,0000%
<b>Capital Parcelas Anuais:</b>	<b>R\$ 59.322,74</b>	<b>R\$ 58.165,00</b>
Quantidade Meses:	12	12
Valor Parcela:	R\$ 8.536,00	R\$ 8.536,49
Taxa de Juros nominal Aplicada a.a.:	9,59875%	10,0000%
Taxa de Juros efetiva Aplicada a.a.:	10,0694%	10,0000%
Taxa de Juros a.a. nominal prevista em contrato:	9,5700%	10,0000%
Taxa de Juros a.a. efetiva prevista em contrato:	10,0000%	10,0000%

Em síntese, a DD. Perita aponta (fls. 188):

*“Desta forma, fica demonstrado que as parcelas mensais e anuais são obtidas a partir da aplicação da taxa de juros em patamar superior ao contratado, sendo de 0,042% nas parcelas mensais e 0,02% nas parcelas anuais”*

No entanto, restou demonstrado por todos os fatos e cálculos acima expostos que as taxas de juros aplicadas estão em conformidade com pactuado em contrato, sem qualquer aplicação superior de juros, tendo em vista que a **base para todos os cálculos sempre será o valor presente da venda da unidade** e não o saldo devedor. Complementar ao exposto, restará incorporado ao final da presente análise as planilhas de cálculos que possibilitam a confrontação de dados com as planilhas anexas aos apêndices do laudo pericial.





## VI. DA ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR

Acerca das afirmações feitas pela DD. Perita (fls. 189) sobre as atualizações aplicadas ao contrato, ocorre que a aplicação do índice INCC seguiu em conformidade com o pactuado em contrato no início da relação contratual, haja vista que a o item 4.II.2 (fls. 22/23) prevê atualização baseada sobre o mês anterior da data da venda. É de extrema importância evidenciarmos que a data da venda não é o mesmo que a data de assinatura do contrato. Conforme documento denominado “Pré-Contrato de Promessa de Compra e Venda” que se encontra no Anexo 5 deste documento, verificamos que a venda, acompanhando o sentido literal da palavra, ocorreu em 29 de setembro de 2018. O documento mencionado possui informações como proposta de venda, dados do imóvel, preço, forma de pagamento e demais condições, sendo este o documento compatível com a data de venda, tendo em vista ser assinado pelo adquirente do imóvel na data em que efetivamente compra o lote.

A data de assinatura do Instrumento Particular de Venda e Compra é posterior a data de assinatura do Pré-Contrato pois é o tempo necessário para elaboração do contrato e assinatura pelas partes. Sendo assim, **é correto adotar como data da venda o dia 29 de setembro de 2018** e não a data de 21 de outubro de 2018.

Ademais, não somente o Pré-Contrato mencionado corrobora para a validação da data de venda, mas também o cheque nº 991361 presente no Anexo 6 deste documento, datado de 29/09/2018, ou seja, coerente com o pagamento no ato da venda.

Em posse das informações, é evidente que a atualização pelo INCC partindo do mês 08/2018 seguiu em conformidade com o pactuado no item 4.II.2 do Contrato (fls. 22/23) no tocante a atualização com base no mês anterior a data de venda, pois a venda ocorreu em 09/2018 e o reajuste ocorreu pelo percentual divulgado do mês 08/2018.



Não obstante, posterior ao lançamento do empreendimento foi verificada a impossibilidade de atualização das parcelas valendo-se do percentual de reajuste divulgado do INCC do mês anterior ao vencimento, haja vista o fato de que o acumulado de reajuste é divulgado em meados do mês, o que impossibilitaria o reajuste de parcelas, vez que os boletos de pagamento são gerados logo no início do mês de vencimento, para que haja tempo hábil de envio e pagamento pelos clientes. Todavia, tal prática está prevista no próprio instrumento particular, precisamente na Cláusula 13º, Parágrafo 1º (fls. 28), cujos reajustes podem ser estipulados com base nos dois meses anteriores ao vencimento da parcela, garantindo assim o conhecimento do percentual correto de reajuste. Segue abaixo o trecho mencionado:

**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).

Posto isso, podemos demonstrar no quadro abaixo a variação do índice INCC na composição da parcela pela diferença dos meses utilizados como base, porém como explicado, a variação é fruto de previsão estabelecida no próprio contrato e, portanto, legítima:

Valor a ser corrigido R\$ 1.660,00	Valor a ser corrigido R\$ 1.660,00								
Índice INCC - Índice Nacional da Construção Civil	Índice INCC - Índice Nacional da Construção Civil								
Data Inicial 08/2018	Data Final 04/2019								
Data Inicial 09/2018	Data Final 05/2019								
<b>CALCULAR</b>	<b>CALCULAR</b>								
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Valor corrigido</th> <th>Variação no período</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>R\$ 1.697,88</td> <td>2,28%</td> </tr> </tbody> </table>	Valor corrigido	Variação no período	R\$ 1.697,88	2,28%	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Valor corrigido</th> <th>Variação no período</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>R\$ 1.695,85</td> <td>2,16%</td> </tr> </tbody> </table>	Valor corrigido	Variação no período	R\$ 1.695,85	2,16%
Valor corrigido	Variação no período								
R\$ 1.697,88	2,28%								
Valor corrigido	Variação no período								
R\$ 1.695,85	2,16%								



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

Com relação a aplicação do IGP-M, não há que se falar em qualquer irregularidade no processo de transição do INCC para IGP-M ou na aplicação somente da variação positiva do índice, pois conforme previsto na Cláusula 13º do contrato (fls. 28) esse é o método lógico, previamente informado ao adquirente e aplicado em conforme segue:

**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.

Com todo o exposto, pode-se utilizar do exemplo da DD. Perita, que nos traz:

Parcela contratual após emissão do T.V.O. 25/03/2022: R\$ 2.162,85  
Parcela cobrada na data do pagamento em **26/04/2022**: R\$ 2.202,21  
Variação aplicada sobre a parcela: 1,83% (IGP-M FGV de 02/2022 a 03/2022)

E podemos contrapor com a demonstração abaixo, seguindo todos os parâmetros supracitados:

	Vencimento	Valor Inicial	Índice IGP-M Janeiro/2022	Valor Corrigido
Parcela contratual após emissão do T.V.O.	25/03/22	R\$ 2.162,85	1,82%	R\$ 2.202,21

Em síntese, é descabida a alegação de valores pagos a maior pela Requerente, visto todo o conjunto de cálculos e explicações fornecidas, observando e seguindo fielmente todos os termos do Instrumento Particular de Venda e Compra.

A título demonstrativo, cabe a análise das planilhas anexas abaixo, demonstrando a evolução das parcelas mensais e anuais, conforme todo o conjunto de explicações fornecidas:



Planilha de cálculo da evolução da parcela mensal com a aplicação do INCC e IGPM

		Valor Inicial Parcela	Mês referencia DO INCC/IGPM	INCC/IGPM	Valor aplicado do INCC/IGPM	Valor Corrigido	
		set/18	R\$ 1.660,00		R\$ -	R\$ 1.660,00	
		out/18	R\$ 1.660,00	ago/18	0,15%	R\$ 2,49	R\$ 1.662,49
		nov/18	R\$ 1.662,49	set/18	0,23%	R\$ 3,82	R\$ 1.666,31
1	Início Parcelas	dez/18	R\$ 1.666,31	out/18	0,35%	R\$ 5,83	R\$ 1.672,15
2		jan/19	R\$ 1.672,15	nov/18	0,13%	R\$ 2,17	R\$ 1.674,32
3		fev/19	R\$ 1.674,32	dez/18	0,13%	R\$ 2,18	R\$ 1.676,50
4		mar/19	R\$ 1.676,50	jan/19	0,49%	R\$ 8,21	R\$ 1.684,71
5		abr/19	R\$ 1.684,71	fev/19	0,09%	R\$ 1,52	R\$ 1.686,23
6		mai/19	R\$ 1.686,23	mar/19	0,31%	R\$ 5,23	R\$ 1.691,45
7		jun/19	R\$ 1.691,45	abr/19	0,38%	R\$ 6,43	R\$ 1.697,88
8		jul/19	R\$ 1.697,88	mai/19	0,03%	R\$ 0,51	R\$ 1.698,39
9		ago/19	R\$ 1.698,39	jun/19	0,88%	R\$ 14,95	R\$ 1.713,34
10		set/19	R\$ 1.713,34	jul/19	0,58%	R\$ 9,94	R\$ 1.723,27
11		out/19	R\$ 1.723,27	ago/19	0,42%	R\$ 7,24	R\$ 1.730,51
12		nov/19	R\$ 1.730,51	set/19	0,46%	R\$ 7,96	R\$ 1.738,47
13		dez/19	R\$ 1.738,47	out/19	0,18%	R\$ 3,13	R\$ 1.741,60
14		jan/20	R\$ 1.741,60	nov/19	0,04%	R\$ 0,70	R\$ 1.742,30
15		fev/20	R\$ 1.742,30	dez/19	0,21%	R\$ 3,66	R\$ 1.745,96
16		mar/20	R\$ 1.745,96	jan/20	0,38%	R\$ 6,63	R\$ 1.752,59
17		abr/20	R\$ 1.752,59	fev/20	0,33%	R\$ 5,78	R\$ 1.758,38
18		mai/20	R\$ 1.758,38	mar/20	0,26%	R\$ 4,57	R\$ 1.762,95
19		jun/20	R\$ 1.762,95	abr/20	0,22%	R\$ 3,88	R\$ 1.766,83
20		jul/20	R\$ 1.766,83	mai/20	0,20%	R\$ 3,53	R\$ 1.770,36
21		ago/20	R\$ 1.770,36	jun/20	0,34%	R\$ 6,02	R\$ 1.776,38
22		set/20	R\$ 1.776,38	jul/20	1,17%	R\$ 20,78	R\$ 1.797,16
23		out/20	R\$ 1.797,16	ago/20	0,72%	R\$ 12,94	R\$ 1.810,10
24		nov/20	R\$ 1.810,10	set/20	1,16%	R\$ 21,00	R\$ 1.831,10
25		dez/20	R\$ 1.831,10	out/20	1,73%	R\$ 31,68	R\$ 1.862,78
26		jan/21	R\$ 1.862,78	nov/20	1,28%	R\$ 23,84	R\$ 1.886,62
27		fev/21	R\$ 1.886,62	dez/20	0,70%	R\$ 13,21	R\$ 1.899,83
28		mar/21	R\$ 1.899,83	jan/21	0,89%	R\$ 16,91	R\$ 1.916,74
29		abr/21	R\$ 1.916,74	fev/21	1,89%	R\$ 36,23	R\$ 1.952,96
30		mai/21	R\$ 1.952,96	mar/21	1,30%	R\$ 25,39	R\$ 1.978,35
31		jun/21	R\$ 1.978,35	abr/21	0,90%	R\$ 17,81	R\$ 1.996,16
32		jul/21	R\$ 1.996,16	mai/21	2,22%	R\$ 44,31	R\$ 2.040,47
33		ago/21	R\$ 2.040,47	jun/21	2,16%	R\$ 44,07	R\$ 2.084,54
34		set/21	R\$ 2.084,54	jul/21	0,85%	R\$ 17,72	R\$ 2.102,26
35		out/21	R\$ 2.102,26	ago/21	0,46%	R\$ 9,67	R\$ 2.111,93
36		nov/21	R\$ 2.111,93	set/21	0,51%	R\$ 10,77	R\$ 2.122,70
37		dez/21	R\$ 2.122,70	out/21	0,86%	R\$ 18,26	R\$ 2.140,96
38		jan/22	R\$ 2.140,96	nov/21	0,67%	R\$ 14,34	R\$ 2.155,30
39		fev/22	R\$ 2.155,30	dez/21	0,35%	R\$ 7,54	R\$ 2.162,85
40	IGPM	mar/22	R\$ 2.162,85	jan/22	1,82%	R\$ 39,36	R\$ 2.202,21
41		abr/22	R\$ 2.202,21	fev/22	1,83%	R\$ 40,30	R\$ 2.242,51
42		mai/22	R\$ 2.242,51	mar/22	1,74%	R\$ 39,02	R\$ 2.281,53
43		jun/22	R\$ 2.281,53	abr/22	1,41%	R\$ 32,17	R\$ 2.313,70
44		jul/22	R\$ 2.313,70	mai/22	0,52%	R\$ 12,03	R\$ 2.325,73
45		ago/22	R\$ 2.325,73	jun/22	0,59%	R\$ 13,72	R\$ 2.339,45
46		set/22	R\$ 2.339,45	jul/22	0,21%	R\$ 4,91	R\$ 2.344,37



RESERVA  
SANTA  
IZABEL

47	out/22	R\$ 2.344,37	ago/22		R\$ -	R\$ 2.344,37
48	nov/22	R\$ 2.344,37	set/22		R\$ -	R\$ 2.344,37
49	dez/22	R\$ 2.344,37	out/22		R\$ -	R\$ 2.344,37
50	jan/23	R\$ 2.344,37	nov/22		R\$ -	R\$ 2.344,37
51	fev/23	R\$ 2.344,37	dez/22	0,45%	R\$ 10,55	R\$ 2.354,92
52	mar/23	R\$ 2.354,92	jan/23	0,21%	R\$ 4,95	R\$ 2.359,86
53	abr/23	R\$ 2.359,86	fev/23		R\$ -	R\$ 2.359,86
54	mai/23	R\$ 2.359,86	mar/23	0,05%	R\$ 1,18	R\$ 2.361,04
55	jun/23	R\$ 2.361,04	abr/23		R\$ -	R\$ 2.361,04
56	jul/23	R\$ 2.361,04	mai/23		R\$ -	R\$ 2.361,04
57	ago/23	R\$ 2.361,04	jun/23		R\$ -	R\$ 2.361,04
58	set/23	R\$ 2.361,04	jul/23		R\$ -	R\$ 2.361,04
59	out/23	R\$ 2.361,04	ago/23		R\$ -	R\$ 2.361,04
60	nov/23	R\$ 2.361,04	set/23	0,37%	R\$ 8,74	R\$ 2.369,78
61	dez/23	R\$ 2.369,78	out/23	0,50%	R\$ 11,85	R\$ 2.381,63
62	jan/24	R\$ 2.381,63	nov/23	0,59%	R\$ 14,05	R\$ 2.395,68
63	fev/24	R\$ 2.395,68	dez/23	0,74%	R\$ 17,73	R\$ 2.413,41
64	mar/24	R\$ 2.413,41	jan/24	0,07%	R\$ 1,69	R\$ 2.415,10
65	abr/24	R\$ 2.415,10	fev/24		R\$ -	R\$ 2.415,10
66	mai/24	R\$ 2.415,10	mar/24		R\$ -	R\$ 2.415,10
67	jun/24	R\$ 2.415,10	abr/24	0,31%	R\$ 7,49	R\$ 2.422,58
68	jul/24	R\$ 2.422,58	mai/24	0,89%	R\$ 21,56	R\$ 2.444,14
69	ago/24	R\$ 2.444,14	jun/24	0,81%	R\$ 19,80	R\$ 2.463,94
70	set/24	R\$ 2.463,94	jul/24		R\$ -	R\$ 2.463,94
71	out/24	R\$ 2.463,94	ago/24		R\$ -	R\$ 2.463,94
72	nov/24	R\$ 2.463,94	set/24		R\$ -	R\$ 2.463,94
73	dez/24	R\$ 2.463,94	out/24		R\$ -	R\$ 2.463,94
74	jan/25	R\$ 2.463,94	nov/24		R\$ -	R\$ 2.463,94
75	fev/25	R\$ 2.463,94	dez/24		R\$ -	R\$ 2.463,94
76	mar/25	R\$ 2.463,94	jan/25		R\$ -	R\$ 2.463,94
77	abr/25	R\$ 2.463,94	fev/25		R\$ -	R\$ 2.463,94
78	mai/25	R\$ 2.463,94	mar/25		R\$ -	R\$ 2.463,94
79	jun/25	R\$ 2.463,94	abr/25		R\$ -	R\$ 2.463,94
80	jul/25	R\$ 2.463,94	mai/25		R\$ -	R\$ 2.463,94
81	ago/25	R\$ 2.463,94	jun/25		R\$ -	R\$ 2.463,94
82	set/25	R\$ 2.463,94	jul/25		R\$ -	R\$ 2.463,94
83	out/25	R\$ 2.463,94	ago/25		R\$ -	R\$ 2.463,94
84	nov/25	R\$ 2.463,94	set/25		R\$ -	R\$ 2.463,94
85	dez/25	R\$ 2.463,94	out/25		R\$ -	R\$ 2.463,94
86	jan/26	R\$ 2.463,94	nov/25		R\$ -	R\$ 2.463,94
87	fev/26	R\$ 2.463,94	dez/25		R\$ -	R\$ 2.463,94
88	mar/26	R\$ 2.463,94	jan/26		R\$ -	R\$ 2.463,94
89	abr/26	R\$ 2.463,94	fev/26		R\$ -	R\$ 2.463,94
90	mai/26	R\$ 2.463,94	mar/26		R\$ -	R\$ 2.463,94
91	jun/26	R\$ 2.463,94	abr/26		R\$ -	R\$ 2.463,94
92	jul/26	R\$ 2.463,94	mai/26		R\$ -	R\$ 2.463,94
93	ago/26	R\$ 2.463,94	jun/26		R\$ -	R\$ 2.463,94
94	set/26	R\$ 2.463,94	jul/26		R\$ -	R\$ 2.463,94
95	out/26	R\$ 2.463,94	ago/26		R\$ -	R\$ 2.463,94
96	nov/26	R\$ 2.463,94	set/26		R\$ -	R\$ 2.463,94
97	dez/26	R\$ 2.463,94	out/26		R\$ -	R\$ 2.463,94
98	jan/27	R\$ 2.463,94	nov/26		R\$ -	R\$ 2.463,94
99	fev/27	R\$ 2.463,94	dez/26		R\$ -	R\$ 2.463,94



