

## AO JUÍZADO ESPECIAL CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS - SÃO PAULO

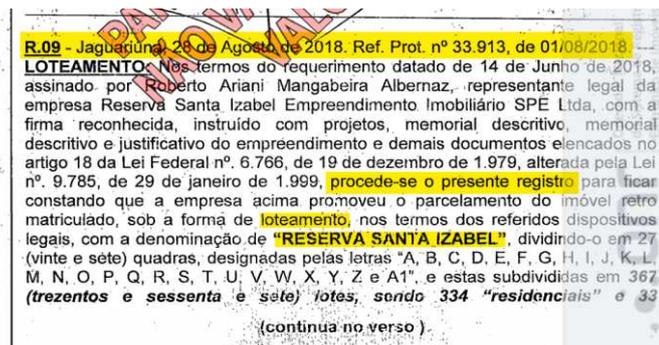
**DIANKERLEY DE FREITAS DAMASCENO**, brasileiro, casado, policial militar da reserva do Estado de São Paulo, portador da cédula de identidade nº: 17.496.504-7, inscrito no CPF sob nº 085.448.448-55 e **RENATA CAMARGO MATHEUS DAMASCENO**, brasileira, casada, servidora pública municipal aposentada, portador da cédula de identidade nº. 15.852.202-3, inscrita no CPF sob nº 085.448.448-55, ambos residentes e domiciliados à Rua José de Oliveira Borges, nº 62, casa 20, Parque Beatriz, Campinas, estado de São Paulo, CEP 13034-050, vêm, por seus advogados que está subscrevem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, propor a presente:

**AÇÃO DE INDENIZAÇÃO DECORRENTES DE INADIMPLEMTO CONTRATUAL**

em face de **RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, inscrita no CNPJ nº sob nº: 29.521.227/0001-64 e **BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA**, inscrita no CNPJ nº sob nº: 05.394.993/0001-47, ambas com endereço comercial na Avenida Jesuíno Marcondes Machado, 440, Nova Campinas, Campinas, Estado de São Paulo, CEP: 13.092-108, pelos motivos de fato e, de direito, que passa a expor abaixo:

**1. SÍNTESE DA DEMANDA**

1. Os autores e as rés, celebraram promessa de compra e venda de imóvel residencial em **29/09/2018**;
2. A entrega do terreno deveria ocorrer **24 meses após o Registro do Loteamento**;
3. **O registro do loteamento ocorreu em 28/08/2018**, consta na matrícula mãe - 11.316;



4. A data limite para entrega era **28 de fevereiro de 2021**, incluindo 180 dias de tolerância.
5. Conforme Assembleia Geral, onde houve a **formalização da entrega deste imóvel**, tão somente em **30 de março de 2022**.
6. **O atraso injustificável de 13 meses**, mesmo tendo os Autores **quitado integralmente**, muito anteriormente, desencadeou inúmeros problemas na vida pessoal dos autores;
7. Assim, requerem indenização pelos **Danos Morais e Lucros Cessantes**.

#### QUADRO RESUMO DA AÇÃO:

DESCRIÇÃO	DATA
Registro de Incorporação	28 de agosto de 2018
Assinatura Contrato	29 de setembro de 2018
Promessa de entrega (24 meses do R.I.)	28 de agosto de 2020
Data 180 dias (6 meses)	28 de fevereiro de 2021
Data efetiva entrega	30 março de 2022

## 2 . PRELIMINARES

### a. DA INCIDÊNCIA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

É importante salientar que o Código de Defesa do Consumidor, Lei nº 8.078/90, é aplicável ao caso concreto, razão pela qual o autor requer a garantia de que sejam preservados os direitos elencados no artigo 6º, como a inversão do ônus da prova, e a efetiva reparação dos danos morais e materiais.

### b. DA COMPETÊNCIA

A presente ação deduz pretensão de direito material cuja matéria e valor da causa são adequadas ao procedimento eleito, qual seja o rito sumaríssimo dos juizados especiais previstos na LEI 9.099/95, consoante prevê em seu artigo 3º, vejamos:

Art. 3º O Juizado Especial Cível tem competência para conciliação, processo e julgamento das causas cíveis de menor complexidade, assim consideradas:

I - as causas cujo valor não exceda a quarenta vezes o salário mínimo;

Nesse sentido o ENUNCIADO 54 do FONAJE vaticina que:

“A MENOR COMPLEXIDADE DA CAUSA PARA A FIXAÇÃO DA COMPETÊNCIA É AFERIDA PELO OBJETO DA PROVA E NÃO EM FACE DO DIREITO MATERIAL”

Oportuno mencionar que o valor atribuído a causa considerou tão somente a pretensão econômica de um dos pedidos indenizatórios deduzidos de forma alternativa e subsidiária, equivalendo de pretensão de maior valor, consoante determina o Código de Processo Civil, que serve como fonte subsidiária a este procedimento especial, estando ainda conforme o entendimento jurisprudencial que orientou a edição do ENUNCIADO 39 DO FONAJE:

EM OBSERVÂNCIA AO ARTIGO 2º DA LEI 9.099/95, O VALOR DA CAUSA CORRESPONDE A PRETENSÃO ECONÔMICA DO PEDIDO.  
(g.n.)

Por outro lado, a competência territorial interna recai sobre o município de Campinas, vez que o contrato foi realizado e descumprido nesta cidade, a par do contrato a eleger como sede de foro para eventuais litígios decorrentes de sua execução (art. 53, IV do código de Processo Civil cc 93, I, do CDC).

Com efeito, temos que a presente ação preenche os requisitos para processamento e julgamento pelo juizado especial cível, já que, como exposto, é simples a ação de indenização, não demandando prova pericial e seu valor não supera a 40 (quarenta) salários mínimos.

### 3. DOS FATOS

Em **29/09/2018** a parte autora compromissou com a ré, aquisição de um lote de terreno.

Imóvel descrito como: Um lote de terreno, sob nº 19, quadra J, com 465,36 m<sup>2</sup>, localizado no Loteamento Reserva Santa Izabel, na cidade de Jaguariúna - SP.

Valores **efetivamente desembolsados de R\$ 260.940,47** (duzentos e sessenta mil, novecentos e quarenta reais), “**Extrato Cliente**” anexo, sendo sua total quitação até dia 11/09/2020.

De acordo com a promessa reproduzida no contrato, o referido imóvel **deveria ter sido entregue até a data limite de 28/08/2020**, ou ainda, **28/02/2021, incluindo os 180 dias de tolerância.**

Entretanto, as obras atrasaram injustificadamente e o atraso ultrapassou o limite do razoável, **tendo sua entrega apenas em 30 de março de 2022.**

**a. DO PRAZO - 24 MESES A PARTIR DO REGISTRO DO EMPREENDIMENTO**

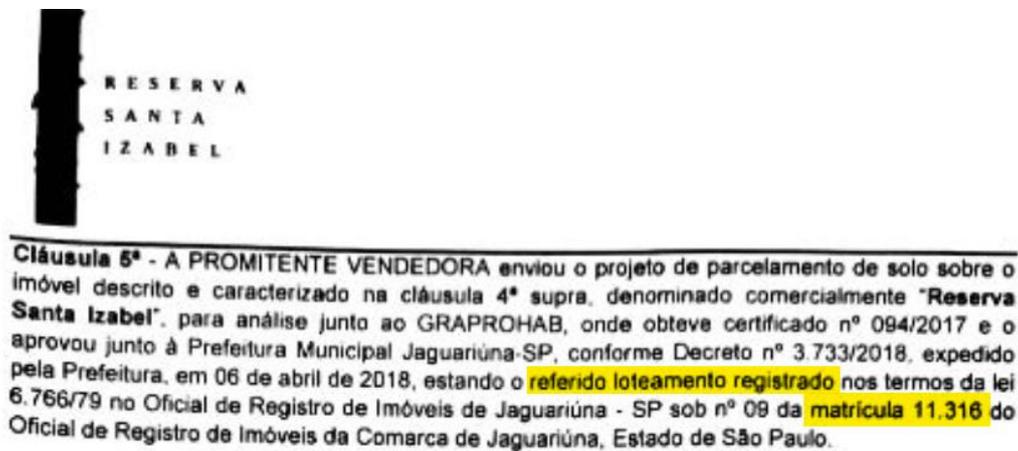
O contrato da Ré é deveras confuso, tentando sempre tirar sua responsabilidade em várias frentes.

O prazo de entrega sequer consta no quadro resumo, o que deveria ocorrer para uma clara interpretação do consumidor, assim como prevê a legislação consumerista.

O prazo de entrega do empreendimento é tratado no Contrato em sua Clausula 26ª, parágrafo 1º, pagina 8 de 27, na qual condiciona o início da contagem de 24 meses ao evento Registro do Loteamento no Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Jaguariúna – SP, vejamos:

**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.

O **Registro** do Loteamento no Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Jaguariúna – SP, ocorreu em **28/08/2018**, nos termos da matrícula 11.316 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Jaguariúna – São Paulo, vejamos:



**Registro de Incorporação (R. 09) na Matrícula 11.316 fls. 17 do instrumento:**

**R.09 - Jaguariúna, 28 de Agosto de 2018. Ref. Prot. nº 33.913, de 01/08/2018.**  
**LOTEAMENTO.** Nos termos do requerimento datado de 14 de Junho de 2018, assinado por Roberto Ariani Mangabeira Albernaz, representante legal da empresa Reserva Santa Izabel Empreendimento Imobiliário SPÉ Ltda, com a firma reconhecida, instruído com projetos, memorial descritivo, memorial descritivo e justificativo do empreendimento e demais documentos elencados no artigo 18 da Lei Federal nº. 6.766, de 19 de dezembro de 1.979, alterada pela Lei nº. 9.785, de 29 de janeiro de 1.999, **procede-se o presente registro** para ficar constando que a empresa acima promoveu o parcelamento do imóvel retro matriculado, sob a forma de **loteamento**, nos termos dos referidos dispositivos legais, com a denominação de **"RESERVA SANTA IZABEL"**, dividindo-o em 27 (vinte e sete) quadras, designadas pelas letras "A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z e A1" e estas subdivididas em 367 (**trezentos e sessenta e sete**) **lotes, sendo 334 "residenciais" e 33**

Portanto, contados 24 meses do R.I., o prazo máximo de entrega deveria ocorrer em **28/08/2020**.

**b. DA QUITAÇÃO**

Os autores providenciaram pagamento integral do imóvel até 11/09/2020, conforme "Extrato do Cliente", fazendo toda a projeção de suas vidas no referido imóvel.

A requerida não cumpriu sua obrigação de entrega do bem na data apazada.

Incontroverso que há um descumprimento contratual por parte da Ré, sendo que o requerente sempre cumpriu com exatidão todas as obrigações.

**4. DA RESPONSABILIDADE DAS RÉS**

As rés são empresas do mesmo grupo econômico, tendo inclusive do mesmo proprietário em seu quadro societário, sendo, portanto, as duas responsáveis pelos danos causados.

Senão vejamos abaixo ficha cadastral de ambas empresas retiradas na JUCESP.

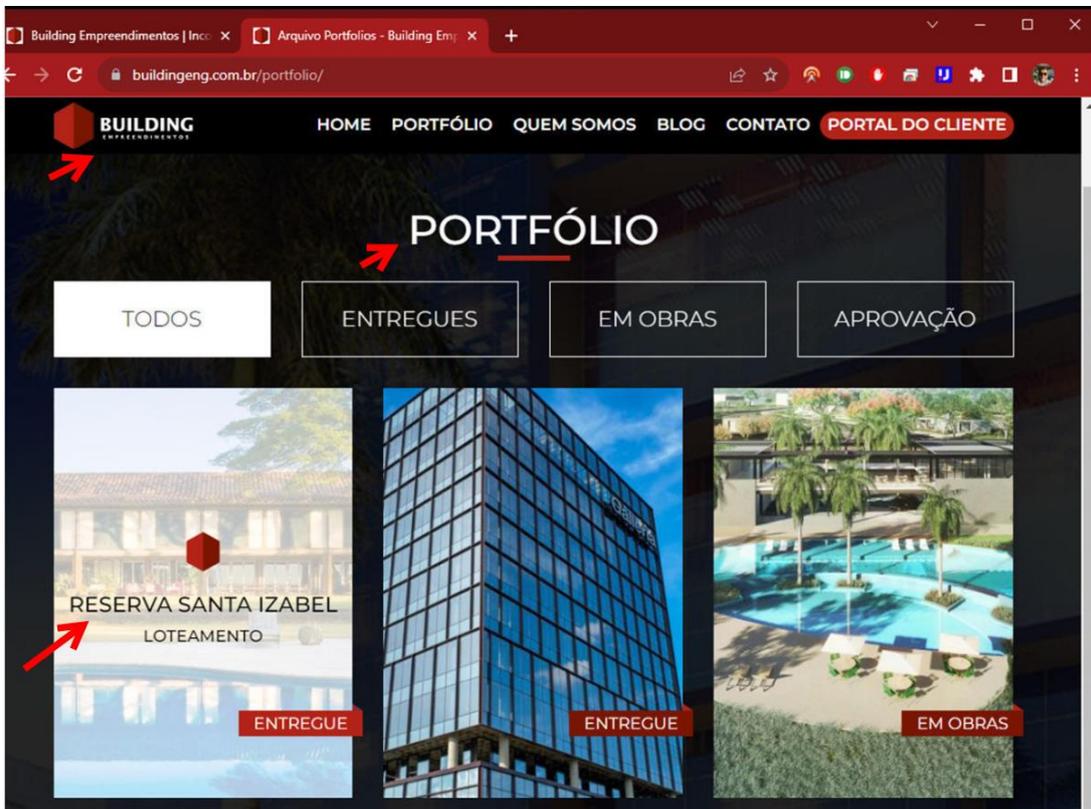
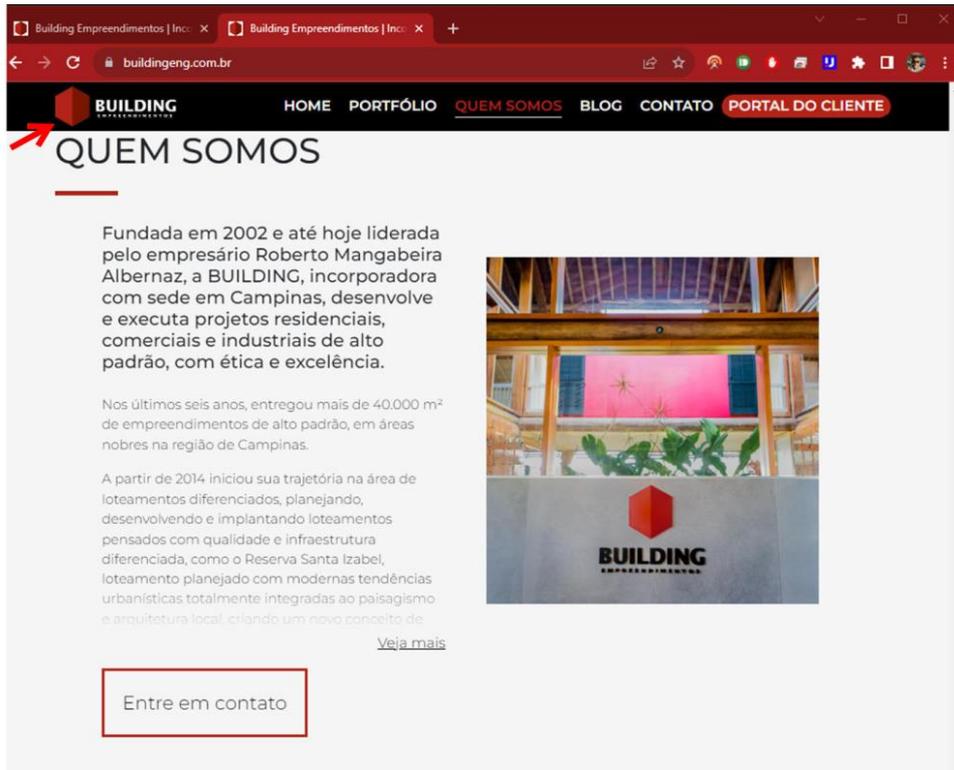
**Ficha cadastral JUCESP da Reserva Santa Izabel SPE:**

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

**Ficha cadastral JUCESP da Building Empreendimentos Ltda:**

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

Utilizam- se também dos mesmos materiais publicitários e sites:



Assim, requer a responsabilidade solidária das Rés.

## 5. DA INDENIZAÇÃO

Em 2018 houve a promulgação da lei nº 13.786/2018, para disciplinar incorporação imobiliária e em parcelamento de solo urbano, fazendo alterações nas leis nº 4.591/64 e 6.766/79.

O contrato foi assinado em 03/12/2019, portanto, já em vigor a lei supracitada.

Antes deste marco, não havia previsão legal de percentual fixando taxativamente a compensação no atraso na entrega de imóveis, o que era feito pelos tribunais.

Era utilizado pelos tribunais o percentual de 0,5% sobre o valor atualizado do imóvel.

O que foi alterado pela legislação, passando a valer o percentual de 1,0% sobre o valor verdadeiramente desembolsado pelo consumidor/comprador.

Abaixo fica clara a diferença dos cálculos realizados antes e depois da lei 13.786/2018, conforme verificamos na tabela abaixo:

ANTES DA LEI 13.786/2018	DEPOIS DA LEI 13.786/2018
0,5% (meio por cento) sobre o valor atualizado do <b>imóvel</b>	1,0% (um por cento) sobre o valor o <b>desembolsado</b>

Vejamos:

### Lei nº 13.786/2018

Art. 43-A. A entrega do imóvel em até 180 (cento e oitenta) dias corridos da data estipulada contratualmente como data prevista para conclusão do empreendimento, desde que expressamente pactuado, de forma clara e destacada, não dará causa à resolução do contrato por parte do adquirente nem ensejará o pagamento de qualquer penalidade pelo incorporador.

§ 2º Na hipótese de a entrega do imóvel estender-se por prazo superior àquele previsto no caput deste artigo, e não se tratar de resolução do contrato, **será devida ao adquirente adimplente, por ocasião da entrega da unidade, indenização de 1% (um por cento) DO VALOR EFETIVAMENTE PAGO à incorporadora, para cada mês de atraso**, *pro rata die*, corrigido monetariamente conforme índice estipulado em contrato. (g.n.)

O autor esclarece que não pleiteia, nestes autos, a inversão em desfavor da requerida, de quaisquer cláusulas previstas no contrato, em especial da cláusula penal estipulada exclusivamente para o autor no contrato ou de promessa de compra e venda estando seu pedido, portanto, em harmonia com o entendimento firmado pela súmula 159 do Egrégio Tribunal de Justiça.

Assim, ao se recusar a empresa Ré a cumprir de forma expressa o quanto havia pactuado com a autora (conclusão e consequente entrega do imóvel e de todos os benefícios a eles inerentes no prazo contratual), violou direito líquido e certo dos consumidores, facultando a eles exigir o pagamento de indenizações pelo descumprimento, tudo nos termos do artigo 475 do Código Civil, *in verbis*:

Art. 475. **A parte lesada pelo inadimplemento pode pedir a resolução do contrato, se não preferir exigir-lhe o cumprimento, cabendo, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos.**  
(g.n.)

A conduta negligente apresentada pela Ré no caso em tela é passível de indenização por danos materiais em favor da autora pela retenção da posse do bem que deveria ter sido entregue no prazo contratual e unilateralmente estabelecido, sendo certo que esse dever de indenização está previsto nos artigos 186 e 402 do Código Civil, *verbis*:

Art. 186. Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.

Art. 402. Salvo as exceções expressamente previstas em lei, **as perdas e danos devidos ao credor abrangem**, além do que ele efetivamente perdeu, **o que razoavelmente deixou de lucrar.**  
(g.n.)

O direito de reivindicar indenização pelos danos materiais sofridos em razão do atraso na entrega do imóvel adquirido também está expressamente previsto no art. 43 da Lei nº 4.591/64, que cuida das incorporações imobiliárias, que prevê o dever de indenizar do incorporador no caso de atraso e retardamento das obras, vejamos:

Art. 43. Quando o incorporador contratar a entrega da unidade a prazo e preços certos, determinados ou determináveis, mesmo quando pessoa física, **ser-lhe-ão impostas as seguintes normas:**  
(...)  
II - **responder civilmente pela execução da incorporação, devendo indenizar os adquirentes ou compromissários, dos prejuízos que a estes advierem do fato de não se concluir a**

**edificação ou de se retardar injustificadamente a conclusão das obras**, cabendo-lhe ação regressiva contra o construtor, se for o caso esse a este couber a culpa; (g.n.)

Nesse diapasão, vale informar que o direito da autora está ancorado na jurisprudência pátria, que já se manifestou em casos análogos, condenando as incorporadoras faltosas, no pagamento de aluguéis aos compradores que não receberam o imóvel na data prevista em contrato, conforme bem pontuado pela Excelentíssima Ministra Nancy Andrighi:

"A inexecução do contrato pelo promitente-vendedor, que não entrega o imóvel na data estipulada, causa, além do dano emergente, figurado nos valores das parcelas pagas pelo promitente-comprador, lucros cessantes a título de alugueres que poderia o imóvel ter rendido se tivesse sido entregue na data contratada. Trata-se de situação que, vinda da experiência comum, não necessita de prova (art. 335 do CPC). (Resp 644.984/RJ, Rel. Ministra Nancy Andrighi, 3.a Turma, j. 16/08/2005)" (g.n.)

Pelo fato de haver reiteradas decisões favoráveis acerca do assunto, o Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo editou a súmula 162 que trata do assunto:

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

A indenização por lucros cessantes fixada no percentual de 1,0% sobre o valor do valor efetivamente pago à incorporadora, por mês de atraso, demonstra ser suficiente para a reparação do autor.

Portanto, conforme supra demonstrado, deverá a requerida ressarcir e indenizar o requerente como medida de justiça, no montante equivalente a **R\$ 38.417,46 (trinta e oito mil, quatrocentos e dezessete reais)**, referente aos **lucros cessantes** (cálculo anexo).

## 6 . DANOS MORAIS

Percebe-se o grande empenho dos Requerentes na compra do referido imóvel, tendo desembolsado todas suas economias na compra do terreno, fazendo seu integral pagamento mesmo antes de recebê-lo.

Por óbvio o atraso gerou uma angustia inestimável.

A parte autora foi prejudicada pelo inadimplemento do contrato que resultou em extenso atraso para a entrega do imóvel, sendo proibida de desfrutar de sua residência.

Essa situação, quando prolongada por meses, tem o condão de causar aflições, incertezas e inseguranças que geram sim, abalos morais consideráveis.

Teve de improvisar outro local para seu repouso noturno, por centenas de noites.

**Ainda o quantum indenizatório é completamente razoável se comparado ao valor do negócio e tempo de atraso, bem como não altera a condição financeira de nenhuma das partes, não deixando nenhuma mais rica ou mais pobre, ainda, não se pode olvidar o propósito punitivo e reparador da indenização por danos morais.**

A conduta desidiosa da ré, fez com que a Autora experimentasse sentimentos de angústia e aflição causados pela situação dúvida acerca do efetivo cumprimento do contrato, razão pela qual pretende que seja fixada uma reparação a título de dano moral pelo abalo sofrido, a qual deseja seja fixada em R\$ 7.000,00 (sete mil reais) para cada autor.

## 7. PEDIDOS

Diante do exposto requer:

1. Preliminarmente: que seja TRAMITADO POR ESTE JUIZADO ESPECIAL, requerendo também a inversão do ônus da prova, nos termos do artigo 6º, inciso VIII da Lei 8.078/90, a fim de que o autor tenha facilitada a defesa de seus direitos;
2. A CITAÇÃO das requeridas para os termos da presente ação, por carta com aviso de recebimento, para que, querendo, contestem a presente ação e, se não a fizerem, seja declarada à revelia, com os desdobramentos que lhe são atinentes;
3. Seja JULGADA TOTALMENTE PROCEDENTE a presente ação, declarando nula a cláusula contratual prejudicial ao consumidor, ora autor, em especial a cláusulas 5 do quadro resumo, por violação aos artigos 39, XII, 46 e 51, IV do CDC;
4. Sejam RESPONSABILIZADAS SOLIDARIAMENTE as Requeridas;
5. A condenação das requeridas ao pagamento de indenização por **LUCROS CESSANTES**, no montante equivalente a **R\$ 38.417,46** (trinta e oito mil, quatrocentos e dezessete reais), conforme cálculo anexo;

6. Que todos os valores das condenações sejam CORRIGIDOS MONETARIAMENTE, pela TABELA PRÁTICA DO EGRÉGIO TJSP, desde a data que deveria ter sido entregue o imóvel, acrescidos de juros de mora de 1% ao mês;
7. Cumulativamente, indenização por **DANOS MORAIS** a ser prudentemente arbitrada por Vossa Excelência, em valor não inferior a **R\$ 14.000,00**, qual seja: **R\$ 7.000,00** (sete mil reais) **para cada autor**.

Dá-se à causa o valor de **R\$ 52.417,46** (cinquenta e dois mil e quatrocentos e dezessete reais);

Termos que,  
Pede deferimento.

Campinas, 23 de janeiro de 2024.