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

100	mar/27	R\$ 2.463,94	jan/27		R\$ -	R\$ 2.463,94
101	abr/27	R\$ 2.463,94	fev/27		R\$ -	R\$ 2.463,94
102	mai/27	R\$ 2.463,94	mar/27		R\$ -	R\$ 2.463,94
103	jun/27	R\$ 2.463,94	abr/27		R\$ -	R\$ 2.463,94
104	jul/27	R\$ 2.463,94	mai/27		R\$ -	R\$ 2.463,94
105	ago/27	R\$ 2.463,94	jun/27		R\$ -	R\$ 2.463,94
106	set/27	R\$ 2.463,94	jul/27		R\$ -	R\$ 2.463,94
107	out/27	R\$ 2.463,94	ago/27		R\$ -	R\$ 2.463,94
108	nov/27	R\$ 2.463,94	set/27		R\$ -	R\$ 2.463,94
109	dez/27	R\$ 2.463,94	out/27		R\$ -	R\$ 2.463,94
110	jan/28	R\$ 2.463,94	nov/27		R\$ -	R\$ 2.463,94
111	fev/28	R\$ 2.463,94	dez/27		R\$ -	R\$ 2.463,94
112	mar/28	R\$ 2.463,94	jan/28		R\$ -	R\$ 2.463,94
113	abr/28	R\$ 2.463,94	fev/28		R\$ -	R\$ 2.463,94
114	mai/28	R\$ 2.463,94	mar/28		R\$ -	R\$ 2.463,94
115	jun/28	R\$ 2.463,94	abr/28		R\$ -	R\$ 2.463,94
116	jul/28	R\$ 2.463,94	mai/28		R\$ -	R\$ 2.463,94
117	ago/28	R\$ 2.463,94	jun/28		R\$ -	R\$ 2.463,94
118	set/28	R\$ 2.463,94	jul/28		R\$ -	R\$ 2.463,94
119	out/28	R\$ 2.463,94	ago/28		R\$ -	R\$ 2.463,94
120	nov/28	R\$ 2.463,94	set/28		R\$ -	R\$ 2.463,94
121	dez/28	R\$ 2.463,94	out/28		R\$ -	R\$ 2.463,94
122	jan/29	R\$ 2.463,94	nov/28		R\$ -	R\$ 2.463,94
123	fev/29	R\$ 2.463,94	dez/28		R\$ -	R\$ 2.463,94
124	mar/29	R\$ 2.463,94	jan/29		R\$ -	R\$ 2.463,94
125	abr/29	R\$ 2.463,94	fev/29		R\$ -	R\$ 2.463,94
126	mai/29	R\$ 2.463,94	mar/29		R\$ -	R\$ 2.463,94
127	jun/29	R\$ 2.463,94	abr/29		R\$ -	R\$ 2.463,94
128	jul/29	R\$ 2.463,94	mai/29		R\$ -	R\$ 2.463,94
129	ago/29	R\$ 2.463,94	jun/29		R\$ -	R\$ 2.463,94
130	set/29	R\$ 2.463,94	jul/29		R\$ -	R\$ 2.463,94
131	out/29	R\$ 2.463,94	ago/29		R\$ -	R\$ 2.463,94
132	nov/29	R\$ 2.463,94	set/29		R\$ -	R\$ 2.463,94
133	dez/29	R\$ 2.463,94	out/29		R\$ -	R\$ 2.463,94
134	jan/30	R\$ 2.463,94	nov/29		R\$ -	R\$ 2.463,94
135	fev/30	R\$ 2.463,94	dez/29		R\$ -	R\$ 2.463,94
136	mar/30	R\$ 2.463,94	jan/30		R\$ -	R\$ 2.463,94
137	abr/30	R\$ 2.463,94	fev/30		R\$ -	R\$ 2.463,94
138	mai/30	R\$ 2.463,94	mar/30		R\$ -	R\$ 2.463,94
139	jun/30		abr/30		R\$ -	R\$ -
140	jul/30		mai/30		R\$ -	R\$ -
141	ago/30		jun/30		R\$ -	R\$ -
142	set/30		jul/30		R\$ -	R\$ -
143	out/30		ago/30		R\$ -	R\$ -
144	nov/30		set/30		R\$ -	R\$ -

Concomitante ao exposto, abaixo a planilha de evolução das parcelas anuais:



RESERVA  
SANTA  
IZABEL

Planilha de cálculo da evolução da parcela anual com a aplicação do INCC e IGPM

	Valor Inicial Parcela	Mês referencia DO INCC/IGPM	INCC/IGPM	Valor aplicado do INCC/IGPM	Valor Corrigido
	set/18 R\$ 8.536,00			R\$ -	R\$ 8.536,00
	out/18 R\$ 8.536,00	ago/18	0,15%	R\$ 12,80	R\$ 8.548,80
	nov/18 R\$ 8.548,80	set/18	0,23%	R\$ 19,66	R\$ 8.568,47
	dez/18 R\$ 8.568,47	out/18	0,35%	R\$ 29,99	R\$ 8.598,46
	jan/19 R\$ 8.598,46	nov/18	0,13%	R\$ 11,18	R\$ 8.609,63
	fev/19 R\$ 8.609,63	dez/18	0,13%	R\$ 11,19	R\$ 8.620,83
	mar/19 R\$ 8.620,83	jan/19	0,49%	R\$ 42,24	R\$ 8.663,07
	abr/19 R\$ 8.663,07	fev/19	0,09%	R\$ 7,80	R\$ 8.670,87
	mai/19 R\$ 8.670,87	mar/19	0,31%	R\$ 26,88	R\$ 8.697,74
	jun/19 R\$ 8.697,74	abr/19	0,38%	R\$ 33,05	R\$ 8.730,80
	jul/19 R\$ 8.730,80	mai/19	0,03%	R\$ 2,62	R\$ 8.733,42
	ago/19 R\$ 8.733,42	jun/19	0,88%	R\$ 76,85	R\$ 8.810,27
1 Anual	set/19 R\$ 8.810,27	jul/19	0,58%	R\$ 51,10	R\$ 8.861,37
	out/19 R\$ 8.861,37	ago/19	0,42%	R\$ 37,22	R\$ 8.898,59
	nov/19 R\$ 8.898,59	set/19	0,46%	R\$ 40,93	R\$ 8.939,52
	dez/19 R\$ 8.939,52	out/19	0,18%	R\$ 16,09	R\$ 8.955,61
	jan/20 R\$ 8.955,61	nov/19	0,04%	R\$ 3,58	R\$ 8.959,19
	fev/20 R\$ 8.959,19	dez/19	0,21%	R\$ 18,81	R\$ 8.978,01
	mar/20 R\$ 8.978,01	jan/20	0,38%	R\$ 34,12	R\$ 9.012,12
	abr/20 R\$ 9.012,12	fev/20	0,33%	R\$ 29,74	R\$ 9.041,86
	mai/20 R\$ 9.041,86	mar/20	0,26%	R\$ 23,51	R\$ 9.065,37
	jun/20 R\$ 9.065,37	abr/20	0,22%	R\$ 19,94	R\$ 9.085,32
	jul/20 R\$ 9.085,32	mai/20	0,20%	R\$ 18,17	R\$ 9.103,49
2 Anual	ago/20 R\$ 9.103,49	jun/20	0,34%	R\$ 30,95	R\$ 9.134,44
	set/20 R\$ 9.134,44	jul/20	1,17%	R\$ 106,87	R\$ 9.241,31
	out/20 R\$ 9.241,31	ago/20	0,72%	R\$ 66,54	R\$ 9.307,85
	nov/20 R\$ 9.307,85	set/20	1,16%	R\$ 107,97	R\$ 9.415,82
	dez/20 R\$ 9.415,82	out/20	1,73%	R\$ 162,89	R\$ 9.578,71
	jan/21 R\$ 9.578,71	nov/20	1,28%	R\$ 122,61	R\$ 9.701,32
	fev/21 R\$ 9.701,32	dez/20	0,70%	R\$ 67,91	R\$ 9.769,23
	mar/21 R\$ 9.769,23	jan/21	0,89%	R\$ 86,95	R\$ 9.856,18
	abr/21 R\$ 9.856,18	fev/21	1,89%	R\$ 186,28	R\$ 10.042,46
	mai/21 R\$ 10.042,46	mar/21	1,30%	R\$ 130,55	R\$ 10.173,01
	jun/21 R\$ 10.173,01	abr/21	0,90%	R\$ 91,56	R\$ 10.264,57
	jul/21 R\$ 10.264,57	mai/21	2,22%	R\$ 227,87	R\$ 10.492,44
	ago/21 R\$ 10.492,44	jun/21	2,16%	R\$ 226,64	R\$ 10.719,08
3 Anual	set/21 R\$ 10.719,08	jul/21	0,85%	R\$ 91,11	R\$ 10.810,19
	out/21 R\$ 10.810,19	ago/21	0,46%	R\$ 49,73	R\$ 10.859,92
	nov/21 R\$ 10.859,92	set/21	0,51%	R\$ 55,39	R\$ 10.915,30
	dez/21 R\$ 10.915,30	out/21	0,86%	R\$ 93,87	R\$ 11.009,18
	jan/22 R\$ 11.009,18	nov/21	0,67%	R\$ 73,76	R\$ 11.082,94



RESERVA  
SANTA  
IZABEL

		fev/22	R\$ 11.082,94		dez/21	0,35%	R\$ 38,79	R\$ 11.121,73
Início IGPM		mar/22	R\$ 11.121,73		jan/22	1,82%	R\$ 202,42	R\$ 11.324,14
		abr/22	R\$ 11.324,14		fev/22	1,83%	R\$ 207,23	R\$ 11.531,37
		mai/22	R\$ 11.531,37		mar/22	1,74%	R\$ 200,65	R\$ 11.732,02
		jun/22	R\$ 11.732,02		abr/22	1,41%	R\$ 165,42	R\$ 11.897,44
		jul/22	R\$ 11.897,44		mai/22	0,52%	R\$ 61,87	R\$ 11.959,31
		ago/22	R\$ 11.959,31		jun/22	0,59%	R\$ 70,56	R\$ 12.029,87
4	Anual	set/22	R\$ 12.029,87		jul/22	0,21%	R\$ 25,26	R\$ 12.055,13
		out/22	R\$ 12.055,13		ago/22		R\$ -	R\$ 12.055,13
		nov/22	R\$ 12.055,13		set/22		R\$ -	R\$ 12.055,13
		dez/22	R\$ 12.055,13		out/22		R\$ -	R\$ 12.055,13
		jan/23	R\$ 12.055,13		nov/22		R\$ -	R\$ 12.055,13
		fev/23	R\$ 12.055,13		dez/22	0,45%	R\$ 54,25	R\$ 12.109,38
		mar/23	R\$ 12.109,38		jan/23	0,21%	R\$ 25,43	R\$ 12.134,81
		abr/23	R\$ 12.134,81		fev/23		R\$ -	R\$ 12.134,81
		mai/23	R\$ 12.134,81		mar/23	0,05%	R\$ 6,07	R\$ 12.140,88
		jun/23	R\$ 12.140,88		abr/23		R\$ -	R\$ 12.140,88
		jul/23	R\$ 12.140,88		mai/23		R\$ -	R\$ 12.140,88
		ago/23	R\$ 12.140,88		jun/23		R\$ -	R\$ 12.140,88
5	Anual	set/23	R\$ 12.140,88		jul/23		R\$ -	R\$ 12.140,88
		out/23	R\$ 12.140,88		ago/23		R\$ -	R\$ 12.140,88
		nov/23	R\$ 12.140,88		set/23	0,37%	R\$ 44,92	R\$ 12.185,80
		dez/23	R\$ 12.185,80		out/23	0,50%	R\$ 60,93	R\$ 12.246,73
		jan/24	R\$ 12.246,73		nov/23	0,59%	R\$ 72,26	R\$ 12.318,98
		fev/24	R\$ 12.318,98		dez/23	0,74%	R\$ 91,16	R\$ 12.410,14
		mar/24	R\$ 12.410,14		jan/24	0,07%	R\$ 8,69	R\$ 12.418,83
		abr/24	R\$ 12.418,83		fev/24		R\$ -	R\$ 12.418,83
		mai/24	R\$ 12.418,83		mar/24		R\$ -	R\$ 12.418,83
		jun/24	R\$ 12.418,83		abr/24	0,31%	R\$ 38,50	R\$ 12.457,33
		jul/24	R\$ 12.457,33		mai/24	0,89%	R\$ 110,87	R\$ 12.568,20
		ago/24	R\$ 12.568,20		jun/24	0,81%	R\$ 101,80	R\$ 12.670,00
6	Anual	set/24	R\$ 12.670,00		jul/24		R\$ -	R\$ 12.670,00
		out/24	R\$ 12.670,00		ago/24		R\$ -	R\$ 12.670,00
		nov/24	R\$ 12.670,00		set/24		R\$ -	R\$ 12.670,00
		dez/24	R\$ 12.670,00		out/24		R\$ -	R\$ 12.670,00
		jan/25	R\$ 12.670,00		nov/24		R\$ -	R\$ 12.670,00
		fev/25	R\$ 12.670,00		dez/24		R\$ -	R\$ 12.670,00
		mar/25	R\$ 12.670,00		jan/25		R\$ -	R\$ 12.670,00
		abr/25	R\$ 12.670,00		fev/25		R\$ -	R\$ 12.670,00
		mai/25	R\$ 12.670,00		mar/25		R\$ -	R\$ 12.670,00
		jun/25	R\$ 12.670,00		abr/25		R\$ -	R\$ 12.670,00
		jul/25	R\$ 12.670,00		mai/25		R\$ -	R\$ 12.670,00
		ago/25	R\$ 12.670,00		jun/25		R\$ -	R\$ 12.670,00
7	Anual	set/25	R\$ 12.670,00		jul/25		R\$ -	R\$ 12.670,00
		out/25	R\$ 12.670,00		ago/25		R\$ -	R\$ 12.670,00
		nov/25	R\$ 12.670,00		set/25		R\$ -	R\$ 12.670,00





RESERVA  
SANTA  
IZABEL

	dez/25	R\$ 12.670,00	out/25		R\$ -	R\$ 12.670,00	
	jan/26	R\$ 12.670,00	nov/25		R\$ -	R\$ 12.670,00	
	fev/26	R\$ 12.670,00	dez/25		R\$ -	R\$ 12.670,00	
	mar/26	R\$ 12.670,00	jan/26		R\$ -	R\$ 12.670,00	
	abr/26	R\$ 12.670,00	fev/26		R\$ -	R\$ 12.670,00	
	mai/26	R\$ 12.670,00	mar/26		R\$ -	R\$ 12.670,00	
	jun/26	R\$ 12.670,00	abr/26		R\$ -	R\$ 12.670,00	
	jul/26	R\$ 12.670,00	mai/26		R\$ -	R\$ 12.670,00	
	ago/26	R\$ 12.670,00	jun/26		R\$ -	R\$ 12.670,00	
8	Anual		set/26	R\$ 12.670,00	jul/26	R\$ -	R\$ 12.670,00
			out/26	R\$ 12.670,00	ago/26	R\$ -	R\$ 12.670,00
			nov/26	R\$ 12.670,00	set/26	R\$ -	R\$ 12.670,00
			dez/26	R\$ 12.670,00	out/26	R\$ -	R\$ 12.670,00
			jan/27	R\$ 12.670,00	nov/26	R\$ -	R\$ 12.670,00
			fev/27	R\$ 12.670,00	dez/26	R\$ -	R\$ 12.670,00
			mar/27	R\$ 12.670,00	jan/27	R\$ -	R\$ 12.670,00
			abr/27	R\$ 12.670,00	fev/27	R\$ -	R\$ 12.670,00
			mai/27	R\$ 12.670,00	mar/27	R\$ -	R\$ 12.670,00
			jun/27	R\$ 12.670,00	abr/27	R\$ -	R\$ 12.670,00
			jul/27	R\$ 12.670,00	mai/27	R\$ -	R\$ 12.670,00
			ago/27	R\$ 12.670,00	jun/27	R\$ -	R\$ 12.670,00
9	Anual		set/27	R\$ 12.670,00	jul/27	R\$ -	R\$ 12.670,00
			out/27	R\$ 12.670,00	ago/27	R\$ -	R\$ 12.670,00
			nov/27	R\$ 12.670,00	set/27	R\$ -	R\$ 12.670,00
			dez/27	R\$ 12.670,00	out/27	R\$ -	R\$ 12.670,00
			jan/28	R\$ 12.670,00	nov/27	R\$ -	R\$ 12.670,00
			fev/28	R\$ 12.670,00	dez/27	R\$ -	R\$ 12.670,00
			mar/28	R\$ 12.670,00	jan/28	R\$ -	R\$ 12.670,00
			abr/28	R\$ 12.670,00	fev/28	R\$ -	R\$ 12.670,00
			mai/28	R\$ 12.670,00	mar/28	R\$ -	R\$ 12.670,00
			jun/28	R\$ 12.670,00	abr/28	R\$ -	R\$ 12.670,00
			jul/28	R\$ 12.670,00	mai/28	R\$ -	R\$ 12.670,00
			ago/28	R\$ 12.670,00	jun/28	R\$ -	R\$ 12.670,00
10	Anual		set/28	R\$ 12.670,00	jul/28	R\$ -	R\$ 12.670,00
			out/28	R\$ 12.670,00	ago/28	R\$ -	R\$ 12.670,00
			nov/28	R\$ 12.670,00	set/28	R\$ -	R\$ 12.670,00
			dez/28	R\$ 12.670,00	out/28	R\$ -	R\$ 12.670,00
			jan/29	R\$ 12.670,00	nov/28	R\$ -	R\$ 12.670,00
			fev/29	R\$ 12.670,00	dez/28	R\$ -	R\$ 12.670,00
			mar/29	R\$ 12.670,00	jan/29	R\$ -	R\$ 12.670,00
			abr/29	R\$ 12.670,00	fev/29	R\$ -	R\$ 12.670,00
			mai/29	R\$ 12.670,00	mar/29	R\$ -	R\$ 12.670,00
			jun/29	R\$ 12.670,00	abr/29	R\$ -	R\$ 12.670,00
			jul/29	R\$ 12.670,00	mai/29	R\$ -	R\$ 12.670,00
			ago/29	R\$ 12.670,00	jun/29	R\$ -	R\$ 12.670,00
11	Anual		set/29	R\$ 12.670,00	jul/29	R\$ -	R\$ 12.670,00



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

	out/29	R\$ 12.670,00	ago/29		R\$ -	R\$ 12.670,00
	nov/29	R\$ 12.670,00	set/29		R\$ -	R\$ 12.670,00
	dez/29	R\$ 12.670,00	out/29		R\$ -	R\$ 12.670,00
	jan/30	R\$ 12.670,00	nov/29		R\$ -	R\$ 12.670,00
	fev/30	R\$ 12.670,00	dez/29		R\$ -	R\$ 12.670,00
	mar/30	R\$ 12.670,00	jan/30		R\$ -	R\$ 12.670,00
	abr/30	R\$ 12.670,00	fev/30		R\$ -	R\$ 12.670,00
	mai/30	R\$ 12.670,00	mar/30		R\$ -	R\$ 12.670,00
	jun/30	R\$ 12.670,00	abr/30		R\$ -	R\$ 12.670,00
	jul/30	R\$ 12.670,00	mai/30		R\$ -	R\$ 12.670,00
	ago/30	R\$ 12.670,00	jun/30		R\$ -	R\$ 12.670,00
12 Anual	set/30	R\$ 12.670,00	jul/30		R\$ -	R\$ 12.670,00

## VII. DOS CRITÉRIOS DE AMORTIZAÇÃO

Em apertada síntese, o demonstrativo das amortizações realizadas pela DD. Perita encontra-se incorreto, pois inicia admitindo como base uma parcela errada, encontrada mediante cálculos de sua autoria e que já foram comprovadamente refutados. Ademais, a DD. Perita se vale da data de 01/07/2023 como premissa das amortizações, sendo que o Saldo Devedor Presente de fls. 81/83 foi emitido em 18/09/2023, o que convém observarmos que os juros são abatidos proporcionalmente ao mês vigente na solicitação do saldo devedor para antecipação, no caso presente o correto seria valer-se de setembro de 2023.

De forma a ilustrar o explicado, segue abaixo planilha correta de amortização:



Planilha de amortização parcelas mensais

	Vencimento da Parcela	Valor da Parcela	Meses para a amortização - Base		Taxa de juros a.m	Valor dos Juros	Valor Presente
			09/2023				
58	set/23	R\$ 2.361,04	0		0,7974%	R\$ -	R\$ 2.361,04
59	out/23	R\$ 2.361,04	1		0,7974%	R\$ 18,68	R\$ 2.342,36
60	nov/23	R\$ 2.361,04	2		0,7974%	R\$ 37,21	R\$ 2.323,83
61	dez/23	R\$ 2.361,04	3		0,7974%	R\$ 55,59	R\$ 2.305,45
62	jan/24	R\$ 2.361,04	4		0,7974%	R\$ 73,83	R\$ 2.287,21
63	fev/24	R\$ 2.361,04	5		0,7974%	R\$ 91,92	R\$ 2.269,12
64	mar/24	R\$ 2.361,04	6		0,7974%	R\$ 109,87	R\$ 2.251,17
65	abr/24	R\$ 2.361,04	7		0,7974%	R\$ 127,68	R\$ 2.233,36
66	mai/24	R\$ 2.361,04	8		0,7974%	R\$ 145,35	R\$ 2.215,69
67	jun/24	R\$ 2.361,04	9		0,7974%	R\$ 162,88	R\$ 2.198,16
68	jul/24	R\$ 2.361,04	10		0,7974%	R\$ 180,27	R\$ 2.180,77
69	ago/24	R\$ 2.361,04	11		0,7974%	R\$ 197,52	R\$ 2.163,52
70	set/24	R\$ 2.361,04	12		0,7974%	R\$ 214,64	R\$ 2.146,40
71	out/24	R\$ 2.361,04	13		0,7974%	R\$ 231,62	R\$ 2.129,42
72	nov/24	R\$ 2.361,04	14		0,7974%	R\$ 248,46	R\$ 2.112,58
73	dez/24	R\$ 2.361,04	15		0,7974%	R\$ 265,17	R\$ 2.095,87
74	jan/25	R\$ 2.361,04	16		0,7974%	R\$ 281,75	R\$ 2.079,29
75	fev/25	R\$ 2.361,04	17		0,7974%	R\$ 298,20	R\$ 2.062,84
76	mar/25	R\$ 2.361,04	18		0,7974%	R\$ 314,52	R\$ 2.046,52
77	abr/25	R\$ 2.361,04	19		0,7974%	R\$ 330,71	R\$ 2.030,33
78	mai/25	R\$ 2.361,04	20		0,7974%	R\$ 346,77	R\$ 2.014,27
79	jun/25	R\$ 2.361,04	21		0,7974%	R\$ 362,71	R\$ 1.998,33
80	jul/25	R\$ 2.361,04	22		0,7974%	R\$ 378,52	R\$ 1.982,52
81	ago/25	R\$ 2.361,04	23		0,7974%	R\$ 394,20	R\$ 1.966,84
82	set/25	R\$ 2.361,04	24		0,7974%	R\$ 409,76	R\$ 1.951,28
83	out/25	R\$ 2.361,04	25		0,7974%	R\$ 425,20	R\$ 1.935,84
84	nov/25	R\$ 2.361,04	26		0,7974%	R\$ 440,51	R\$ 1.920,53
85	dez/25	R\$ 2.361,04	27		0,7974%	R\$ 455,70	R\$ 1.905,34
86	jan/26	R\$ 2.361,04	28		0,7974%	R\$ 470,78	R\$ 1.890,26
87	fev/26	R\$ 2.361,04	29		0,7974%	R\$ 485,73	R\$ 1.875,31
88	mar/26	R\$ 2.361,04	30		0,7974%	R\$ 500,57	R\$ 1.860,47
89	abr/26	R\$ 2.361,04	31		0,7974%	R\$ 515,28	R\$ 1.845,76
90	mai/26	R\$ 2.361,04	32		0,7974%	R\$ 529,89	R\$ 1.831,15
91	jun/26	R\$ 2.361,04	33		0,7974%	R\$ 544,37	R\$ 1.816,67
92	jul/26	R\$ 2.361,04	34		0,7974%	R\$ 558,74	R\$ 1.802,30
93	ago/26	R\$ 2.361,04	35		0,7974%	R\$ 573,00	R\$ 1.788,04
94	set/26	R\$ 2.361,04	36		0,7974%	R\$ 587,15	R\$ 1.773,89
95	out/26	R\$ 2.361,04	37		0,7974%	R\$ 601,18	R\$ 1.759,86
96	nov/26	R\$ 2.361,04	38		0,7974%	R\$ 615,10	R\$ 1.745,94
97	dez/26	R\$ 2.361,04	39		0,7974%	R\$ 628,91	R\$ 1.732,13
98	jan/27	R\$ 2.361,04	40		0,7974%	R\$ 642,62	R\$ 1.718,42
99	fev/27	R\$ 2.361,04	41		0,7974%	R\$ 656,21	R\$ 1.704,83
100	mar/27	R\$ 2.361,04	42		0,7974%	R\$ 669,70	R\$ 1.691,34
101	abr/27	R\$ 2.361,04	43		0,7974%	R\$ 683,08	R\$ 1.677,96
102	mai/27	R\$ 2.361,04	44		0,7974%	R\$ 696,35	R\$ 1.664,69
103	jun/27	R\$ 2.361,04	45		0,7974%	R\$ 709,52	R\$ 1.651,52
104	jul/27	R\$ 2.361,04	46		0,7974%	R\$ 722,59	R\$ 1.638,45
105	ago/27	R\$ 2.361,04	47		0,7974%	R\$ 735,55	R\$ 1.625,49
106	set/27	R\$ 2.361,04	48		0,7974%	R\$ 748,41	R\$ 1.612,63
107	out/27	R\$ 2.361,04	49		0,7974%	R\$ 761,16	R\$ 1.599,88



RESERVA  
SANTA  
IZABEL

108	nov/27	R\$ 2.361,04	50	0,7974%	R\$ 773,82	R\$ 1.587,22
109	dez/27	R\$ 2.361,04	51	0,7974%	R\$ 786,38	R\$ 1.574,66
110	jan/28	R\$ 2.361,04	52	0,7974%	R\$ 798,83	R\$ 1.562,21
111	fev/28	R\$ 2.361,04	53	0,7974%	R\$ 811,19	R\$ 1.549,85
112	mar/28	R\$ 2.361,04	54	0,7974%	R\$ 823,45	R\$ 1.537,59
113	abr/28	R\$ 2.361,04	55	0,7974%	R\$ 835,62	R\$ 1.525,42
114	mai/28	R\$ 2.361,04	56	0,7974%	R\$ 847,68	R\$ 1.513,36
115	jun/28	R\$ 2.361,04	57	0,7974%	R\$ 859,66	R\$ 1.501,38
116	jul/28	R\$ 2.361,04	58	0,7974%	R\$ 871,53	R\$ 1.489,51
117	ago/28	R\$ 2.361,04	59	0,7974%	R\$ 883,32	R\$ 1.477,72
118	set/28	R\$ 2.361,04	60	0,7974%	R\$ 895,01	R\$ 1.466,03
119	out/28	R\$ 2.361,04	61	0,7974%	R\$ 906,61	R\$ 1.454,43
120	nov/28	R\$ 2.361,04	62	0,7974%	R\$ 918,11	R\$ 1.442,93
121	dez/28	R\$ 2.361,04	63	0,7974%	R\$ 929,53	R\$ 1.431,51
122	jan/29	R\$ 2.361,04	64	0,7974%	R\$ 940,85	R\$ 1.420,19
123	fev/29	R\$ 2.361,04	65	0,7974%	R\$ 952,09	R\$ 1.408,95
124	mar/29	R\$ 2.361,04	66	0,7974%	R\$ 963,23	R\$ 1.397,81
125	abr/29	R\$ 2.361,04	67	0,7974%	R\$ 974,29	R\$ 1.386,75
126	mai/29	R\$ 2.361,04	68	0,7974%	R\$ 985,26	R\$ 1.375,78
127	jun/29	R\$ 2.361,04	69	0,7974%	R\$ 996,14	R\$ 1.364,90
128	jul/29	R\$ 2.361,04	70	0,7974%	R\$ 1.006,94	R\$ 1.354,10
129	ago/29	R\$ 2.361,04	71	0,7974%	R\$ 1.017,65	R\$ 1.343,39
130	set/29	R\$ 2.361,04	72	0,7974%	R\$ 1.028,28	R\$ 1.332,76
131	out/29	R\$ 2.361,04	73	0,7974%	R\$ 1.038,82	R\$ 1.322,22
132	nov/29	R\$ 2.361,04	74	0,7974%	R\$ 1.049,28	R\$ 1.311,76
133	dez/29	R\$ 2.361,04	75	0,7974%	R\$ 1.059,66	R\$ 1.301,38
134	jan/30	R\$ 2.361,04	76	0,7974%	R\$ 1.069,96	R\$ 1.291,08
135	fev/30	R\$ 2.361,04	77	0,7974%	R\$ 1.080,17	R\$ 1.280,87
136	mar/30	R\$ 2.361,04	78	0,7974%	R\$ 1.090,30	R\$ 1.270,74
137	abr/30	R\$ 2.361,04	79	0,7974%	R\$ 1.100,36	R\$ 1.260,68
138	mai/30	R\$ 2.361,04	80	0,7974%	R\$ 1.110,33	R\$ 1.250,71
139	jun/30					
140	jul/30					
141	ago/30					
142	set/30					
143	out/30					
144	nov/30					

Valor das parcelas mensais vincendas sem desconto	R\$ 191.244,24
Valor do desconto pela antecipação	R\$ 49.639,53
Saldo Residual das parcelas mensais devido em 09/2023	R\$ 141.604,71



Planilha de amortização parcelas anuais

	Vencimento da Parcela	Valor da Parcela	Meses para a amortização - Base		Taxa de juros a.a	Valor dos Juros	Valor Presente
			09/2023				
5	set/23	R\$ 12.140,88	0		10%	R\$ -	R\$ 12.140,88
6	set/24	R\$ 12.140,88	12		10%	R\$ 1.103,70	R\$ 11.037,18
7	set/25	R\$ 12.140,88	24		10%	R\$ 2.107,06	R\$ 10.033,82
8	set/26	R\$ 12.140,88	36		10%	R\$ 3.019,21	R\$ 9.121,67
9	set/27	R\$ 12.140,88	48		10%	R\$ 3.848,44	R\$ 8.292,44
10	set/28	R\$ 12.140,88	60		10%	R\$ 4.602,29	R\$ 7.538,59
11	set/29	R\$ 12.140,88	72		10%	R\$ 5.287,60	R\$ 6.853,28
12	set/30	R\$ 12.140,88	84		10%	R\$ 5.910,62	R\$ 6.230,26

Valor das parcelas anuais vincendas sem desconto	R\$ 97.127,04
Valor do desconto pela antecipação	R\$ 25.878,91
Saldo Residual das parcelas anuais devido em 09/2023	R\$ 71.248,13

<b>Saldo Residual total (mensais + anuais) devido em 09/2023</b>	<b>R\$ 212.852,84</b>
--	-----------------------

RESERVA  
SANTA  
IZABEL

### VIII. QUESITOS COMPLEMENTARES

Ante todo o exposto, requer o recebimento das presentes considerações para serem analisadas em sede de elucidação do laudo pericial, solicitando a DD. Perita Dra. Daniele Monteiro da Silva que responda aos seguintes quesitos complementares:

1. Em se tratando das alíquotas informadas, demonstre I. Perita a memória de cálculo utilizada para chegar na taxa mensal de 0,8391% e anual de 10,0694%, mencionada em fls. 187.
2. Em se tratando das alíquotas informadas, demonstre I. Perita a memória de cálculo utilizada para chegar na taxa anual de 0,959875% e anual de 10,0325%, mencionada em fls. 188.
3. Pode a I. Perita esclarecer por qual motivo no quadro do Apêndice I (fls. 205) a taxa de juros efetiva anual mencionada é de 10,5474% e em fls. 187 no parágrafo “*Análise das parcelas mensais*” a taxa de juros efetiva anual mencionada é de 10.0694%.
4. Pode a I. Perita esclarecer o motivo pelo qual temos uma divergência diante do quadro presente no Apêndice I (fls. 205), cujo valor requerido é de R\$ 219.282,05, mas quando realizada a soma dos valores de entrada, parcelas anuais e valor total financiado chegamos no valor de R\$ 215.877,31.
5. Pode a I. Perita esclarecer por qual motivo há diferença entre o valor das parcelas anuais de R\$ 55.918,00 no quadro do Apêndice I (fls. 205) e no Demonstrativo das Operações (fls. 186) o valor das parcelas anuais ser de R\$ 59.322,74.
6. Informe a I. Perita qual a taxa utilizada para o cálculo da parcela anual no “*CÁLCULO DA PRESTAÇÃO INICIAL*” do Apêndice III (fls.212), demonstrando sua aplicação.

RESERVA  
SANTA  
IZABEL

7. Considerando a base de cálculo (saldo / capital) para as parcelas mensais apresentada no tópico “II. DA COMPOSIÇÃO DO PREÇO” desta análise, favor demonstrar o valor e memória de cálculo das parcelas mensais utilizando a taxa de juros do contrato.
8. Considerando a base de cálculo (saldo / capital) para as parcelas anuais apresentada no tópico “II. DA COMPOSIÇÃO DO PREÇO” desta análise, favor demonstrar o valor e memória de cálculo das parcelas anuais utilizando a taxa de juros do contrato.
9. Pode a DD. Perita demonstrar a atualização das parcelas mensais que constam em contrato com a correção monetária considerando o índice de 2 meses anteriores ao da parcela, conforme explicações e tabelas fornecidas no tópico “VI. DA ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR” desta análise.
10. Favor demonstrar a atualização das parcelas anuais que constam em contrato com a correção monetária considerando o índice de 2 meses anteriores ao da parcela, conforme explicações e tabelas fornecidas no tópico “VI. DA ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR” desta análise

RESERVA  
SANTA  
IZABEL

## IX. CONCLUSÃO

Diante de todos os fatos, cálculos e explicações fornecidas na presente análise, é inegável que a Requerida cumpriu fielmente com todas as obrigações avençadas no Instrumento Particular de Venda e Compra (fls. 21/51).

Conclui-se que a evolução das parcelas mensais e anuais seguem rigorosamente as alíquotas de juros de 0,7974% ao mês e 10% ao ano, conforme restou provado pelas planilhas de cálculo anexadas no decorrer da análise em conjunto com os Anexos 1, 2, 3 e 4. As correções aplicadas pelos índices INCC e posteriormente IGP-M foram legítimas e todas as exceções possuem previsão contratual, conforme restou demonstrado. A dúvida com relação a data de venda do imóvel possui indiscutível explicação na folha 10 deste documento em conjunto com os Anexos 5 e 6, o que nos permite com absoluta certeza afirmar que não houve qualquer cobrança por maior da Requerente, sendo todos os valores cobrados e pagos coerentes ao ajustado entre as partes.

Por fim, solicita-se que após a devida análise da DD. Perita, sejam novamente abertas vistas para a manifestação do assistente técnico pelo prazo de quinze (15) dias, para nova análise e manifestação previamente à decisão deste r. Juízo acolhendo ou ressalvando as considerações periciais.

Campinas/SP, 23 de julho de 2024

Assistente Técnico: Marcelo Alves Bessado  
Administrador de Empresas





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

## PLANILHAS DE CÁLCULO



RESERVA  
SANTA  
IZABEL

### ANEXO 1

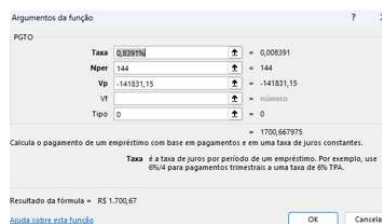
Comparativo ao Apêndice I (fls. 205/207), segue os cálculos:

Quadro retirado do Apêndice I, fls. 205

Vara Cível : 1ª Cível da Comarca de Jaguariúna/SP	
Processo nº : 1004599-47.2023.8.26.0296	
Requerente : Marcia Aparecida Piccoloto Matta	
Requerido : Reserva Santa Izabel Empreendimentos Imobiliários Ltda	
CALCULO DA PRESTAÇÃO INICIAL - CONTRATO fls. 21/51	
Valor requerido	R\$ 219.282,05
Entrada - Cheque nº 991351 - 21/10/2018	R\$ (4.653,20)
Entrada - Cheque nº 991355 - 29/10/2018	R\$ (5.234,85)
Entrada - Boleto - 29/11/2018	R\$ (11.633,00)
Parcelas Anuais	R\$ (55.918,00)
Juros de carência	R\$ -
Valor total financiado	R\$ 138.438,28
Taxa de juros nominal mensal	0,8391%
Taxa de juros nominal anual	10,0694%
Taxa de juros efetiva anual	10,5474%
Prazo de amortização em meses.	144
Prazo de amortização em anos	12,00
Data do vencimento da primeira parcela	25/12/2018
Cálculo do Custo Total do Financiamento - Tabela Price	
$P = \frac{(1+i)^n - 1}{(1+i)^n \times i}$	
$P = \frac{2,3311}{0,0280}$	83,3954
<b>P = R\$ 1.680,00</b>	

Utilizando o saldo correto para cálculo da parcela mensal e aplicando a taxa de juros mencionada pela DD. Perita chegamos em uma parcela superior ao contrato, como demonstrado abaixo:

Valor Unidade	R\$ 219.282,05
Saldo Para Parcelas Mensais / Sem Capitalizar (63,660%)	R\$ 139.596,00
Saldo Para Parcelas Mensais / Capitalizado (02 Meses - Juros 0,8391%)	R\$ 141.948,53
144 Parcelas Mensais ( Juros 0,8391%)	R\$ 1.700,67



Todavia, seguindo o cálculo correto:

Valor Unidade	R\$ 219.282,05
Saldo Para Parcelas Mensais / Sem Capitalizar (63,660%)	R\$ 139.596,00
Saldo Para Parcelas Mensais / Capitalizado (02 Meses - Juros 0,7974%)	R\$ 141.831,15
144 Parcelas Mensais ( Juros 0,7974%)	R\$ 1.659,85





RESERVA  
SANTA  
IZABEL

## ANEXO 1

CALCULO DA PRESTAÇÃO INICIAL	Calculo Perito	Calculo Contrato
	↓	↓
Valor Requerido	R\$ 219.282,05	R\$ 219.282,05
Entrada - Cheque nº 991361 - 21/10/2018 <i>(data correta 29/09/2018)</i>	R\$ 4.653,20	R\$ 4.653,20
Entrada - Cheque nº 991366 - 29/10/2018	R\$ 5.234,85	R\$ 5.234,85
Entrada - Boleto - 29/11/2018	R\$ 11.633,00	R\$ 11.633,00
Parcelas Anuais <i>(Saldo)</i>	R\$ 55.918,00	R\$ 58.165,00
Valor Total Financiado <i>( Saldo para parcelas Mensais)</i>	R\$ 138.438,26	R\$ 141.831,15
Taxa de Juros nominal Mensal	0,8391%	0,7974%
Taxa de Juros nominal Anual	10,0694%	10,0000%
Taxa de Juros efetiva Anual	10,5474%	10,0000%
Prazo de amortização em meses.	144	144
Prazo de amortização em anos	12	12
Data Vencimento da primeira parcela	25/12/2018	25/12/2018



RESERVA  
SANTA  
IZABEL

### ANEXO 2

Comparativo ao Apêndice II (fls. 208/211), segue os cálculos:

Quadro retirado do Apêndice II, fls. 208

Vara Cível : 1ª Cível da Comarca de Jaguariúna/SP Processo nº : 1004599-47.2023.8.26.0296 Requerente : Marcia Aparecida Piccoloto Matta Requerido : Reserva Santa Izabel Empreendimentos Imobiliários Ltda	
RECÁLCULO DA PRESTAÇÃO INICIAL - CONTRATO fls. 21/51	
Valor requerido	R\$ 219.282,05
Entrada - Cheque nº 991361 - 21/10/2018	R\$ (4.653,20)
Entrada - Cheque nº 991366 - 29/10/2018	R\$ (5.234,85)
Entrada - Boleto - 29/11/2018	R\$ (11.633,00)
Parcelas Anuais	R\$ (55.918,00)
Juros de carência	R\$ -
<b>Valor total financiado</b>	<b>R\$ 138.438,26</b>
Taxa de juros nominal mensal	0,7974%
Taxa de juros nominal anual	9,57%
<b>Taxa de juros efetiva anual</b>	<b>10,0000%</b>
Prazo de amortização em meses.	144
Prazo de amortização em anos	12,00
Data do vencimento da primeira parcela	25/12/2018
Cálculo do Custo Total do Financiamento - Tabela Price	
$P = \frac{(1+i)^n - 1}{(1+i)^n \times i}$	
P =	2,1384 - 85,4475
	0,0250
<b>P =</b>	<b>R\$ 1.620,18</b>

Lembrando que, o total financiado está errado, o correto seria o valor de R\$ 141.831,15

Se considerarmos a soma dos valores apresentados (Entradas + Parcelas anuais + Valor total financiado) chegamos a um valor total de R\$ 215.877,31, ou seja, valor inferior ao valor requerido/valor de venda.