**BRUNO NICOLETI BOIAGO**  
OAB/SP 388.054



**ALINE REIS FAGUNDES**  
OAB/SP 262.567

## PROCURAÇÃO

### OUTORGANTE:

**RENATA CAMARGO MATHEUS DAMASCENO**, brasileira, casada, servidora pública municipal aposentada, portador da cédula de identidade nº. 15.852.202-3, inscrita no CPF sob nº 082.204.158.86, ambos residentes e domiciliados à Rua José de Oliveira Borges, nº 62, casa 20, Parque Beatriz, Campinas, estado de São Paulo, CEP 13034-050, nomeia e constitui como seus procuradores:

### OUTORGADOS:

**ALINE REIS FAGUNDES**, brasileira, advogada, inscrita nos quadros da OAB/SP nº 262.567 e **BRUNO NICOLETI BOIAGO**, brasileiro, advogado, inscrito nos quadros da OAB/SP nº 388.054, ambos com escritório profissional situado à Avenida Antônio Artioli, 570, ZUG, sala 124, Swiss Park Office, Campinas, estado de São Paulo, onde recebem intimações.

### PODERES:

Pelo presente instrumento particular de mandato, a outorgante nomeia e constitui seus bastantes procuradores os acima outorgados, a quem confere amplos poderes de foro em geral, com cláusula *ad judicium*, em qualquer Juízo, Instância ou Tribunal, podendo propor contra quem de direito as ações competentes e defendê-lo nas contrárias, seguindo umas e outras, até final decisão, usando os recursos legais e acompanhando-os, conferindo-lhes, ainda, poderes especiais para desistir, transigir, firmar compromisso ou acordos, receber e dar quitação, pedir à justiça gratuita e assinar declaração de hipossuficiência econômica, agindo em conjunto ou separadamente, podendo, ainda, substabelecer está em outrem, com ou sem reserva de iguais poderes, dando tudo por bom, firme e valioso. Especialmente para impetrar ação em face de RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA e BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA.

Campinas - SP, 06 de fevereiro de 2024.

  
RENATA CAMARGO MATHEUS DAMASCENO

DIANKERLEY DE FRETAS DAMASCENO SEQ. 1010  
RUA JOSE DE OLIVEIRA BORGES 00062  
CASA 020 COND RES VILLAGE CARRARA  
PQ BEATRIZ CAMPINAS SP 13034 050

MES DE REFERENCIA: 01/2024 HIDROMETRO: 0138528

ROTEIRO: 0403221050 CONSUMIDOR: 3.362.753 REGIAO: 13

DT. VENCIMENTO: 26/02/2024 N.DOM: 01

CATEG. : 24 RESIDENCIAL

826500000011 024501052021 402263362756 320240161317

COLETADAS 311 AMOSTRAS DE AGUA DISTRIBUIDA EM 12/2023.  
• **30 DIAS APOS O VENCIMENTO, O CONSUMIDOR PODERÁ TER O ABASTECIMENTO INTERROMPIDO POR FALTA DE PAGAMENTO.**

OS ENCARGOS SOBRE EVENTUAL ATRASO NO PAGAMENTO DESTA FATURA PODERAO SER CONSULTADOS EM NOSSAS AGENCIAS DE ATENDIMENTO OU ATRAVES DO TELEFONE 0800-7721195.

INFORMÁTICA - CTA02N/CTA01T

**www.sanasa.com.br**

Na internet: faça solicitações, emita 2ª via de faturas, cadastre sua fatura digital, esclareça dúvidas, faça sugestões ou fale com a ouvidoria da SANASA no site

**ATENDIMENTO 24 HORAS: 0800 772 11 95 • 19 3735-5000**

## PROCURAÇÃO

### OUTORGANTE:

**DIANKERLEY DE FREITAS DAMASCENO**, brasileiro, casado, policial militar da reserva do Estado de São Paulo, inscrito sob o CPF nº 085.448.448-55 e RG nº 17.496.504-7, residente e domiciliado à Rua José de Oliveira Borges nº 62 casa 20, Pq Beatriz, CEP 13034-050, Campinas/SP, CEP 13040-061, nomeia e constitui como seus procuradores:

### OUTORGADOS:

**ALINE REIS FAGUNDES**, brasileira, advogada, inscrita nos quadros da OAB/SP nº 262.567 e **BRUNO NICOLETI BOIAGO**, brasileiro, advogado, inscrito nos quadros da OAB/SP nº 388.054, ambos com escritório profissional situado à Avenida Antônio Artioli, 570, ZUG, sala 124, Swiss Park Office, Campinas, estado de São Paulo, onde recebem intimações.

### PODERES:

Pelo presente instrumento particular de mandato, a outorgante nomeia e constitui seus bastantes procuradores os acima outorgados, a quem confere amplos poderes de foro em geral, com cláusula *ad judicium*, em qualquer Juízo, Instância ou Tribunal, podendo propor contra quem de direito as ações competentes e defendê-lo nas contrárias, seguindo umas e outras, até final decisão, usando os recursos legais e acompanhando-os, conferindo-lhes, ainda, poderes especiais para desistir, transigir, firmar compromisso ou acordos, receber e dar quitação, pedir à justiça gratuita e assinar declaração de hipossuficiência econômica, agindo em conjunto ou separadamente, podendo, ainda, substabelecer está em outrem, com ou sem reserva de iguais poderes, dando tudo por bom, firme e valioso. Especialmente para ação em face de KAIROS CONTRUÇÕES LTDA E LUCIANO MENDONÇA AIRES.

Campinas - SP, 13 de junho de 2023.



**DIANKERLEY DE FREITAS DAMASCENO**

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE SÃO PAULO 8210-7

SECRETARIA DA SEGURANÇA PÚBLICA  
INSTITUTO DE IDENTIFICAÇÃO RICARDO GUMBLETON DAUNT

POLEGAR DIREITO

6A595855

ASSINATURA DO TITULAR

CARTEIRA DE IDENTIDADE

NÃO PLASTIFICAR

VÁLIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL

REGISTRO GERAL 15.852.202-3 2 via DATA DE EXPEDIÇÃO 05/04/2017

NOME RENATA CAMARGO MATHEUS DAMASCENO

FILIAÇÃO ONOFRE MATHEUS ALZIRA DE CAMARGO MATHEUS

NATALIDADE CAMPINAS - SP DATA DE NASCIMENTO 27/04/1963

DOC ORIGEM CAMPINAS - SP PRIMEIRO SUBDISTRITO CC:LV.B23 /FLS.16 / Nº06786

CPF 082204158/86

ASSINATURA DO DIRETOR

LEI Nº 7.116 DE 29/08/83

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALINE REIS FAGUNDES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/03/2024 às 12:30, sob o número 10133808520248260114. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1013380-85.2024.8.26.0114 e código 15TCSmAM.





Sociedade de Abastecimento de Água e Saneamento S/A  
 Av. da Saudade nº500 • Ponte Preta • CEP 13.041-903 • Campinas, SP  
 CNPJ: 46.119.855/0001-37 • Inscrição Estadual: 244.371.725.111

ISO 9001

DIANKERLEY DE FRETAS DAMASCENO SEQ. 1010  
 RUA JOSE DE OLIVEIRA BORGES 00062  
 CASA 020 COND RES VILLAGE CARRARA  
 PQ BEATRIZ CAMPINAS SP 13034 050

MES DE REFERENCIA: 01/2024 HIDROMETRO: 0138528  
 ROTEIRO: 0403221050 CONSUMIDOR: 3.362.753 REGIAO: 13

DT. VENCIMENTO: 26/02/2024 N.DOM: 01  
 CATEG. : 24 RESIDENCIAL  
 826500000011 024501052021 402263362756 320240161317

COLETADAS 311 AMOSTRAS DE AGUA DISTRIBUIDA EM 12/2023.  
 • **30 DIAS APOS O VENCIMENTO, O CONSUMIDOR PODERÁ TER O ABASTECIMENTO INTERROMPIDO POR FALTA DE PAGAMENTO.**

OS ENCARGOS SOBRE EVENTUAL ATRASO NO PAGAMENTO DESTA FATURA PODERAO SER CONSULTADOS EM NOSSAS AGENCIAS DE ATENDIMENTO OU ATRAVES DO TELEFONE 0800-7721195.

INFORMATICA - CTA02N/CTA01T

**ATENDIMENTO 24 HORAS: 0800 772 11 95 • 19 3735-5000**

Na internet: faça solicitações, emita 2ª via de faturas, cadastre sua fatura digital, esclareça dúvidas, faça sugestões ou fale com a ouvidoria da SANASA no site [www.sanasa.com.br](http://www.sanasa.com.br)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALINE REIS FAGUNDES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/03/2024 às 12:30, sob o número 10133808520248260114. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1013380-85.2024.8.26.0114 e código 9f30fz95.



LOTAMENTO

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

DIAS	SEMANAS	VALOR
J	19	465,36

A RESERVA SANTA ISABEL EMPREENHIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA

O(a/s) Sr(s) *Glauco Kley de Freitas Botelho*, através do(s) empresa(s) imobiliária no final mencionada(s), integrada(s) ao sistema de comercialização do empreendimento, vem(ões) submeter à análise dessa empreendedora os termos do presente pré-contrato, no tocante à proposta de aquisição do imóvel que a titularidade dos fatos será conforme Escritura de nomeação com promessa de depósito em pagamento, como segue FORMA DE PAGAMENTO DO PREÇO DO IMÓVEL:

VALOR	BANCO Nº	AGÊNCIA Nº	CHEQUE Nº	DATA APRESENTAÇÃO BANCO SACADO
R\$ 56.080,55	001	4893.3	850055	IMEDIATAMENTE DEPOIS DE ACEITA E APROVADA A PROPOSTA PELA VENDEDORA

*20/10/24  
Glauco Botelho*

OPÇÃO DE PLANO	QUANT	PERIODICIDADE E VALOR DA PRESTAÇÃO	VENCIMENTO DA PRIMEIRA PRESTAÇÃO, AS DEMAIS SERÃO SUCESSIVAS
<input checked="" type="checkbox"/>	24	Mensais de R\$ 8.536,83 = 204.859,92	1ª PRESTAÇÃO MENSAL DA 01 de 11 de <input checked="" type="checkbox"/> de Outubro de 2018.
<input type="checkbox"/>	36	Mensais de R\$ 5.680,56	1ª PRESTAÇÃO ANUAL (SE HOUVER) DA 01 de 15 de <input type="checkbox"/> de _____ de 20__.

As parcelas mensais e anuais terão sido planas logo quanto do plano de 36 meses sendo negociadas pelo FICJ durante o período de obras e (CPL) (FG) após a entrega. Nos prazos de pagamento em até 24 meses, as parcelas não terão atualizações monetariamente, Mas, desde que, não haja a inclusão do contrato de promessa de venda e compra.

1. DECLARAÇÕES CONSTATADAS SOBRE A PRESENTAÇÃO DA PROPOSTA DO IMÓVEL:

O presente pré-contrato contém a proposta supra, juntamente com os cheques (original e cópia) e (VENDEDORA), referente ao sinal e principal de pagamento, sendo(s) encaminhado(s) pela VT BRASIL ESTRATEGA IMOBILIÁRIA A VENDEDORA, ficando sua aprovação sujeita à análise da VENDEDORA. É de meu (nosso) conhecimento que a VENDEDORA tem o direito de recusar a venda que involuntariamente Declarei (amos) que estou (amos) declarando (amos) que o respectivo contrato de promessa de venda e compra será concluído, após, cumprida a análise mencionada acima e demais formalidades pertinentes a esta aprovação. CONCORDO (AMOS) QUE VINDO ESTA A SER APROVADA, OS(CHEQUE(S) ACIMA RELACIONADO(S) SER(A)O(M) 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 qualquer, por parte da VENDEDORA constará no contrato de venda e compra. DECLARO (AMOS) TAMBÉM QUE FUI (OMOS) IDENTIFICADO(S) PARA O BANCO(S) SACADO(S) E HORÁRIO INDICADOS PELA COORDENAÇÃO DO IMOBILIÁRIO, 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 da(s) proposta, ou anula, em caso de devolução pelo(s) banco(s) sacado(s) do(s) cheque(s); assim relacionado(s), tentaremos) clanda que esta proposta poderá qualquer eficácia jurídica, ficando o imóvel totalmente liberado para comercialização. Ainda nesse hipótese, deverei (emos) retornar junto a VTBRASIL essa via original da proposta, da ficha cadastral e do(s) cheque(s), devolvidos), se for o caso, mediante recibo.

IMOBILIÁRIA	CORRETORA(S)	VALOR	BANCO	AGÊNCIA	CHEQUE	BOM PARA
<i>Son Diego</i>	<i>Fernando Riba</i>	R\$ 11.074,40	001	4893.3	850056	Alto
Coordenação	VT Brasil	R\$ 4.845,05	001	4893.3	850077	Alto

*Glauco Botelho*

Declarei (amos) que contrato(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, preparei(emos) b) Intermediador(s) pelos serviços e valor acima por meio do(s) cheque(s) emitido(s) neste ato e entreguei(s) à VT BRASIL ESTRATEGA 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 contrato de venda e compra assinado. d) O cheque pago PROPOSTA. E) EM CASO DE RESCISÃO POR PARTE DO COMPRADOR, APÓS A APROVAÇÃO DA PROPOSTA PELA VENDEDORA, OS VALORES PAGOS A TÍTULO DE SERVIÇOS DA INTERMEDIAÇÃO NÃO SERÃO RESTITUÍDOS, TENDO EM VISTA A CONCLUSÃO DA PROPOSTA PELA VENDEDORA, OS VALORES DOS ARTIGOS 723 À 729 DO CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO. E) EM CASO DE RECUSA OU NÃO ACEITAÇÃO DA PROPOSTA DA VENDEDORA, OS VALORES COORDENAÇÃO ASSUMEM A RESPONSABILIDADE EM PROCEDER À DEVOLUÇÃO DO(S) CHEQUE(S) RELATIVO(S) À REMUNERAÇÃO DA MOBILIÁRIA E SERVIÇOS DE INTERMEDIAÇÃO, SEM QUALQUER ESPECIE DE DESPESAS; E) AS DEMAIS CONDIÇÕES SOBRE A PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS PODERÃO SER CONSULTADAS NO INSTRUMENTO PARTICULAR DE INTERMEDIAÇÃO E VENDA (QUE ASSINAREI(EMOS) COM A(S) IMOBILIÁRIA(S) NA DATA EM QUE VIER A ASSINAR O CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA.

JAGUARUNA/SP, 29 de Setembro de 2018.

*[Signature]*  
Assinatura do(a) Proprietário e Intermediário(s)

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

001 4893 3 0 503.174-5 8 800 850095 9 R\$ 56.080,55

Pague por este cheque a ordem de Caixa de aluguel mil e cinquenta reais

Renata Souza Israel ou à sua ordem  
Cheque Especial Estilo

Caixa de aluguel mil e cinquenta reais  
*[Signature]*

ESTILO MONTEDORO SP  
00.000.000/2024-70  
RUA MARIA MONTEDORO  
716 CAMBÁ  
COMERCIAL 07/2017

DAMIRLEY DE FREITAS DAMASCENO  
CPF: 085.448.448-55 DI: 17496504-7 SSP SP  
RENATA CAMARGO MATHÉUS DAMASCENO  
CPF: 082.204.158-86 DI: 15.852.202-3 SSP SP  
CLIENTE BANCÁRIO DESDE 05/1997

00148933 0188500955A 296050317450 4/10/18

018 001 4893 3 0 503.174-5 8 800 850096 7 R\$ 31.074,90

Pague por este cheque a ordem de Caixa de aluguel mil e cinquenta reais

Renata Souza Israel ou à sua ordem  
Cheque Especial Estilo

Caixa de aluguel mil e cinquenta reais  
*[Signature]*

ESTILO MONTEDORO SP  
00.000.000/2024-70  
RUA MARIA MONTEDORO  
716 CAMBÁ  
COMERCIAL 07/2017

DAMIRLEY DE FREITAS DAMASCENO  
CPF: 085.448.448-55 DI: 17496504-7 SSP SP  
RENATA CAMARGO MATHÉUS DAMASCENO  
CPF: 082.204.158-86 DI: 15.852.202-3 SSP SP  
CLIENTE BANCÁRIO DESDE 05/1997

00148932 0188500965A 206050317459 4/10/18

018 001 4893 3 0 503.174-5 8 800 850097 5 R\$ 4.845,05

Pague por este cheque a ordem de Caixa de aluguel mil e cinquenta reais

Renata Souza Israel ou à sua ordem  
Cheque Especial Estilo

Caixa de aluguel mil e cinquenta reais  
*[Signature]*

ESTILO MONTEDORO SP  
00.000.000/2024-70  
RUA MARIA MONTEDORO  
716 CAMBÁ  
COMERCIAL 07/2017

DAMIRLEY DE FREITAS DAMASCENO  
CPF: 085.448.448-55 DI: 17496504-7 SSP SP  
RENATA CAMARGO MATHÉUS DAMASCENO  
CPF: 082.204.158-86 DI: 15.852.202-3 SSP SP  
CLIENTE BANCÁRIO DESDE 05/1997

00148934 0188500975A 250050317457 4/10/18

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALINE REIS FAGUNDES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/03/2024 às 12:30, sob o número 101338085202482260114. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1013380-85.2024.8.26.0114 e código 11KLscnr.

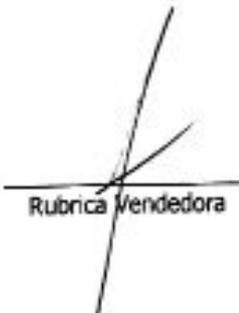
R E S E R V A  
S A N T A  
I Z A B E L

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

Contrato nº 099/18  
Quadra J  
Lote de Terreno nº 19

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.
- (1) PROMITENTE CEDENTE:**  
**SONIA REGINA DE ALVARES OTERO FERNANDES**, brasileira, viúva, empresária, portadora da Cédula de Identidade R. G. nº 4.959.151 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 216.278.108/54, domiciliada na Capital do Estado de São Paulo, à Alameda Gabriel Monteiro da Silva, 857;
- Dados do representante legal: **ROBERTO ARIANI MANGABEIRA ALBERNAZ**, brasileiro, engenheiro civil, casado, portador da C.I. RG nº. 9.860.553 SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 025.057.888-39, com escritório na Avenida Jesuíno Marcondes Machado, nº 440, Nova Campinas, Campinas.

  
Rubrica Vendedora

  
Rubrica Compradora

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALINE REIS FAGUNDES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/03/2024 às 12:30, sob o número 10133808520248260114. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1013380-85.2024.8.26.0114 e código t1KLscnr.

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

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

Nome: **DIANKERLEY DE FREITAS DAMASCENO**

Nacionalidade Brasileira

Profissão Aposentado

Data de Nascimento: 12/09/1964

Estado Civil Casado

RG: 17.496.504-7 SSP/SP

CPF/MF: 085.448.448-55

Endereço Residencial: Rua José de Oliveira Borges, 62, casa 20, Parque Beatriz, CEP 13034-050, Campinas/SP

Endereço eletrônico(e-mail): [diankerleyfdamasceno@gmail.com](mailto:diankerleyfdamasceno@gmail.com)

Telefone: (19)99618-6646

Cônjuge:

Nome: Renata Camargo Matheus Damasceno

Nacionalidade: Brasileira

Profissão: Aposentada

Data de Nascimento: 27/04/1963

Estado Civil: Casada

RG: 15.852.202.3 SSP/SP

CPF/MF: 082.204.158-86

Endereço Residencial: Rua José de Oliveira Borges, 62, Parque Beatriz,

CEP 13034-050, Campinas/SP

Regime de Bens: Comunhão Parcial de Bens

**(3) CARACTERÍSTICAS, DIVISAS E CONFRONTAÇÕES DO LOTE** de terreno: UM LOTE DE TERRENO sob nº 19, da Quadra J, com 465,36 m<sup>2</sup>, do "Loteamento Reserva Santa Izabel", denominado comercialmente de Reserva Santa Izabel, que se assim se descreve e caracteriza: Possui a área de 465,36m<sup>2</sup> medindo 14,17m, em curva de raio de 149,60m, 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 18, do lado esquerdo mede 30,00m e confronta-se com o Lote 20, e, nos fundos, mede 17,00m e confronta-se com o Lote 12, distante da esquina mais próxima 3,70m, em curva de raio de 149,60m, mais 101,46m, em curva de raio de 104,60m, mais 12,94m, em curva de raio de 9,00m, da Rua 10.

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

  
Rubrica Vendedora

  
Rubrica Compradora

RESERVA  
SANTA  
IZABEL

**(4) PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:** O preço de venda do lote de terreno acima mencionado, certo e previamente ajustado, é o de **R\$ 260.940,55 (duzentos e sessenta mil, novecentos e quarenta reais e cinquenta e cinco centavos)**, que será pago pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, da seguinte forma:

I. Neste ato, a quantia de **R\$ 56.080,55 (cinquenta e seis mil e oitenta reais e cinquenta e cinco centavos)** como sinal e princípio de pagamento, de cujo recebimento a **PROMITENTE CEDENTE** dará plena e geral quitação com a efetiva compensação do respectivo cheque nº 850095, da Agência 4893 sacado contra o Banco do Brasil;

II. O saldo de **R\$ 204.859,92 (duzentos e quatro mil oitocentos e cinquenta e nove reais e noventa e dois centavos)** que constituirá o valor principal da dívida será pago em 24 (vinte e quatro) parcelas mensais, consecutivas e fixas, já acrescidas de juros de 0% ao ano, no valor unitário de **R\$ 8.535,83 (oito mil, quinhentos e trinta e cinco reais e oitenta e três centavos)** cada uma, vencendo-se a primeira no dia 15/10/2018 e a última em 15/09/2020.

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

Rubrica Vendedora

Rubrica Compradora

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

**(6) Das Disposições Gerais e Transitórias:**

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

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

Campinas/SP, 29 de 09 de 2018

PROMITENTE VENDEDORA:

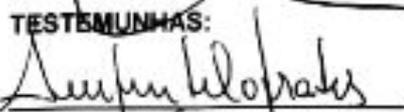
  
RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.

PROMITENTE CEDENTE:

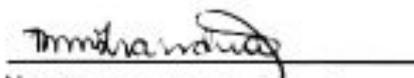
  
SONIA REGINA DE ALVARES OTERO FERNANDES

PROMISSÁRIO COMPRADOR:

TESTEMUNHAS:

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

Rubrica Vendedora

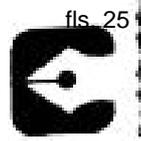
  
Nome: Raquel Matias Franchia  
RG n.º: RG. 32.904.522

Rubrica Compradora

# 14º Tabelião de Notas

Comarca - São Paulo

Dr. Paulo Tupinambá Vampré



LIVRO 5249

FOLHAS 325

01/br  
7

**PROCURAÇÃO BASTANTE QUE FAZ:  
SONIA REGINA DE ÁLVARES OTERO FERNANDES**

**VALIDADE: 1 (UM ANO)**

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

Rua Antônio Bicaudo, 64 - CEP: 05418-010 - São Paulo  
Fone: (11) 3063-4500 - Fax: (11) 3098-0292  
[www.vampre.com.br](http://www.vampre.com.br)



114736073407468 001144407.1



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

Pelo presente Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra e Cessão de Lote de Terreno Urbano, as partes nomeadas e qualificadas nos itens 1, 2 e 3 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 a PROMITENTE CEDENTE é detentora de direitos do descrito no item 4 do Quadro Resumo, do Empreendimento denominado LOTEAMENTO "Reserva Santa Izabel", por força da Escritura Pública de Promessa de Novação com Promessa de Dação em Pagamento com Garantia Hipotecária, firmada aos 26 de abril de 2018, perante o 5º Tabelião de Notas de Campinas, Estado de São Paulo, Livro 1637, pags. 249/259;
- III) 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 cujos direitos foram cedidos à PROMITENTE CEDENTE, nos precisos termos adiante ajustados;
- IV) 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;

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S)

Página 1 de 28

RESERVA  
SANTA  
IZABEL

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

VI) 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:

### CAPÍTULO I – Da Natureza do Contrato

**Cláusula 1ª** - Por meio deste instrumento particular de compromisso de venda e compra e cessão 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. Na qualidade de PROMITENTE CEDENTE, SONIA REGINA DE ALVARES OTERO FERNANDES, neste ato representada por seu bastante procurador, devidamente qualificado e indicado no item 1 do QUADRO RESUMO, doravante designada simplesmente como PROMITENTE CEDENTE.

**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 e Cessão

**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.

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Página 2 de 28

Rubrica PROMISSÁRIO(S)

RESERVA  
SANTA  
IZABEL

**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 09 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 e cessão, 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.

#### 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, a PROMITENTE CEDENTE a ceder 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 e da PROMITENTE CEDENTE, 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.

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Página 3 de 28

Rubrica PROMISSÁRIO(S)

RESERVA  
SANTA  
IZABEL

**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 5ª – 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.

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

**Cláusula 13ª** - A fim de preservar o necessário equilíbrio econômico financeiro da avença, as partes convenionam, 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

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S)

RESERVA  
SANTA  
IZABEL

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 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.

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Página 5 de 28

Rubrica PROMISSÁRIO(S)

RESERVA  
SANTA  
IZABEL

**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 CEDENTE, poderão ser representadas por notas promissórias, em caráter "pro solvendo", emitidas em favor da PROMITENTE CEDENTE as quais serão entregues ou devolvidas ao PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) somente após o pagamento integral de seu valor e acréscimos incidentes. Se emitidas as notas promissórias, a PROMITENTE VENDEDORA ficará responsável pela guarda das Notas Promissórias.

**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.

**Cláusula 20ª** - Em face do avençado, toda e qualquer quitação, ainda que parcial, confenda pela PROMITENTE CEDENTE 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 CEDENTE 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 CEDENTE.

**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 CEDENTE, 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;

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Página 6 de 28

Rubrica PROMISSÁRIO(S)

RESERVA  
SANTA  
IZABEL

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.