CALCULO DA PRESTAÇÃO INICIAL	Calculo Perito	Calculo Contrato
Valor Requerido	R\$ 219.282,05	R\$ 219.282,05
Entrada - Cheque nº 991361 - 21/10/2018 <i>(data correta 29/09/2018)</i>	R\$ 4.653,20	R\$ 4.653,20
Entrada - Cheque nº 991366 - 29/10/2018	R\$ 5.234,85	R\$ 5.234,85
Entrada - Boleto - 29/11/2018	R\$ 11.633,00	R\$ 11.633,00
Parcelas Anuais <i>(Saldo)</i>	R\$ 55.918,00	R\$ 58.165,00
<b>Valor Total Financiado <i>( Saldo para parcelas Mensais)</i></b>	<b>R\$ 138.438,26</b>	<b>R\$ 141.831,15</b>
Taxa de Juros nominal Mensal	0,8391%	0,7974%
Taxa de Juros nominal Anual	10,0694%	10,0000%
Taxa de Juros efetiva Anual	10,5474%	10,0000%
Prazo de amortização em meses.	144	144
Prazo de amortização em anos	12	12
Data Vencimento da primeira parcela	25/12/2018	25/12/2018



### ANEXO 3

Comparativo ao Apêndice III (fls. 212), segue os cálculos:

Primeiramente, vale ressaltar que a data de vencimento da primeira parcela anual no quadro presente no Apêndice III (fls. 212) está para o dia 25/12/2019, sendo que o correto e previsto no contrato é 25/09/2019. Abaixo, o comparativo de cálculos:

Quadro retirado do Apêndice III, fls. 212

Vara Cível : 1ª Cível da Comarca de Jaguariúna/SP	
Processo nº : 1004599-47.2023.8.26.0296	
Requerente : Marcia Aparecida Piccoloto Matta	
Requerido : Reserva Santa Izabel Empreendimentos Imobiliários Ltda	
<b>CALCULO DA PRESTAÇÃO INICIAL - CONTRATO fls. 21/51</b>	
Valor requerido	R\$ 219.282,05
Entrada - Cheque nº 991361 - 21/10/2018	R\$ (4.653,20)
Entrada - Cheque nº 991366 - 29/10/2018	R\$ (5.234,85)
Entrada - Boleto - 29/11/2018	R\$ (11.633,00)
Parcelas Mensais	R\$ (138.438,26)
Juros de carência	R\$ -
	-
	-
	-
<b>Valor total financiado</b>	<b>R\$ 59.322,74</b>
Taxa de juros nominal mensal	0,7999%
Taxa de Juros nominal anual	9,5967%
Taxa de juros efetiva anual	10,0325%
Prazo de amortização em meses.	120
Prazo de amortização em anos	12
Data do vencimento da primeira parcela	25/12/2019
<b>Cálculo do Custo Total do Financiamento - Tabela Price</b>	
P =	$\frac{(1+i)^n - 1}{(1+i)^n \times i}$
P =	$\frac{2,0038}{0,2883} = 5,9497$
<b>P =</b>	<b>R\$ 8.538,00</b>

Utilizando o saldo correto para cálculo da parcela anual e aplicando a taxa de juros mencionada pela DD. Perita chegamos em uma parcela superior ao contrato, como demonstrado abaixo:

Valor Unidade	R\$ 219.282,05
Saldo Para Parcelas Anuais (26,525%)	R\$ 58.165,00
12 Parcelas Anuais ( 10,0325%)	R\$ 8.550,08



Argumentos da função

PGTO

Taxa 10,0325% = 0,100325

Nper 12 = 12

Vp -58165 = -58165

Vf = número

Tipo 0 = 0

= 8550,083197

Calcula o pagamento de um empréstimo com base em pagamentos e em uma taxa de juros constantes.

Taxa é a taxa de juros por período de um empréstimo. Por exemplo, use 6%/4 para pagamentos trimestrais a uma taxa de 6% TPA.

Resultado da fórmula = R\$ 8.550,08

[Ajuda sobre esta função](#) OK Cancelar



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

### ANEXO 3

Todavia, seguindo o cálculo correto:

Valor Unidade	R\$ 219.282,05
Saldo Para Parcelas Anuais (26,525%)	R\$ 58.165,00
12 Parcelas Anuais ( 10,00%)	R\$ 8.536,49



CALCULO DA PRESTAÇÃO INICIAL	Calculo Perito	Calculo Contrato
	↓	↓
Valor Requerido	R\$ 219.282,05	R\$ 219.282,05
Entrada - Cheque nº 991361 - 21/10/2018 <i>(data correta 29/09/2018)</i>	R\$ 4.653,20	R\$ 4.653,20
Entrada - Cheque nº 991366 - 29/10/2018	R\$ 5.234,85	R\$ 5.234,85
Entrada - Boleto - 29/11/2018	R\$ 11.633,00	R\$ 11.633,00
Parcelas Mensais <i>(Saldo)</i>	R\$ 138.438,26	R\$ 141.831,15
Valor Total Financiado <i>(Saldo para parcelas Anuais)</i>	R\$ 59.322,74	R\$ 58.165,00
Taxa de Juros nominal Mensal	0,7999%	0,7974%
Taxa de Juros nominal Anual	9,5987%	10,0000%
Taxa de Juros efetiva Anual	10,0325%	10,0000%
Prazo de amortização em meses.	120	120
Prazo de amortização em anos	12	12
Data Vencimento da primeira parcela	25/12/2019	25/09/2019



RESERVA  
SANTA  
IZABEL

### ANEXO 4

Comparativo ao Apêndice IV (fls. 213/214), segue os cálculos:

Quadro retirado do Apêndice IV, fls. 213

Vara Cível : 1ª Cível da Comarca de Jaguariúna/SP	
Processo nº: 1004599-47.2023.8.26.0296	
Requerente : Marcia Aparecida Piccoloto Matta	
Requerido : Reserva Santa Izabel Empreendimentos Imobiliários Ltda	
CÁLCULO DA PRESTAÇÃO INICIAL - CONTRATO fls. 21/51	
Valor requerido	R\$ 219.282,05
Entrada - Cheque nº 991361 - 21/	R\$ (4.653,20)
Entrada - Cheque nº 991366 - 29/	R\$ (5.234,85)
Entrada - Boleto - 29/11/2018	R\$ (11.633,00)
Parcelas Mensais	R\$ (138.438,26)
Juros de carência	R\$ -
	R\$ -
	R\$ -
<b>Valor total financiado</b>	<b>R\$ 59.322,74</b>
Taxa de juros nominal mensal	0,7974%
Taxa de Juros nominal anual	9,57%
<b>Taxa de juros efetiva anual</b>	<b>10,0000%</b>
Prazo de amortização em meses.	120
Prazo de amortização em anos	12
Data do vencimento da primeira parcela	25/12/2019
Cálculo do Custo Total do Financiamento - Tabela Price	
$P = \frac{(1+i)^n - 1}{(1+i)^n \times i}$	
P =	1,9940 - 6,9600
	0,2865
<b>P =</b>	<b>R\$ 8.523,40</b>

CÁLCULO DA PRESTAÇÃO INICIAL	Calculo Perito	Calculo Contrato
Valor Requerido	R\$ 219.282,05	R\$ 219.282,05
Entrada - Cheque nº 991361 - 21/10/2018 <i>(data correta 29/09/2018)</i>	R\$ 4.653,20	R\$ 4.653,20
Entrada - Cheque nº 991366 - 29/10/2018	R\$ 5.234,85	R\$ 5.234,85
Entrada - Boleto - 29/11/2018	R\$ 11.633,00	R\$ 11.633,00
Parcelas Mensais <i>(Saldo)</i>	R\$ 138.438,26	R\$ 141.831,15
<b>Valor Total Financiado <i>(Saldo para parcelas Anuais)</i></b>	<b>R\$ 59.322,74</b>	<b>R\$ 58.165,00</b>
Taxa de Juros nominal Mensal	0,7999%	0,7974%
Taxa de Juros nominal Anual	9,5987%	10,0000%
Taxa de Juros efetiva Anual	10,0325%	10,0000%
Prazo de amortização em meses.	120	120
Prazo de amortização em anos	12	12
Data Vencimento da primeira parcela	25/12/2019	25/09/2019



RESERVA  
SANTA  
IZABEL

ANEXO 5

RESERVA SANTA IZABEL

V7brasil

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
L	13	410,62

A RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA

O(a,s) Sr.(a,s) MADÉIA AP. Ouedalva, 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\$ 4.653,20	033	0207	991361	IMEDIATAMENTE DEPOIS DE ACEITA E APROVADA A PROPOSTA PELA VENDEDORA
R\$ 5.234,85	033	0207	991366	29 de Outubro de 2018
R\$ 11.633,00	BOLETO BANCÁRIO			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\$ 3.568,00	1ª PRESTAÇÃO MENSAL	
<input type="checkbox"/>	4	Anuais de R\$ 18.349,00	DIA 05 15 25	
<input type="checkbox"/>	48	Mensais de R\$ 5.055,00	<input checked="" type="checkbox"/> de Dezembro de 2018.	
<input type="checkbox"/>	96	Mensais de R\$ 2.120,00		
<input type="checkbox"/>	8	Anuais de R\$ 10.903,00		
<input type="checkbox"/>	96	Mensais de R\$ 3.003,00	1ª PRESTAÇÃO ANUAL (SE HOUVER)	
<input checked="" type="checkbox"/>	12	Anuais de R\$ 1.660,00	DIA 05 15 25	
<input type="checkbox"/>	144	Mensais de R\$ 2.351,00	<input checked="" type="checkbox"/> de Setembro de 2019.	

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) 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) 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(emos) 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 INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA E FORMA DE PAGAMENTO						
IMOBILIÁRIA	CORRETOR(A,ES)	VALOR	BANCO	AGÊNCIA	CHEQUE	BOM PARA
Coordenação	V7brasil	R\$ 4.653,20	033	0207	991362	Ato
		R\$ 4.653,20	033	0207	991364	29/10/2018
		R\$ 2.326,60	033	0207	991363	Ato
		R\$ 1.744,95	033	0207	991365	29/10/2018

Declaro(amos) que contratei(amos) 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 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 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.

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	

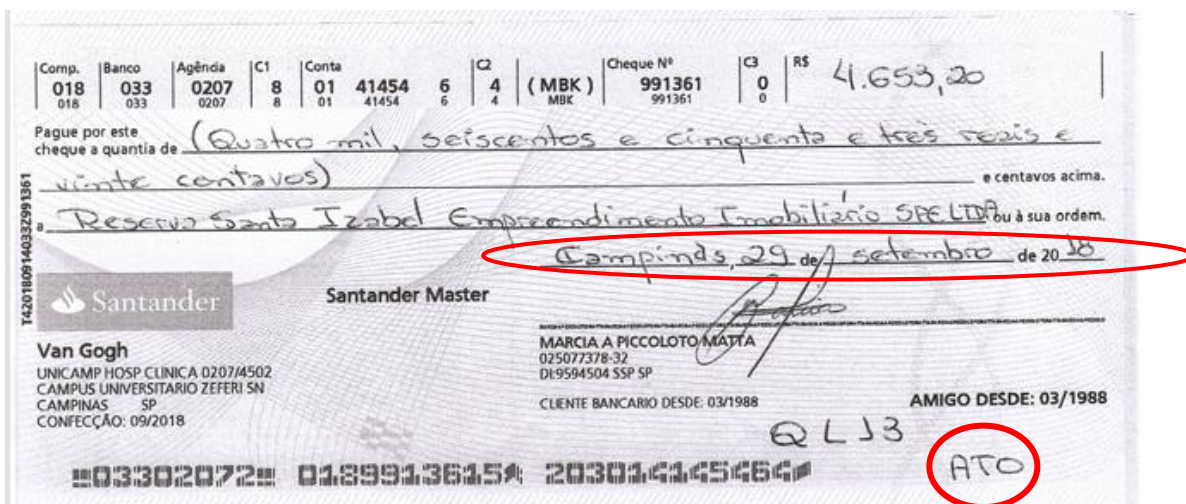
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO CARLOS DE LIMA JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/07/2024 às 14:04, sob o número WJAG24700458143 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004599-47.2023.8.26.0296 e código BGNhkmjz.



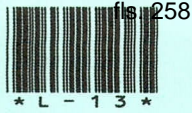
ANEXO 6



Do cheque acima podemos extrair a data de 29 de setembro de 2018 como pagamento do ato, ou seja, a data de venda, conforme explicado em fls. 10 dessa análise e destaques abaixo:



PRÉ-CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA



DA PROPOSTA, DO IMÓVEL, PREÇO, FORMA DE PAGAMENTO E DEMAIS CONDIÇÕES

IMÓVEL		
QUADRA	LOTE	ÁREA M²
L	13	410,62

A RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA

O(a,s) Sr.(a,s) MARCIA AP. Piccolini, 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\$ 4.653,20	033	0207	991361	IMEDIATAMENTE DEPOIS DE ACEITA E APROVADA A PROPOSTA PELA VENDEDORA
R\$ 5.234,85	033	0207	991366	29 de Outubro de 2018
R\$ 11.633,00	BOLETO BANCÁRIO			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\$ 3.568,00	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\$ 18.349,00	
<input type="checkbox"/>	48	Mensais de R\$ 5.055,00	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\$ 2.120,00	
	8	Anuais de R\$ 10.903,00	
<input type="checkbox"/>	96	Mensais de R\$ 3.003,00	
<input checked="" type="checkbox"/>	144	Mensais de R\$ 1.660,00	
	12	Anuais de R\$ 8.536,00	
<input type="checkbox"/>	144	Mensais de R\$ 2.351,00	

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 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 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(emos) 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 INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA E FORMA DE PAGAMENTO

IMOBILIÁRIA	CORRETOR(A,ES)	VALOR	BANCO	AGÊNCIA	CHEQUE	BOM PARA
GOV ZAGA	CAGL	R\$ 4.653,20	033	0207	991362	Ato
		R\$ 4.653,20	033	0207	991364	29/10/2018
Coordenação	V7brasil	R\$ 2.326,60	033	0207	991363	Ato
		R\$ 1.744,95	033	0207	991365	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 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 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.

JAGUARIÚNA/SP, 29 de setembro de 2018.

*[Assinatura]*  
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 Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/10/2018 às 14:04, sob o número VJAG24700458143. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004599-47.2013.8.26.0296 e código KUS41Zts.

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

Processo nº 1004599-47.2023.8.26.0296

**MARCIA MARIA PICOLOTTO MATTA**, já qualificada nos autos em epigrafe, **PRODUÇÃO ANTECIPADA DE PROVAS**, movida contra **BUILDING ASSESSORIA E CONSULTORIA LTDA OUTRA**, por seu advogado subscritor, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, **manifestar-se sobre o laudo pericial apresentado**, nos seguintes termos.

Consigne-se, inicialmente, que a AUTORA procedeu a revisão dos cálculos apresentados junto a exordial, mormente no que se refere ao cálculo das parcelas anuais contratadas, sendo, esta, a maior divergência entre os cálculos apresentados inicialmente e o laudo pericial apresentado.

Mesmo assim, após revisar os cálculos com base nas conclusões prestadas pela Ilma. Expert, restou apurada **pequena** divergência em relação as bases de cálculos utilizadas junto a correção das parcelas contratadas, sendo apurado pela AUTORA o valor inicial de R\$ 139.596,00 (cento e trinta e nove mil quinhentos e noventa e seis Reais), frente aos R\$ 138.438,26 (cento e trinta e oito mil quatrocentos e trinta e oito Reais e vinte e seis centavos) apurado junto ao laudo pericial, em relação a apuração das parcelas **mensais** contratadas. No mesmo sentido, quanto as parcelas **anuais**, restou também apurada uma pequena diferença em relação a respectiva base de cálculo, resultando no valor de R\$ 59.322,74 (cinquenta e nove mil trezentos e vinte e dois Reais e setenta e quatro centavos), frente aos R\$ 58.165,00 (cinquenta e oito mil cento e sessenta e cinco Reais) apurados pela AUTORA.

Portanto, restando apuradas as divergências mencionadas, a AUTORA, respeitosamente, neste ato apresenta as planilhas de cálculos elaboradas em face do laudo pericial apresentado, demonstrando tais divergências, assim como o rol de quesitos suplementares, em anexo, a serem respondidos pela Ilma. Perita.

Termos em que,  
Pede deferimento,  
Jaguariúna, 24 de julho de 2024.

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

## ROL DE QUESITOS SUPLEMENTARES

Conforme constante junto ao laudo pericial o saldo devedor é de 197.761,00 sendo que, para as bases de cálculos da tabela *price* são: (fls 186)

- a. 138.438,26 para cálculos de 144 prestações mensais e
- b. 59.322,74 para cálculos de 12 prestações anuais

### Quesitos:

- 1) Qual é o valor exato do saldo devedor que serviu para base de cálculo das parcelas mensais e anuais? Explique.
- 2) Quais são os valores individuais da base de cálculo da TP que serviram para cálculos das 144 parcelas mensais e 12 anuais? Explique.
- 3) Quais são os valores totais com juros informados na aplicação da tabela *price*, das 144 bem como das 12 prestações? Explique.
- 4) Qual a cláusula contratual onde informa que os valores da entrada sofrem capitalização e que são adicionadas ao saldo devedor para fins de cálculos na TP?
- 5) Queira a Ilma. Perita proceder a atualização dos cálculos das parcelas e do saldo devedor, conforme até os dias atuais, isto é, até julho de 2024.

## VALOR FINANCIADO - 144 PRESTAÇÕES

### ANEXO I - CÁLCULOS PERITA

Entidade:	Loteadora Reserva /santa Isabel
Cliente:	Márcia Aparecida Picoloto Motta
juros contratuais:	0,797400%
qtde parcelas	144
valor parcela:	R\$ 1.620,15
soma total parcelas	R\$ 233.300,92

Valor Financiado:	R\$ 138.438,26
-------------------	----------------

Taxa de Juros:	0,797400%
----------------	-----------

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

Valor das Parcelas:	R\$ 1.620,15
---------------------	--------------

Total de Juros:	R\$ 94.862,66
-----------------	---------------

Total do Financiamento:	R\$ 233.300,92
-------------------------	----------------

Data	Número	Saldo	V. Parcela	Amortização	Juros		
dez-18	1	R\$ 138.438,26	R\$ 1.620,15	R\$ 516,24	R\$ 1.103,91		
jan-19	2	R\$ 137.922,02	R\$ 1.620,15	R\$ 520,36	R\$ 1.099,79		
fev-19	3	R\$ 137.401,67	R\$ 1.620,15	R\$ 524,50	R\$ 1.095,64		
mar-19	4	R\$ 136.877,16	R\$ 1.620,15	R\$ 528,69	R\$ 1.091,46		
abr-19	5	R\$ 136.348,48	R\$ 1.620,15	R\$ 532,90	R\$ 1.087,24		
mai-19	6	R\$ 135.815,57	R\$ 1.620,15	R\$ 537,15	R\$ 1.082,99		
jun-19	7	R\$ 135.278,42	R\$ 1.620,15	R\$ 541,44	R\$ 1.078,71		
jul-19	8	R\$ 134.736,99	R\$ 1.620,15	R\$ 545,75	R\$ 1.074,39		
ago-19	9	R\$ 134.191,23	R\$ 1.620,15	R\$ 550,10	R\$ 1.070,04		
set-19	10	R\$ 133.641,13	R\$ 1.620,15	R\$ 554,49	R\$ 1.065,65		
out-19	11	R\$ 133.086,64	R\$ 1.620,15	R\$ 558,91	R\$ 1.061,23		
nov-19	12	R\$ 132.527,73	R\$ 1.620,15	R\$ 563,37	R\$ 1.056,78		
dez-19	13	R\$ 131.964,36	R\$ 1.620,15	R\$ 567,86	R\$ 1.052,28		
jan-20	14	R\$ 131.396,49	R\$ 1.620,15	R\$ 572,39	R\$ 1.047,76		
fev-20	15	R\$ 130.824,11	R\$ 1.620,15	R\$ 576,95	R\$ 1.043,19		
mar-20	16	R\$ 130.247,15	R\$ 1.620,15	R\$ 581,55	R\$ 1.038,59		
abr-20	17	R\$ 129.665,60	R\$ 1.620,15	R\$ 586,19	R\$ 1.033,95		
mai-20	18	R\$ 129.079,41	R\$ 1.620,15	R\$ 590,87	R\$ 1.029,28		
jun-20	19	R\$ 128.488,54	R\$ 1.620,15	R\$ 595,58	R\$ 1.024,57		
jul-20	20	R\$ 127.892,96	R\$ 1.620,15	R\$ 600,33	R\$ 1.019,82		
ago-20	21	R\$ 127.292,63	R\$ 1.620,15	R\$ 605,11	R\$ 1.015,03		
set-20	22	R\$ 126.687,52	R\$ 1.620,15	R\$ 609,94	R\$ 1.010,21		
out-20	23	R\$ 126.077,58	R\$ 1.620,15	R\$ 614,80	R\$ 1.005,34		
nov-20	24	R\$ 125.462,78	R\$ 1.620,15	R\$ 619,71	R\$ 1.000,44		
dez-20	25	R\$ 124.843,07	R\$ 1.620,15	R\$ 624,65	R\$ 995,50		
jan-21	26	R\$ 124.218,43	R\$ 1.620,15	R\$ 629,63	R\$ 990,52		
fev-21	27	R\$ 123.588,80	R\$ 1.620,15	R\$ 634,65	R\$ 985,50		
mar-21	28	R\$ 122.954,15	R\$ 1.620,15	R\$ 639,71	R\$ 980,44		
abr-21	29	R\$ 122.314,44	R\$ 1.620,15	R\$ 644,81	R\$ 975,34		
mai-21	30	R\$ 121.669,63	R\$ 1.620,15	R\$ 649,95	R\$ 970,19		
jun-21	31	R\$ 121.019,68	R\$ 1.620,15	R\$ 655,13	R\$ 965,01		
jul-21	32	R\$ 120.364,55	R\$ 1.620,15	R\$ 660,36	R\$ 959,79		
ago-21	33	R\$ 119.704,19	R\$ 1.620,15	R\$ 665,62	R\$ 954,52		
set-21	34	R\$ 119.038,57	R\$ 1.620,15	R\$ 670,93	R\$ 949,21		
out-21	35	R\$ 118.367,63	R\$ 1.620,15	R\$ 676,28	R\$ 943,86		
nov-21	36	R\$ 117.691,35	R\$ 1.620,15	R\$ 681,67	R\$ 938,47		
dez-21	37	R\$ 117.009,68	R\$ 1.620,15	R\$ 687,11	R\$ 933,04		
jan-22	38	R\$ 116.322,57	R\$ 1.620,15	R\$ 692,59	R\$ 927,56		
fev-22	39	R\$ 115.629,98	R\$ 1.620,15	R\$ 698,11	R\$ 922,03		
mar-22	40	R\$ 114.931,87	R\$ 1.620,15	R\$ 703,68	R\$ 916,47		
abr-22	41	R\$ 114.228,19	R\$ 1.620,15	R\$ 709,29	R\$ 910,86		
mai-22	42	R\$ 113.518,90	R\$ 1.620,15	R\$ 714,95	R\$ 905,20		
jun-22	43	R\$ 112.803,95	R\$ 1.620,15	R\$ 720,65	R\$ 899,50		
jul-22	44	R\$ 112.083,31	R\$ 1.620,15	R\$ 726,39	R\$ 893,75		
ago-22	45	R\$ 111.356,91	R\$ 1.620,15	R\$ 732,19	R\$ 887,96		
set-22	46	R\$ 110.624,73	R\$ 1.620,15	R\$ 738,02	R\$ 882,12		
out-22	47	R\$ 109.886,70	R\$ 1.620,15	R\$ 743,91	R\$ 876,24		

## VALOR FINANCIADO - 144 PRESTAÇÕES

### ANEXO I - CÁLCULOS PERITA

Entidade:	Loteadora Reserva /santa Isabel
Cliente:	Márcia Aparecida Picoloto Motta
juros contratuais:	0,797400%
qtde parcelas	144
valor parcela:	R\$ 1.620,15
soma total parcelas	R\$ 233.300,92

Valor Financiado:	R\$ 138.438,26
-------------------	----------------

Taxa de Juros:	0,797400%
----------------	-----------

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

Valor das Parcelas:	R\$ 1.620,15
---------------------	--------------

Total de Juros:	R\$ 94.862,66
-----------------	---------------

Total do Financiamento:	R\$ 233.300,92
-------------------------	----------------

Data	Número	Saldo	V. Parcela	Amortização	Juros
nov-22	48	R\$ 109.142,80	R\$ 1.620,15	R\$ 749,84	R\$ 870,30
dez-22	49	R\$ 108.392,96	R\$ 1.620,15	R\$ 755,82	R\$ 864,33
jan-23	50	R\$ 107.637,14	R\$ 1.620,15	R\$ 761,85	R\$ 858,30
fev-23	51	R\$ 106.875,29	R\$ 1.620,15	R\$ 767,92	R\$ 852,22
mar-23	52	R\$ 106.107,37	R\$ 1.620,15	R\$ 774,05	R\$ 846,10
abr-23	53	R\$ 105.333,32	R\$ 1.620,15	R\$ 780,22	R\$ 839,93
mai-23	54	R\$ 104.553,10	R\$ 1.620,15	R\$ 786,44	R\$ 833,71
jun-23	55	R\$ 103.766,67	R\$ 1.620,15	R\$ 792,71	R\$ 827,44
jul-23	56	R\$ 102.973,96	R\$ 1.620,15	R\$ 799,03	R\$ 821,11
ago-23	57	R\$ 102.174,92	R\$ 1.620,15	R\$ 805,40	R\$ 814,74
set-23	58	R\$ 101.369,52	R\$ 1.620,15	R\$ 811,82	R\$ 808,32
out-23	59	R\$ 100.557,70	R\$ 1.620,15	R\$ 818,30	R\$ 801,85
nov-23	60	R\$ 99.739,40	R\$ 1.620,15	R\$ 824,82	R\$ 795,32
dez-23	61	R\$ 98.914,58	R\$ 1.620,15	R\$ 831,40	R\$ 788,74
jan-24	62	R\$ 98.083,18	R\$ 1.620,15	R\$ 838,03	R\$ 782,12
fev-24	63	R\$ 97.245,15	R\$ 1.620,15	R\$ 844,71	R\$ 775,43
mar-24	64	R\$ 96.400,43	R\$ 1.620,15	R\$ 851,45	R\$ 768,70
abr-24	65	R\$ 95.548,99	R\$ 1.620,15	R\$ 858,24	R\$ 761,91
mai-24	66	R\$ 94.690,75	R\$ 1.620,15	R\$ 865,08	R\$ 755,06
jun-24	67	R\$ 93.825,67	R\$ 1.620,15	R\$ 871,98	R\$ 748,17
jul-24	68	R\$ 92.953,69	R\$ 1.620,15	R\$ 878,93	R\$ 741,21
ago-24	69	R\$ 92.074,75	R\$ 1.620,15	R\$ 885,94	R\$ 734,20
set-24	70	R\$ 91.188,81	R\$ 1.620,15	R\$ 893,01	R\$ 727,14
out-24	71	R\$ 90.295,81	R\$ 1.620,15	R\$ 900,13	R\$ 720,02
nov-24	72	R\$ 89.395,68	R\$ 1.620,15	R\$ 907,30	R\$ 712,84
dez-24	73	R\$ 88.488,38	R\$ 1.620,15	R\$ 914,54	R\$ 705,61
jan-25	74	R\$ 87.573,84	R\$ 1.620,15	R\$ 921,83	R\$ 698,31
fev-25	75	R\$ 86.652,01	R\$ 1.620,15	R\$ 929,18	R\$ 690,96
mar-25	76	R\$ 85.722,82	R\$ 1.620,15	R\$ 936,59	R\$ 683,55
abr-25	77	R\$ 84.786,23	R\$ 1.620,15	R\$ 944,06	R\$ 676,09
mai-25	78	R\$ 83.842,17	R\$ 1.620,15	R\$ 951,59	R\$ 668,56
jun-25	79	R\$ 82.890,59	R\$ 1.620,15	R\$ 959,18	R\$ 660,97
jul-25	80	R\$ 81.931,41	R\$ 1.620,15	R\$ 966,82	R\$ 653,32
ago-25	81	R\$ 80.964,59	R\$ 1.620,15	R\$ 974,53	R\$ 645,61
set-25	82	R\$ 79.990,05	R\$ 1.620,15	R\$ 982,30	R\$ 637,84
out-25	83	R\$ 79.007,75	R\$ 1.620,15	R\$ 990,14	R\$ 630,01
nov-25	84	R\$ 78.017,61	R\$ 1.620,15	R\$ 998,03	R\$ 622,11
dez-25	85	R\$ 77.019,58	R\$ 1.620,15	R\$ 1.005,99	R\$ 614,15
jan-26	86	R\$ 76.013,59	R\$ 1.620,15	R\$ 1.014,01	R\$ 606,13
fev-26	87	R\$ 74.999,57	R\$ 1.620,15	R\$ 1.022,10	R\$ 598,05
mar-26	88	R\$ 73.977,47	R\$ 1.620,15	R\$ 1.030,25	R\$ 589,90
abr-26	89	R\$ 72.947,23	R\$ 1.620,15	R\$ 1.038,46	R\$ 581,68
mai-26	90	R\$ 71.908,76	R\$ 1.620,15	R\$ 1.046,74	R\$ 573,40
jun-26	91	R\$ 70.862,02	R\$ 1.620,15	R\$ 1.055,09	R\$ 565,05
jul-26	92	R\$ 69.806,93	R\$ 1.620,15	R\$ 1.063,50	R\$ 556,64
ago-26	93	R\$ 68.743,42	R\$ 1.620,15	R\$ 1.071,99	R\$ 548,16
set-26	94	R\$ 67.671,44	R\$ 1.620,15	R\$ 1.080,53	R\$ 539,61

## VALOR FINANCIADO - 144 PRESTAÇÕES

### ANEXO I - CÁLCULOS PERITA

Entidade:	Loteadora Reserva /santa Isabel
Cliente:	Márcia Aparecida Picoloto Motta
juros contratuais:	0,797400%
qtde parcelas	144
valor parcela:	R\$ 1.620,15
soma total parcelas	R\$ 233.300,92

Valor Financiado:	R\$ 138.438,26
-------------------	----------------

Taxa de Juros:	0,797400%
----------------	-----------

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

Valor das Parcelas:	R\$ 1.620,15
---------------------	--------------

Total de Juros:	R\$ 94.862,66
-----------------	---------------

Total do Financiamento:	R\$ 233.300,92
-------------------------	----------------

Data	Número	Saldo	V. Parcela	Amortização	Juros
out-26	95	R\$ 66.590,90	R\$ 1.620,15	R\$ 1.089,15	R\$ 531,00
nov-26	96	R\$ 65.501,75	R\$ 1.620,15	R\$ 1.097,83	R\$ 522,31
dez-26	97	R\$ 64.403,92	R\$ 1.620,15	R\$ 1.106,59	R\$ 513,56
jan-27	98	R\$ 63.297,33	R\$ 1.620,15	R\$ 1.115,41	R\$ 504,73
fev-27	99	R\$ 62.181,92	R\$ 1.620,15	R\$ 1.124,31	R\$ 495,84
mar-27	100	R\$ 61.057,61	R\$ 1.620,15	R\$ 1.133,27	R\$ 486,87
abr-27	101	R\$ 59.924,34	R\$ 1.620,15	R\$ 1.142,31	R\$ 477,84
mai-27	102	R\$ 58.782,03	R\$ 1.620,15	R\$ 1.151,42	R\$ 468,73
jun-27	103	R\$ 57.630,61	R\$ 1.620,15	R\$ 1.160,60	R\$ 459,55
jul-27	104	R\$ 56.470,01	R\$ 1.620,15	R\$ 1.169,85	R\$ 450,29
ago-27	105	R\$ 55.300,16	R\$ 1.620,15	R\$ 1.179,18	R\$ 440,96
set-27	106	R\$ 54.120,98	R\$ 1.620,15	R\$ 1.188,58	R\$ 431,56
out-27	107	R\$ 52.932,39	R\$ 1.620,15	R\$ 1.198,06	R\$ 422,08
nov-27	108	R\$ 51.734,33	R\$ 1.620,15	R\$ 1.207,62	R\$ 412,53
dez-27	109	R\$ 50.526,72	R\$ 1.620,15	R\$ 1.217,25	R\$ 402,90
jan-28	110	R\$ 49.309,47	R\$ 1.620,15	R\$ 1.226,95	R\$ 393,19
fev-28	111	R\$ 48.082,52	R\$ 1.620,15	R\$ 1.236,74	R\$ 383,41
mar-28	112	R\$ 46.845,78	R\$ 1.620,15	R\$ 1.246,60	R\$ 373,55
abr-28	113	R\$ 45.599,19	R\$ 1.620,15	R\$ 1.256,54	R\$ 363,61
mai-28	114	R\$ 44.342,65	R\$ 1.620,15	R\$ 1.266,56	R\$ 353,59
jun-28	115	R\$ 43.076,09	R\$ 1.620,15	R\$ 1.276,66	R\$ 343,49
jul-28	116	R\$ 41.799,44	R\$ 1.620,15	R\$ 1.286,84	R\$ 333,31
ago-28	117	R\$ 40.512,60	R\$ 1.620,15	R\$ 1.297,10	R\$ 323,05
set-28	118	R\$ 39.215,50	R\$ 1.620,15	R\$ 1.307,44	R\$ 312,70
out-28	119	R\$ 37.908,06	R\$ 1.620,15	R\$ 1.317,87	R\$ 302,28
nov-28	120	R\$ 36.590,20	R\$ 1.620,15	R\$ 1.328,38	R\$ 291,77
dez-28	121	R\$ 35.261,82	R\$ 1.620,15	R\$ 1.338,97	R\$ 281,18
jan-29	122	R\$ 33.922,85	R\$ 1.620,15	R\$ 1.349,64	R\$ 270,50
fev-29	123	R\$ 32.573,21	R\$ 1.620,15	R\$ 1.360,41	R\$ 259,74
mar-29	124	R\$ 31.212,80	R\$ 1.620,15	R\$ 1.371,25	R\$ 248,89
abr-29	125	R\$ 29.841,55	R\$ 1.620,15	R\$ 1.382,19	R\$ 237,96
mai-29	126	R\$ 28.459,36	R\$ 1.620,15	R\$ 1.393,21	R\$ 226,93
jun-29	127	R\$ 27.066,15	R\$ 1.620,15	R\$ 1.404,32	R\$ 215,83
jul-29	128	R\$ 25.661,83	R\$ 1.620,15	R\$ 1.415,52	R\$ 204,63
ago-29	129	R\$ 24.246,31	R\$ 1.620,15	R\$ 1.426,81	R\$ 193,34
set-29	130	R\$ 22.819,51	R\$ 1.620,15	R\$ 1.438,18	R\$ 181,96
out-29	131	R\$ 21.381,32	R\$ 1.620,15	R\$ 1.449,65	R\$ 170,49
nov-29	132	R\$ 19.931,67	R\$ 1.620,15	R\$ 1.461,21	R\$ 158,94
dez-29	133	R\$ 18.470,46	R\$ 1.620,15	R\$ 1.472,86	R\$ 147,28
jan-30	134	R\$ 16.997,60	R\$ 1.620,15	R\$ 1.484,61	R\$ 135,54
fev-30	135	R\$ 15.512,99	R\$ 1.620,15	R\$ 1.496,44	R\$ 123,70
mar-30	136	R\$ 14.016,55	R\$ 1.620,15	R\$ 1.508,38	R\$ 111,77
abr-30	137	R\$ 12.508,17	R\$ 1.620,15	R\$ 1.520,41	R\$ 99,74
mai-30	138	R\$ 10.987,77	R\$ 1.620,15	R\$ 1.532,53	R\$ 87,62
jun-30	139	R\$ 9.455,24	R\$ 1.620,15	R\$ 1.544,75	R\$ 75,40
jul-30	140	R\$ 7.910,49	R\$ 1.620,15	R\$ 1.557,07	R\$ 63,08
ago-30	141	R\$ 6.353,42	R\$ 1.620,15	R\$ 1.569,48	R\$ 50,66

## VALOR FINANCIADO - 144 PRESTAÇÕES

### ANEXO I - CÁLCULOS PERITA

Entidade:	Loteadora Reserva /santa Isabel
Cliente:	Márcia Aparecida Picoloto Motta
juros contratuais:	0,797400%
qtde parcelas	144
valor parcela:	R\$ 1.620,15
soma total parcelas	R\$ 233.300,92

**Valor Financiado:** R\$ 138.438,26

Taxa de Juros: 0,797400%

Prazo (meses): 144

**Valor das Parcelas:** R\$ 1.620,15

Total de Juros: R\$ 94.862,66

Total do Financiamento: R\$ 233.300,92

Data	Número	Saldo	V. Parcela	Amortização	Juros
set-30	142	R\$ 4.783,94	R\$ 1.620,15	R\$ 1.582,00	R\$ 38,15
out-30	143	R\$ 3.201,94	R\$ 1.620,15	R\$ 1.594,61	R\$ 25,53
nov-30	144	R\$ 1.607,33	R\$ 1.620,15	R\$ 1.607,33	R\$ 12,82



## VALOR FINANCIADO - 12 PRESTAÇÕES ANUAIS

### ANEXO II - CÁLCULOS PERITA

Entidade:	Loteadora Reserva /santa Isabel
Cliente:	Márcia Aparecida Picoloto Motta
juros contratuais:	0,797400%
qtde parcelas	144
valor parcela:	R\$ 694,26
soma total parcelas	R\$ 99.972,72