#### 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.

Página 7 de 28

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S)

COMPRADOR(ES)

RESERVA  
SANTA  
IZABEL

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.

**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

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S)

Página 8 de 28

RESERVA  
SANTA  
IZABEL

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.

**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

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Página 9 de 28

Rubrica PROMISSÁRIO(S)

RESERVA  
SANTA  
IZABEL

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 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

Página 10 de 28

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S)

RESERVA  
SANTA  
IZABEL

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 declarando que o presente negócio lhe interessa na forma e condições que o mesmo se encontra e está sendo implantado; (iii) ter ciência que o empreendimento comercializado refere-se somente ao loteamento aprovado pelo Grapohab – certificado nº 094/2017 e Decreto Municipal nº 3.733 de 06 de abril de 2016, de modo que o empreendedor está isento de toda e qualquer responsabilidade em relação aos empreendimentos que venham a ser levados a efeito ou desenvolvidos em áreas contíguas ao empreendimento, ainda que possua padrão, características ou natureza semelhantes a este.

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

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Página 11 de 28

Rubrica PROMISSÁRIO(S)

RESERVA  
SANTA  
IZABEL

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), salvo as despesas da cessão (emolumentos de cartório de notas e de registro de imóveis e o ITBI Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis, decorrente da cessão), que serão de responsabilidade da PROMITENTE CEDENTE.

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

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

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

**Cláusula 34ª** - Figurando como PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) mais de uma pessoa, serão os mesmos considerados para todos os fins, como devedores solidários, nos termos do art. 275 e demais pertinentes do Código Civil, ou credores solidários nos direitos de que são titulares, ficando, outrossim, ajustado que se outorgam mutuamente, em caráter irrevogável e irretroatável,

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Página 12 de 28

Rubrica PROMISSÁRIO(S)

RESERVA  
SANTA  
IZABEL

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 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.

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

COMPRADOR(ES)

Página 13 de 28

Rubrica PROMISSÁRIO(S)

RESERVA  
SANTA  
IZABEL

**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 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.

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Página 14 de 28

Rubrica PROMISSÁRIO(S)

RESERVA  
SANTA  
IZABEL

## 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 6.788/79 e têm a finalidade precípua de assegurar o uso apropriado e atender aos princípios básicos de proteger os proprietários contra o uso indevido e danos dos imóveis, que poderá vir a desvalorizar a propriedade; assegurar um adequado e razoável uso da propriedade; estimular construções de residências de arquitetura compatível com as características do empreendimento; proporcionar o desenvolvimento sustentável e o incentivo ao desenvolvimento urbano consciente.

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

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

**Cláusula 44ª - Restrições de Uso nos Lotes de Terreno - Os lotes de terrenos situados no Núcleo Residencial que compreende os lotes contidos nas quadras A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, além do lote 1 da quadra V) do LOTEAMENTO Reserva Santa Izabel destinam-se exclusivamente a construções de Uso Residencial Unifamiliar, para a família e seus empregados e de uso recreativo exclusivo para seus Proprietários. Não serão permitidos em cada lote de terreno ou agrupamento de lotes de terreno, a edificação de mais de uma residência, edifício de apartamentos, construções com mais de 02 (dois) pavimentos, vilas, estabelecimentos comerciais, indústrias, instituições para prestação de serviços, escritórios, clínicas, serviços de hospedagem, entidades religiosas, qualquer atividade comercial ou de serviços e outras construções destinadas a fins estranhos aos da moradia, à exceção dos lotes de terreno previamente demarcados no projeto que serão utilizados para Clube de Recreação dos associados e que será gerido e implementado pela "Associação de Proprietários e Adquirentes a ser constituída, bem assim o lote de terreno da quadra "V" que possui destinação Mista (Residencial e Comercial) e das quadras "W", "X", "Y", e "Z" (Comercial).**

**Parágrafo 1º:** As atividades referentes à prestação de serviços serão permitidas nos lotes residenciais desde que não necessitem do atendimento pessoal de clientes e/ou fornecedores, e, desde que não haja qualquer efeito prejudicial aos demais moradores ou mesmo à segurança do empreendimento, devendo o respectivo Associado ou Proprietário/ Interessado obter previamente, por sua conta e risco, as 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/controlê do acesso, tudo conforme projeto aprovado

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

COMPRADOR(ES)

Página 15 de 28

Rubrica PROMISSÁRIO(S)

RESERVA  
SANTA  
IZABEL

junto à Prefeitura Municipal de Jaguariúna/SP, nos termos do Decreto Municipal nº 3.733/2018 e da Lei 6.766/79.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Parágrafo 1º:** A não observância de qualquer das restrições discriminadas neste Capítulo VI Das Restrições Urbanísticas Convencionais, bem como de outras restrições impostas pelo Poder Público, sujeitarão o PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) à multa prevista na Cláusula 35ª, sem

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

COMPRADOR(ES)

Página 16 de 28

Rubrica PROMISSÁRIO(S)

RESERVA  
SANTA  
IZABEL

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;

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;

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Página 17 de 28

Rubrica PROMISSÁRIO(S)

RESERVA  
SANTA  
IZABEL

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 dispoendo 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.

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 sole úmido. Havendo necessidade da carga ou descarga o veículo deverá permanecer na rua para evitar estragos.

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Página 18 de 28

Rubrica PROMISSÁRIO(S)

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

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

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

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

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

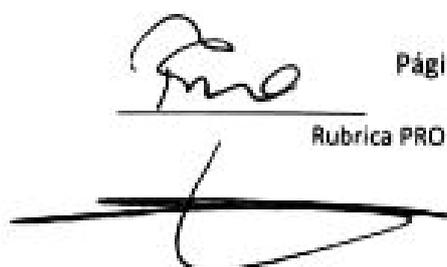
## **CAPÍTULO VII – Da Comunicação dos Atos Entre as Partes e Dos Dados Cadastrais**

**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.

  
Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

COMPRADOR(ES)

  
Rubrica PROMISSÁRIO(S)

Página 19 de 28

RESERVA  
SANTA  
IZABEL

**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;

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;

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

COMPRADOR(ES)

Página 20 de 28

Rubrica PROMISSÁRIO(S)

RESERVA  
SANTA  
IZABEL

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 Jaguarlúna/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/ote, 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 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

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

COMPRADOR(ES)

Página 21 de 28

Rubrica PROMISSÁRIO(S)

RESERVA  
SANTA  
IZABEL

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:

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

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Página 22 de 28

Rubrica PROMISSÁRIO(S)

RESERVA  
SANTA  
IZABEL

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.

**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

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Página 23 de 28

Rubrica PROMISSÁRIO(S)

RESERVA  
SANTA  
IZABEL

apresente a avaliação a que se refere este item, o valor será fixado pela avaliação apresentada pela outra parte;

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

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

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

#### CAPÍTULO X – Da Posse e da Outorga de Escritura

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

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

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

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

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

d. Tem ciência que o LOTEAMENTO Reserva Santa Izabel foi aprovado pela PROMITENTE VENDEDORA, junto à Prefeitura Municipal de Jaguariúna, conforme Decreto Municipal específica, de modo que parte do empreendimento (Núcleo Residencial) será fechado

Página 24 de 28

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S)

COMPRADOR(ES)

**RESERVA  
SANTA  
IZABEL**

com muros e/ou gradis e que será instalada portaria para identificação de acesso, tudo conforme projetos aprovados, e que, concorda expressamente com as obrigações e custos decorrentes da gestão decorrente do fechamento, não apenas mas tais como custos com porteiros e manutenção da portaria. Ficando, desde já, estabelecido que eventual descaracterização futura do fechamento não é de responsabilidade da PROMITENTE VENDEDORA, que não ficará obrigada a qualquer tipo de indenização.

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

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

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

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

**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

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Página 25 de 28

Rubrica PROMISSÁRIO(S)

RESERVA  
SANTA  
IZABEL

VENDEDORA, que não ficará obrigada a qualquer tipo de indenização ao PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), nem tampouco será fato gerador de rescisão contratual motivada.

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

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

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

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

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

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

**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.

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Página 26 de 28

Rubrica PROMISSÁRIO(S)

RESERVA  
SANTA  
IZABEL

**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.

**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

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Página 27 de 28

Rubrica PROMISSÁRIO(S)

RESERVA  
SANTA  
IZABEL

**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, data 22/10/18

**PROMITENTE VENDEDORA:**

  
RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

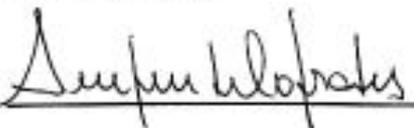
**PROMITENTE CEDENTE:**

  
SONIA REGINA DE ALVARES OTERO FERNANDES

**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

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Página 28 de 28

Rubrica PROMISSÁRIO(S)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALINE REIS FAGUNDES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/03/2024 às 12:30, sob o número 10133808520248260114. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1013380-85.2024.8.26.0114 e código 1KLscnr.

**OFICIAL DE REGISTRO DE TIT. E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURIDICA**

Rua São Paulo, 97 - Jd. D. Bosco- Jaguariúna - SP - CEP:13911-094 CNPJ: 11.236.613/0001-49

Fone/Fax: (19) 3867-3640

E.mail: reg.jaguariuna@hotmail.com

**CERTIFICA**

Que o presente título foi recepcionado sob nº **4124**, registrado nesta data, digitalizado e microfilmado em Pessoa Jurídica sob o número **2457** conforme segue:

Apresentante.....: **ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS E ADQUIRENTES DE LOTES DO RESERVA SANTA IZABEL**

Natureza.....: **ATA(S)/PJ**

Interessado(a).....: **ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS E ADQUIRENTES DE LOTES DO RESERVA SANTA IZABEL**

**RECIBO DE PAGAMENTO**

Emolumentos	R\$. 213,81
Ao Estado	R\$. 60,95
Ao SEFAZ	R\$. 41,85
Ao Sinoreg	R\$. 11,39
Ao Justiça	R\$. 14,59
ISS	R\$. 4,21
Min. Público	R\$. 10,37
Diligências	R\$. 0,00
Total das Custas	R\$. 357,17
Total do Depósito	R\$. <b>0,00</b>
saldo a receber	R\$. <b>357,17</b>

JAGUARIÚNA - SP, 16/08/2022.

**Carlos Alberto Sass Silva**  
Oficial

**Emolumentos ao Estado, Carteira de Previdência / IPESP, Compensação do Registro Civil / SINOREG e Tribunal de Justiça/SP recolhidos em guias próprias (Lei Estadual 11.331/2002, Art. 12).**

Declaro que em \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_, recebi a primeira via deste recibo.

Assinatura.....: \_\_\_\_\_

Nome Legível.....: \_\_\_\_\_

# Registro de Imóveis e Anexos de Jaguariúna

Rua São Paulo, nº 97, Jardim Dom Bosco - Jaguariúna-SP., CEP.: 13911-094

Telefone: (19) 3867-3640

## ILMO. SR. OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE JAGUARIÚNA

Eu, **TOMÁS FUNARI NEGRÃO MANGABEIRA ALBERNAZ**, brasileiro, solteiro, empresário, portador da Cédula de identidade RG nº 43.762.573-4 SSP-SP, inscrito no CNPJ sob nº 369.925.488-75, residente e domiciliado abaixo assinado a Rua Major Solon, 616 – Cambui em Campinas/SP.  
Email: [TOMAS@BUILDINGENG.COM.BR](mailto:TOMAS@BUILDINGENG.COM.BR) e Tel: (19 ) 3251-6060, representante legal da **ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS E ADQUIRENTES DE LOTES DO RESERVA SANTA IZABEL**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 41.234.693/0001-64, com sede na Rodovia SP-340 – Governador Dr. Adhemar Pereira de Barros – Km 130, no município de Jaguariúna, Estado de São Paulo, requer de V.S.a seja registrada a ata de Assembleia Geral Ordinária realizada no dia 04 de maio de 2022

REGISTRO(S) ANTERIOR(ES) Nº 001677

Campinas, 23 de maio de 2022.



*Tomás M. Alb*  
TOMÁS FUNARI NEGRÃO MANGABEIRA ALBERNAZ



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALINE REIS FAGUNDES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/03/2024 às 12:30, sob o número 10133808520248260114. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1013380-85.2024.8.26.0114 e código 9ssMcNIO.

**EDITAL DE CONVOCAÇÃO DE ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA  
ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS E ADQUIRENTES DE LOTES DO  
RESERVA SANTA IZABEL  
CNPJ 41.234.693/0001-64**

Nos termos do que dispõe o artigo 12, parágrafo primeiro, inciso I do Estatuto da **ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS E ADQUIRENTES DE LOTES DO RESERVA SANTA IZABEL**, localizada à Rod SP-340 - Governador Dr. Adhemar Pereira de Barros, KM 130, S/Nº, Sítio Santa Izabel, Jaguariúna/SP, CEP 13.910-001, inscrita no CNPJ sob nº 41.234.693/0001-64, considerando que o Empreendedor promoverá nesse mesmo dia e horário a entrega dos lotes aos proprietários, ficam convocados os associados a se reunirem em **ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA**, a realizar-se no dia **04 de maio de 2022**, às **18h30min em Primeira Convocação** e em **Segunda Convocação**, às **19h00min**, com qualquer número de presentes, nas dependências do empreendimento, para a deliberação sobre a seguinte **ORDEM DO DIA**:

1. Entrega das obras de infraestrutura do Loteamento Reserva Santa Izabel para os proprietários e para a Associação de Proprietários e Adquirentes de lotes do Reserva Santa Izabel
2. Apresentação da administradora Grupo Invest;
3. Apresentação e deliberação sobre o orçamento anual do exercício, com a correspondente fixação da contribuição mensal dos associados;

Nos termos do Estatuto da Associação, artigo 17, parágrafo primeiro o valor do voto será expresso pela quantidade de lotes de cada associado, além dos votos dos associados fundadores. Somente terão direito a voto os associados adimplentes com suas obrigações sociais, sendo permitido o voto por procuração, desde que o procurador represente no máximo dois outorgantes (artigo 17, parágrafo terceiro).

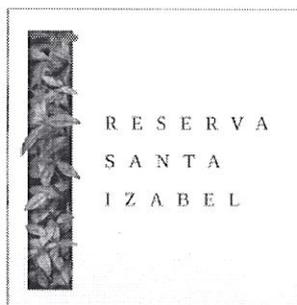
Campinas, 30 de março de 2022



*Tomás M. Almy*

**ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS E ADQUIRENTES DE LOTES DO  
RESERVA SANTA IZABEL**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALINE REIS FAGUNDES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/03/2024 às 12:30, sob o número 10133808520248260114. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1013380-85.2024.8.26.0114 e código 9ssMcNIO.



**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DA ASSOCIAÇÃO  
DE PROPRIETÁRIOS E ADQUIRENTES DE LOTES  
DO RESERVA SANTA IZABEL  
CNPJ 41.234.693/0001-64**

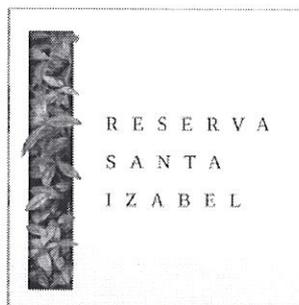
Aos quatro dias do mês de maio do ano de dois mil e vinte e dois, em segunda convocação às 19h00, nas dependências da sede Social da **ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS E ADQUIRENTES DE LOTES DO RESERVA SANTA IZABEL**, sito à Rodovia SP-340 – Governador Dr. Adhemar Pereira de Barros, km 130, Sítio Santa Izabel, no município de Jaguariúna, Estado de São Paulo, reuniram-se os associados, proprietários e adquirentes dos lotes do loteamento, registrados na lista de presença devidamente assinadas pessoalmente ou por procuradores, totalizando 148 unidades conforme lista de presença anexa. Estavam presentes ainda, os membros do Conselho Deliberativo, Sr. TOMÁS FUNARI NEGRÃO MANGABEIRA ALBERNAZ, Presidente, Sr. ROBERTO ARIANI MANGABEIRA ALBERNAZ, primeiro Conselheiro, e Sra. MÁRCIA MAGNUSSON DE ALMEIDA, conselheira efetiva. Aberta a Assembleia, com a palavra o Dr. Fábio Izique Chebabi, representante do jurídico do Grupo Invest que agradeceu a presença de todos, e informou sobre as formalidades necessárias para início da mesma, com a composição da mesa elegendo-se um presidente e um secretário. Para presidir a presente foi indicada a Sra. MÁRCIA MAGNUSSON DE ALMEIDA, e para secretariá-la a Sra. CHRISTIANE VIDOTTI, o que foi aceito por todos os presentes. Chamou para compor a mesa o Presidente do Conselho Deliberativo Sr. TOMÁS FUNARI NEGRÃO MANGABEIRA ALBERNAZ e o representante da loteadora Sr. ROBERTO ARIANI MANGABEIRA ALBERNAZ. Pelo Dr. Fábio foi esclarecido que esta Assembleia é uma formalidade que visa fazer a entrega dos lotes e das áreas comuns, exceto áreas de lazer, para que os proprietários e adquirentes possam iniciar suas obras. Ressaltou que as áreas de lazer comum ainda não serão entregues, cuja entrega esta prevista para meados de novembro. Após, passou a palavra ao Sr. Roberto que apresentou um vídeo do empreendimento e após informou que existe uma previsão de aproximadamente 20 lotes com início de construção imediata, para isso é necessário viabilizar a operação da associação com a contratação de uma administradora, instalação dos serviços de Portaria com Controle de Acesso entre outros serviços. Informou que a previsão de entrega das áreas de lazer será novembro, foi perguntado se existe a intenção da realização de evento para a entrega das áreas de lazer e toda sua estrutura, pelo Sr. Roberto foi respondido que existe a possibilidade. Pelo Dr. Fábio, foi esclarecido que nesse momento não haverá eleição dos representantes da Associação, pois o mandato da atual diretoria se encerra em agosto de 2022, momento em que será realizada nova assembleia. Após esclarecimentos, foi colocado em discussão o primeiro item da pauta:

**1) Entrega das obras de infraestrutura do loteamento Reserva Santa Izabel para os proprietários e para a Associação de proprietários e adquirentes de lotes do Reserva Santa Izabel;**

Neste item, foi esclarecido que todas as obras de infraestrutura foram concluídas e aceitas pela Prefeitura Municipal de Jaguariúna a qual emitiu o T.V.O. Além das obras de infraestrutura, as obras da Portaria estão concluídas, faltando apenas a conclusão da instalação do controle de acesso, assim a partir do dia 05/05/2022 os proprietários terão acesso aos seus lotes, e a partir do dia 10/05/2022 deverão cadastrar todo e qualquer prestador de serviço que esteja autorizado a entrar no loteamento,



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALINE REIS FAGUNDES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/03/2024 às 12:30, sob o número 10133808520248260114. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013380-85.2024.8.26.0114 e código 9sslMcNIO.



devendo, para tanto, preencher os formulários que estão disponíveis com a Karina, arquiteta da Associação. Os proprietários continuam podendo encaminhar seus projetos para análise da Arquiteta da Associação responsável para aprovação desses, e, ressaltou que existe um Regulamento Urbanístico a ser seguido por todos os proprietários. Foi informado, ainda, que a Arquiteta receberá os projetos para análise e apenas após a aprovação será liberada a construção. Após os esclarecimentos passou-se para o segundo item da pauta.

## **2) Apresentação da administradora Grupo Invest;**

Com a palavra o Dr. Fábio, que esclareceu que neste momento é muito importante a contratação de uma administradora que assessorie a Associação no início de sua operação, ressaltou que o empreendedor fez a escolha inicialmente, identificando no mercado uma empresa que poderá atender o Loteamento em todas as suas necessidades. Dada a palavra ao Sr. Osvaldo Lopes, diretor do Grupo Invest, que fez uma breve apresentação da empresa esclarecendo que o empreendimento possui uma operação complexa, visto que terá tratamento de água e esgoto próprias, além de uma área verde de mais de 300 mil m<sup>2</sup>, e que toda essa demanda necessitará de profissionais qualificados em torno de aproximadamente 40 colaboradores envolvidos na operação. Ressaltou que a Invest está no mercado há 25 anos e presta serviços a vários Condomínios e Associações em Campinas e região. Foi solicitado informações com relação ao contrato firmado, se este terá renovação automática, pelo Sr. Osvaldo foi esclarecido que o contrato não possui renovação automática e poderá ser reiniciado a qualquer momento, dando o prazo de 30 dias de prévio aviso, como qualquer contrato de prestação de serviços.

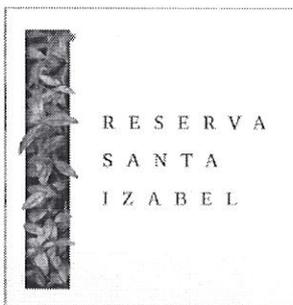
## **3) Apresentação e deliberação sobre o orçamento anual do exercício com a correspondente fixação da contribuição mensal dos associados;**

Após, passou-se para a apresentação da Previsão de Orçamento para os próximos meses, ressaltou que este contempla todos os serviços e insumos necessários neste momento, e contempla os valores efetivamente pagos como, por exemplo, jardinagem, sistema de tratamento de água e esgoto, arquiteta para aprovação dos projetos, Portaria, Zeladoria, Limpeza e Gerenciamento Operacional entre outros. Ressaltou a existência de uma estação de tratamento de água e esgoto, sendo que esta possui um valor de acompanhamento mensal para análise da qualidade da água dos poços, entre outras manutenções pontuais, porém existe uma manutenção maior e mais cara realizada anualmente em todo o sistema, a intenção é que esse valor seja arrecadado mensalmente com a cobrança do consumo de água após a instalação dos hidrômetros nos lotes.

Ressaltou que o empreendimento começará a traçar o seu histórico de consumo e despesas neste momento, sendo que essas despesas estarão em movimento até a ocupação do residencial, bem como após a entrega das áreas comuns, porém acredita que o orçamento aprovado neste momento deverá permanecer pelos próximos 12 meses.



*(Handwritten initials)*



*asa*

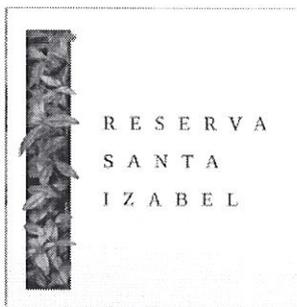
RESERVA SANTA IZABEL		
Previsão de Orçamento Base março 2022		TOTAL
<b>Despesas Administrativas</b>		
Material de Escritório/Cópias		R\$ 500,00
Despesas Diversas		R\$ 500,00
Seguro Predial		R\$ 1.500,00
<b>Sub-Total</b>		<b>R\$ 2.500,00</b>
<b>Serviços Contratados</b>		
Manutenção Paisagismo e Areas Verdes		R\$ 55.000,00
Manutenção do sistema hidraulico (poço, reservatório etc)		R\$ 10.000,00
Arquiteta - Análise de projetos Fiscalização Obras		R\$ 1.632,00
Arquiteta - Acompanhamento de obras		R\$ 2.800,00
Administração do Condomínio		R\$ 7.700,00
Portaria e Segurança - 1 posto 24 hs		R\$ 21.500,00
Portaria e Segurança - Guarita Entrada - 1 Posto 24 hs		R\$ 21.500,00
Vigilante - Ronda Interna - 1 Posto 24 hs		R\$ 27.000,00
Limpeza e Conservação - 2 postos 44 hs sm c produtos		R\$ 9.541,84
Serviços Gerais C/ Acumulo e insalubridade - 1 Posto 44 hs		R\$ 6.786,17
Gerente Operacional - 1 posto 44 hs semanais		R\$ 13.500,00
<b>Sub-Total</b>		<b>R\$ 176.960,01</b>
<b>Mão de obra própria</b>		
Zelador 44 hs semanais		R\$ 5.961,51
<b>Sub-total</b>		<b>R\$ 5.961,51</b>
<b>Conservação e Manutenção</b>		
Material Hidráulica/Elétrica		R\$ 2.000,00
Material de Higiene Pessoal		R\$ 2.000,00
Despesas Diversas		R\$ 1.000,00
<b>Sub-total</b>		<b>R\$ 5.000,00</b>
<b>Tarifas Públicas</b>		
Consumo Energia Elétrica		R\$ 10.000,00
Consumo de Água (caminhão pipa)		R\$ 10.000,00
Consumo de Gás (clube / funcionarios)		R\$ 500,00
Telefone, Internet, Tv a cabo		R\$ 1.000,00
<b>Sub-total</b>		<b>R\$ 21.500,00</b>
<b>Despesas Tributárias</b>		
Taxas diversas		R\$ 1.000,00
<b>Sub-total</b>		<b>R\$ 1.000,00</b>
<b>Despesas Financeiras</b>		
Comissões e Taxas Bancárias		R\$ 1.000,00
<b>Sub-total</b>		<b>R\$ 1.000,00</b>
<b>SUB TOTAL DAS DESPESAS MENS AIS</b>		<b>R\$ 207.960,01</b>
<b>RATEIO 333 LOTES</b>		<b>624,50</b>

Ressaltou que para fazer frente a todas as despesas o valor da taxa de condomínio apurado seria de **R\$ 624,50 (seiscentos e vinte e quatro reais e cinquenta centavos)** mensais por unidade, porém esclareceu que pelo fato de várias das despesas ainda não serem totalmente conhecidas, bem como pelo fato de as áreas de lazer ainda não estarem entregues, o empreendedor solicitou que fosse



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALINE REIS FAGUNDES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/03/2024 às 12:30, sob o número 10133808520248260114. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1013380-85.2024.8.26.0114 e código 9ssMcNIO.