VALOR A CADA 12 PRESTAÇÕES = 8.331,00

Valor Financiado: R\$ 59.322,74

Valor das Parcelas: R\$ 694,26

Taxa de Juros: 0,797400%

Total de Juros: R\$ 40.649,98

Prazo (meses): 144

Total do Financiamento: R\$ 99.972,72

Data	Número	Saldo	V. Parcela	Amortização	Juros
dez-18	1	R\$ 59.322,74	R\$ 694,26	R\$ 221,22	R\$ 473,04
jan-19	2	R\$ 59.101,52	R\$ 694,26	R\$ 222,98	R\$ 471,28
fev-19	3	R\$ 58.878,55	R\$ 694,26	R\$ 224,76	R\$ 469,50
mar-19	4	R\$ 58.653,79	R\$ 694,26	R\$ 226,55	R\$ 467,71
abr-19	5	R\$ 58.427,24	R\$ 694,26	R\$ 228,36	R\$ 465,90
mai-19	6	R\$ 58.198,88	R\$ 694,26	R\$ 230,18	R\$ 464,08
jun-19	7	R\$ 57.968,70	R\$ 694,26	R\$ 232,01	R\$ 462,24
jul-19	8	R\$ 57.736,69	R\$ 694,26	R\$ 233,86	R\$ 460,39
ago-19	9	R\$ 57.502,83	R\$ 694,26	R\$ 235,73	R\$ 458,53
set-19	10	R\$ 57.267,10	R\$ 694,26	R\$ 237,61	R\$ 456,65
out-19	11	R\$ 57.029,49	R\$ 694,26	R\$ 239,50	R\$ 454,75
nov-19	12	R\$ 56.789,99	R\$ 694,26	R\$ 241,41	R\$ 452,84
dez-19	13	R\$ 56.548,58	R\$ 694,26	R\$ 243,34	R\$ 450,92
jan-20	14	R\$ 56.305,24	R\$ 694,26	R\$ 245,28	R\$ 448,98
fev-20	15	R\$ 56.059,97	R\$ 694,26	R\$ 247,23	R\$ 447,02
mar-20	16	R\$ 55.812,73	R\$ 694,26	R\$ 249,20	R\$ 445,05
abr-20	17	R\$ 55.563,53	R\$ 694,26	R\$ 251,19	R\$ 443,06
mai-20	18	R\$ 55.312,34	R\$ 694,26	R\$ 253,19	R\$ 441,06
jun-20	19	R\$ 55.059,14	R\$ 694,26	R\$ 255,21	R\$ 439,04
jul-20	20	R\$ 54.803,93	R\$ 694,26	R\$ 257,25	R\$ 437,01
ago-20	21	R\$ 54.546,68	R\$ 694,26	R\$ 259,30	R\$ 434,96
set-20	22	R\$ 54.287,38	R\$ 694,26	R\$ 261,37	R\$ 432,89
out-20	23	R\$ 54.026,02	R\$ 694,26	R\$ 263,45	R\$ 430,80
nov-20	24	R\$ 53.762,56	R\$ 694,26	R\$ 265,55	R\$ 428,70
dez-20	25	R\$ 53.497,01	R\$ 694,26	R\$ 267,67	R\$ 426,59
jan-21	26	R\$ 53.229,34	R\$ 694,26	R\$ 269,80	R\$ 424,45
fev-21	27	R\$ 52.959,54	R\$ 694,26	R\$ 271,96	R\$ 422,30
mar-21	28	R\$ 52.687,58	R\$ 694,26	R\$ 274,12	R\$ 420,13
abr-21	29	R\$ 52.413,46	R\$ 694,26	R\$ 276,31	R\$ 417,94
mai-21	30	R\$ 52.137,15	R\$ 694,26	R\$ 278,51	R\$ 415,74
jun-21	31	R\$ 51.858,63	R\$ 694,26	R\$ 280,73	R\$ 413,52
jul-21	32	R\$ 51.577,90	R\$ 694,26	R\$ 282,97	R\$ 411,28
ago-21	33	R\$ 51.294,93	R\$ 694,26	R\$ 285,23	R\$ 409,03
set-21	34	R\$ 51.009,70	R\$ 694,26	R\$ 287,50	R\$ 406,75
out-21	35	R\$ 50.722,19	R\$ 694,26	R\$ 289,80	R\$ 404,46
nov-21	36	R\$ 50.432,40	R\$ 694,26	R\$ 292,11	R\$ 402,15
dez-21	37	R\$ 50.140,29	R\$ 694,26	R\$ 294,44	R\$ 399,82
jan-22	38	R\$ 49.845,85	R\$ 694,26	R\$ 296,78	R\$ 397,47
fev-22	39	R\$ 49.549,07	R\$ 694,26	R\$ 299,15	R\$ 395,10
mar-22	40	R\$ 49.249,92	R\$ 694,26	R\$ 301,54	R\$ 392,72
abr-22	41	R\$ 48.948,38	R\$ 694,26	R\$ 303,94	R\$ 390,31
mai-22	42	R\$ 48.644,44	R\$ 694,26	R\$ 306,36	R\$ 387,89
jun-22	43	R\$ 48.338,08	R\$ 694,26	R\$ 308,81	R\$ 385,45
jul-22	44	R\$ 48.029,27	R\$ 694,26	R\$ 311,27	R\$ 382,99
ago-22	45	R\$ 47.718,00	R\$ 694,26	R\$ 313,75	R\$ 380,50
set-22	46	R\$ 47.404,25	R\$ 694,26	R\$ 316,25	R\$ 378,00
out-22	47	R\$ 47.088,00	R\$ 694,26	R\$ 318,78	R\$ 375,48

## VALOR FINANCIADO - 12 PRESTAÇÕES ANUAIS

### ANEXO II - CÁLCULOS PERITA

Entidade:	Loteadora Reserva /santa Isabel
Cliente:	Márcia Aparecida Picoloto Motta
juros contratuais:	0,797400%
qtde parcelas	144
valor parcela:	R\$ 694,26
soma total parcelas	R\$ 99.972,72

VALOR A CADA 12 PRESTAÇÕES = 8.331,00

Valor Financiado: R\$ 59.322,74

Valor das Parcelas: R\$ 694,26

Taxa de Juros: 0,797400%

Total de Juros: R\$ 40.649,98

Prazo (meses): 144

Total do Financiamento: R\$ 99.972,72

Data	Número	Saldo	V. Parcela	Amortização	Juros		
nov-22	48	R\$ 46.769,22	R\$ 694,26	R\$ 321,32	R\$ 372,94		
dez-22	49	R\$ 46.447,90	R\$ 694,26	R\$ 323,88	R\$ 370,38		
jan-23	50	R\$ 46.124,03	R\$ 694,26	R\$ 326,46	R\$ 367,79		
fev-23	51	R\$ 45.797,56	R\$ 694,26	R\$ 329,07	R\$ 365,19		
mar-23	52	R\$ 45.468,50	R\$ 694,26	R\$ 331,69	R\$ 362,57		
abr-23	53	R\$ 45.136,81	R\$ 694,26	R\$ 334,33	R\$ 359,92		
mai-23	54	R\$ 44.802,47	R\$ 694,26	R\$ 337,00	R\$ 357,25		
jun-23	55	R\$ 44.465,47	R\$ 694,26	R\$ 339,69	R\$ 354,57		
jul-23	56	R\$ 44.125,79	R\$ 694,26	R\$ 342,40	R\$ 351,86		
ago-23	57	R\$ 43.783,39	R\$ 694,26	R\$ 345,13	R\$ 349,13		
set-23	58	R\$ 43.438,26	R\$ 694,26	R\$ 347,88	R\$ 346,38		
out-23	59	R\$ 43.090,39	R\$ 694,26	R\$ 350,65	R\$ 343,60		
nov-23	60	R\$ 42.739,73	R\$ 694,26	R\$ 353,45	R\$ 340,81		
dez-23	61	R\$ 42.386,29	R\$ 694,26	R\$ 356,27	R\$ 337,99		
jan-24	62	R\$ 42.030,02	R\$ 694,26	R\$ 359,11	R\$ 335,15		
fev-24	63	R\$ 41.670,91	R\$ 694,26	R\$ 361,97	R\$ 332,28		
mar-24	64	R\$ 41.308,94	R\$ 694,26	R\$ 364,86	R\$ 329,40		
abr-24	65	R\$ 40.944,08	R\$ 694,26	R\$ 367,77	R\$ 326,49		
mai-24	66	R\$ 40.576,32	R\$ 694,26	R\$ 370,70	R\$ 323,56		
jun-24	67	R\$ 40.205,62	R\$ 694,26	R\$ 373,66	R\$ 320,60		
jul-24	68	R\$ 39.831,96	R\$ 694,26	R\$ 376,63	R\$ 317,62		
ago-24	69	R\$ 39.455,33	R\$ 694,26	R\$ 379,64	R\$ 314,62		
set-24	70	R\$ 39.075,69	R\$ 694,26	R\$ 382,67	R\$ 311,59		
out-24	71	R\$ 38.693,02	R\$ 694,26	R\$ 385,72	R\$ 308,54		
nov-24	72	R\$ 38.307,31	R\$ 694,26	R\$ 388,79	R\$ 305,46		
dez-24	73	R\$ 37.918,51	R\$ 694,26	R\$ 391,89	R\$ 302,36		
jan-25	74	R\$ 37.526,62	R\$ 694,26	R\$ 395,02	R\$ 299,24		
fev-25	75	R\$ 37.131,60	R\$ 694,26	R\$ 398,17	R\$ 296,09		
mar-25	76	R\$ 36.733,44	R\$ 694,26	R\$ 401,34	R\$ 292,91		
abr-25	77	R\$ 36.332,09	R\$ 694,26	R\$ 404,54	R\$ 289,71		
mai-25	78	R\$ 35.927,55	R\$ 694,26	R\$ 407,77	R\$ 286,49		
jun-25	79	R\$ 35.519,78	R\$ 694,26	R\$ 411,02	R\$ 283,23		
jul-25	80	R\$ 35.108,76	R\$ 694,26	R\$ 414,30	R\$ 279,96		
ago-25	81	R\$ 34.694,46	R\$ 694,26	R\$ 417,60	R\$ 276,65		
set-25	82	R\$ 34.276,86	R\$ 694,26	R\$ 420,93	R\$ 273,32		
out-25	83	R\$ 33.855,93	R\$ 694,26	R\$ 424,29	R\$ 269,97		
nov-25	84	R\$ 33.431,64	R\$ 694,26	R\$ 427,67	R\$ 266,58		
dez-25	85	R\$ 33.003,97	R\$ 694,26	R\$ 431,08	R\$ 263,17		
jan-26	86	R\$ 32.572,89	R\$ 694,26	R\$ 434,52	R\$ 259,74		
fev-26	87	R\$ 32.138,37	R\$ 694,26	R\$ 437,98	R\$ 256,27		
mar-26	88	R\$ 31.700,39	R\$ 694,26	R\$ 441,48	R\$ 252,78		
abr-26	89	R\$ 31.258,91	R\$ 694,26	R\$ 445,00	R\$ 249,26		
mai-26	90	R\$ 30.813,91	R\$ 694,26	R\$ 448,54	R\$ 245,71		
jun-26	91	R\$ 30.365,37	R\$ 694,26	R\$ 452,12	R\$ 242,13		
jul-26	92	R\$ 29.913,25	R\$ 694,26	R\$ 455,73	R\$ 238,53		
ago-26	93	R\$ 29.457,52	R\$ 694,26	R\$ 459,36	R\$ 234,89		
set-26	94	R\$ 28.998,16	R\$ 694,26	R\$ 463,02	R\$ 231,23		

## VALOR FINANCIADO - 12 PRESTAÇÕES ANUAIS

### ANEXO II - CÁLCULOS PERITA

Entidade:	Loteadora Reserva /santa Isabel
Cliente:	Márcia Aparecida Picoloto Motta
juros contratuais:	0,797400%
qtde parcelas	144
valor parcela:	R\$ 694,26
soma total parcelas	R\$ 99.972,72

VALOR A CADA 12 PRESTAÇÕES = 8.331,00

Valor Financiado: R\$ 59.322,74

Valor das Parcelas: R\$ 694,26

Taxa de Juros: 0,797400%

Total de Juros: R\$ 40.649,98

Prazo (meses): 144

Total do Financiamento: R\$ 99.972,72

Data	Número	Saldo	V. Parcela	Amortização	Juros
out-26	95	R\$ 28.535,14	R\$ 694,26	R\$ 466,72	R\$ 227,54
nov-26	96	R\$ 28.068,42	R\$ 694,26	R\$ 470,44	R\$ 223,82
dez-26	97	R\$ 27.597,98	R\$ 694,26	R\$ 474,19	R\$ 220,07
jan-27	98	R\$ 27.123,80	R\$ 694,26	R\$ 477,97	R\$ 216,29
fev-27	99	R\$ 26.645,83	R\$ 694,26	R\$ 481,78	R\$ 212,47
mar-27	100	R\$ 26.164,04	R\$ 694,26	R\$ 485,52	R\$ 208,63
abr-27	101	R\$ 25.678,42	R\$ 694,26	R\$ 489,50	R\$ 204,76
mai-27	102	R\$ 25.188,93	R\$ 694,26	R\$ 493,40	R\$ 200,86
jun-27	103	R\$ 24.695,53	R\$ 694,26	R\$ 497,33	R\$ 196,92
jul-27	104	R\$ 24.198,19	R\$ 694,26	R\$ 501,30	R\$ 192,96
ago-27	105	R\$ 23.696,90	R\$ 694,26	R\$ 505,30	R\$ 188,96
set-27	106	R\$ 23.191,60	R\$ 694,26	R\$ 509,33	R\$ 184,93
out-27	107	R\$ 22.682,27	R\$ 694,26	R\$ 513,39	R\$ 180,87
nov-27	108	R\$ 22.168,89	R\$ 694,26	R\$ 517,48	R\$ 176,77
dez-27	109	R\$ 21.651,41	R\$ 694,26	R\$ 521,61	R\$ 172,65
jan-28	110	R\$ 21.129,80	R\$ 694,26	R\$ 525,77	R\$ 168,49
fev-28	111	R\$ 20.604,04	R\$ 694,26	R\$ 529,96	R\$ 164,30
mar-28	112	R\$ 20.074,08	R\$ 694,26	R\$ 534,18	R\$ 160,07
abr-28	113	R\$ 19.539,89	R\$ 694,26	R\$ 538,44	R\$ 155,81
mai-28	114	R\$ 19.001,45	R\$ 694,26	R\$ 542,74	R\$ 151,52
jun-28	115	R\$ 18.458,71	R\$ 694,26	R\$ 547,07	R\$ 147,19
jul-28	116	R\$ 17.911,65	R\$ 694,26	R\$ 551,43	R\$ 142,83
ago-28	117	R\$ 17.360,22	R\$ 694,26	R\$ 555,82	R\$ 138,43
set-28	118	R\$ 16.804,39	R\$ 694,26	R\$ 560,26	R\$ 134,00
out-28	119	R\$ 16.244,14	R\$ 694,26	R\$ 564,72	R\$ 129,53
nov-28	120	R\$ 15.679,41	R\$ 694,26	R\$ 569,23	R\$ 125,03
dez-28	121	R\$ 15.110,19	R\$ 694,26	R\$ 573,77	R\$ 120,49
jan-29	122	R\$ 14.536,42	R\$ 694,26	R\$ 578,34	R\$ 115,91
fev-29	123	R\$ 13.958,08	R\$ 694,26	R\$ 582,95	R\$ 111,30
mar-29	124	R\$ 13.375,12	R\$ 694,26	R\$ 587,60	R\$ 106,65
abr-29	125	R\$ 12.787,52	R\$ 694,26	R\$ 592,29	R\$ 101,97
mai-29	126	R\$ 12.195,24	R\$ 694,26	R\$ 597,01	R\$ 97,24
jun-29	127	R\$ 11.598,23	R\$ 694,26	R\$ 601,77	R\$ 92,48
jul-29	128	R\$ 10.996,45	R\$ 694,26	R\$ 606,57	R\$ 87,69
ago-29	129	R\$ 10.389,89	R\$ 694,26	R\$ 611,41	R\$ 82,85
set-29	130	R\$ 9.778,48	R\$ 694,26	R\$ 616,28	R\$ 77,97
out-29	131	R\$ 9.162,20	R\$ 694,26	R\$ 621,20	R\$ 73,06
nov-29	132	R\$ 8.541,00	R\$ 694,26	R\$ 626,15	R\$ 68,11
dez-29	133	R\$ 7.914,85	R\$ 694,26	R\$ 631,14	R\$ 63,11
jan-30	134	R\$ 7.283,71	R\$ 694,26	R\$ 636,17	R\$ 58,08
fev-30	135	R\$ 6.647,54	R\$ 694,26	R\$ 641,25	R\$ 53,01
mar-30	136	R\$ 6.006,29	R\$ 694,26	R\$ 646,36	R\$ 47,89
abr-30	137	R\$ 5.359,93	R\$ 694,26	R\$ 651,51	R\$ 42,74
mai-30	138	R\$ 4.708,41	R\$ 694,26	R\$ 656,71	R\$ 37,54
jun-30	139	R\$ 4.051,70	R\$ 694,26	R\$ 661,95	R\$ 32,31
jul-30	140	R\$ 3.389,76	R\$ 694,26	R\$ 667,23	R\$ 27,03
ago-30	141	R\$ 2.722,53	R\$ 694,26	R\$ 672,55	R\$ 21,71

## VALOR FINANCIADO - 12 PRESTAÇÕES ANUAIS

### ANEXO II - CÁLCULOS PERITA

Entidade:	Loteadora Reserva /santa Isabel
Cliente:	Márcia Aparecida Picoloto Motta
juros contratuais:	0,797400%
qtde parcelas	144
valor parcela:	R\$ 694,26
soma total parcelas	R\$ 99.972,72

VALOR A CADA 12 PRESTAÇÕES = 8.331,00

Valor Financiado: R\$ 59.322,74

Valor das Parcelas: R\$ 694,26

Taxa de Juros: 0,797400%

Total de Juros: R\$ 40.649,98

Prazo (meses): 144

Total do Financiamento: R\$ 99.972,72

Data	Número	Saldo	V. Parcela	Amortização	Juros
set-30	142	R\$ 2.049,99	R\$ 694,26	R\$ 677,91	R\$ 16,35
out-30	143	R\$ 1.372,08	R\$ 694,26	R\$ 683,31	R\$ 10,94
nov-30	144	R\$ 688,76	R\$ 694,26	R\$ 688,76	R\$ 5,49

## VALOR FINANCIADO - 144 PRESTAÇÕES MENSAIS

### ANEXO III - CÁLCULOS REVISÃO

Entidade:	Loteadora Reserva /santa Isabel
Cliente:	Márcia Aparecida Picoloto Motta
juros contratuais:	0,797400%
qtde parcelas	144
valor parcela:	R\$ 1.633,69
soma total parcelas	R\$ 235.251,98

VALOR A CADA 12 PRESTAÇÕES = 8.331,00

Valor Financiado: R\$ 139.596,00

Valor das Parcelas: R\$ 1.633,69

Taxa de Juros: 0,797400%

Total de Juros: R\$ 95.655,98

Prazo (meses): 144

Total do Financiamento: R\$ 235.251,98

Data	Número	Saldo	V. Parcela	Amortização	Juros
dez-18	1	R\$ 139.596,00	R\$ 1.633,69	R\$ 520,56	R\$ 1.113,14
jan-19	2	R\$ 139.075,44	R\$ 1.633,69	R\$ 524,71	R\$ 1.108,99
fev-19	3	R\$ 138.550,74	R\$ 1.633,69	R\$ 528,89	R\$ 1.104,80
mar-19	4	R\$ 138.021,85	R\$ 1.633,69	R\$ 533,11	R\$ 1.100,59
abr-19	5	R\$ 137.488,74	R\$ 1.633,69	R\$ 537,36	R\$ 1.096,34
mai-19	6	R\$ 136.951,38	R\$ 1.633,69	R\$ 541,64	R\$ 1.092,05
jun-19	7	R\$ 136.409,74	R\$ 1.633,69	R\$ 545,96	R\$ 1.087,73
jul-19	8	R\$ 135.863,77	R\$ 1.633,69	R\$ 550,32	R\$ 1.083,38
ago-19	9	R\$ 135.313,46	R\$ 1.633,69	R\$ 554,70	R\$ 1.078,99
set-19	10	R\$ 134.758,75	R\$ 1.633,69	R\$ 559,13	R\$ 1.074,57
out-19	11	R\$ 134.199,62	R\$ 1.633,69	R\$ 563,59	R\$ 1.070,11
nov-19	12	R\$ 133.636,04	R\$ 1.633,69	R\$ 568,08	R\$ 1.065,61
dez-19	13	R\$ 133.067,96	R\$ 1.633,69	R\$ 572,61	R\$ 1.061,08
jan-20	14	R\$ 132.495,35	R\$ 1.633,69	R\$ 577,18	R\$ 1.056,52
fev-20	15	R\$ 131.918,17	R\$ 1.633,69	R\$ 581,78	R\$ 1.051,92
mar-20	16	R\$ 131.336,39	R\$ 1.633,69	R\$ 586,42	R\$ 1.047,28
abr-20	17	R\$ 130.749,97	R\$ 1.633,69	R\$ 591,09	R\$ 1.042,60
mai-20	18	R\$ 130.158,88	R\$ 1.633,69	R\$ 595,81	R\$ 1.037,89
jun-20	19	R\$ 129.563,07	R\$ 1.633,69	R\$ 600,56	R\$ 1.033,14
jul-20	20	R\$ 128.962,51	R\$ 1.633,69	R\$ 605,35	R\$ 1.028,35
ago-20	21	R\$ 128.357,17	R\$ 1.633,69	R\$ 610,17	R\$ 1.023,52
set-20	22	R\$ 127.746,99	R\$ 1.633,69	R\$ 615,04	R\$ 1.018,65
out-20	23	R\$ 127.131,95	R\$ 1.633,69	R\$ 619,94	R\$ 1.013,75
nov-20	24	R\$ 126.512,01	R\$ 1.633,69	R\$ 624,89	R\$ 1.008,81
dez-20	25	R\$ 125.887,12	R\$ 1.633,69	R\$ 629,87	R\$ 1.003,82
jan-21	26	R\$ 125.257,25	R\$ 1.633,69	R\$ 634,89	R\$ 998,80
fev-21	27	R\$ 124.622,36	R\$ 1.633,69	R\$ 639,96	R\$ 993,74
mar-21	28	R\$ 123.982,40	R\$ 1.633,69	R\$ 645,06	R\$ 988,64
abr-21	29	R\$ 123.337,34	R\$ 1.633,69	R\$ 650,20	R\$ 983,49
mai-21	30	R\$ 122.687,14	R\$ 1.633,69	R\$ 655,39	R\$ 978,31
jun-21	31	R\$ 122.031,75	R\$ 1.633,69	R\$ 660,61	R\$ 973,08
jul-21	32	R\$ 121.371,14	R\$ 1.633,69	R\$ 665,88	R\$ 967,81
ago-21	33	R\$ 120.705,26	R\$ 1.633,69	R\$ 671,19	R\$ 962,50
set-21	34	R\$ 120.034,07	R\$ 1.633,69	R\$ 676,54	R\$ 957,15
out-21	35	R\$ 119.357,53	R\$ 1.633,69	R\$ 681,94	R\$ 951,76
nov-21	36	R\$ 118.675,59	R\$ 1.633,69	R\$ 687,38	R\$ 946,32
dez-21	37	R\$ 117.988,21	R\$ 1.633,69	R\$ 692,86	R\$ 940,84
jan-22	38	R\$ 117.295,36	R\$ 1.633,69	R\$ 698,38	R\$ 935,31
fev-22	39	R\$ 116.596,98	R\$ 1.633,69	R\$ 703,95	R\$ 929,74
mar-22	40	R\$ 115.893,03	R\$ 1.633,69	R\$ 709,56	R\$ 924,13
abr-22	41	R\$ 115.183,46	R\$ 1.633,69	R\$ 715,22	R\$ 918,47
mai-22	42	R\$ 114.468,24	R\$ 1.633,69	R\$ 720,92	R\$ 912,77
jun-22	43	R\$ 113.747,32	R\$ 1.633,69	R\$ 726,67	R\$ 907,02
jul-22	44	R\$ 113.020,64	R\$ 1.633,69	R\$ 732,47	R\$ 901,23
ago-22	45	R\$ 112.288,18	R\$ 1.633,69	R\$ 738,31	R\$ 895,39
set-22	46	R\$ 111.549,87	R\$ 1.633,69	R\$ 744,20	R\$ 889,50
out-22	47	R\$ 110.805,67	R\$ 1.633,69	R\$ 750,13	R\$ 883,56

## VALOR FINANCIADO - 144 PRESTAÇÕES MENSAIS

### ANEXO III - CÁLCULOS REVISÃO

Entidade:	Loteadora Reserva /santa Isabel
Cliente:	Márcia Aparecida Picoloto Motta
juros contratuais:	0,797400%
qtde parcelas	144
valor parcela:	R\$ 1.633,69
soma total parcelas	R\$ 235.251,98

VALOR A CADA 12 PRESTAÇÕES = 8.331,00

Valor Financiado: R\$ 139.596,00

Valor das Parcelas: R\$ 1.633,69

Taxa de Juros: 0,797400%

Total de Juros: R\$ 95.655,98

Prazo (meses): 144

Total do Financiamento: R\$ 235.251,98

Data	Número	Saldo	V. Parcela	Amortização	Juros		
nov-22	48	R\$ 110.055,54	R\$ 1.633,69	R\$ 756,11	R\$ 877,58		
dez-22	49	R\$ 109.299,43	R\$ 1.633,69	R\$ 762,14	R\$ 871,55		
jan-23	50	R\$ 108.537,29	R\$ 1.633,69	R\$ 768,22	R\$ 865,48		
fev-23	51	R\$ 107.769,07	R\$ 1.633,69	R\$ 774,34	R\$ 859,35		
mar-23	52	R\$ 106.994,73	R\$ 1.633,69	R\$ 780,52	R\$ 853,18		
abr-23	53	R\$ 106.214,21	R\$ 1.633,69	R\$ 786,74	R\$ 846,95		
mai-23	54	R\$ 105.427,47	R\$ 1.633,69	R\$ 793,02	R\$ 840,68		
jun-23	55	R\$ 104.634,45	R\$ 1.633,69	R\$ 799,34	R\$ 834,36		
jul-23	56	R\$ 103.835,11	R\$ 1.633,69	R\$ 805,71	R\$ 827,98		
ago-23	57	R\$ 103.029,40	R\$ 1.633,69	R\$ 812,14	R\$ 821,56		
set-23	58	R\$ 102.217,26	R\$ 1.633,69	R\$ 818,61	R\$ 815,08		
out-23	59	R\$ 101.398,65	R\$ 1.633,69	R\$ 825,14	R\$ 808,55		
nov-23	60	R\$ 100.573,51	R\$ 1.633,69	R\$ 831,72	R\$ 801,97		
dez-23	61	R\$ 99.741,79	R\$ 1.633,69	R\$ 838,35	R\$ 795,34		
jan-24	62	R\$ 98.903,43	R\$ 1.633,69	R\$ 845,04	R\$ 788,66		
fev-24	63	R\$ 98.058,39	R\$ 1.633,69	R\$ 851,78	R\$ 781,92		
mar-24	64	R\$ 97.206,62	R\$ 1.633,69	R\$ 858,57	R\$ 775,13		
abr-24	65	R\$ 96.348,05	R\$ 1.633,69	R\$ 865,41	R\$ 768,28		
mai-24	66	R\$ 95.482,63	R\$ 1.633,69	R\$ 872,32	R\$ 761,38		
jun-24	67	R\$ 94.610,32	R\$ 1.633,69	R\$ 879,27	R\$ 754,42		
jul-24	68	R\$ 93.731,05	R\$ 1.633,69	R\$ 886,28	R\$ 747,41		
ago-24	69	R\$ 92.844,76	R\$ 1.633,69	R\$ 893,35	R\$ 740,34		
set-24	70	R\$ 91.951,41	R\$ 1.633,69	R\$ 900,47	R\$ 733,22		
out-24	71	R\$ 91.050,94	R\$ 1.633,69	R\$ 907,65	R\$ 726,04		
nov-24	72	R\$ 90.143,28	R\$ 1.633,69	R\$ 914,89	R\$ 718,80		
dez-24	73	R\$ 89.228,39	R\$ 1.633,69	R\$ 922,19	R\$ 711,51		
jan-25	74	R\$ 88.306,21	R\$ 1.633,69	R\$ 929,54	R\$ 704,15		
fev-25	75	R\$ 87.376,67	R\$ 1.633,69	R\$ 936,95	R\$ 696,74		
mar-25	76	R\$ 86.439,71	R\$ 1.633,69	R\$ 944,42	R\$ 689,27		
abr-25	77	R\$ 85.495,29	R\$ 1.633,69	R\$ 951,95	R\$ 681,74		
mai-25	78	R\$ 84.543,33	R\$ 1.633,69	R\$ 959,55	R\$ 674,15		
jun-25	79	R\$ 83.583,79	R\$ 1.633,69	R\$ 967,20	R\$ 666,50		
jul-25	80	R\$ 82.616,59	R\$ 1.633,69	R\$ 974,91	R\$ 658,78		
ago-25	81	R\$ 81.641,68	R\$ 1.633,69	R\$ 982,68	R\$ 651,01		
set-25	82	R\$ 80.659,00	R\$ 1.633,69	R\$ 990,52	R\$ 643,17		
out-25	83	R\$ 79.668,48	R\$ 1.633,69	R\$ 998,42	R\$ 635,28		
nov-25	84	R\$ 78.670,06	R\$ 1.633,69	R\$ 1.006,38	R\$ 627,32		
dez-25	85	R\$ 77.663,68	R\$ 1.633,69	R\$ 1.014,40	R\$ 619,29		
jan-26	86	R\$ 76.649,28	R\$ 1.633,69	R\$ 1.022,49	R\$ 611,20		
fev-26	87	R\$ 75.626,78	R\$ 1.633,69	R\$ 1.030,65	R\$ 603,05		
mar-26	88	R\$ 74.596,14	R\$ 1.633,69	R\$ 1.038,86	R\$ 594,83		
abr-26	89	R\$ 73.557,27	R\$ 1.633,69	R\$ 1.047,15	R\$ 586,55		
mai-26	90	R\$ 72.510,12	R\$ 1.633,69	R\$ 1.055,50	R\$ 578,20		
jun-26	91	R\$ 71.454,63	R\$ 1.633,69	R\$ 1.063,92	R\$ 569,78		
jul-26	92	R\$ 70.390,71	R\$ 1.633,69	R\$ 1.072,40	R\$ 561,30		
ago-26	93	R\$ 69.318,31	R\$ 1.633,69	R\$ 1.080,95	R\$ 552,74		
set-26	94	R\$ 68.237,36	R\$ 1.633,69	R\$ 1.089,57	R\$ 544,12		

## VALOR FINANCIADO - 144 PRESTAÇÕES MENSAIS

### ANEXO III - CÁLCULOS REVISÃO

Entidade:	Loteadora Reserva /santa Isabel
Cliente:	Márcia Aparecida Picoloto Motta
juros contratuais:	0,797400%
qtde parcelas	144
valor parcela:	R\$ 1.633,69
soma total parcelas	R\$ 235.251,98

VALOR A CADA 12 PRESTAÇÕES = 8.331,00

Valor Financiado: R\$ 139.596,00

Valor das Parcelas: R\$ 1.633,69

Taxa de Juros: 0,797400%

Total de Juros: R\$ 95.655,98

Prazo (meses): 144

Total do Financiamento: R\$ 235.251,98

Data	Número	Saldo	V. Parcela	Amortização	Juros		
out-26	95	R\$ 67.147,79	R\$ 1.633,69	R\$ 1.098,26	R\$ 535,44		
nov-26	96	R\$ 66.049,53	R\$ 1.633,69	R\$ 1.107,02	R\$ 526,68		
dez-26	97	R\$ 64.942,52	R\$ 1.633,69	R\$ 1.115,84	R\$ 517,85		
jan-27	98	R\$ 63.826,68	R\$ 1.633,69	R\$ 1.124,74	R\$ 508,95		
fev-27	99	R\$ 62.701,94	R\$ 1.633,69	R\$ 1.133,71	R\$ 499,99		
mar-27	100	R\$ 61.568,23	R\$ 1.633,69	R\$ 1.142,75	R\$ 490,95		
abr-27	101	R\$ 60.425,48	R\$ 1.633,69	R\$ 1.151,86	R\$ 481,83		
mai-27	102	R\$ 59.273,62	R\$ 1.633,69	R\$ 1.161,05	R\$ 472,65		
jun-27	103	R\$ 58.112,57	R\$ 1.633,69	R\$ 1.170,30	R\$ 463,39		
jul-27	104	R\$ 56.942,27	R\$ 1.633,69	R\$ 1.179,64	R\$ 454,06		
ago-27	105	R\$ 55.762,63	R\$ 1.633,69	R\$ 1.189,04	R\$ 444,65		
set-27	106	R\$ 54.573,59	R\$ 1.633,69	R\$ 1.198,52	R\$ 435,17		
out-27	107	R\$ 53.375,06	R\$ 1.633,69	R\$ 1.208,08	R\$ 425,61		
nov-27	108	R\$ 52.166,98	R\$ 1.633,69	R\$ 1.217,71	R\$ 415,98		
dez-27	109	R\$ 50.949,26	R\$ 1.633,69	R\$ 1.227,42	R\$ 406,27		
jan-28	110	R\$ 49.721,84	R\$ 1.633,69	R\$ 1.237,21	R\$ 396,48		
fev-28	111	R\$ 48.484,63	R\$ 1.633,69	R\$ 1.247,08	R\$ 386,62		
mar-28	112	R\$ 47.237,55	R\$ 1.633,69	R\$ 1.257,02	R\$ 376,67		
abr-28	113	R\$ 45.980,53	R\$ 1.633,69	R\$ 1.267,05	R\$ 366,65		
mai-28	114	R\$ 44.713,48	R\$ 1.633,69	R\$ 1.277,15	R\$ 356,55		
jun-28	115	R\$ 43.436,33	R\$ 1.633,69	R\$ 1.287,33	R\$ 346,36		
jul-28	116	R\$ 42.149,00	R\$ 1.633,69	R\$ 1.297,60	R\$ 336,10		
ago-28	117	R\$ 40.851,40	R\$ 1.633,69	R\$ 1.307,95	R\$ 325,75		
set-28	118	R\$ 39.543,46	R\$ 1.633,69	R\$ 1.318,37	R\$ 315,32		
out-28	119	R\$ 38.225,08	R\$ 1.633,69	R\$ 1.328,89	R\$ 304,81		
nov-28	120	R\$ 36.896,19	R\$ 1.633,69	R\$ 1.339,48	R\$ 294,21		
dez-28	121	R\$ 35.556,71	R\$ 1.633,69	R\$ 1.350,17	R\$ 283,53		
jan-29	122	R\$ 34.206,55	R\$ 1.633,69	R\$ 1.360,93	R\$ 272,76		
fev-29	123	R\$ 32.845,61	R\$ 1.633,69	R\$ 1.371,78	R\$ 261,91		
mar-29	124	R\$ 31.473,83	R\$ 1.633,69	R\$ 1.382,72	R\$ 250,97		
abr-29	125	R\$ 30.091,11	R\$ 1.633,69	R\$ 1.393,75	R\$ 239,95		
mai-29	126	R\$ 28.697,36	R\$ 1.633,69	R\$ 1.404,86	R\$ 228,83		
jun-29	127	R\$ 27.292,50	R\$ 1.633,69	R\$ 1.416,06	R\$ 217,63		
jul-29	128	R\$ 25.876,44	R\$ 1.633,69	R\$ 1.427,36	R\$ 206,34		
ago-29	129	R\$ 24.449,08	R\$ 1.633,69	R\$ 1.438,74	R\$ 194,96		
set-29	130	R\$ 23.010,34	R\$ 1.633,69	R\$ 1.450,21	R\$ 183,48		
out-29	131	R\$ 21.560,13	R\$ 1.633,69	R\$ 1.461,77	R\$ 171,92		
nov-29	132	R\$ 20.098,36	R\$ 1.633,69	R\$ 1.473,43	R\$ 160,26		
dez-29	133	R\$ 18.624,93	R\$ 1.633,69	R\$ 1.485,18	R\$ 148,52		
jan-30	134	R\$ 17.139,75	R\$ 1.633,69	R\$ 1.497,02	R\$ 136,67		
fev-30	135	R\$ 15.642,73	R\$ 1.633,69	R\$ 1.508,96	R\$ 124,74		
mar-30	136	R\$ 14.133,77	R\$ 1.633,69	R\$ 1.520,99	R\$ 112,70		
abr-30	137	R\$ 12.612,78	R\$ 1.633,69	R\$ 1.533,12	R\$ 100,57		
mai-30	138	R\$ 11.079,66	R\$ 1.633,69	R\$ 1.545,35	R\$ 88,35		
jun-30	139	R\$ 9.534,31	R\$ 1.633,69	R\$ 1.557,67	R\$ 76,03		
jul-30	140	R\$ 7.976,64	R\$ 1.633,69	R\$ 1.570,09	R\$ 63,61		
ago-30	141	R\$ 6.406,56	R\$ 1.633,69	R\$ 1.582,61	R\$ 51,09		

## VALOR FINANCIADO - 144 PRESTAÇÕES MENSAIS

### ANEXO III - CÁLCULOS REVISÃO

Entidade:	Loteadora Reserva /santa Isabel
Cliente:	Márcia Aparecida Picoloto Motta
juros contratuais:	0,797400%
qtde parcelas	144
valor parcela:	R\$ 1.633,69
soma total parcelas	R\$ 235.251,98

VALOR A CADA 12 PRESTAÇÕES = 8.331,00

Valor Financiado: R\$ 139.596,00

Valor das Parcelas: R\$ 1.633,69

Taxa de Juros: 0,797400%

Total de Juros: R\$ 95.655,98

Prazo (meses): 144

Total do Financiamento: R\$ 235.251,98

Data	Número	Saldo	V. Parcela	Amortização	Juros
set-30	142	R\$ 4.823,95	R\$ 1.633,69	R\$ 1.595,23	R\$ 38,47
out-30	143	R\$ 3.228,72	R\$ 1.633,69	R\$ 1.607,95	R\$ 25,75
nov-30	144	R\$ 1.620,77	R\$ 1.633,69	R\$ 1.620,77	R\$ 12,92



## VALOR FINANCIADO - 12 PRESTAÇÕES ANUAIS

### ANEXO IV - CÁLCULOS REVISÃO

Entidade:	Loteadora Reserva /santa Isabel
Cliente:	Márcia Aparecida Picoloto Motta
juros contratuais:	0,797400%
qtde parcelas	144
valor parcela:	R\$ 680,71
soma total parcelas	R\$ 98.021,66

VALOR A CADA 12 PRESTAÇÕES = 8.168,47

Valor Financiado:	R\$ 58.165,00
Taxa de Juros:	0,797400%
Prazo (meses):	144

Valor das Parcelas:	R\$ 680,71
Total de Juros:	R\$ 39.856,66
Total do Financiamento:	R\$ 98.021,66