*RC*



*Handwritten initials in blue ink.*

apresentada uma taxa de condomínio no valor atual máximo de **R\$ 550,00 (quinhentos e cinquenta reais)**. Após discussão e realizados os esclarecimentos, foi colocada em votação e aprovada por ampla maioria dos presentes sendo 4 votos contrários, o orçamento apresentado pela administradora com a fixação da taxa associativa no valor de **R\$ 550,00 (quinhentos e cinquenta reais)** para cada lote, sendo o primeiro vencimento em 16/05/2022. Foi proposto por um dos presentes que tal valor seja analisado na próxima assembleia, o que foi aceito por todos.

Informou, ainda, que o empreendedor está entregando o empreendimento com sistema de Controle de Acesso e Segurança, conforme itens descritos abaixo, não sendo necessário investimento nesta área neste momento:

- ✓ 06 cancelas para controle de entrada de veículos
- ✓ 32 câmeras ip instaladas no acesso do Loteamento e portaria
- ✓ Gravador de imagens
- ✓ Software de controle de acesso Intelbras
- ✓ Catraca para pedestres
- ✓ Central de PABX para interfonia
- ✓ 02 computadores

Por um dos presentes foi solicitado que a apresentação seja disponibilizada aos proprietários, pelo Sr. Osvaldo, foi esclarecido que a Invest possui um aplicativo onde será disponibilizada a respectiva apresentação, assim nos próximos dias será encaminhado um convite a todos para que se cadastrem no aplicativo, e dessa forma todos terão acesso a essas e outras informações.

Dada a palavra aos presentes, nada mais havendo a ser tratado o Presidente deu como encerrada a presente às 20h30.



*Marcia Magnusson De Almeida*  
 \_\_\_\_\_  
 Márcia Magnusson De Almeida  
 Presidente

*Christiane Vidotti*  
 \_\_\_\_\_  
 Christiane Vidotti  
 Secretária

4<sup>o</sup> TABELÃO DE NOTAS DE CAMPINAS  
 Tabelião: Wilson José Ruza  
 Av. Dr. Jesuino Marcondes Machado, 331 - Nova Campina - Campinas - SP  
 CEP: 13032-100 - Fone: (19) 3231-2022

RECONHEÇO POR SEMELHANÇA A FIRMA DE MARCIA MAGNUSSON DE ALMEIDA. \*\*\*\*\*  
 DOU FÉ.  
 POR ATO R\$ 7,58. EM TEST. DA VERDADE.

ESCREVENTE AUTORIZADO  
 24/05/2022 09:14

SI: AA-402205

4<sup>o</sup> TABELIAO DE NOTAS  
 LUCAS AUGUSTO MONACCI  
 Escrevente  
 SINAL PÚBLICO - www.censec.org.br

4R Cartório RUZA  
 S10186AA0402205  
 FIRMATA  
 13522  
 Cód. Aut. Tabelião: 13522  
 Sinal Público: S10186AA0402205



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALINE REIS FAGUNDES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/03/2024 às 12:30, sob o número 10133808520248260114. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013380-85.2024.8.26.0114 e código 9ssMcNIO.

04/05/2022

Pág: 1/9

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

Referência: LISTA DE PRESENÇA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA REALIZADA EM 04/05/2022

Unidade	Proprietário	Correio	Assinatura
A01	FERNANDA DANGIÓ NUNES	S	
A02	RES. STA IZABEL EMP. IMOB. SPE LTDA	S	
A03	RES. STA IZABEL EMP. IMOB. SPE LTDA	S	
A04	MARCELO REINA PERALTAS	S	x
A05	MAURO AUGUSTO SCHREITER MELLONI	S	
A06	EUGENIO BARBOSA DE SANTANA	S	
A07	EVANIO LEITE DE ALMEIDA	S	x
A08	RES. STA IZABEL EMP. IMOB. SPE LTDA	S	
A09	RES. STA IZABEL EMP. IMOB. SPE LTDA	S	
B01	SUSUMU ITABASHI	S	x
B02	ROGERIO APARECIDO DO ROSARIO	S	
B03	SERGIO DANTAS AGOSTINHO	S	
B04	RES. STA IZABEL EMP. IMOB. SPE LTDA	S	
B05	DIOGO DE CARVALHO ESTEVES	S	
B06	ALFEU PAZETTO	S	x
B07	PAULA FERREIRA MAGALHÃES DE SOUZA	S	
B08	MARCIO JOSE CASEIRO	S	x
B09	ALFEU PAZETTO	S	
B10	ARIOVALDO M. CRIVELLARO BUENO	S	
C01	CLAUDIO RAFAEL RIBEIRO DE MORAIS	S	
C02	MATHEUS LUGLI TESTA	S	
C03	PAULA CARVALHO LEAL	S	
C04	ANDRÉ LUIZ OLIVEIRA	S	
C05	ROBERTA CRISTINA MARCONDES	S	x
C06	LEONARDO FEDEL DE OLIVEIRA	S	
C07	EDVALDO DOMINGUES DA SILVA	S	
C08	RES. STA IZABEL EMP. IMOB. SPE LTDA	S	
D01	ALEXANDRA FELIX DE SOUZA	S	x
D02	NATHALIA JUNCO COSTA	S	
D03	ALBERTO DOMINGUES DA SILVA	S	
D04	FERNANDA DOMINGUES BARIZON ORTIZ	S	
D05	SUZELY FRANCISCO	S	
D06	LUCIANA PEDROSO DE OLIVEIRA	S	x
D07	ELIZABETH PAOLIELLO M. DE SOUZA	S	x
D08	MAYKY FERNANDES DOS SANTOS	S	
D09	RAFAEL MARCOS DE FREITAS	S	
D10	MÁRCIA MARIA DOS SANTOS	S	



04/05/2022

Pág: 2/9

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

Referência: LISTA DE PRESENÇA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA REALIZADA EM 04/05/2022

Unidade	Proprietário	Correio	Assinatura
D11	CAIO BARBOSA PRATES	S	X 
D12	ADILSON VIEIRA SANCHES	S	X 
E01	BRUNO APARECIDO DOS SANTOS SILVA	S	X Bruno Celestino Silva
E02	FABIO TOGNAZZOLO DE OLIVEIRA	S	
E03	GABRIELA DE PAULA LOUSADA	S	X Gabriela Lousada
E04	RICARDO HIROCHI OISHI	S	
E05	WAGNER TONINI ROSA	S	
E06	FELIPE CAMIOTTI LOPES	S	
E07	JOÃO CARLOS CANUTO	S	
E08	MARCO AURELIO FROSSARD	S	
E09	DENNER ABRAO SIQUEIRA FILHO	S	X 
E10	MATHEUS DA SILVA MARCHETI MARTINS	S	X 
E11	JOSÉ GERALDO DE CAMPOS	S	X José Geraldo Campos
E12	ANDRE LUIS DIAS	S	X Andre Luis Dias
F01	DANIELA APARECIDA GONÇALVES	S	X Daniela Ap. Gonçalves
F02	FARCEL URY STEGANI DA SILVA	S	
F03	RES. STA IZABEL EMP. IMOB. SPE LTDA	S	
F04	FERNANDO CÉSAR WALTER	S	X Fernando C. Walter
F05	FAUSTO SARKIS MIRA	S	X 
F06	FRANCIS PAULO MARTINS	S	X Francis Paulo Martins
F07	NHF INVEST. EMP. E PART LTDA	S	
F08	CÓSIMO CONSOLO	S	
F09	ANA CAROLINA IMMER	S	
F10	RES. STA IZABEL EMP. IMOB. SPE LTDA	S	
G01	RES. STA IZABEL EMP. IMOB. SPE LTDA	S	
G02	VENILTON FARACO ROSSETO	S	X 
G03	FABIANA MARQUEZINI	S	
G04	MATHEUS CAMPOS HOSSRI	S	
G05	BRUNA MAZOTTINI	S	
G06	ILHA BELA IND COM IMP EXP ALIM LTDA	S	X 
G07	ILHA BELA IND COM IMP EXP ALIM LTDA	S	X 
G08	RES. STA IZABEL EMP. IMOB. SPE LTDA	S	
G09	FABIO LUIZ APPROBATO	S	X Fabio Luiz
G10	PATRÍCIA SCHOBER GONÇALVES LIMA	S	
G11	REINALDO RODRIGUES DA FONSECA	S	X Reinaldo R. da Fonseca
G12	JANAINA MARCIA FERREIRA DE MORAES	S	X 
H01	ROBSON ANTONIO DA CUNHA	S	X 

Microfilmado sob nº

002457

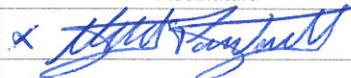
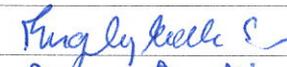
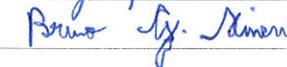
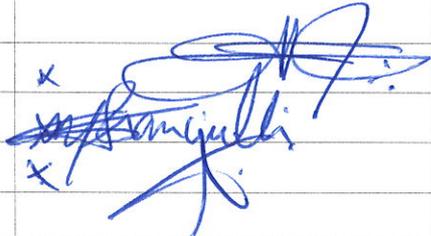
Registro Civil de Pessoa  
Jurídica de Jaguariúna - SP

04/05/2022

Pág: 3/9

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

Referência: LISTA DE PRESENÇA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA REALIZADA EM 04/05/2022

Unidade	Proprietário	Correio	Assinatura
H02	HELDER PANTAROTTO	S	X 
H03	LUCIO PEREIRA DUARTE JUNIOR	S	
H04	INSTALE INST. E ADM. DE OBRAS LTDA	S	
H05	ALEXANDRE GIARETA CONTI	S	X 
H06	GABRIEL LUCAS DE OLIVEIRA	S	X 
H07	NILTON PRASCIDELLI	S	
H08	ALAMEDA URB. E ARQUITETURA LTDA	S	
H09	LUCIANA LOURENCO BARBOSA ME	S	
H10	ENGRACIA QUEZIA COELHO SILBIGER	S	X 
H11	LETICIA MEIRA BISSE	S	X 
H12	CARLOS HENRIQUE MASSAROTTO	S	
H13	CARLOS E. PIMENTEL VILELLA PEREIRA	S	
H14	MARIO LAMBERTI JUNIOR	S	
H15	PABLO ELIAQUIM TEMPONI BARROZO	S	
H16	WALTER LOPES	S	
H17	ERIKA MARA RODRIGUES CIAMBRA	S	
I01	EVANDRO MARCUS CENEVIVA	S	X 
I02	MARIA C. T. ORIENTE FRANCIULLI	S	X 
I03	EDMAR ARAUJO FERRACIOLLI	S	X 
I04	DIOGENES CARDOSO DA SILVA	S	
I05	GENIVALDO NASCIMENTO DA SILVA	S	
I06	WILTON ALMEIDA SILVA	S	
I07	ALEXANDRE DE CARVALHO	S	X 
I08	MANOELA MOLONI DE LIMA LOLI	S	X 
I09	CAIO BENNEMANN BELO	S	X 
I10	PATRÍCIA MARIA FURQUIM	S	X 
I11	LUCIANA DE LIMA E SILVA CARVALHO	S	
I12	ANDRÉ LUIS BUGARIM	S	X 
I13	MARA REGINA RANALLI	S	
I14	ANDRÉ LUIZ PEREIRA	S	
I15	SILMARA APARECIDA SOARES	S	
I16	TIAGO SOARES NUNES	S	X 
I17	WAGNER GRANGEIRO DOS SANTOS	S	
I18	MAURO NUNES DA SILVA	S	
J01	NORMA DE JESUS BAHIA	S	X 
J02	JOÃO MESSIAS DA SILVEIRA	S	
J03	ANA LUCIA FRIAS CONTI	S	X 

Microfilmado sob nº

002457

Registro Civil de Pessoa  
Jurídica de Jauarana - SP

04/05/2022

Pág: 4/9

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

Referência: LISTA DE PRESENÇA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA REALIZADA EM 04/05/2022

Unidade	Proprietário	Correio	Assinatura
J04	PETER WILLIAM SCHECHTEL SKRABE	S	
J05	ISABELA GARCIA DIAS COUTO	S	X Isabela Couto
J06	ROBERTO PEREIRA DE FREITAS	S	
J07	STEFANO IMMER DE C. ANDRADE	S	X S.
J08	SIMINVEST EMPR E PART. LTDA	S	
J09	ROBERTO PEREIRA DE FREITAS	S	
J10	BRITO - GEST. DE ATIVOS PROP EIRELI	S	
J11	ALFEU PAZETTO	S	X
J12	FATIMA AUX. BEZERRA LIMA ROMI	S	
J13	FAGONI FAYER CALEGARIO	S	X Fagoni Calegario
J14	RAQUEL PIERONI	S	
J15	VANDERLEI APARECIDO GRILLO	S	X pp Maira A. grillo
J16	MONICA KOLOGESKI SZCZEPANIAK	S	
J17	RES. STA IZABEL EMP. IMOB. SPE LTDA	S	
J18	THIAGO MOTTA SIMÕES	S	X
J19	DIANKERLEY DE FREITAS DAMASCENO	S	X
J20	RODRIGO ALBEJANTE HOFFMANN	S	
J21	PAULO HENRIQUE PENIDO DE PAIVA	S	X
J22	MILENA GOMES	S	
J23	MEM PARTICIPACOES EIRELI	S	
J24	JOÃO RODRIGUES DOS SANTOS	S	
J25	LEANDRO SEABRA	S	X Leandro Seabra
J26	KLEBER ROBERTO PINI	S	X
J27	ANTONIO GILSON DE MIRANDA ABRAHAO	S	
J28	ADINAN SIDNEI TROVO	S	
K01	THIAGO RODRIGUES DE OLIVEIRA	S	X
K02	MAURO ISSAO GOTO	S	X
K03	EDERSON ALVES DA SILVA	S	X Ederson Alves
K04	EDENIR ANTONIO ALVES DE OLIVEIRA	S	X
K05	VANDERLEI BELLA	S	
K06	FABIO VERIANO SMENKOVSKI	S	
K07	RICARDO ZANON ERBETTO	S	
K08	RICARDO VICENTE GOMES	S	
K09	MARCELO PIRES DE OLIVEIRA	S	
K10	MICHELLE THAYS DE LIMA FERREIRA	S	
K11	RES. STA IZABEL EMP. IMOB. SPE LTDA / MARCIA M. DE ALMEIDA	S	X Marcia M. de Almeida
L01	CARDO INSTALADORA ELÉTRICA LTDA	S	X

Microfilmado sob nº

002457

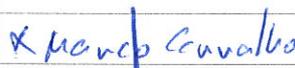
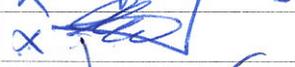
Registro Civil de Pessoa  
Jurídica de Jaguariúna - Sp

04/05/2022

Pág: 5/9

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

Referência: LISTA DE PRESENÇA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA REALIZADA EM 04/05/2022

Unidade	Proprietário	Correio	Assinatura
L02	CJG PARTICIPACOES SOCIETARIAS LTDA	S	
L03	SUSUMU ITABASHI	S	X 
L04	MARIANA CAMARGO LAMANERES ZULLO VAZ	S	
L05	MARCO AURELIO MARTINS DE CARVALHO	S	X 
L06	LUIZ GONZAGA MACHADO BRENELLI NETO	S	X 
L07	ANA CLAUDIA JUSTO GATTO	S	X 
L08	DANIEL ROMERO DE SOUZA	S	X 
L09	MARILZA HIGA	S	
L10	ANTONIO RODRIGUES SANTIAGO FILHO	S	X 
L11	SALETE AP. CAMARGO CREPALDI	S	
L12	ALFREDO CHIAVEGATO NETO	S	
L13	MARCIA APARECIDA PICCOLOTO MATTA	S	X 
L14	JOSE E. CHRISTOFOLETTI DE FREITAS	S	X 
L15	JEFFERSON EDUARDO JHOGY HAACH	S	
L16	JEFERSON FLEURY HAACH	S	
L17	JAIR DE MELO MENEZES	S	X 
L18	THIAGO DA SILVA CERQUEIRA	S	
L19	VIVIANE CRISTINA FERNANDES	S	
L20	DOUGLAS DE SOUZA AFFONSO	S	X 
L21	JULIANA CURTOLO ABRAHÃO	S	X 
L22	MARCELO M. F. DE QUEIROZ GUIMARAES	S	
L23	MARCO ANTONIO SERAPHIM	S	
L24	DEBORA CARINA TONOLI	S	X 
L25	VALDIR DONIZETE BORGES	S	X 
L26	CARLOS EDUARDO RODRIGUES DA SILVA	S	X 
L27	AMAURI BENEDETTE	S	X 
L28	WILLIAN TONON DA SILVA	S	X 
L29	RES. STA IZABEL EMP. IMOB. SPE LTDA	S	
L30	ORLANDO CHIARELLI	S	X 
L31	VINICIUS DE PAULA MANGILI	S	
L32	DP DE PAULO ME	S	
L33	ORLANDO TELIS DO NASCIMENTO	S	X 
L34	WAGNER BERNARDES DA SILVA JR	S	
L35	ANA MARIA LINER PEREIRA LIMA	S	X 
L36	FABRICIO LUCIANO DI BONITO	S	X 
L37	RES. STA IZABEL EMP. IMOB. SPE LTDA	S	
L38	MARCELO DA COSTA TAFNER	S	X 



04/05/2022

Pág: 6/9

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

Referência: LISTA DE PRESENÇA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA REALIZADA EM 04/05/2022

Unidade	Proprietário	Correio	Assinatura
L39	SILVIO SANZONE SEGUNDO	S	
L40	BRAZIMED EQUIP. MED. HOSP LTDA ME	S	x
L41	CARLOS ALBERTO FERREIRA DA SILVA	S	
L42	ANDRÉ FATTORI	S	
L43	PAULO RENATO PALACIOS VELLONI	S	
M01	DANIEL BEVILAQUA FONTENELI	S	x
M02	CHRISTIE PEREIRA CORNELIO	S	x
M03	RICARDO C. FERREIRA MOREIRA FILHO	S	
M04	GUSTAVO RIBEIRO DORNELES	S	
M05	MARCOS VINICIUS SOUZA CARVALHO	S	x
M06	AMANDA CRISTINA DOS SANTOS	S	x
M07	ANDERSON HENRIQUE DA SILVA	S	
M08	MARLON CESAR DA SILVA	S	
M09	FABIO VERIANO SMENTKOVSKI	S	
M10	KELION MAYRINK STEFANON	S	
M11	ALEX CRIVELARI	S	x
M12	CLEUSA APARECIDA SELLIN	S	
M13	ODAIR JOSÉ SELLIN	S	
M14	RENAN SADAO KURODA RODRIGUES	S	x
M15	JEFFERSON EDUARDO JHOGY HAACH	S	
M16	EDUARDO ALVES LEITE	S	x
M17	ANDRE PASCHOAL ROSSINI	S	x
M18	JOSE RENATO SOUZA MORENO	S	
M19	RODRIGO BADIA DE SOUZA	S	x
M20	CARLOS EDUARDO ANGELES	S	
M21	ALBERTO PIRES BARBOSA	S	
M22	NATALIA FARIA DUARTE	S	
M23	RES. STA IZABEL EMP. IMOB. SPE LTDA	S	x
M24	JULIANA TOMA YABIKU HIGA	S	x
M25	RODRIGO TOMA HIGA	S	x
M26	LUIZ GONZAGA MACHADO BRENELLI NETO	S	x
M27	MÁRCIA APARECIDA CARVALHO MOTARELI	S	x
M28	ANDRÉ LUIS DE ARAÚJO	S	
M29	ANDRÉ LUIS DE ARAÚJO	S	
M30	PAULO BRITO LEME	S	
M31	LUIZ FERNANDO LIMA DE OLIVEIRA	S	x
M32	RES. STA IZABEL EMP. IMOB. SPE LTDA	S	x



04/05/2022

Pág: 7/9

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

Referência: LISTA DE PRESENÇA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA REALIZADA EM 04/05/2022

Unidade	Proprietário	Correio	Assinatura
M33	DANIELA ZAZERI	S	
M34A	EVANDRO LUIZ MICHELON	S	X
M34B	DANIELA SEVILHANO MARTINEZ MICHELON	S	X
M35	MOISES LOPES GONÇALVES JUNIOR	S	X
M36	MOISES LOPES GONÇALVES	S	X
M37	BRUNO CANAZZO MEDEIROS	S	
M38	ANTÔNIO SALVADOR FIACCHINO	S	
M39	FIACCHINO EMPREENDIMENTOS EIRELI	S	
M40	FIACCHINO EMPREENDIMENTOS EIRELI	S	
N01	RES. STA IZABEL EMP. IMOB. SPE LTDA	S	
N02	RES. STA IZABEL EMP. IMOB. SPE LTDA	S	
N03	SUELI R. SARACENI RODRIGUES	S	X
N04	RICARDO LUIZ SOELTL	S	X
N05	MÁRCIA MARIA DE PAULA SOUZA	S	
N06	RES. STA IZABEL EMP. IMOB. SPE LTDA	S	
N07	EMILE JULIANA LEITE DE SOUZA BALZON	S	
N08	NATALIA LO TIERZO <b>VIVIAN LO TIERZO</b>	S	X Vivian Lo Tierzo
N09	MARIA LUIZA OLLER PEREIRA	S	X
N10	PAULO SÉRGIO DE OLIVEIRA FILHO	S	
N11	LUIS HENRIQUE FONTOLAN	S	X
N12	RES. STA IZABEL EMP. IMOB. SPE LTDA	S	
N13	VINICIUS MILLEO KUROMOTO	S	
N14	OMIR DE SOUZA MELO	S	
N15	OMIR DE SOUZA MELO	S	
N16	BR HOME INC ADM DE BENS E NEG. LTDA	S	
N17	BR HOME INC ADM DE BENS E NEG. LTDA	S	
N18	BR HOME INC ADM DE BENS E NEG. LTDA	S	
N19	HALLYNE NORBIM CALVI FOGAÇA	S	
N20	FÁBIO JOSÉ BRÉSCIA	S	
N21	ESDRAS ALBERTINI TEIXEIRA	S	X
N22	RES. STA IZABEL EMP. IMOB. SPE LTDA	S	
N23	VITOR MANUEL DA SILVA OLIVEIRA	S	X
N24	MARIA ROZIMEIRE CABRINI	S	
N25	WOLFGANG EIKMEIER	S	X
N26	RES. STA IZABEL EMP. IMOB. SPE LTDA	S	
N27	RES. STA IZABEL EMP. IMOB. SPE LTDA	S	
N28	RES. STA IZABEL EMP. IMOB. SPE LTDA	S	

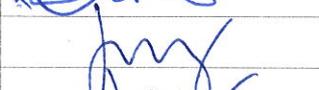
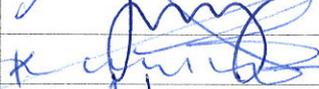
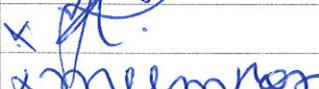
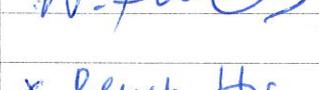
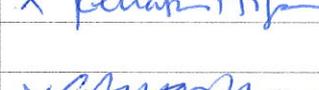
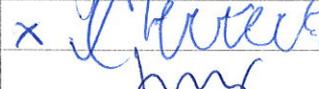


04/05/2022

Pág: 8/9

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

Referência: LISTA DE PRESENÇA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA REALIZADA EM 04/05/2022

Unidade	Proprietário	Correio	Assinatura
N29	MAURO PIMENTA FILHO	S	X 
N30	PEDRO HENRIQUE PEREZ TERCENIO	S	
N31	DÁCIO SILVEIRA	S	X 
N32	RES. STA IZABEL EMP. IMOB. SPE LTDA	S	
N33	RES. STA IZABEL EMP. IMOB. SPE LTDA	S	
N34	CHRISTIAN WEDEKIND	S	X 
N35	RES. STA IZABEL EMP. IMOB. SPE LTDA	S	
O01	LUCIANO NUNES	S	X 
O02	RES. STA IZABEL EMP. IMOB. SPE LTDA	S	
O03	MARCOS ANTONIO TOKARSKI	S	X 
O04	THAMIRIS NUNES E ALVES	S	X 
O05	MARIA LUCIA LORENA DE MELLO HOSSRI	S	X 
O06	SUELI RARUE YOSHIDA CARNEIRO	S	
O07	SUELI RARUE YOSHIDA CARNEIRO	S	
O08	PEDRO HENRIQUE PEREZ TERCENIO	S	
O09	PAULO ALBERTO CASSELA JUNIOR	S	
O10	TADEU BEZERRA	S	X 
O11	THOMAS UBENSEE	S	X 
O12	RES. STA IZABEL EMP. IMOB. SPE LTDA	S	
O13	LUCIANO RICARDO CORRÊA	S	
O14	WOLFGANG EIKMEIER	S	
O15	BEATRIZ TOMA HIGA	S	
O16	RENATA AKIKO HIGA	S	X 
O17	GUSTAVO HENRIQUE SILVA COSTA FIGO	S	
O18	CARLOS EDUARDO CALIATTO	S	X 
O19	MARA REGINA DE OLIVEIRA REIS	S	X 
P01	JOSE FERNANDO ASSONI	S	X 
P02	GUILHERME AUGUSTO LUNA	S	
P03	ALEX MUNIZ FERREIRA	S	X 
Q01	RES. STA IZABEL EMP. IMOB. SPE LTDA	S	
Q02	RES. STA IZABEL EMP. IMOB. SPE LTDA	S	
Q03	SANDRO PARREIRA BORGHETTI	S	
Q04	JAIR DE ALMEIDA SARAIVA	S	X
Q05	RES. STA IZABEL EMP. IMOB. SPE LTDA	S	
Q06	ELIZABETH DE OLIVEIRA COELHO	S	X
Q07	MARCIO PEREIRA SOARES	S	X
Q08	JEAN GOMES MACHADO	S	X



04/05/2022

Pág: 9/9

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

Referência: LISTA DE PRESENÇA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA REALIZADA EM 04/05/2022

Unidade	Proprietário	Correio	Assinatura
Q09	MARIA CARMELINA FERNANDES	S	✓ MCF
Q10	MARIA CARMELINA FERNANDES	S	✓ MCF
Q11	MARIA CARMELINA FERNANDES	S	✓ MCF
R01	MARCOS ROBERTO SOPRANI FERREIRA	S	
R02	JOAQUIM ROGÉRIO JORGE BRANDO	S	
R03	RES. STA IZABEL EMP. IMOB. SPE LTDA	S	
R04	PAULO EDUARDO PIRES	S	✓ [Assinatura]
R05	PATRICIA GARCIA SANDOVAL FERNANDES	S	✓ [Assinatura]
R06	VITOR EMANUEL GRILLO	S	✓ [Assinatura]
R07	MARCOLINO GOMES FERREIRA	S	✓ [Assinatura]
R08	GUILHERME ANTONIO GRILLO	S	✓ [Assinatura]
R09	RODRIGO GIORDANO DARCADIA	S	
R10	RES. STA IZABEL EMP. IMOB. SPE LTDA	S	
R11	MAICON MARTINS RIBEIRO	S	✓ [Assinatura]
S01	DEUSIMAR RIBEIRO REZENDE	S	
S02	BLUES IDEA AGENCIA DE PUBLICIDADE	S	
S03	MARCOS ROBERTO ANDRADE SALLES	S	✓ [Assinatura]
S04	ANDRES WILLIAMS VARONA RAMIREZ	S	✓ [Assinatura]
S05	MAURICIO FREIRE GONÇALVES	S	
S06	ALBERTO PATERLINI PERETO	S	✓ [Assinatura]
T01	ELPIDIO ALVES PINHEIRO	S	
T02	TIAGO ANTONIO DO LAGO	S	
T03	MATHIAS XAVIER SCHELP	S	
T04	CARLOS DANIEL PINA	S	✓ [Assinatura]
T05	ANDERSON HERZEG FALLEIROS	S	✓ [Assinatura]
T06	ALEXANDRE GOULART SOUZA	S	✓ [Assinatura]
T07	RES. STA IZABEL EMP. IMOB. SPE LTDA	S	
T08	EUGÊNIO ROBERTO MARQUES	S	✓ [Assinatura]
T09	RICARDO MORAES RUIZ	S	✓ [Assinatura]
U01	RES. STA IZABEL EMP. IMOB. SPE LTDA	S	
U02	RES. STA IZABEL EMP. IMOB. SPE LTDA	S	
U03	ASPER ENGENHARIA URBANA LTDA	S	
U04	EDSON BECK	S	✓ [Assinatura]
U05	JOSÉ CARNIATTO NETO	S	✓ [Assinatura]
U06	MMT PART. E NEG. IMOB. LTDA	S	✓ [Assinatura]
U07	MMT PART. E NEG. IMOB. LTDA	S	✓ [Assinatura]
U08	ALLYSON SAULO B. B. DA COSTA	S	✓ [Assinatura]
Total de Unidades: 333			





# Extrato Cliente I

<b>Empresa</b>	RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA (4)	<b>Empreendimento</b>	RESERVA SANTA IZABEL II (102)
<b>Cliente(s)</b>	DIANKERLEY DE FREITAS DAMASCENO(61) - 085.448.448-55		
<b>Título</b>	116	<b>Data de emissão</b>	29/09/2018
<b>Correção até</b>	13/11/2023		
<b>Área privativa</b>	465,36		
<b>Documento</b>	CT.99/18	<b>Unidades</b>	J19

Par	Tipo Condição	Dt. base	Valor original	Data vencido	Id	Dt. cálculo	Saldo atual	Dias	Data baixa	Valor baixa	Acréscimo	Desconto	Recto líquido
1/1	Ato	01/07/2018	56.080,55	29/09/2018	0	01/09/2018	0,00	5	04/10/2018	56.080,55	0,00	0,00	56.080,55
1/24	Parcelas Mensais	01/07/2018	8.535,83	15/10/2018	0	01/10/2018	0,00	9	24/10/2018	8.535,83	0,00	0,00	8.535,83
2/24	Parcelas Mensais	01/07/2018	8.535,83	15/11/2018	0	01/11/2018	0,00	0	14/11/2018	8.535,83	0,00	0,00	8.535,83
3/24	Parcelas Mensais	01/07/2018	8.535,83	15/12/2018	0	01/12/2018	0,00	0	13/12/2018	8.535,83	0,00	0,00	8.535,83
4/24	Parcelas Mensais	01/07/2018	8.535,83	15/01/2019	0	01/01/2019	0,00	0	14/01/2019	8.535,83	0,00	0,00	8.535,83
5/24	Parcelas Mensais	01/07/2018	8.535,83	15/02/2019	0	01/02/2019	0,00	0	14/02/2019	8.535,83	0,00	0,00	8.535,83
6/24	Parcelas Mensais	01/07/2018	8.535,83	15/03/2019	0	01/03/2019	0,00	0	15/03/2019	8.535,83	0,00	0,00	8.535,83
7/24	Parcelas Mensais	01/07/2018	8.535,83	15/04/2019	0	01/04/2019	0,00	1	16/04/2019	8.535,83	0,00	0,00	8.535,83
8/24C	Parcelas Mensais	01/07/2018	8.535,83	15/05/2019	0	01/05/2019	0,00	0	15/05/2019	8.535,83	0,00	0,00	8.535,83
9/24C	Parcelas Mensais	01/07/2018	8.535,83	15/06/2019	0	01/06/2019	0,00	2	17/06/2019	8.535,83	0,00	0,00	8.535,83
10/24C	Parcelas Mensais	01/07/2018	8.535,83	15/07/2019	0	01/07/2019	0,00	1	16/07/2019	8.535,83	0,00	0,00	8.535,83
11/24C	Parcelas Mensais	01/07/2018	8.535,83	15/08/2019	0	01/08/2019	0,00	1	16/08/2019	8.535,83	0,00	0,00	8.535,83
12/24C	Parcelas Mensais	01/07/2018	8.535,83	15/09/2019	0	01/09/2019	0,00	0	11/09/2019	8.535,83	0,00	0,00	8.535,83
13/24C	Parcelas Mensais	01/07/2018	8.535,83	15/10/2019	0	01/10/2019	0,00	1	16/10/2019	8.535,83	0,00	0,00	8.535,83
14/24C	Parcelas Mensais	01/07/2018	8.535,83	15/11/2019	0	01/11/2019	0,00	3	18/11/2019	8.535,83	0,00	0,00	8.535,83
15/24C	Parcelas Mensais	01/07/2018	8.535,83	15/12/2019	0	01/12/2019	0,00	0	12/12/2019	8.535,83	0,00	0,00	8.535,83
16/24C	Parcelas Mensais	01/07/2018	8.535,83	15/01/2020	0	01/01/2020	0,00	0	15/01/2020	8.535,83	0,00	0,00	8.535,83
17/24C	Parcelas Mensais	01/07/2018	8.535,83	15/02/2020	0	01/02/2020	0,00	2	17/02/2020	8.535,83	0,00	0,00	8.535,83
18/24C	Parcelas Mensais	01/07/2018	8.535,83	15/03/2020	0	01/03/2020	0,00	0	13/03/2020	8.535,83	0,00	0,00	8.535,83
19/24C	Parcelas Mensais	01/07/2018	8.535,83	15/04/2020	0	01/04/2020	0,00	0	09/04/2020	8.535,83	0,00	0,00	8.535,83
20/24C	Parcelas Mensais	01/07/2018	8.535,83	15/05/2020	0	01/05/2020	0,00	0	14/05/2020	8.535,83	0,00	0,00	8.535,83
21/24C	Parcelas Mensais	01/07/2018	8.535,83	15/06/2020	0	01/06/2020	0,00	0	12/06/2020	8.535,83	0,00	0,00	8.535,83
22/24C	Parcelas Mensais	01/07/2018	8.535,83	15/07/2020	0	01/07/2020	0,00	0	09/07/2020	8.535,83	0,00	0,00	8.535,83
23/24C	Parcelas Mensais	01/07/2018	8.535,83	15/08/2020	0	01/08/2020	0,00	0	10/08/2020	8.535,83	0,00	0,00	8.535,83
24/24C	Parcelas Mensais	01/07/2018	8.535,83	15/09/2020	0	01/09/2020	0,00	0	11/09/2020	8.535,83	0,00	0,00	8.535,83
<b>Total data base</b>			<b>260.940,47</b>				<b>0,00</b>			<b>260.940,47</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>260.940,47</b>
<b>Total título</b>			<b>260.940,47</b>				<b>0,00</b>			<b>260.940,47</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>260.940,47</b>

(C) - Parcela enviada para a cobrança escritural.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALINE REIS FAGUNDES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/03/2024 às 12:30, sob o número 10133808520248260114. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1013380-85.2024.8.26.0114 e código qkUul.1Vm.

PROCESSO : \_\_\_\_\_  
VARA : \_\_\_\_ Vara Cível da Comarca de Campinas  
AUTOR : DIANKERLEY DE FREITAS DAMASCENO  
RÉS : RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA  
AJUIZAMENTO : 30.12.2023  
DATA CÁLCULOS : 30.12.2023

Data prevista entrega imóvel: 28/08/2018  
Data entrega + carência 6 meses: 23/02/2021  
Data entrega: 30/03/2022

PROCESSO : \_\_\_\_\_  
VARA : \_\_\_\_ Vara Cível da Comarca de Campinas  
AUTOR : DIANKERLEY DE FREITAS DAMASCENO  
RÉS : RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA

Anexo 1

fls. 73

**LUCROS CESSANTES ATRASO ENTREGA**

(1) DATA	(2) R\$ VALOR PAGO	(3) % ATRASO	(4) R\$ VLR DEVIDO	(5) TJSP EPOCA	(6) TJSP EPOCA	(7) R\$ VALOR CORRIGIDO	(8) % JUROS	(9) R\$ JUROS MORATORIO	(10) R\$ TOTAL DÉBITO (7+9)
01-03-2021	260.940,47	1%	2.609,40	77,826226	92,566389	3.103,62	0,00%	-	3.103,62
01-04-2021	260.940,47	1%	2.609,40	78,495531	92,566389	3.077,16	0,00%	-	3.077,16
01-05-2021	260.940,47	1%	2.609,40	78,793814	92,566389	3.065,51	0,00%	-	3.065,51
01-06-2021	260.940,47	1%	2.609,40	79,550234	92,566389	3.036,36	0,00%	-	3.036,36
01-07-2021	260.940,47	1%	2.609,40	80,027535	92,566389	3.018,25	0,00%	-	3.018,25
01-08-2021	260.940,47	1%	2.609,40	80,843815	92,566389	2.987,78	0,00%	-	2.987,78
01-09-2021	260.940,47	1%	2.609,40	81,555240	92,566389	2.961,71	0,00%	-	2.961,71
01-10-2021	260.940,47	1%	2.609,40	82,533902	92,566389	2.926,59	0,00%	-	2.926,59
01-11-2021	260.940,47	1%	2.609,40	83,491295	92,566389	2.893,03	0,00%	-	2.893,03
01-12-2021	260.940,47	1%	2.609,40	84,192621	92,566389	2.868,94	0,00%	-	2.868,94
01-01-2022	260.940,47	1%	2.609,40	84,807227	92,566389	2.848,14	0,00%	-	2.848,14
01-02-2022	260.940,47	1%	2.609,40	85,375435	92,566389	2.829,19	0,00%	-	2.829,19
01-03-2022	260.940,47	1%	2.609,40	86,229189	92,566389	2.801,18	0,00%	-	2.801,18
									38.417,85

PROCESSO : \_\_\_\_\_ Anexo 2  
VARA : \_\_\_\_ Vara Cível da Comarca de Campinas  
AUTOR : DIANKERLEY DE FREITAS DAMASCENO  
RÉS : RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA

fls. 74

**TOTAL GERAL DA CONDENÇÃO - CREDITO AUTOR**

---

LUCROS CESSANTES ATRASO ENTREGA	ANEXO	1	38.417,66
---------------------------------	-------	---	-----------

---

<b>TOTAL GERAL DA CONDENÇÃO A CREDITO DO AUTOR</b>			<b>38.417,66</b>
--	--	--	------------------

---

TRINTA E OITO MIL, QUATROCENTOS E DEZESSETE REAIS E QUARENTA E SEIS CENTAVOS

Campinas, 05 de dezembro de 2023.

Cleider Duarte  
Economista

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALINE REIS FAGUNDES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/03/2024 às 12:30, sob o número 1013380-85.2024.8.26.0114 e código JMjJUMdP. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1013380-85.2024.8.26.0114 e código JMjJUMdP.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JAGUARIÚNA <sup>fls. 75</sup>  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO

Rua Alfredo Bueno, 1235 - Centro - Jaguariúna/SP - Fone/Fax. (19) 3867-9738

**TERMO DE VERIFICAÇÃO DE OBRAS (T.V.O.)**

**RÔMULO AUGUSTO ARSUFÍ VIGATTO**, Secretário de Planejamento Urbano da Prefeitura do Município de Jaguariúna, no uso de suas atribuições legais conferidas pelo artigo 25 da Lei Municipal nº 2.134, de 15 de janeiro de 2013 combinado com o artigo 121, inciso X, do Decreto Municipal nº 4.251, de 07 de dezembro de 2020,

**DECLARA**, à vista do ATESTADO DE VISTORIA do LOTEAMENTO FECHADO DENOMINADO “RESERVA SANTA IZABEL”, emitido no processo administrativo nº 396/2018, pelos Engenheiros Civis Gilberto Poltronieri e Carlos Eduardo Mathiuzzo da Secretaria de Planejamento Urbano, **que foram executadas e concluídas as obras de infraestrutura exigidas no artigo 2º do Decreto nº 3.733, de 06 de abril de 2018 e Decreto Municipal nº 4.330, de 20 de agosto de 2021**, que aprovou o projeto de parcelamento do solo mediante loteamento fechado, sob a denominação “Reserva Santa Izabel”, de propriedade de RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, implantado no imóvel objeto da matrícula 11.316, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Jaguariúna-SP, constituído de lotes para fins residenciais.

**DECLARA**, ainda, que a partir da data que for emitido o decreto que irá dispor sobre a liberação total do ônus hipotecário dos lotes do loteamento fechado “Reserva Santa Izabel” a municipalidade reconhece e aceita em termos definitivos o loteamento citado.

**DECLARA**, outrossim, que a distribuição e consumo de água potável, para fins humanos, do Loteamento Fechado “Reserva Santa Izabel” deve ser autorizada expressamente pelo Departamento de Água e Esgoto da Secretaria de Meio Ambiente desta Municipalidade.



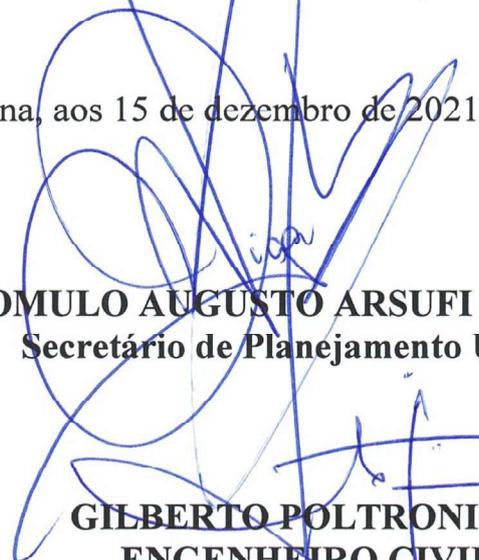
**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JAGUARIÚNA** <sup>ns. 76</sup>

**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO**

Rua Alfredo Bueno, 1235 - Centro - Jaguariúna/SP - Fone/Fax. (19) 3867-9738

A vista de tais declarações é emitido o presente **TERMO DE VERIFICAÇÃO E ACEITAÇÃO DE OBRAS** para que surta os efeitos necessários.

Jaguariúna, aos 15 de dezembro de 2021.

  
**ROMULO AUGUSTO ARSUFI VIGATTO**  
Secretário de Planejamento Urbano

  
**GILBERTO POLTRONIERI**  
ENGENHEIRO CIVIL

  
**CARLOS EDUARDO MATHIUZZO**  
**DIRETOR DO DEPARTAMENTO DE ARQUITETURA E URBANISMO**

LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

COMARCA DE JAGUARIÚNA, ESTADO DE SÃO PAULO

11.316

01

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

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

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

(continua no verso)

MATRÍCULA

11.316

FICHA

01

VERSO

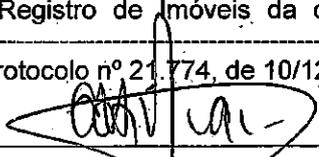
0,0000, em nome de Sônia Regina de Alvares Otero Fernandes, brasileira; nº do CCIR: 14404395147, exercícios 2010/2011/2012/2013/2014; Número do Imóvel na Receita Federal - NIRF: **4.635.459-0**.

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

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

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

O Oficial,

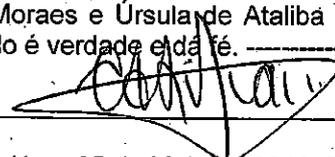


(Carlos Alberto Sass Silva)

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

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

O Oficial,



(Carlos Alberto Sass Silva)

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

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

(continua na ficha 02)

LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

11.316

02

COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

Thiago Carneiro Amin, CAU: A39851-9, e pelo procurador da proprietária, com as firmas reconhecidas, RRT – Registro de Responsabilidade Técnica Simples nº 000004307282; Laudo Técnico e Declaração de inexistência de ocupantes nos imóveis vizinhos ao retificando, assinados e com as firmas reconhecidas; certidão da matrícula nº 11.438, emitida pelo Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Pedreira-SP; 10.239 e 12.041, ambas desta serventia, relativas aos imóveis vizinhos ao retificando, procede-se a presente averbação com suporte no artigo 213, II, da Lei nº 6.015/73, para ficar constando da matrícula retro, **que o imóvel nela descrito foi objeto de retificação de registro imobiliário, onde apurou-se que possui na realidade uma área de 474.335,31 m2 (quatrocentos e setenta e quatro mil, trezentos e trinta e cinco metros e trinta e um decímetros quadrados) ou seja, 47,43,35 has (quarenta e sete hectares, quarenta e três ares e trinta e cinco centiares)**, contendo como benfeitorias: casa de residência sede, 4 (quatro) casas de empregados, um depósito, uma garagem, um estábulo para 40 (quarenta) vacas, pomar, canavial, pastos fechados com cercas de arame farpado, 4 (quatro) silos para guarda e armazenamento de rações, instalações completas de água encanada, energia elétrica e telefonia, e todos pertencentes de uma granja instalada para produzir e vender leite, tendo o imóvel as seguintes divisas e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 1-M, localizado na divisa entre o Sítio Santa Luzia, matriculado nesta serventia nº 10.239, e a Estrada Municipal JGR-368 – Bento de Campos; deste segue confrontando com a referida estrada, com os seguintes azimutes e distâncias: AZ 118°49'28" e distância de 228,36 m (duzentos e vinte e oito metros e trinta e seis centímetros) até o vértice 2-M; AZ 119°03'26" e distância de 233,98 m (duzentos e trinta e três metros e noventa e oito centímetros) até o vértice 3-M; AZ 122°19'09" e distância de 17,19 m (dezessete metros e dezenove centímetros) até o vértice 4-M; AZ 124°54'09" e distância de 275,88 m (duzentos e setenta e cinco metros e oitenta e oito centímetros) até o vértice 5-M, que dista 50,00 m (cinquenta metros) do eixo de locação da faixa de domínio da Rodovia SP-340 - Governador Dr. Adhemar Pereira de Barros - km 129+941,00 metros (pista sentido sul); deste segue confrontando com a referida faixa de domínio, com AZ 182°13'05" e distância de 141,59 m (cento e quarenta e um metros e cinquenta e nove centímetros) até o vértice 6-M, que dista 50,00 m (cinquenta metros) do eixo de locação da faixa de domínio da referida rodovia, km 129+800,00 metros (pista sentido sul); deste deflete a direita e segue confrontando com a Estrada Municipal -JGR 171 – Avenida Guido Tozzi, com os seguintes azimutes e distâncias: AZ 244°12'20" e distância de 37,22 m (trinta e sete metros e vinte e dois centímetros) até o vértice 7-M; AZ 243°45'19" e distância de 34,19 m (trinta e quatro metros e dezenove

(continua no verso)

MATRÍCULA

11.316

FICHA

02

VERSO

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

(continua na ficha 03)

LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

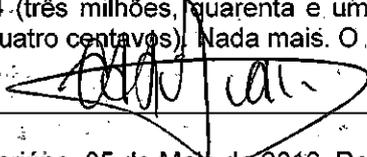
MATRÍCULA

FICHA

11.316

03

COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

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

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

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

MATRÍCULA

11.316

FICHA

03

VERSO

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

(continua na ficha 04)

LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

11.316

04

COMARCA DE JAGUARIUNA - ESTADO DE SAO PAULO

confrontando com o Sítio Santa Luzia, atrás mencionado, com AZ 99°31'21" e distância de 257,03 m (duzentos e cinquenta e sete metros e três centímetros) até o vértice 29-M; deste segue com AZ 99°38'11" e distância de 97,50 m (noventa e sete metros e cinquenta centímetros) até o vértice 112-rl; deste deflete à direita e segue confrontando com o imóvel desta matrícula até o vértice 117-rl com os seguintes azimutes e distâncias: AZ 189°38'11" e 25,32 m (vinte e cinco metros e trinta e dois centímetros) até o vértice 113-rl; deste deflete à direita e segue em curva à direita de raio 1.135,00 m (mil, cento e trinta e cinco metros) e desenvolvimento de 247,72 m (duzentos e quarenta e sete metros e setenta e dois centímetros) até o vértice 114-rl; deste segue com AZ 287°50'16" e distância de 34,25 m (trinta e quatro metros e vinte e cinco centímetros) até o vértice 115-rl; deste segue com AZ 266°20'21" e distância de 23,88 m (vinte e três metros e oitenta e oito centímetros) até o vértice 116-rl; deste segue com AZ 273°48'17" e distância de 48,39 m (quarenta e oito metros e trinta e nove centímetros) até o vértice 117-rl; deste deflete à direita e segue confrontando com o Córrego sem Denominação, estando do outro lado do mesmo a Área Verde 1 do Loteamento Residencial Haras Patente", matriculada nesta serventia sob nº 12.041, com AZ 5°03'00" e distância de 25,73 m (vinte e cinco metros e setenta e três centímetros) até o vértice 28-M, ponto inicial da descrição deste perímetro; **RESERVA LEGAL 3, com a área de 2.564,70 m² (dois mil, quinhentos e sessenta e quatro metros e setenta decímetros quadrados)**, dentro dos seguintes azimutes e distâncias: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 118-rl, localizado a uma distância de 18,28 m (dezoito metros e vinte e oito centímetros) com AZ 5°03'00" do vértice 27-M, e localizado na divisa entre o Córrego sem Denominação, estando do outro lado do mesmo a Área Verde 1 do Loteamento Residencial Haras Patente, matriculada nesta serventia sob nº 12.041 e a área desta matrícula; deste segue confrontando com o referido córrego, com AZ 5°03'00" e distância de 10,52 m (dez metros e cinquenta centímetros) até o vértice 119-rl; deste deflete à direita e segue confrontando com o imóvel desta matrícula, com AZ 93°48'17" e distância de 44,65 m (quarenta e quatro metros e sessenta e cinco centímetros) até o vértice 120-rl; deste deflete à direita e segue com AZ 169°02'41" e distância de 78,87 m (setenta e oito metros e oitenta e sete centímetros) até o vértice 121-rl; deste deflete à direita e segue com AZ 223°06'02" e distância de 10,92 m (dez metros e noventa e dois centímetros) até o vértice 122-rl; deste segue em curva à esquerda de raio 14,00 m (quatorze metros) e desenvolvimento de 3,08 m (três metros e oito centímetros) até o vértice 123-rl; deste segue com AZ 210°29'40" e distância de 12,75 m (doze metros e setenta e cinco centímetros) até o vértice 124-rl; deste deflete à direita e segue com AZ 326°26'51" e distância de 42,55 m (quarenta e dois metros e cinquenta e cinco centímetros) até o vértice 125-rl;

(continua no verso)

MATRÍCULA

11.316

FICHA

04

VERSO

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

(continua na ficha 05)

LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

11.316

05

COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

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

(continua no verso)

LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

COMARCA DE JAGUARIUNA - ESTADO DE SÃO PAULO

11.316

06

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

(continua no verso)

MATRÍCULA

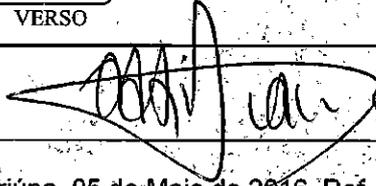
FICHA

11.316

06

VERSO

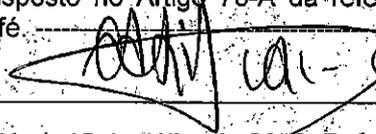
O Oficial,



(Carlos Alberto Sass Silva)

**AV.04** - Jaguariúna, 05 de Maio de 2016. Ref. Prot. nº 25.769, de 25/01/2016. ----  
**CADASTRO AMBIENTAL RURAL**. Nos termos do requerimento mencionado na AV-01, instruído com comprovante de inscrição no Cadastro Ambiental Rural - CAR, emitido via Internet, às 17:39:54 horas do dia 14/12/2015, pelo Sistema Ambiental Paulista - protocolo nº 25754, procede-se a presente averbação para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula, foi inscrito no **SICAR-SP** sob nº **35247090008780** e no **SICAR - Federal** sob nº **SP-3524709-E1CECCC62A7D4F0E89E2679AF563E303**. Consta que este documento garante o cumprimento do disposto no § 2º do Art. 14 e § 3º do Art. 29, da Lei nº 12.651, de 2012 e se constitui em instrumento suficiente para atender ao disposto no Artigo 78-A da referida lei. Nada mais. O referido é verdade e dá fé.