Data	Número	Saldo	V. Parcela	Amortização	Juros		
dez-18	1	R\$ 58.165,00	R\$ 680,71	R\$ 216,90	R\$ 463,81		
jan-19	2	R\$ 57.948,10	R\$ 680,71	R\$ 218,63	R\$ 462,08		
fev-19	3	R\$ 57.729,47	R\$ 680,71	R\$ 220,37	R\$ 460,33		
mar-19	4	R\$ 57.509,10	R\$ 680,71	R\$ 222,13	R\$ 458,58		
abr-19	5	R\$ 57.286,97	R\$ 680,71	R\$ 223,90	R\$ 456,81		
mai-19	6	R\$ 57.063,07	R\$ 680,71	R\$ 225,68	R\$ 455,02		
jun-19	7	R\$ 56.837,39	R\$ 680,71	R\$ 227,48	R\$ 453,22		
jul-19	8	R\$ 56.609,91	R\$ 680,71	R\$ 229,30	R\$ 451,41		
ago-19	9	R\$ 56.380,61	R\$ 680,71	R\$ 231,13	R\$ 449,58		
set-19	10	R\$ 56.149,48	R\$ 680,71	R\$ 232,97	R\$ 447,74		
out-19	11	R\$ 55.916,51	R\$ 680,71	R\$ 234,83	R\$ 445,88		
nov-19	12	R\$ 55.681,68	R\$ 680,71	R\$ 236,70	R\$ 444,01		
dez-19	13	R\$ 55.444,98	R\$ 680,71	R\$ 238,59	R\$ 442,12		
jan-20	14	R\$ 55.206,39	R\$ 680,71	R\$ 240,49	R\$ 440,22		
fev-20	15	R\$ 54.965,90	R\$ 680,71	R\$ 242,41	R\$ 438,30		
mar-20	16	R\$ 54.723,50	R\$ 680,71	R\$ 244,34	R\$ 436,37		
abr-20	17	R\$ 54.479,16	R\$ 680,71	R\$ 246,29	R\$ 434,42		
mai-20	18	R\$ 54.232,87	R\$ 680,71	R\$ 248,25	R\$ 432,45		
jun-20	19	R\$ 53.984,61	R\$ 680,71	R\$ 250,23	R\$ 430,47		
jul-20	20	R\$ 53.734,38	R\$ 680,71	R\$ 252,23	R\$ 428,48		
ago-20	21	R\$ 53.482,15	R\$ 680,71	R\$ 254,24	R\$ 426,47		
set-20	22	R\$ 53.227,91	R\$ 680,71	R\$ 256,27	R\$ 424,44		
out-20	23	R\$ 52.971,65	R\$ 680,71	R\$ 258,31	R\$ 422,40		
nov-20	24	R\$ 52.713,34	R\$ 680,71	R\$ 260,37	R\$ 420,34		
dez-20	25	R\$ 52.452,97	R\$ 680,71	R\$ 262,45	R\$ 418,26		
jan-21	26	R\$ 52.190,52	R\$ 680,71	R\$ 264,54	R\$ 416,17		
fev-21	27	R\$ 51.925,98	R\$ 680,71	R\$ 266,65	R\$ 414,06		
mar-21	28	R\$ 51.659,33	R\$ 680,71	R\$ 268,77	R\$ 411,93		
abr-21	29	R\$ 51.390,56	R\$ 680,71	R\$ 270,92	R\$ 409,79		
mai-21	30	R\$ 51.119,64	R\$ 680,71	R\$ 273,08	R\$ 407,63		
jun-21	31	R\$ 50.846,56	R\$ 680,71	R\$ 275,26	R\$ 405,45		
jul-21	32	R\$ 50.571,31	R\$ 680,71	R\$ 277,45	R\$ 403,26		
ago-21	33	R\$ 50.293,86	R\$ 680,71	R\$ 279,66	R\$ 401,04		
set-21	34	R\$ 50.014,20	R\$ 680,71	R\$ 281,89	R\$ 398,81		
out-21	35	R\$ 49.732,30	R\$ 680,71	R\$ 284,14	R\$ 396,57		
nov-21	36	R\$ 49.448,16	R\$ 680,71	R\$ 286,41	R\$ 394,30		
dez-21	37	R\$ 49.161,76	R\$ 680,71	R\$ 288,69	R\$ 392,02		
jan-22	38	R\$ 48.873,07	R\$ 680,71	R\$ 290,99	R\$ 389,71		
fev-22	39	R\$ 48.582,07	R\$ 680,71	R\$ 293,31	R\$ 387,39		
mar-22	40	R\$ 48.288,76	R\$ 680,71	R\$ 295,65	R\$ 385,05		
abr-22	41	R\$ 47.993,11	R\$ 680,71	R\$ 298,01	R\$ 382,70		
mai-22	42	R\$ 47.695,10	R\$ 680,71	R\$ 300,39	R\$ 380,32		
jun-22	43	R\$ 47.394,72	R\$ 680,71	R\$ 302,78	R\$ 377,93		
jul-22	44	R\$ 47.091,93	R\$ 680,71	R\$ 305,19	R\$ 375,51		
ago-22	45	R\$ 46.786,74	R\$ 680,71	R\$ 307,63	R\$ 373,08		
set-22	46	R\$ 46.479,11	R\$ 680,71	R\$ 310,08	R\$ 370,62		
out-22	47	R\$ 46.169,03	R\$ 680,71	R\$ 312,55	R\$ 368,15		

## VALOR FINANCIADO - 12 PRESTAÇÕES ANUAIS

### ANEXO IV - CÁLCULOS REVISÃO

Entidade:	Loteadora Reserva /santa Isabel
Cliente:	Márcia Aparecida Picoloto Motta
juros contratuais:	0,797400%
qtde parcelas	144
valor parcela:	R\$ 680,71
soma total parcelas	R\$ 98.021,66

VALOR A CADA 12 PRESTAÇÕES = 8.168,47

Valor Financiado: R\$ 58.165,00

Valor das Parcelas: R\$ 680,71

Taxa de Juros: 0,797400%

Total de Juros: R\$ 39.856,66

Prazo (meses): 144

Total do Financiamento: R\$ 98.021,66

Data	Número	Saldo	V. Parcela	Amortização	Juros		
nov-22	48	R\$ 45.856,48	R\$ 680,71	R\$ 315,05	R\$ 365,66		
dez-22	49	R\$ 45.541,43	R\$ 680,71	R\$ 317,56	R\$ 363,15		
jan-23	50	R\$ 45.223,87	R\$ 680,71	R\$ 320,09	R\$ 360,62		
fev-23	51	R\$ 44.903,78	R\$ 680,71	R\$ 322,64	R\$ 358,06		
mar-23	52	R\$ 44.581,14	R\$ 680,71	R\$ 325,22	R\$ 355,49		
abr-23	53	R\$ 44.255,92	R\$ 680,71	R\$ 327,81	R\$ 352,90		
mai-23	54	R\$ 43.928,11	R\$ 680,71	R\$ 330,42	R\$ 350,28		
jun-23	55	R\$ 43.597,69	R\$ 680,71	R\$ 333,06	R\$ 347,65		
jul-23	56	R\$ 43.264,63	R\$ 680,71	R\$ 335,71	R\$ 344,99		
ago-23	57	R\$ 42.928,92	R\$ 680,71	R\$ 338,39	R\$ 342,32		
set-23	58	R\$ 42.590,53	R\$ 680,71	R\$ 341,09	R\$ 339,62		
out-23	59	R\$ 42.249,44	R\$ 680,71	R\$ 343,81	R\$ 336,90		
nov-23	60	R\$ 41.905,63	R\$ 680,71	R\$ 346,55	R\$ 334,16		
dez-23	61	R\$ 41.559,08	R\$ 680,71	R\$ 349,31	R\$ 331,39		
jan-24	62	R\$ 41.209,76	R\$ 680,71	R\$ 352,10	R\$ 328,61		
fev-24	63	R\$ 40.857,66	R\$ 680,71	R\$ 354,91	R\$ 325,80		
mar-24	64	R\$ 40.502,76	R\$ 680,71	R\$ 357,74	R\$ 322,97		
abr-24	65	R\$ 40.145,02	R\$ 680,71	R\$ 360,59	R\$ 320,12		
mai-24	66	R\$ 39.784,43	R\$ 680,71	R\$ 363,46	R\$ 317,24		
jun-24	67	R\$ 39.420,97	R\$ 680,71	R\$ 366,36	R\$ 314,34		
jul-24	68	R\$ 39.054,60	R\$ 680,71	R\$ 369,28	R\$ 311,42		
ago-24	69	R\$ 38.685,32	R\$ 680,71	R\$ 372,23	R\$ 308,48		
set-24	70	R\$ 38.313,09	R\$ 680,71	R\$ 375,20	R\$ 305,51		
out-24	71	R\$ 37.937,89	R\$ 680,71	R\$ 378,19	R\$ 302,52		
nov-24	72	R\$ 37.559,70	R\$ 680,71	R\$ 381,20	R\$ 299,50		
dez-24	73	R\$ 37.178,50	R\$ 680,71	R\$ 384,24	R\$ 296,46		
jan-25	74	R\$ 36.794,25	R\$ 680,71	R\$ 387,31	R\$ 293,40		
fev-25	75	R\$ 36.406,94	R\$ 680,71	R\$ 390,40	R\$ 290,31		
mar-25	76	R\$ 36.016,55	R\$ 680,71	R\$ 393,51	R\$ 287,20		
abr-25	77	R\$ 35.623,04	R\$ 680,71	R\$ 396,65	R\$ 284,06		
mai-25	78	R\$ 35.226,39	R\$ 680,71	R\$ 399,81	R\$ 280,90		
jun-25	79	R\$ 34.826,58	R\$ 680,71	R\$ 403,00	R\$ 277,71		
jul-25	80	R\$ 34.423,58	R\$ 680,71	R\$ 406,21	R\$ 274,49		
ago-25	81	R\$ 34.017,37	R\$ 680,71	R\$ 409,45	R\$ 271,25		
set-25	82	R\$ 33.607,92	R\$ 680,71	R\$ 412,72	R\$ 267,99		
out-25	83	R\$ 33.195,20	R\$ 680,71	R\$ 416,01	R\$ 264,70		
nov-25	84	R\$ 32.779,19	R\$ 680,71	R\$ 419,32	R\$ 261,38		
dez-25	85	R\$ 32.359,87	R\$ 680,71	R\$ 422,67	R\$ 258,04		
jan-26	86	R\$ 31.937,20	R\$ 680,71	R\$ 426,04	R\$ 254,67		
fev-26	87	R\$ 31.511,16	R\$ 680,71	R\$ 429,44	R\$ 251,27		
mar-26	88	R\$ 31.081,72	R\$ 680,71	R\$ 432,86	R\$ 247,85		
abr-26	89	R\$ 30.648,86	R\$ 680,71	R\$ 436,31	R\$ 244,39		
mai-26	90	R\$ 30.212,55	R\$ 680,71	R\$ 439,79	R\$ 240,91		
jun-26	91	R\$ 29.772,76	R\$ 680,71	R\$ 443,30	R\$ 237,41		
jul-26	92	R\$ 29.329,46	R\$ 680,71	R\$ 446,83	R\$ 233,87		
ago-26	93	R\$ 28.882,63	R\$ 680,71	R\$ 450,40	R\$ 230,31		
set-26	94	R\$ 28.432,23	R\$ 680,71	R\$ 453,99	R\$ 226,72		

## VALOR FINANCIADO - 12 PRESTAÇÕES ANUAIS

### ANEXO IV - CÁLCULOS REVISÃO

Entidade:	Loteadora Reserva /santa Isabel
Cliente:	Márcia Aparecida Picoloto Motta
juros contratuais:	0,797400%
qtde parcelas	144
valor parcela:	R\$ 680,71
soma total parcelas	R\$ 98.021,66

VALOR A CADA 12 PRESTAÇÕES = 8.168,47

Valor Financiado: R\$ 58.165,00

Valor das Parcelas: R\$ 680,71

Taxa de Juros: 0,797400%

Total de Juros: R\$ 39.856,66

Prazo (meses): 144

Total do Financiamento: R\$ 98.021,66

Data	Número	Saldo	V. Parcela	Amortização	Juros
out-26	95	R\$ 27.978,25	R\$ 680,71	R\$ 457,61	R\$ 223,10
nov-26	96	R\$ 27.520,64	R\$ 680,71	R\$ 461,26	R\$ 219,45
dez-26	97	R\$ 27.059,38	R\$ 680,71	R\$ 464,93	R\$ 215,77
jan-27	98	R\$ 26.594,45	R\$ 680,71	R\$ 468,64	R\$ 212,06
fev-27	99	R\$ 26.125,81	R\$ 680,71	R\$ 472,38	R\$ 208,33
mar-27	100	R\$ 25.653,43	R\$ 680,71	R\$ 476,15	R\$ 204,56
abr-27	101	R\$ 25.177,28	R\$ 680,71	R\$ 479,94	R\$ 200,76
mai-27	102	R\$ 24.697,34	R\$ 680,71	R\$ 483,77	R\$ 196,94
jun-27	103	R\$ 24.213,57	R\$ 680,71	R\$ 487,63	R\$ 193,08
jul-27	104	R\$ 23.725,94	R\$ 680,71	R\$ 491,52	R\$ 189,19
ago-27	105	R\$ 23.234,43	R\$ 680,71	R\$ 495,43	R\$ 185,27
set-27	106	R\$ 22.738,99	R\$ 680,71	R\$ 499,39	R\$ 181,32
out-27	107	R\$ 22.239,61	R\$ 680,71	R\$ 503,37	R\$ 177,34
nov-27	108	R\$ 21.736,24	R\$ 680,71	R\$ 507,38	R\$ 173,32
dez-27	109	R\$ 21.228,86	R\$ 680,71	R\$ 511,43	R\$ 169,28
jan-28	110	R\$ 20.717,43	R\$ 680,71	R\$ 515,51	R\$ 165,20
fev-28	111	R\$ 20.201,93	R\$ 680,71	R\$ 519,62	R\$ 161,09
mar-28	112	R\$ 19.682,31	R\$ 680,71	R\$ 523,76	R\$ 156,95
abr-28	113	R\$ 19.158,55	R\$ 680,71	R\$ 527,94	R\$ 152,77
mai-28	114	R\$ 18.630,62	R\$ 680,71	R\$ 532,15	R\$ 148,56
jun-28	115	R\$ 18.098,47	R\$ 680,71	R\$ 536,39	R\$ 144,32
jul-28	116	R\$ 17.562,08	R\$ 680,71	R\$ 540,67	R\$ 140,04
ago-28	117	R\$ 17.021,42	R\$ 680,71	R\$ 544,98	R\$ 135,73
set-28	118	R\$ 16.476,44	R\$ 680,71	R\$ 549,32	R\$ 131,38
out-28	119	R\$ 15.927,12	R\$ 680,71	R\$ 553,70	R\$ 127,00
nov-28	120	R\$ 15.373,41	R\$ 680,71	R\$ 558,12	R\$ 122,59
dez-28	121	R\$ 14.815,30	R\$ 680,71	R\$ 562,57	R\$ 118,14
jan-29	122	R\$ 14.252,73	R\$ 680,71	R\$ 567,05	R\$ 113,65
fev-29	123	R\$ 13.685,67	R\$ 680,71	R\$ 571,58	R\$ 109,13
mar-29	124	R\$ 13.114,10	R\$ 680,71	R\$ 576,13	R\$ 104,57
abr-29	125	R\$ 12.537,96	R\$ 680,71	R\$ 580,73	R\$ 99,98
mai-29	126	R\$ 11.957,23	R\$ 680,71	R\$ 585,36	R\$ 95,35
jun-29	127	R\$ 11.371,87	R\$ 680,71	R\$ 590,03	R\$ 90,68
jul-29	128	R\$ 10.781,85	R\$ 680,71	R\$ 594,73	R\$ 85,97
ago-29	129	R\$ 10.187,12	R\$ 680,71	R\$ 599,47	R\$ 81,23
set-29	130	R\$ 9.587,64	R\$ 680,71	R\$ 604,25	R\$ 76,45
out-29	131	R\$ 8.983,39	R\$ 680,71	R\$ 609,07	R\$ 71,63
nov-29	132	R\$ 8.374,32	R\$ 680,71	R\$ 613,93	R\$ 66,78
dez-29	133	R\$ 7.760,39	R\$ 680,71	R\$ 618,82	R\$ 61,88
jan-30	134	R\$ 7.141,56	R\$ 680,71	R\$ 623,76	R\$ 56,95
fev-30	135	R\$ 6.517,80	R\$ 680,71	R\$ 628,73	R\$ 51,97
mar-30	136	R\$ 5.889,07	R\$ 680,71	R\$ 633,75	R\$ 46,96
abr-30	137	R\$ 5.255,32	R\$ 680,71	R\$ 638,80	R\$ 41,91
mai-30	138	R\$ 4.616,52	R\$ 680,71	R\$ 643,89	R\$ 36,81
jun-30	139	R\$ 3.972,63	R\$ 680,71	R\$ 649,03	R\$ 31,68
jul-30	140	R\$ 3.323,60	R\$ 680,71	R\$ 654,20	R\$ 26,50
ago-30	141	R\$ 2.669,40	R\$ 680,71	R\$ 659,42	R\$ 21,29

## VALOR FINANCIADO - 12 PRESTAÇÕES ANUAIS

### ANEXO IV - CÁLCULOS REVISÃO

Entidade:	Loteadora Reserva /santa Isabel
Cliente:	Márcia Aparecida Picoloto Motta
juros contratuais:	0,797400%
qtde parcelas	144
valor parcela:	R\$ 680,71
soma total parcelas	R\$ 98.021,66

VALOR A CADA 12 PRESTAÇÕES = 8.168,47

Valor Financiado:	R\$ 58.165,00
Taxa de Juros:	0,797400%
Prazo (meses):	144

Valor das Parcelas:	R\$ 680,71
Total de Juros:	R\$ 39.856,66
Total do Financiamento:	R\$ 98.021,66

Data	Número	Saldo	V. Parcela	Amortização	Juros
set-30	142	R\$ 2.009,98	R\$ 680,71	R\$ 664,68	R\$ 16,03
out-30	143	R\$ 1.345,30	R\$ 680,71	R\$ 669,98	R\$ 10,73
nov-30	144	R\$ 675,32	R\$ 680,71	R\$ 675,32	R\$ 5,39

**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: **1004599-47.2023.8.26.0296**  
Classe - Assunto: **Produção Antecipada da Prova - Provas em geral**  
Requerente: **Marcia Aparecida Piccoloto Matta**  
Requerido: **Reserva Santa Izabel Empreendimentos Imobiliários Ltda e outro**

Prioridade Idoso

Juiz de Direito: Dr. **MARCELO FORLI FORTUNA**

Vistos.

Ante as impugnações e quesitos complementares apresentados pelas partes (págs. 246/247 e 260), intime-se o perito para prestar os esclarecimentos pertinentes, no prazo de 15 (quinze) dias.

Intime-se.

Jaguariuna, 09 de setembro 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 0690/2024, 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. Ante as impugnações e quesitos complementares apresentados pelas partes (págs. 246/247 e 260), intime-se o perito para prestar os esclarecimentos pertinentes, no prazo de 15 (quinze) dias. Intime-se."

Jaguariuna, 10 de setembro de 2024.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0690/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 11/09/2024. Considera-se a data de publicação em 13/09/2024, 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. Ante as impugnações e quesitos complementares apresentados pelas partes (págs. 246/247 e 260), intime-se o perito para prestar os esclarecimentos pertinentes, no prazo de 15 (quinze) dias. Intime-se."

Jaguariúna, 10 de setembro de 2024.

---

**Intimação autos 1004599-47.2023.8.26.0296**

---

De ANA LUCIA BAPTISTA <albaptista@tjsp.jus.br>  
Data Qua, 18/09/2024 15:23  
Para Dani Monteiro <danielemonteirosilva82@gmail.com>

**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**Juízo de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Jaguariúna**  
**Santo Antonio de Posse, 259 - Dom Bosco- Jaguariúna/SP - CEP: 13911-016**  
**Telefone: (19) 3311-1752**

Perita Daniele Monteiro  
E-mail: danielemonteirosilva82@gmail.com

Processo Digital nº: 1004599-47.2023.8.26.0296  
Classe - Assunto Produção Antecipada da Prova - Provas em geral  
Requerente: Marcia Aparecida Piccoloto Matta  
Requerido: Reserva Santa Izabel Empreendimentos Imobiliários Ltda e outro

Pelo presente, expedido nos autos da ação em epígrafe, intimo Vossa Senhoria da r decisão que segue: "**Vistos. Ante as impugnações e quesitos complementares apresentados pelas partes (págs. 246/247 e 260), intime-se o perito para prestar os esclarecimentos pertinentes, no prazo de 15 (quinze) dias. Intime-se.**"

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

Att.

**ANA LÚCIA BAPTISTA**

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

E-mail: albaptista@tjsp.jus.br