O Oficial,



(Carlos Alberto Sass Silva)

**R.05** - Jaguariúna, 15 de Julho de 2016. Ref. Prot. nº 27.067, de 14/06/2016. ---  
**SERVIDÃO DE PASSAGEM**: Nos termos da Escritura Pública de Constituição de Servidão Administrativa, datada de 27 de maio de 2014, lavrada no Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos local, no livro nº 380, páginas 322/328, a Sra. SONIA REGINA DE ALVARES OTERO FERNANDES, viúva, atrás qualificada constitui **SERVIDÃO PERPÉTUA DE PASSAGEM PARA A LINHA DE TRANSMISSÃO DE ENERGIA ELÉTRICA (LT 500 KV Araraquara II - Taubaté)**, à **COPEL GERAÇÃO E TRANSMISSÃO S/A**, sociedade por ações, subsidiária integral da **COMPANHIA PARANAENSE DE ENERGIA - COPEL**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 04.370.282/0001-70, com sede na cidade de Curitiba-PR, na Rua José Izidoro Biazetto, nº 158, bloco "A", com seu estatuto social consolidado datado de 26/04/2012, registrado sob nº 20123192625, em 09/05/2012, na JUCEPAR e Ata da vigésima quinta Assembleia Geral Extraordinária realizada aos 27/12/2010, registrada na JUCEPAR sob nº 20110069269 em 04/01/2011, que do imóvel objeto desta matrícula, **grava uma área de 45.487,55 m2 (quarenta e cinco mil, quatrocentos e oitenta e sete metros e cinquenta e cinco decímetros quadrados)**, assim descrita: "A poligonal tem início no marco OPP, situado no limite da faixa de segurança da LT 500 KV - Araraquara II - Taubaté, que confronta com o imóvel desta matrícula e na cerca de divisa do Sítio Santa Luzia, matriculado nesta serventia sob nº 10.239; daí parte com azimute 09º29'35" e segue 64,14 m (sessenta e quatro

(continua na ficha 07)

LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

11.316

07

COMARCA DE JAGUARIUNA - ESTADO DE SÃO PAULO

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

(continua no verso)

MATRÍCULA

11.316

FICHA

07

VERSO

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

O Oficial,


 (Carlos Alberto Sass Silva)

**AV.06** - Jaguariúna, 11 de Julho de 2018. Ref. Prot. nº 33.547, de 18/06/2018. ---  
**ALTERAÇÃO DE DESTINAÇÃO E IDENTIFICAÇÃO CADASTRAL:** Nos termos do requerimento datado de 15 de Junho de 2018, assinado por Gabriel Negrão Mangabeira Albemaz, com a firma reconhecida, procurador de Reserva Santa Izabel Empreendimento Imobiliário SPE Ltda, instruído com Procuração Pública datada de 13/06/2018, lavrada no 5º Tabelião de Notas de Campinas-SP., no livro nº 1.642, páginas 046/050, Certidão nº 82, datada de 06/07/2018, expedida pela Prefeitura Municipal local, e Ofício/INCRA SR (08) GAB/F1/nº 3337, datado de 16/06/2017, emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA - Superintendência Regional do Estado de São Paulo - SR (08), procede-se a presente averbação para ficar constando da matrícula retro, que o imóvel nela descrito foi inserido na área urbana deste município (AU-01), conforme Lei Municipal Complementar nº 281, de 25/08/2016, estando cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº 08.0088.1051, tendo o INCRA procedido o **CANCELAMENTO** do cadastro no Sistema Nacional de Cadastro Rural - SNCR sob o código nº 624.101.000.337-6, relativo ao imóvel desta matrícula, em razão do mesmo não mais se caracterizar como imóvel rural. Nada mais. O referido é verdade e dá fé.

O Oficial,


 (Carlos Alberto Sass Silva)

**R.07** - Jaguariúna, 11 de Julho de 2018. Ref. Prot. nº 33.545, de 18/06/2018. ---  
**VENDA E COMPRA:** Nos termos da Escritura Pública de Venda e Compra datada de 26 de Abril de 2018, lavrada no livro nº 1637, páginas 243/247 e Ata Retificativa datada de 06 de Julho de 2018, lavrada no livro nº 1644, página 131, ambas do 5º Tabelião de Notas de Campinas-SP, a Sra. SÔNIA REGINA DE ALVARES OTERO FERNANDES, viúva, atrás qualificada, pelo preço de R\$ 10.745.703,37 (dez milhões e setecentos e quarenta e cinco mil e setecentos e três reais e trinta e sete centavos), **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula a empresa **RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE**

(continua na ficha 08)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

11.316

08

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

O Oficial,

(Carlos Alberto Sass Silva)

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

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

CANCELADO

(continua no verso)

MATRÍCULA

FICHA

11.316

08

VERSO

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

(continua na ficha 09)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

11.316

09

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

O Oficial,

(Carlos Alberto Sass Silva)

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

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

(continua no verso)

MATRÍCULA

11.316

FICHA

09

VERSO

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

(continua na ficha 10)

## LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

COMARCA DE JAGUARIUNA - ESTADO DE SÃO PAULO

11.316

10

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

(continua no verso)

MATRÍCULA

FICHA

11.316

10

VERSO

com 1.198,64 m<sup>2</sup>; área institucional 04, com 125,75 m<sup>2</sup> e área institucional 05, com 364,14 m<sup>2</sup>; O **Sistema de Lazer** com 40.825,84 m<sup>2</sup>, ou 8,61%, formado pelo Sistema de Lazer 01 com 303,04 m<sup>2</sup>; Sistema de Lazer 02 com 3.047,84 m<sup>2</sup>; Sistema de Lazer 03 com 601,28 m<sup>2</sup>; Sistema de Lazer 04 com 601,81 m<sup>2</sup>; Sistema de Lazer 05 com 738,58 m<sup>2</sup>; Sistema de Lazer 06 com 638,73 m<sup>2</sup>; Sistema de Lazer 07 com 1.033,60 m<sup>2</sup>; Sistema de Lazer 08 com 9.143,34 m<sup>2</sup>; Sistema de Lazer 09 com 5.393,10 m<sup>2</sup>; Sistema de Lazer 10 com 8.545,25 m<sup>2</sup>; Sistema de Lazer 11 com 1.949,54 m<sup>2</sup>; Sistema de Lazer 12 com 4.772,02 m<sup>2</sup>; Sistema de Lazer 13 com 1.985,75 m<sup>2</sup>; Sistema de Lazer 14 com 210,81 m<sup>2</sup>; Sistema de Lazer 15 com 652,27 m<sup>2</sup> e o Sistema de Lazer 16 com 1.208,88 m<sup>2</sup>; e a **Área Verde**, com 101.028,20 m<sup>2</sup>, ou 21,30%, formada pela área verde 01, com 34.199,65 m<sup>2</sup>; área verde 02, com 55.979,34 m<sup>2</sup> e área verde 03, com 10.849,21 m<sup>2</sup>, totalizando a área loteada de 474.335,31 m<sup>2</sup>, ou 100%. **De acordo com o artigo 22 da Lei nº 6.766/79, da gleba loteada, passam a integrar o domínio do Município de Jaguariúna-SP, as vias públicas e praças, os espaços livres e as áreas institucionais, destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos.** Integra o processo do loteamento o Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental nº 0000018581/2017, datado de 07/03/2017 e Autorização nº 0000018585/2017, datada de 07/03/2017, válida até 07/03/2019, expedidos pela CETESB – Companhia Ambiental do Estado de São Paulo e o Certificado nº 094/2017, expedido em 21/02/2017, pelo Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais – GRAPROHAB, com validade por 02 (dois) anos contados da data de sua expedição. O parcelamento foi aprovado pela Prefeitura Municipal local aos 06/04/2018, através do Decreto nº 3.733. **Após este registro, a Prefeitura Municipal local deverá expedir documento dirigido a esta serventia, liberando do ônus hipotecário os seguintes lotes: Quadra "A": lotes 01 ao 09; Quadra "B": lotes 01 ao 10; Quadra "C": lotes 01 ao 08; Quadra "D": lotes 01 ao 12; Quadra "E": lotes 01, 02, 05 e 07 ao 12; Quadra "F": lotes 01 ao 10; Quadra "G": lotes 01 ao 12; Quadra "H": lotes 01, 03 ao 05 e 08 ao 17; Quadra "I": lotes 01 ao 18; Quadra "J": lotes 01 ao 28; Quadra "K": lotes 01 ao 11; Quadra "L": lotes 01 ao 22, 27 ao 29, 34, 37 ao 39 e 41 ao 43; Quadra "M": lotes 01 ao 09; Quadra "N": lotes 01, 04, 05, 09, 10, 20, 32 e 33; Quadra "O": lotes 08 ao 10 e 13; Quadra "Q": lotes 01 ao 04, 07, 08 e 11; Quadra "R": lotes 01 ao 11; Quadra "S": lotes 01 ao 06; Quadra "T": lotes 01 ao 09; Quadra "U": lotes 02 e 06 ao 08; Quadra "V": lotes 01 e 02; Quadra "W": lotes 01 ao 03; Quadra "X": lotes 01 ao 11, 14, 15 e 18 ao 20; Quadra Y: lotes 01 ao 03, e Quadra A1: lote 01, totalizando 256 (duzentos e cinquenta e seis) lotes, permanecendo a garantia hipotecária remanescente, gravando 111 (cento e**

(continua na ficha 11)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

11.316

11

COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

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

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

(continua no verso)

MATRÍCULA

11.316

FICHA

11

VERSO

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

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

(continua na ficha 12)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

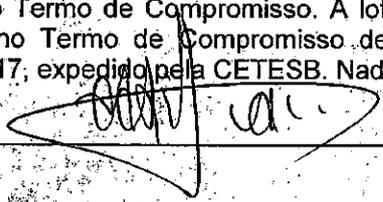
MATRÍCULA

FICHA

COMARCA DE JAGUARIUNA - ESTADO DE SÃO PAULO

11.316

12

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

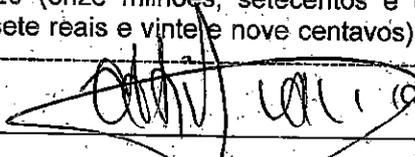
**AV.10** – Jaguariuna, 15 de Outubro de 2018. Ref. Prot. nº 34.496, de 10/10/2018.  
**CANCELAMENTO PARCIAL DE HIPOTECA:** Nos termos do requerimento datado de 09 de Outubro de 2018, assinado por Roberto Ariani Mangabeira Albernaz, representante legal da empresa Reserva Santa Izabel Empreendimento Imobiliário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

(continua no verso)

MATRÍCULA	FICHA
11.316	12
VERSO	

VISTO EM CORREIÇÃO  
 14 DEZ 2018  
 Corregedor Permanente  
 Marcelo Pardi Formosa  
 Juiz de Direito

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

O Oficial,  (Carlos Alberto Sass Silva)

**AV.11** – Jaguariúna, 03 de Setembro de 2020. Ref.Prot.nº40.239, de 19/08/2020.  
**PRORROGAÇÃO DE PRAZO:** Nos termos do requerimento datado de 17 de Agosto de 2020, assinado por Roberto Ariani Mangabeira Albernaz, representante legal de Reserva Santa Izabel Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., com a firma reconhecida, instruído com publicação do Decreto Municipal nº 4.205, de 07/08/2020, pela Imprensa Oficial Eletrônica de Jaguariúna, edição nº 521, ano VI, de 07/08/2020, extraída do site www.jaguariuna.sp.gov.br, procede-se a presente averbação para ficar constando do **R.09** retro, que conforme o artigo 1º do citado decreto, **o prazo para execução das obras e serviços do loteamento "Reserva Santa Izabel" passa a ser de 36 (trinta e**

(continua na ficha 13)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SAO PAULO

11.316

13

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

Selo digital: 146282331R0000042178PH20X

O Oficial,

(Carlos Alberto Sass Silva)

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

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

Selo digital: 146282331LB000060476KP217

O Oficial,

(Carlos Alberto Sass Silva)

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

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

(continua no verso)

MATRÍCULA	FICHA
11.316	13
VERSO	

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

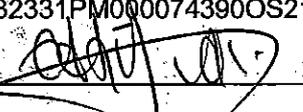
Selo digital: 146282331UA000074389NW21Y

O Oficial,  (Carlos Alberto Sass Silva)

**AV.14** – Jaguariúna, 22 de Setembro de 2021. Ref. Prot. nº 45.006, de 02/09/2021.

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

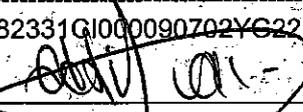
Selo digital: 146282331PM000074390OS21K

O Oficial,  (Carlos Alberto Sass Silva)

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

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

Selo digital: 146282331GI000090702YG22P

O Oficial,  (Carlos Alberto Sass Silva)

**AV.16** – Jaguariúna, 31 de Março de 2022. Ref. Prot. nº 47.423, de 15/03/2022.

**LOCALIZAÇÃO DE CONSTRUÇÃO:** Nos termos do requerimento datado de 10

(continua na ficha 14)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

CÔMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

11.316

14

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

Selo digital: 146282331XD000090030YA22E

O Oficial,

(Carlos Alberto Sass Silva)

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

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

O referido é verdade e dá fé.

Selo digital: 146282331JW000090031NH22I

O Oficial,

(Carlos Alberto Sass Silva)

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

**CONCLUSÃO DE OBRAS DE INFRAESTRUTURA:** Nos termos do requerimento datado de 16 de Março de 2022, assinado por Roberto Ariani Mangabeira Albernaz, representante legal da empresa Reserva Santa Izabel Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., com a firma reconhecida, instruído com fotocópia autenticada do Termo de Verificação de Obras (T.V.O), datado de 15 de Dezembro de 2021, emitido pela Prefeitura Municipal local, procede-se a presente averbação para ficar constando **do R.09 retro, que a citada Prefeitura atestou**

(continua no verso)

MATRÍCULA

FICHA

11.316

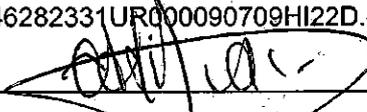
14

VERSO

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

Selo digital: 146282331UR000090709HI22D.-----

O Oficial,

 (Carlos Alberto Sass Silva)

**AV.19** – Jaguariúna, 13 de Junho de 2022. Ref. Prof. nº 48.420, de 06/06/2022.----

**CANCELAMENTO DE HIPOTECA:** Nos termos do requerimento datado de 03 de Junho de 2022, assinado por Roberto Ariani Mangabeira Albernaz, representante legal de Reserva Santa Izabel Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., com a firma reconhecida, instruído com a página 2 do jornal "Imprensa Oficial do Município de Jaguariúna", edição de 02/06/2022, onde foi publicado o Decreto Municipal nº 4.431, datado de 01/06/2022, procede-se a presente averbação para ficar constando que conforme citado decreto, fica **CANCELADA a hipoteca a que se refere o R.08 retro, em relação aos 50 lotes restantes, a saber:** lote 04 da Quadra "E"; lote 02 da Quadra "H"; lotes 24, 26, 32 e 36 da Quadra "L"; lotes 10, 15 ao 18, 20, 22, 23, 26, 31, 33, 35 ao 40 da Quadra "M"; lotes 06, 07, 11, 14, 15 e 23 da Quadra "N"; lotes 02 ao 05, 11, 12, 17, 18 e 19 da Quadra "O"; lote 05 da Quadra "Q"; lote 05 da Quadra "U"; lotes 12, 13, 16 e 17 da Quadra "X"; e lotes 01 ao 06 da Quadra "Z". Consta que em virtude da liberação total do ônus hipotecário, a Municipalidade reconhece e aceita, em termos definitivos, o loteamento denominado Reserva Santa Izabel. Valor tributário: R\$ 2.302.665,49 (dois milhões e trezentos e dois mil e seiscentos e sessenta e cinco reais e quarenta e nove centavos). Nada mais. O referido é verdade e dá fé.-----

Selo digital: 146282331MU000095182YX22S.-----

O Oficial,

 (Carlos Alberto Sass Silva)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

11.316

01-aux

COMARCA DE JAGUARIUM - ESTADO DE SÃO PAULO

VISTO EM  
14 DEZ 2018

Concedido Permissão  
Marcelo Rosa Romão  
Juiz de Direito

FICHA AUXILIAR

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

QUADRA "A"

LOTE	ÁREA/M2	MATRÍCULA
01	676,12	
02	635,26	
03	471,89	24.847
04	479,65	22.865
05	471,25	23.813
06	465,14	23.322
07	479,23	
08	477,87	
09	496,01	

QUADRA "B"

LOTE	ÁREA/M2	MATRÍCULA
01	502,69	
02	491,17	
03	459,65	
04	488,89	
05	494,12	23.818
06	493,76	
07	534,42	
08	462,08	18.310
09	448,69	
10	448,81	

(continua no verso)

MATRÍCULA

11.316

FICHA

01-aux

VERSO

**QUADRA "C"**

LOTE	ÁREA/M2	MATRÍCULA
01	478,52	
02	490,94	24.864
03	476,46	
04	467,21	25.573
05	513,37	20.695
06	527,48	25.074
07	459,72	22.873
08	495,51	25.079

**QUADRA "D"**

LOTE	ÁREA/M2	MATRÍCULA
01	458,25	23.750
02	445,82	23.751
03	447,00	
04	465,91	22.473
05	437,57	23.819
06	437,57	23.174
07	437,57	23.656
08	534,95	
09	417,23	21.986
10	405,09	
11	405,09	
12	405,09	25.333

(continua na ficha 02)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

COMARCA DE JAGUARIUNA - ESTADO DE SÃO PAULO

11.316

02-aux

QUADRA "E"

LOTE	ÁREA/M2	MATRÍCULA
01	408,82	22.544
02	437,57	22.545
03	437,57	22.474
04	437,57	
05	411,41	
06	436,76	24.149
07	546,44	
08	483,76	
09	405,09	
10	405,09	23.360
11	405,09	
12	434,47	21.987

QUADRA "F"

LOTE	ÁREA/M2	MATRÍCULA
01	441,64	22.626
02	411,55	21.196
03	416,00	25.080
04	424,12	23.189
05	460,35	24.233
06	458,32	25.334
07	621,47	
08	556,17	
09	426,36	
10	430,76	25.140

(continua no verso)

MATRÍCULA

11.316

FICHA

02-aux

VERSO

**QUADRA "G"**

LOTE	ÁREA/M2	MATRÍCULA
01	576,89	25.727
02	493,94	22.335
03	498,01	
04	444,74	24.625
05	441,66	24.626
06	520,21	
07	550,46	
08	452,63	25.093
09	456,69	
10	408,55	
11	457,44	
12	527,72	23.779

**QUADRA "H"**

LOTE	ÁREA/M2	MATRÍCULA
01	590,19	22.522
02	562,70	
03	582,04	
04	498,66	
05	500,41	18.250
06	500,41	
07	500,41	
08	500,41	25.180
09	494,08	24.865
10	500,28	
11	578,80	22.627

(continua na ficha 03)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

COMARCA DE JAGUARIUNA - ESTADO DE SÃO PAULO

**11.316**

**03-aux**

12	442,24	
13	442,24	
14	442,24	
15	442,24	
16	442,24	23.474
17	422,98	20.086

**QUADRA "I"**

LOTE	ÁREA/M2	MATRÍCULA
01	646,02	22.372
02	469,33	22.373
03	469,33	22.374
04	469,33	22.375
05	469,33	22.376
06	469,33	22.377
07	469,33	22.378
08	552,10	
09	475,09	22.355
10	429,36	
11	415,04	
12	415,04	22.475
13	415,04	25.290
14	415,04	25.521
15	415,04	
16	415,04	21.377
17	412,85	22.543
18	459,64	

(continua no verso)

MATRÍCULA

**11.316**

FICHA

**03-aux**

VERSO

**QUADRA "J"**

LOTE	AREA/M2	MATRÍCULA
01	430,70	
02	413,33	
03	460,45	<b>18.108</b>
04	416,77	
05	446,09	
06	447,40	<b>17.988</b>
07	471,92	
08	414,52	<b>21.433</b>
09	508,04	<b>25.115</b>
10	508,90	
11	503,92	
12	555,15	
13	555,15	
14	555,15	<b>22.546</b>
15	556,53	
16	508,40	<b>25.081</b>
17	465,36	<b>25.016</b>
18	465,36	
19	465,36	<b>22.356</b>
20	421,87	<b>21.742</b>
21	421,23	<b>24.006</b>
22	432,41	<b>23.611</b>
23	442,16	<b>21.434</b>
24	483,47	
25	437,79	<b>24.627</b>
26	437,26	<b>23.068</b>

(continua na ficha 04)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

COMARCA DE JAGUARUNA - ESTADO DE SÃO PAULO

**11.316**

**04-aux**

27	483,76	
28	444,36	23.473

**QUADRA "K"**

LOTE	ÁREA/M2	MATRÍCULA
01	617,62	
02	483,46	22.357
03	484,80	23.820
04	465,19	
05	539,79	
06	541,14	
07	407,11	22.351
08	405,24	
09	404,79	
10	406,14	
11	513,89	

**QUADRA "L"**

LOTE	ÁREA/M2	MATRÍCULA
01	448,68	23.971
02	433,18	22.090
03	437,40	
04	437,13	
05	437,02	22.628
06	437,07	
07	437,53	22.629
08	437,15	

(continua no verso)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

COMARCA DE JAGUARUNA - ESTADO DE SÃO PAULO

**11.316**

**05-aux**

37	455,00	
38	455,00	
39	484,33	
40	425,71	<b>23.361</b>
41	455,00	
42	455,00	<b>25.946</b>
43	449,33	

**QUADRA "M"**

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

(continua no verso)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

COMARCA DE JAGUARUNA - ESTADO DE SÃO PAULO

**11.316**

**05-aux**

37	455,00	
38	455,00	
39	484,33	
40	425,71	<b>23.361</b>
41	455,00	
42	455,00	<b>25.946</b>
43	449,33	

**QUADRA "M"**

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

(continua no verso)

MATRÍCULA

FICHA

**11.316**

**05-aux**

VERSO

19	456,66	23.362
20	456,66	
21	415,79	
22	430,77	
23	430,17	25.492
24	428,62	
25	438,75	
26	438,75	
27	438,75	22.358
28	438,75	
29	438,75	
30	447,37	
31	447,37	
32	447,37	25.117
33	465,34	
34	489,68	
35	489,68	
36	489,68	
37	489,68	
38	489,68	
39	489,68	25.291
40	489,68	

**QUADRA "N"**

LOTE	ÁREA/M2	MATRÍCULA
01	454,85	24.866
02	482,49	
03	412,49	25.335

(continua na ficha 06)

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**      **OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

MATRÍCULA

FICHA

COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

**11.316**

**06-aux**

*ada*

04	479,38	
05	417,94	21.535
06	415,09	25.002
07	415,09	
08	415,09	18.107
09	415,09	
10	415,09	
11	415,09	
12	458,32	
13	455,83	
14	455,83	25.292
15	455,83	24.867
16	474,11	20.644
17	479,13	20.645
18	476,77	20.646
19	479,91	
20	484,14	22.477
21	518,85	
22	480,16	25.386
23	429,36	
24	448,98	
25	456,30	
26	475,14	25.003
27	475,14	25.293
28	475,14	
29	482,84	22.620
30	469,47	
31	469,47	23.612

(continua no verso)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

**11.316**

**07-aux**

**QUADRA "P"**

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

**QUADRA "Q"**

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

**QUADRA "R"**

LOTE	ÁREA/M2	MATRÍCULA
01	429,89	
02	430,70	
03	435,00	25.493
04	432,04	
05	434,99	
06	447,74	

(continua no verso)

MATRÍCULA **11.316** FICHA **06-aux**  
 VERSO

32	469,47	
33	469,47	
34	469,47	
35	469,47	25.118

**QUADRA "O"**

LOTE	ÁREA/M2	MATRÍCULA
01	520,57	
02	446,82	
03	446,94	22.788
04	447,01	24.444
05	453,19	
06	506,37	
07	489,72	
08	493,38	22.317
09	501,88	
10	449,58	
11	449,58	22.547
12	449,58	
13	449,58	18.309
14	426,73	
15	419,81	
16	418,93	
17	414,35	
18	403,91	24.445
19	426,41	

(continua na ficha 07)

MATRÍCULA **11.316** FICHA **07-aux**  
 VERSO

07	447,74	
08	444,56	
09	438,17	<b>24.217</b>
10	428,57	
11	422,90	

**QUADRA "S"**

LOTE	ÁREA/M2	MATRÍCULA
01	517,68	
02	500,26	
03	514,10	<b>25.294</b>
04	453,23	
05	463,21	<b>25.387</b>
06	482,84	

**QUADRA "T"**

LOTE	ÁREA/M2	MATRÍCULA
01	607,99	<b>22.359</b>
02	501,22	
03	487,29	<b>23.655</b>
04	468,49	<b>22.109</b>
05	488,03	<b>22.360</b>
06	486,57	<b>23.752</b>
07	452,96	
08	454,35	
09	472,38	

(continua na ficha 08)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

11.316

08-aux

*ada*

**QUADRA "U"**

LOTE	ÁREA/M2	MATRÍCULA
01	536,43	
02	511,34	
03	452,28	21.676
04	454,16	
05	471,03	
06	468,97	23.190
07	475,80	23.191
08	673,82	

**QUADRA "V"**

LOTE	ÁREA/M2	MATRÍCULA
01	557,97	24.868
02	2.859,45	21.990

**QUADRA "W"**

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

**QUADRA "X"**

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

(continua no verso)

MATRÍCULA **11.316** FICHA **08-aux**  
 VERSO

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

**QUADRA "Y"**

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

**QUADRA "Z"**

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

(continua na ficha 09)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

COMARCA DE JAGUARIUNA - ESTADO DE SÃO PAULO

**11.316**

**09-aux**

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

**QUADRA "A1"**

LOTE	ÁREA/M2	MATRÍCULA
01	8.767,52	22.634

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

(continua no verso)

MATRÍCULA

11.316

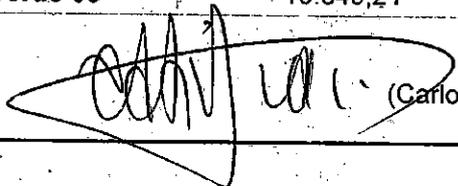
FICHA

09-aux

VERSO

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

O Oficial,



(Carlos Alberto Sass Silva)



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

COMARCA DE CAMPINAS

FORO DE CAMPINAS

3ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CIVEL

AV. FRANCISCO XAVIER DE ARRUDA CAMARGO, 300, Sala 02, JD.

SANTANA - CEP 13088-901, Fone: 19-2101-3268, Campinas-SP - E-

mail: upj1a3jec@tjsp.jus.br

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

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1013380-85.2024.8.26.0114**  
 Classe - Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Indenização por Dano Moral**  
 Requerente: **Renata Camargo Matheus Damasceno e outro**  
 Requerido: **Building Assessoria e Consult. Ltda e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Fernanda Franco Bueno Cáceres**

Vistos.

Emende a autora Renata Camargo Matheus Damasceno, instruindo-a adequadamente com comprovante de residência (contas de água, luz ou gás) em seu nome, no prazo de 5 dias, sob pena de indeferimento da inicial.

**Com a emenda**, excepcionalmente, em conformidade com a Ordem de Serviço Conjunta nº 02/2020, deixo de designar audiência de conciliação.

Ressalto que nada impede que as partes transacionem através de seus procuradores.

Outrossim, se tratando de ação que versa sobre matéria de direito que dependa, exclusivamente, de prova documental, desde já fica dispensada a audiência de Instrução e Julgamento, consoante teor do art. 355, inciso I, do Código de Processo Civil.

**Cite-se a parte demandada**, para apresentar contestação, **no prazo de 15 dias**, sob pena de confissão quanto à matéria de fato.

Após, abra-se igual prazo para apresentação de réplica.

Decorridos os prazos acima, tornem os autos conclusos para sentença.

Deverá o(a) advogado(a), ao proceder o protocolo da petição, por meio do link de "Petição Intermediária de 1º Grau", **cadastrá-la na categoria** "Petições Diversas", tipo de petição: **"38001 – Contestação"**, a fim de conferir maior agilidade na identificação no fluxo de trabalho.

Cite-se e Intime-se.

Campinas, 27 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 0195/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Bruno Nicoleti Boiago (OAB 388054/SP)	D.J.E
Aline Reis Fagundes (OAB 262567/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Emende a autora Renata Camargo Matheus Damasceno, instruindo-a adequadamente com comprovante de residência (contas de água, luz ou gás) em seu nome, no prazo de 5 dias, sob pena de indeferimento da inicial. Com a emenda, excepcionalmente, em conformidade com a Ordem de Serviço Conjunta nº 02/2020, deixo de designar audiência de conciliação. Ressalto que nada impede que as partes transacionem através de seus procuradores. Outrossim, se tratando de ação que versa sobre matéria de direito que dependa, exclusivamente, de prova documental, desde já fica dispensada a audiência de Instrução e Julgamento, consoante teor do art. 355, inciso I, do Código de Processo Civil. Cite-se a parte demandada, para apresentar contestação, no prazo de 15 dias, sob penade confissão quanto à matéria de fato. Após, abra-se igual prazo para apresentação de réplica. Decorridos os prazos acima, tornem os autos conclusos para sentença. Deverá o(a) advogado(a), ao proceder o protocolo da petição, por meio do link de "Petição Intermediária de 1º Grau", cadastrá-la na categoria "Petições Diversas", tipo de petição: "38001 - Contestação", a fim de conferir maior agilidade na identificação no fluxo de trabalho. Cite-se e Intime-se."

Campinas, 27 de março de 2024.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0195/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 01/04/2024. Considera-se a data de publicação em 02/04/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado  
Bruno Nicoletti Boiago (OAB 388054/SP)  
Aline Reis Fagundes (OAB 262567/SP)

Teor do ato: "Vistos. Emende a autora Renata Camargo Matheus Damasceno, instruindo-a adequadamente com comprovante de residência (contas de água, luz ou gás) em seu nome, no prazo de 5 dias, sob pena de indeferimento da inicial. Com a emenda, excepcionalmente, em conformidade com a Ordem de Serviço Conjunta nº 02/2020, deixo de designar audiência de conciliação. Ressalto que nada impede que as partes transacionem através de seus procuradores. Outrossim, se tratando de ação que versa sobre matéria de direito que dependa, exclusivamente, de prova documental, desde já fica dispensada a audiência de Instrução e Julgamento, consoante teor do art. 355, inciso I, do Código de Processo Civil. Cite-se a parte demandada, para apresentar contestação, no prazo de 15 dias, sob pena de confissão quanto à matéria de fato. Após, abra-se igual prazo para apresentação de réplica. Decorridos os prazos acima, tornem os autos conclusos para sentença. Deverá o(a) advogado(a), ao proceder o protocolo da petição, por meio do link de "Petição Intermediária de 1º Grau", cadastrá-la na categoria "Petições Diversas", tipo de petição: "38001 - Contestação", a fim de conferir maior agilidade na identificação no fluxo de trabalho. Cite-se e Intime-se."

Campinas, 28 de março de 2024.

## AO JUÍZO DA 3ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CIVEL DE CAMPINAS -SP

**Processo nº:** 1013380-85.2024.8.26.0114

**Renata Camargo Matheus Damasceno e outro**, já devidamente qualificado nos autos em epígrafe, que move em face de **Building Assessoria e Consult. Ltda**, por intermédio de seus advogados e bastante procuradores que estas subscrevem, vêm respeitosamente à presença de Vossa Excelência e respectivo cartório de ofícios, tendo em vista o r. despacho de fls., EMENDAR A INICIAL conforme abaixo segue:

Esclarece que os requerentes são casados, inclusive a esposa possui o sobrenome do marido, qual seja, DAMASCENO.

Dessa forma, todos os comprovantes de endereço residencial se encontram em nome do marido requerente, não possuindo a esposa, comprovante de atualizado, em seu nome.

Nesta esteira é pacífico o entendimento da aceitação de comprovante de endereço em nome de terceiro:

Processo. Ação declaratória de inexistência de débito c.c. indenização por danos morais e pedido de tutela de urgência. Determinação para juntada de comprovante de residência. Qualificação com a indicação do endereço. Cópia do RG e comprovante de endereço em nome de terceiro. Juntada de documentos pessoais e instrumento de procuração. Extinção do processo. Rigor excessivo. Suficiência dos documentos exibidos, nada obstante dúvida razoável para moradia no local indicado na inicial. Não demonstração, por ora, de se cuidar de exercício da advocacia predatória. Extinção afastada. Recurso provido, com observação. **Não é necessária a exibição de comprovante de endereço em nome da autora, qualificada, tendo juntado comprovante em nome de terceiro, RG, procuração e outros, nos moldes do art. 319 do CPC**, não se exigindo a apresentação de comprovante de domicílio, sendo permitida a mera indicação. O fato de serem propostas outras demandas na Comarca não altera o preenchimento dos pressupostos processuais, cabendo ser rechaçado, por ora, eventual abuso com as penalidades da lei processual. (TJ-SP - AC: 10113455820218260438 SP 1011345-58.2021.8.26.0438, Relator: Kioitsi Chicuta, Data de Julgamento:

13/06/2022, 32ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação:  
13/06/2022) (grifo nosso).

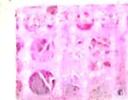
Dessa forma, requer a EMENDA A INICIAL, onde se junta a certidão de casamento dos requerentes, conforme anexo, afim de que seja aceito o comprovante de endereço em nome do marido também requerente.

Termos em que,  
Pede e espera deferimento.  
Campinas, 06 de abril de 2024.

**ALINE REIS FAGUNDES**  
**OAB/SP 262.567**

cartório  
**conceição**

**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**  
OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E DE  
INTERDIÇÕES E TUTELAS DO 1º SUBDISTRITO DA SEDE  
COMARCA DE CAMPINAS - ESTADO DE SÃO PAULO  
CHESE GIATTI ASSIS  
OFICIAL DESIGNADO



*[Handwritten signature]*

**CERTIDÃO DE CASAMENTO**

(Religioso com Efeito Civil)

Livro B Aux-23, Folha 16, Número 6786

Certifico que no livro competente de CASAMENTOS deste Cartório, verifiquei constar que no dia 11 de novembro de 2005 (11-11-2005), foi realizado o casamento de: **DIANKERLEY DE FREITAS DAMASCENO** e **RENATA CAMARGO MATHEUS**, que adotaram o nome de **DIANKERLEY DE FREITAS DAMASCENO (O MESMO NOME)** e **RENATA CAMARGO MATHEUS DAMASCENO** pelo Fr. Márcio Luis Viana Lima em presença das testemunhas constantes do termo.

**ELE**, divorciado, policial militar, natural de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, nascido no dia doze de setembro de mil novecentos e sessenta e quatro, filho de **DORGIVAL RIBEIRO DAMASCENO** e **OLMA DE FREITAS DAMASCENO**.

**ELA**, solteira, bióloga, natural de Campinas (1º Subdistrito), Estado de São Paulo, nascida no dia vinte e sete de abril de mil novecentos e sessenta e três, filha de **ONOFRE MATHEUS** e **ALZIRA DE CAMARGO MATHEUS**.

Regime de bens: Comunhão Parcial de Bens.

O assento referente ao casamento foi transcrito ao(s) vinte e um de novembro de dois mil e cinco (21-11-2005)

Observações: O ato religioso foi celebrado na data já mencionada, às 19:00 horas, na Igreja do Nazareno do Brasil Parque Taquaral, em Campinas-SF 1ª Via, Certidão isenta de selos, taxas e emolumentos Eu, **ISILDA APARECIDA FERNANDES DE SOUZA**, ESCRIVENTE DESIGNADA, digitei.

O referido é verdade e dou fé.

Campinas, 21 de novembro de 2005.

*[Handwritten signature]*  
OFICIAL DESIGNADO ( )  
OFICIAL SUBSTITUTO ( - )

**CECÍLIA GIATTI CARNEIRO**  
Oficial Substituta  
Reg Civil 1º Subdistrito  
R. Luzitana, 1426 Campinas SP



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALINE REIS FAGUNDES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/04/2024 às 10:58 , sob o número WCAS24701871184. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013380-85.2024.8.26.0114 e código 7rH1x9W.

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

COMARCA DE CAMPINAS

FORO DE CAMPINAS

3ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CIVEL

AV. FRANCISCO XAVIER DE ARRUDA CAMARGO, 300, Sala 02,

JD. SANTANA - CEP 13088-901, Fone: 19-2101-3268, Campinas-SP - E-

mail: upj1a3jec@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13:00 às 17:00 horas****ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital n°: **1013380-85.2024.8.26.0114**  
Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Indenização por Dano Moral**  
Requerente: **Renata Camargo Matheus Damasceno e outro**  
Requerido: **Building Assessoria e Consult. Ltda e outro**

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que foi expedida carta de citação e intimação da parte requerida para que, no prazo de 15 dias, apresente contestação, sob pena de sujeitar-se à aplicação dos efeitos da revelia. Fica dispensada a designação de audiência de conciliação, nos termos da Ordem de Serviço Conjunta nº 01/2022 da Unidade de Processamento Judicial da 1ª a 3ª Varas do Juizado Especial Cível de Campinas/SP, podendo as partes transacionarem de forma extrajudicial, se for o caso. Nada Mais. Campinas, 15 de abril de 2024. Eu, Maricila Leonarda Pastre de Camargo, Escrevente Técnico Judiciário.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE CAMPINAS**  
**FORO DE CAMPINAS**  
**3ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CIVEL**  
**AV. FRANCISCO XAVIER DE ARRUDA CAMARGO, 300 - Campinas-SP - CEP**  
**13088-901 - Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min**

**CARTA DE CITAÇÃO E INTIMAÇÃO – PROCESSO DIGITAL**

Processo Digital nº: **1013380-85.2024.8.26.0114**  
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Indenização por Dano Moral**  
 Requerente: **Renata Camargo Matheus Damasceno e outro**  
 Requerido: **Building Assessoria e Consult. Ltda e outro**

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

Pela presente, comunico que perante este Juízo tramita a ação em epígrafe, da qual fica Vossa Senhoria **CITADO(A)** de todo o conteúdo da petição inicial e da decisão, bem como **INTIMADO(A)**, conforme o disposto no art. 18, incs. I e II, e no art. 19, *caput*, ambos da Lei nº 9.099/1995, a **APRESENTAR DEFESA ESCRITA, no prazo de 15 (quinze) dias**, tendo em vista a dispensa da realização de audiência de conciliação e de instrução e julgamento.

**ADVERTÊNCIAS:** Nos termos do artigo 344 do Código de Processo Civil, não sendo apresentada defesa, presumir-se-ão aceitos pela(o) ré(u), como verdadeiros, os fatos articulados pelo(a) autor(a). **PARA PESSOA JURÍDICA:** Fica a(o) ré(u) advertida(o) de que deverá juntar com a defesa, contrato social, estatuto e ata. O recibo que acompanha esta carta valerá como comprovante de que esta **CITAÇÃO/INTIMAÇÃO** se efetivou. As mudanças de endereço ocorridas no curso do processo deverão ser comunicadas pelas partes ao juízo, reputando-se eficazes as intimações enviadas ao local anteriormente indicado, na ausência da comunicação (art. 19, § 2º, da Lei nº 9.099/1995).

**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. Campinas, 15 de abril de 2024. Maricila Leonarda Pastre de Camargo - Escrevente Técnico Judiciário.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE CAMPINAS**  
**FORO DE CAMPINAS**  
**3ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**  
**AV. FRANCISCO XAVIER DE ARRUDA CAMARGO, 300 - Campinas-SP - CEP**  
**13088-901 - Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min**

**CARTA DE CITAÇÃO E INTIMAÇÃO – PROCESSO DIGITAL**

Processo Digital nº: **1013380-85.2024.8.26.0114**  
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Indenização por Dano Moral**  
 Requerente: **Renata Camargo Matheus Damasceno e outro**  
 Requerido: **Building Assessoria e Consult. Ltda e outro**

Destinatário:  
 Reserva Santa Izabel Empreendimento Imobiliario Spe Ltda  
 Doutor Jesuino Marcondes Machado, 440, Nova Campinas  
 Campinas-SP  
 CEP 13092-108

Pela presente, comunico que perante este Juízo tramita a ação em epígrafe, da qual fica Vossa Senhoria **CITADO(A)** de todo o conteúdo da petição inicial e da decisão, bem como **INTIMADO(A)**, conforme o disposto no art. 18, incs. I e II, e no art. 19, *caput*, ambos da Lei nº 9.099/1995, a **APRESENTAR DEFESA ESCRITA, no prazo de 15 (quinze) dias**, tendo em vista a dispensa da realização de audiência de conciliação e de instrução e julgamento.

**ADVERTÊNCIAS:** Nos termos do artigo 344 do Código de Processo Civil, não sendo apresentada defesa, presumir-se-ão aceitos pela(o) ré(u), como verdadeiros, os fatos articulados pelo(a) autor(a). **PARA PESSOA JURÍDICA:** Fica a(o) ré(u) advertida(o) de que deverá juntar com a defesa, contrato social, estatuto e ata. O recibo que acompanha esta carta valerá como comprovante de que esta **CITAÇÃO/INTIMAÇÃO** se efetivou. As mudanças de endereço ocorridas no curso do processo deverão ser comunicadas pelas partes ao juízo, reputando-se eficazes as intimações enviadas ao local anteriormente indicado, na ausência da comunicação (art. 19, § 2º, da Lei nº 9.099/1995).

**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. Campinas, 15 de abril de 2024. Maricila Leonarda Pastre de Camargo - Escrevente Técnico Judiciário.

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0257/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Bruno Nicoleti Boiago (OAB 388054/SP)	D.J.E
Aline Reis Fagundes (OAB 262567/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Certifico e dou fé que foi expedida carta de citação e intimação da parte requerida para que, no prazo de 15 dias, apresente contestação, sob pena de sujeitar-se à aplicação dos efeitos da revelia. Fica dispensada a designação de audiência de conciliação, nos termos da Ordem de Serviço Conjunta nº 01/2022 da Unidade de Processamento Judicial da 1ª a 3ª Varas do Juizado Especial Cível de Campinas/SP, podendo as partes transacionarem de forma extrajudicial, se for o caso. Nada Mais"

Campinas, 16 de abril de 2024.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0257/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 17/04/2024. Considera-se a data de publicação em 18/04/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado  
Bruno Nicoletti Boiago (OAB 388054/SP)  
Aline Reis Fagundes (OAB 262567/SP)

Teor do ato: "Certifico e dou fé que foi expedida carta de citação e intimação da parte requerida para que, no prazo de 15 dias, apresente contestação, sob pena de sujeitar-se à aplicação dos efeitos da revelia. Fica dispensada a designação de audiência de conciliação, nos termos da Ordem de Serviço Conjunta nº 01/2022 da Unidade de Processamento Judicial da 1ª a 3ª Varas do Juizado Especial Cível de Campinas/SP, podendo as partes transacionarem de forma extrajudicial, se for o caso. Nada Mais"

Campinas, 17 de abril de 2024.

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

COMARCA COMde Campinas

Foro de Campinas

3ª Vara do Juizado Especial Cível

AV. FRANCISCO XAVIER DE ARRUDA CAMARGO, 300, Sala 02,  
JD. SANTANA - CEP 13088-901, Fone: 19-2101-3268, Campinas-SP - E-  
mail: upj1a3jec@tjsp.jus.br**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****CERTIDÃO**

Processo Digital n°: **1013380-85.2024.8.26.0114**  
Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Indenização por Dano Moral**  
Requerente: **Renata Camargo Matheus Damasceno e outro**  
Requerido: **Building Assessoria e Consult. Ltda e outro**

**CERTIDÃO**

Certifica-se que, nesta data, foi recebida a carta pelos Correios, sendo gerado o código de rastreamento de número **BV662024207BR**. Nada Mais. Campinas, 29 de abril de 2024.

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

COMARCA COMde Campinas

Foro de Campinas

3ª Vara do Juizado Especial Cível

AV. FRANCISCO XAVIER DE ARRUDA CAMARGO, 300, Sala 02,  
JD. SANTANA - CEP 13088-901, Fone: 19-2101-3268, Campinas-SP - E-  
mail: upj1a3jec@tjsp.jus.br**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****CERTIDÃO**

Processo Digital n°: **1013380-85.2024.8.26.0114**  
Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Indenização por Dano Moral**  
Requerente: **Renata Camargo Matheus Damasceno e outro**  
Requerido: **Building Assessoria e Consult. Ltda e outro**

**CERTIDÃO**

Certifica-se que, nesta data, foi recebida a carta pelos Correios, sendo gerado o código de rastreamento de número **BV662024224BR**. Nada Mais. Campinas, 29 de abril de 2024.



Digital

02/05/2024  
IOTE 182192

Dou ciência dos dados coletados no ato da entrega do objeto, que poderão ser utilizados para fins de com provação da prestação do serviço.

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

AR662024207JF



TENTATIVAS DE ENTREGA

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

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

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

9912260497 -SE/SP  
TJ/SP

ATENÇÃO  
 Posta restante de  
 20 (vinte) dias  
 corridos

CARMO  
 UNIDADE DE ENTREGA



06 MAI 2024

BV

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 _____	

RUBRICA E MATRÍCULA DO ENTREGADOR  
**FRANCISCO DAS CHAGAS SILVA**  
 AGENTE DE CORREIOS  
 8910782-2  
 CDD FLAMBOYANT

ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO DO AR  
 Centralizador Regional

PARA USO EXCLUSIVO DO REMETENTE (OPCIONAL)

ASSINATURA DO RECEBEDOR *Andre Soconi*

DATA DE ENTREGA  
*02/05/2024*

NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR  
*André Soconi*

Nº DOCUMENTO DE IDENTIFICAÇÃO  
*24-88-452-7*



Digital

02/05/2024  
LOTE 182192

Dou ciência dos dados coletados no ato da entrega do objeto, que poderão ser utilizados para fins de com provação da prestação do serviço.

DESTINATÁRIO  
 Reserva Santa Izabel Empreendimento Imobiliário Spe Ltda  
 Doutor Jesuino Marcondes Machado, 440, -, Nova Campinas  
 Campinas, SP  
 13092-108

AR662024224JF



TENTATIVAS DE ENTREGA

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

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

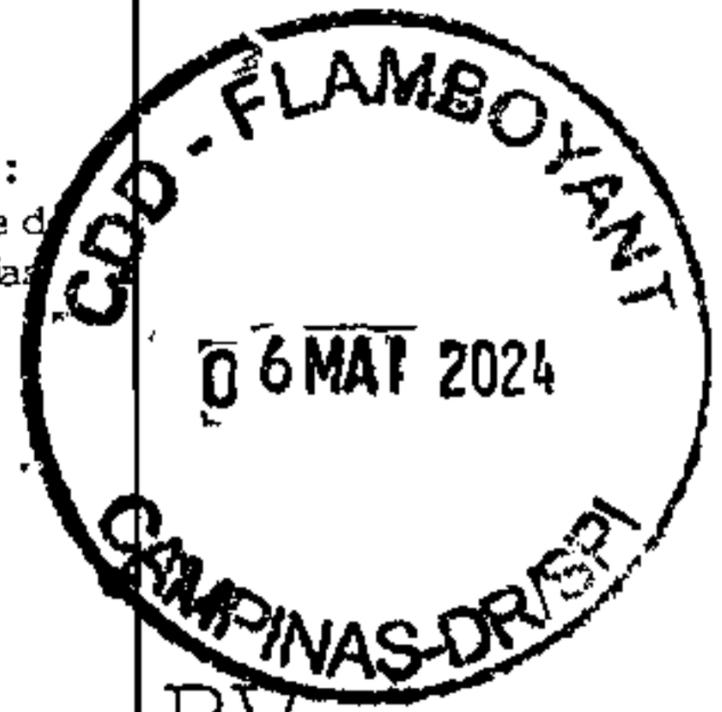
3ª \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ : \_\_\_\_ h

9912260497 -SE/SP  
TJ/SP

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

MOTIVOS DE DEVOLUÇÃO

<input type="checkbox"/> 1 Mudou-se	<input type="checkbox"/> 5 Recusado
<input type="checkbox"/> 2 Endereço insuficiente	<input type="checkbox"/> 6 Não procurado
<input type="checkbox"/> 3 Não existe o número	<input type="checkbox"/> 7 Ausente
<input type="checkbox"/> 4 Desconhecido	<input type="checkbox"/> 8 Falecido
<input type="checkbox"/> 9 Outros _____	



ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO DO AR  
 Centralizador Regional

PARA USO EXCLUSIVO DO REMETENTE (OPCIONAL)

ASSINATURA DO RECEBEDOR *Andréo Sacorú*

NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR *Andréo Sacorú*

DATA DE ENTREGA *06/05/2024*

Nº DOCUMENTO DE IDENTIFICAÇÃO *24881-450-7*

RUBRICA E MATRÍCULA DO ENTREGADOR

**FRANCISCO DAS CHAGAS SILVA**  
 AGENTE DE CORREIOS  
 8910732-2  
 CDD FLAMBOYANT



**EXCELENTÍSSIMO JUÍZO DA 3ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS, ESTADO DE SÃO PAULO.**

**Processo nº 1013380-85.2024.8.26.0114**

**BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA. e RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, já qualificada nos autos do processo em epígrafe, que lhe movem **DIANKERLEY DE FREITAS DAMASCENO** e **RENATA CAMARGO MATHEUS DAMASCENO**, em trâmite perante esta Vara, sob o nº supra, vem à presença de Vossa Excelência, por seus advogados, apresentar

**CONTESTAÇÃO**

pelos motivos de fato e de direito a seguir expostos.

**I. RESUMO DOS FATOS:**

Trata-se de ação em que o Requerente alega que celebrou em 22 de outubro de 2018 o lote 19 da Quadra J, do loteamento *Reserva Santa Izabel*, localizado no município de Jaguariúna/SP, no importe de R\$ 260.940,47 (duzentos e sessenta mil, novecentos e quarenta reais e quarenta e sete centavos) a ser pago de forma parcelada o que foi contratualmente pactuado.

Aduzem, os Requerentes, que houve atraso na entrega da obra, haja vista que foi pactuado o prazo de entrega de 24 meses após o Registro do Loteamento, que ocorreu em 28/08/2018, que somado a tolerância de 180 dias, findou-se em 28/02/2021. Todavia, alegam que a entrega foi formalizada somente em 30/03/2022, havendo um atraso de 13 meses na entrega.

Desta forma, ingressaram com a presente demanda requerendo que seja declarado nula a cláusula 5 do quadro resumo, com a conseqüente condenação das Requeridas ao pagamento de Lucros Cessantes correspondente a 1% do valor pago e indenização por danos morais no importe de R\$ 7.000,00 para cada Requerente.

Todavia, Excelência, os pleitos dos Requerentes não devem prosperar conforme restará demonstrado.

## II. DO MÉRITO:

### II.1. DA NATUREZA DO CONTRATO E O REAL PRAZO DA OBRA:

Inicialmente, é importante destacar o empreendimento das Requeridas consiste em loteamento urbano, implantado nos termos da Lei nº 6.766/79, devidamente registrado (R. 09), na matrícula nº 11.316 do Oficial de Registro de Imóveis de Jaguariúna/SP, desde 06 de abril de 2018.

Assim, o regime jurídico aplicável é da lei especial nº 6.766/1979. Nota-se que há expressa informação ao comprador acerca da submissão do loteamento à respectiva Lei, conforme se percebe pela análise da Cláusula 5ª do instrumento entabulado:

**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 09 da matrícula 11.316 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Jaguariúna, Estado de São Paulo.



Ainda, consta expressamente no contrato entabulado entre as partes que caso ocorra atraso na emissão do TVO por culpa da Municipalidade, não caberá aos Requerentes nenhum pleito de indenização:

**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.

Além do mais, em se tratando de loteamento urbano, o artigo 18, inciso V, da Lei nº 6.766/79 estabelece o prazo de 04 (quatro) anos para a execução das obras, *in verbis*:

*Art. 18. Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos:*

*V - cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura Municipal ou pelo Distrito Federal, da execução das obras exigidas por legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da aprovação de um cronograma, **com a duração máxima de quatro anos**, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras.*

Destaca-se que o prazo do artigo 18, inciso V mencionado no contrato e no Decreto é contado a partir do registro do loteamento, que no caso em tela ocorreu em 28 de agosto de 2018, vencendo, portanto, em agosto de 2022, conforme legislação especial e expressa previsão contratual.

Ainda, é importante destacar que está previsto em contrato, Cláusula 65ª, que a posse definitiva do lote se concretizaria com a expedição do TVO:

**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.

Desta forma, impossível alegar desconhecimento sobre os termos pactuados em contrato, tampouco há de se falar em qualquer vício de consentimento, logo, o contrato faz lei entre



as partes, este é o entendimento doutrinário e jurisprudencial protegido e resguardado pelo princípio basilar do "***Pacta Sunt Servanda***".

Quanto a este princípio ensina Caio Mário da Silva Pereira em sua obra Instituições de Direito Civil, vol. III, p. 13:

***"irreversibilidade da palavra empenhada. A ordem jurídica oferece a cada um a possibilidade de contratar, e dá-lhe a liberdade de escolher os termos da avença, segundo as suas preferências. Concluída a convenção, recebe da ordem jurídica o condão de sujeitar, em definitivo, os agentes"***.

O Contrato firmado entre as partes aqui envolvidas e por consequência todas as suas cláusulas, são a manifestação de vontade do próprio adquirente que teve plena liberdade para decidirem se desejavam ou não pactuá-lo.

Ou seja, os Requerentes após encontrar um lote que lhe interessava, discutiu seu preço e as bases contratuais e comerciais que lhes interessava, firmando o contrato de Compra e Venda que agora pretende discutir.

Portando, as alegações dos Requerentes não somente violam o princípio da boa-fé objetiva, como também o princípio do "***Venire Contra Factum Proprium***" consolidado na legislação pátria.

Além de violar todos os princípios acima elencados, a pretensão do Requerente viola também a função social, princípio contratual firmado em lei no art. 421 do Código Civil:

***"Art. 421. A liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato, observado o disposto na Declaração de Direitos de Liberdade Econômica."***

**Concluindo este aspecto, se não há comprovação ou sequer alegação de qualquer vício de consentimento na assinatura do instrumento e se todas as cláusulas foram firmadas com amplo e inegável conhecimento das partes, o negócio firmado é legítimo e deve ser preservado.**

Portanto, não há qualquer ilicitude no que tangem as cláusulas, logo não há que se falar em nulidade de quaisquer cláusulas contratuais.

As cláusulas do Contrato de compra e venda, que vinculam as partes, são todas demasiadamente claras ao dispor que, a partir da assinatura da avença, os promissários compradores, ficariam responsáveis pelo pagamento de todos os encargos incidentes sobre o bem e são imitados na posse precária do lote.

Assim, para todos os fins de direito e eventual indenização, o termo final da conclusão da obra deve ser considerado agosto de 2022, conforme prescrito em lei e reportado no contrato, ou, na pior das hipóteses, dezembro de 2021 data da expedição do TVO.

## II.2. DO CASO FORTUITO E/OU FORÇA MAIOR – PANDEMIA COVID-19:

Conforme já exposto, no que pese os Requerentes terem adquiridos o lote em setembro de 2018, com promessa de entrega em 2021.

O Requerente pleiteia indenização material a título de Lucros Cessantes, com fulcro no Código de Defesa do Consumidor, em razão do atraso na entrega do lote - objeto do contrato de compromisso de venda e compra firmados com as Requeridas.

Nesse ponto, se faz extremamente importante esclarecer que o contrato de compromisso de venda e compra firmado consiste em um negócio jurídico em que os promitentes compradores se obrigam ao pagamento do imóvel loteamento futuro mediante recursos próprios, quando efetivamente autorizada.

Neste sentido, o contrato firmado entre as partes prevê, na **Cláusula 26ª, parágrafo 7º**, ficou expressamente exposto que não se caracteriza atraso na entrega do lote, na ocorrência de caso fortuito ou motivo de força maior, *in verbis*:



**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.

Ocorre que o período em que se discute a execução do contrato *subjudice* não se trata de condições normais, dadas as condições adversas experimentadas no mundo todo, decorrente da pandemia da COVID-19.

Desse modo, a prestação de serviços foi drasticamente afetada pela pandemia, gerando consequências drásticas, impactando severamente a atividade da construção civil, afetando inclusive os incorporadores imobiliários que também estão sofrendo prejuízos pelos impactos causados pela pandemia.

Fato é que para o segmento da construção civil, gerou reflexos severos sobretudo devido aos grandes investimentos exigidos e ao longo prazo de execução dos loteamentos, ocasionando uma imensa dificuldade das incorporadoras em cumprir cronogramas de obras, decorrente das medidas de isolamento e suspensão de atividades de diversos setores que perduraram por longos meses e da indisponibilidade de materiais e de mão de obra indispensáveis à construção civil.

**Nota-se que os prazos em discussão perduraram durante a situação da pandêmica, visto que a pandemia da COVID 19 apenas acabou em maio do corrente ano, após declaração da OMS – Organização Mundial da Saúde (<https://www.paho.org/pt/noticias/5-5-2023-oms-declara-fim-da-emergencia-saude-publica-importancia-internacional-referente>).**

**Portanto, o caso em comento, configura clara situação de caso fortuito e força maior, o que exclui a responsabilidade das Requeridas, não respondendo por eventuais prejuízos resultantes do atraso, com forme se extrai do Código Civil:**

*Art. 393. O devedor não responde pelos prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior, se expressamente não se houver por eles responsabilizado.*

*Parágrafo único. O caso fortuito ou de força maior verifica-se no fato necessário, cujos efeitos não era possível evitar ou impedir.*

Além do mais, a pandemia tratou-se de situação imprevisível e totalmente adversa ao risco de atividade desenvolvida pelas rés, o que configura o fortuito externo, afastando a responsabilidade do fornecedor, hipótese que ocorre no caso em tela.

Pela doutrina, tanto o caso fortuito, quanto a força maior são a externalidade e ou fato necessário, que não são determinados por culpa do devedor, a inevitabilidade ou irresistibilidade, isto é, o fato deve ser imponderável e atual, que surge de forma avassaladora e com efeitos irresistíveis, exatamente a situação da pandemia da COVID-19.

Em relação ao fortuito externo, trata-se de uma situação completamente dissociado à atividade desempenhada pelo fornecedor.

Ora Excelência, a pandemia é uma situação clara de fortuito externo, pois não diz respeito a fatos decorrentes do risco da atividade da construção civil, enquadrando-se em um fato novo, aleatório, ensejando a paralisação de serviços e a interrupção de prazos isso incluiu o andamento e conclusão de obras, descumprindo o termo de entrega com o qual havia se comprometido.

Desta forma, resta evidente que se trata de um caso de nítida e incontestante excludente de responsabilidade das rés, vez que trata-se de um caso de força maior e ou caso fortuito decorrente da pandemia, não se caracterizando por parte desta contestante abuso contra o consumidor ou quebra de cláusula contratual.

Portanto, resta afastada a responsabilidade das Requeridas por qualquer tipo de indenização, seja de ordem material ou moral, devendo os pedidos serem julgados improcedentes.

### II.3. INEXISTÊNCIA DE ATRASO NA ENTREGA DO LOTEAMENTO:

Os Requerentes fundamentam seu pedido de indenização por danos materiais a título de lucros cessantes e indenização por danos morais no atraso da entrega do lote adquirido. Todavia, se faz extremamente necessário alguns esclarecimentos acerca de tal ponto.

Como se extrai da inicial, os Requerentes alegam que o lote adquirido foi entregue na Assembléia Geral Ordinária que ocorreu no dia 30/03/2022. Entretanto, os Requerentes fizeram confusão em relação das datas.

Nota-se, Excelência, que consta expressamente no Edital de fls. 57, a Assembleia mencionada pelos Requerentes teve como pauta a entrega das obras de infraestrutura do Loteamento, e, não o lote individual de cada adquirente:

**EDITAL DE CONVOCAÇÃO DE ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA  
ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS E ADQUIRENTES DE LOTES DO  
RESERVA SANTA IZABEL  
CNPJ 41.234.693/0001-64**

Nos termos do que dispõe o artigo 12, parágrafo primeiro, inciso I do Estatuto da **ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS E ADQUIRENTES DE LOTES DO RESERVA SANTA IZABEL**, localizada à Rod SP-340 - Governador Dr. Adhemar Pereira de Barros, KM 130, S/Nº, Sítio Santa Izabel, Jaguariúna/SP, CEP 13.910-001, inscrita no CNPJ sob nº 41.234.693/0001-64, considerando que o Empreendedor promoverá nesse mesmo dia e horário a entrega dos lotes aos proprietários, ficam convocados os associados a se reunirem em **ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA**, a realizar-se no **dia 04 de maio de 2022, às 18h30min em Primeira Convocação e em Segunda Convocação, às 19h00min**, com qualquer número de presentes, nas dependências do empreendimento, para a deliberação sobre a seguinte **ORDEM DO DIA**:

- 1. Entrega das obras de infraestrutura do Loteamento Reserva Santa Izabel para os proprietários e para a Associação de Proprietários e Adquirentes de lotes do Reserva Santa Izabel**
- 2. Apresentação da administradora Grupo Invest;**
- 3. Apresentação e deliberação sobre o orçamento anual do exercício, com a correspondente fixação da contribuição mensal dos associados;**



Inobstante, esclarece-se, novamente, que consta expressamente no contrato, Cláusula 65ª – já mencionada, que a posse definitiva do lote se concretizaria com a expedição do TVO, e, o presente termo (fls. 75-76) foi expedido em 15/12/2021, ou seja, desde tal data os Requerentes já detinham da posse do lote, podendo realizar obras necessárias.

Além do mais, em se tratando de loteamento urbano, o artigo 18, inciso V, da Lei nº 6.766/79 estabelece o prazo de 04 (quatro) anos para a execução das obras, sendo tal prazo contado a partir do registro do loteamento, que no caso em tela ocorreu em 28 de agosto de 2018, vencendo, portanto, **em agosto de 2022**, conforme legislação especial e expressa previsão contratual.

Pertinente relembra o quanto alegado em tópico anterior, que inobstante todas as obras de infraestrutura já estarem prontas naquela época, vistoriadas e aprovadas pela Prefeitura Municipal de Jaguariúna (vistoria solicitada em 22.09.2021), o referido documento somente foi expedido em 15.12.2021 em razão da Pandemia causada pela COVID-19.

Ainda, além do edital de assembleia da associação não ser o documento oficial de entrega de lote, destaca-se que a emissão do TVO é a comprovação que toda e qualquer obra de infraestrutura do loteamento foi finalizada, não havendo margem para discussão sobre tal conclusão das obras uma vez que a própria **municipalidade confirmou e emitiu um termo que certifica essa conclusão**, conforme se extrai do trecho do TVO (fls. 75-76):

DECLARA, à vista do ATESTADO DE VISTORIA do LOTEAMENTO FECHADO DENOMINADO “RESERVA SANTA IZABEL”, emitido no processo administrativo nº 396/2018, pelos Engenheiros Civis Gilberto Poltronieri e Carlos Eduardo Mathiuzzo da Secretaria de Planejamento Urbano, que foram **executadas e concluídas as obras de infraestrutura** exigidas no artigo 2º do Decreto nº 3.733, de 06 de abril de 2018 e Decreto Municipal nº 4.330, de 20 de agosto de 2021, que aprovou o projeto de parcelamento do solo

Desta forma, resta-se comprovado que não há que se falar em atraso na entrega de

lote, motivo pelo qual não deve ser acolhidos os pedidos dos Requerentes quaisquer indenização.

#### **III.4. DA IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS A TÍTULO DE LUCROS CESSANTES:**

Os Requerentes pleiteiam a condenação das Requeridas ao pagamento de indenização a título de lucros cessantes na percentagem de 1% do valor pago pelo lote, por mês do alegado atraso. Contudo, os Requerentes incorreram em erro em alguns pontos, os quais serão a expostos.

Inicialmente, as aduções deste tópico restam desde já afastadas pela decorrência lógica dos argumentos expostos no item retro, pois que já se demonstrou que inexistente atraso de obra, e, por mais que se entenda que tenha ocorrido, não se deu por responsabilidade das Requeridas.

Por qualquer ângulo que se analise o pleito dos Requerentes os argumentos são de caráter especulativo, pois os fundamentos mencionados não podem servir de supedâneo ao pleito dos Requerentes, especialmente porque não há quaisquer demonstrações dos prejuízos advindos, ou sequer quaisquer elementos de prova que deveriam seguir com a exordial quanto ao que supostamente deixou de lucrar no período em que houve breve atraso.

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

Além do mais, Excelência, cumpre destacar que no Tópico 1 da exordial, os Requerentes afirmaram que a promessa de compra e venda de imóvel foi celebrado no dia 29/09/2018. Já no Tópico 5 os Requerentes declaram que o contrato foi assinado em 03/12/2019. Entretanto, por nenhuma ótica está correto.

Conforme se extrai do incluso Quadro Resumo e Cláusulas Gerais do Contrato o instrumento firmado entre as partes foi assinada no dia 22 de Outubro de 2018:



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

Campinas/SP, de 22 OUT 2018 de

PROMITENTE VENDEDORA:

RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

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

Jaguariúna/SP, data 22, OUT. 2018.

PROMITENTE VENDEDORA:

RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

Ou seja, Excelência, os Requerentes pleiteam a condenação das Requeridas em Lucros Cessantes na percentagem 1% trazendo como base as alterações advindas da Lei nº 13.786/2018, sob alegação que o contrato foi assinado posterior a promulgação da lei. O que já restou comprovado que confere com a realidade, já que o contrato foi assinado em outubro de 2018 e a mencionada Lei foi publicada em dezembro de 2018.

Inobstante, outro ponto que deve-se esclarecer, é que o caso em tela trata-se de um loteamento e não incorporação imobiliária, com isso cumpre-nos destacar que a venda de lote na planta é completamente diferente da situação de incorporação imobiliária (venda departamento).

No caso dos loteamentos existe legislação específica e típica que trata da matéria, a saber, a chamada Lei Lehmann (Lei nº 6.766 de 1979), referida legislação dispõe sobre o parcelamento do solo urbano entre outras providências.



Importante destacar que a Lei nº 13.786/2018, conhecida como Lei do Distrato, alterou as Lei nº 4.591/1964, que dispõe acerca de condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, e a Lei nº 6.766/1979, que disciplinam acerca do Parcelamento do Solo Urbano.

Nota-se da leitura da mencionada Lei do Distrato, que em seu artigo 2º altera/inclui os artigos da Lei nº 4.591/1964 – não aplicável ao caso, e o art. 3º altera/inclui artigos à **Lei nº 6.766/1979 – aplicável ao presente caso.**

Seguindo da leitura da exordial, nota-se que os Requerentes fundamentam o pleito à Indenização a título de Lucros Cessantes, com base no **art. 43-A** da Lei do Distrato:

Antes da Lei 13.786/2018	DEPOIS DA LEI 13.786/2018
0,5% (meio por cento) sobre o valor atualizado do imóvel	1,0% (um por cento) sobre o valor o desembolsado

Vejamos:

**Lei nº 13.786/2018**

Art. 43-A. A entrega do imóvel em até 180 (cento e oitenta) dias corridos da data estipulada contratualmente como data prevista para conclusão do empreendimento, desde que expressamente pactuado, de forma clara e destacada, não dará causa à resolução do contrato por parte do adquirente nem ensejará o pagamento de qualquer penalidade pelo incorporador.

§ 2º Na hipótese de a entrega do imóvel estender-se por prazo superior àquele previsto no caput deste artigo, e não se tratar de resolução do contrato, será devida ao adquirente adimplente, por ocasião da entrega da unidade, indenização de 1% (um por

Todavia, tal artigo foi incluído à Lei nº 4.591/1964 que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, a qual não é aplicável ao presente caso, *in verbis*:

**"Art. 2º A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar acrescida dos seguintes arts. 35-A, 43-A e 67-A:**

**Art. 43-A.** A entrega do imóvel em até 180 (cento e oitenta) dias corridos da data estipulada



*contratualmente como data prevista para conclusão do empreendimento, desde que expressamente pactuado, de forma clara e destacada, não dará causa à resolução do contrato por parte do adquirente nem ensejará o pagamento de qualquer penalidade pelo incorporador.(...)"*

Desta forma, caso Vossa Excelência entenda pela condenação das Requeridas ao pagamento de Lucros Cessantes, o que não se acredita, *requer* sejam esses fixados com base na percentagem de 0,5%, bem como seja indicada como entrega da obra aquela da expedição do TVO, ou seja, dezembro de 2021, conforme entendimento da jurisprudência.

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

## **II.5. DA INEXISTÊNCIA DE DANO MORAL:**

Os Requerentes pretendem também a condenação das Requeridas em indenização por danos morais no valor de R\$ 14.000,00 (quatorze mil reais), correspondente a R\$ 7.000,00 (sete mil reais) por Requerente.

Entretanto, razão não assistem os Requerentes, senão vejamos.

Tais alegações não servem como base para sustentar o pedido de danos morais. Primeiramente porque não há que se falar em atraso na entrega da obra, bem como para que se caracterize uma indenização de danos morais, não basta simples alegação. Muito pelo contrário, se exige a necessária e efetiva comprovação do dano decorrente do ato ilícito, com significativo abalo à honra e dignidade, decorrente de uma situação anormal e ilícita.

O prejuízo de ordem moral seria, assim, indenizável, quando consistente numa ofensa anormal, uma agressão que transcenda a normalidade dos fatos da vida cotidiana.

Conforme consagrado no artigo 5º, X, da Constituição Federal:



*"Art. 5º, X - são invioláveis a intimidade, a vida privada, a honra e a imagem das pessoas, assegurado o direito a indenização pelo dano material ou moral decorrente de sua violação [...]"*

Veja que o Requerente não relata a verdade dos fatos! A verdade é que ele pretende enriquecer-se sem causa com a presente demanda.

O prejuízo de ordem moral seria indenizável quando consistente numa ofensa anormal, uma agressão que transcenda a normalidade dos fatos da vida cotidiana. Ainda, se exige a necessária e efetiva comprovação do dano decorrente do ato ilícito, o que não se aplica no caso.

Assim, a situação narrada pelo Requerente quanto ao ocorrido não passou de mero aborrecimento.

Inclusive, a jurisprudência pátria entende que o mero dissabor ou mero aborrecimento não é capaz de gerar o dever de indenizar. Vejamos:

*"APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO INDENIZATÓRIA DE DANOS MORAIS C/C PEDIDO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. CONTRATO DE EMPRÉSTIMO. FRAUDE NA CONTRATAÇÃO. DANO MORAL. INOCORRÊNCIA. MERO DISSABOR. INDENIZAÇÃO INDEVIDA. SUCUMBÊNCIA. MANUTENÇÃO DO ÔNUS. 1. É sabido que o mero dissabor, o aborrecimento, a irritação ou a sensibilidade exacerbada, não têm o condão de acarretar o dano moral, menos ainda, de constituir título indenizatório. 2. O ônus de sucumbência deve ser distribuído considerando o aspecto quantitativo e o jurídico em que cada parte decai de suas pretensões. Recurso de Apelação não provido<sup>1</sup>."*

*Ad argumentandum*, caso Vossa Excelência entenda pela condenação das Requeridas em danos morais, o que não se acredita, requer sejam esses fixados com base nos princípios da proporcionalidade e razoabilidade, a fim de evitar o locupletamento indevido do Requerente já que o valor pleiteado na inicial se mostra completamente exorbitante de acordo com a jurisprudência atual, bem como sem fundamento legal o pedido em percentagem do valor pago pelo lote.

<sup>1</sup> TJ-PR - APL: 00048064820208160037 Campina Grande do Sul 0004806-48.2020.8.16.0037 (Acórdão), Relator: Jucimar Novochadlo, Data de Julgamento: 27/04/2022, 15ª Câmara Cível, Data de Publicação: 27/04/2022

Isto é, caso seja entendido pelo Magistrado a aplicação de condenação das Requeridas em danos morais, é certo que o valor arbitrado não poderá ultrapassar o que se entende de finalidade compensatória e/ou pedagógica, atendendo, assim, a dupla finalidade.

Dessa forma, o pedido do Requerente deve ser **julgado improcedente**. Subsidiariamente, requer que a condenação em danos morais seja arbitrada em patamares condizentes com a jurisprudência, sem o desvio da dupla finalidade.

### **III.6. DA IMPOSSIBILIDADE DE INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA:**

A inversão do ônus da prova de que trata o artigo 6º, VIII, do CDC, não se refere a uma ocorrência de forma mecanizada e automatizada, e sim às hipóteses em que a parte tida como hipossuficiente, dada a presença de complexas questões de ordem técnica de conhecimento restrito do fornecedor, encontrar-se-ia em extrema dificuldade de produzir a prova necessária.

Exsurge daí a inexistência de verossimilhança nas alegações das Autoras, requisito alternativo previsto no artigo 6º, VIII do CODECON, donde só se reconhece quando há probabilidade da existência do direito, o que na espécie ainda não se tem.

Assim, na forma tratada, verifica-se que o ônus da prova continua a ser regido pelo disposto no artigo 373, do Código de Processo Civil; por argumentar, deve o Magistrado somente determinar a inversão do ônus da prova, quando ela for impossível de ser realizada pelas Autoras, ou esta for hipossuficiente, o que não é o caso.

### **III. DA ESPECIFICAÇÃO DE PROVAS:**

Em atendimento ao disposto no artigo 336 do Código de Processo Civil, as Requeridas requerem sejam deferidas a produção de provas documentais, testemunhais, periciais, e demais que entenderem necessária para a deslinde da demanda.

Ainda, as Requeridas reservam-se o direito de produzir todas as contraprovas, respeitando-se assim o princípio do contraditório e da ampla defesa.



#### IV. DOS PEDIDOS:

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

- a. Sejam os pedidos dos Requerentes julgados improcedentes, nos termos expostos na presente Contestação;
- b. Provar o alegado por todos os meios em direito admitidos em direito;

Por fim, requer que as intimações via Diário Oficial de Justiça sejam realizadas **EXCLUSIVAMENTE** em nome dos advogados **João Carlos de Lima Junior**, inscrito na OAB/SP sob nº 142.452, **sob pena de nulidade**.

Termos em que,

Pede e espera deferimento.

De Campinas para Jaguariúna, 24 de maio de 2024.

**João Carlos de Lima Junior**

**OAB/SP 142.452**



JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo

Ministério do Desenvolvimento, Indústria e Comércio Exterior  
Secretaria de Comércio e Serviços  
Departamento de Registro Empresarial e Inovação - DREI  
Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Ciência, Tecnologia e Inovação

ETIQUETA PROTOCOLO

JUCESP PROTOCOLO  
0.057.178/18-5



CAPA DO REQUERIMENTO

240110

CONTROLE INTERNET  
022551860-1



DADOS CADASTRAIS

ATO Constituição Normal;					
NOME EMPRESARIAL RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA		CNPJ - SEDE			
LOGRADOURO Avenida Doutor Jesuíno Marcondes Machado		NÚMERO 440	COMPLEMENTO SALA 09	CEP 13092-108	
MUNICÍPIO Campinas	UF SP	TELEFONE	EMAIL		
NÚMERO EXIGÊNCIA (S) 0	NIRE - SEDE				
IDENTIFICAÇÃO SIGNATÁRIO ASSINANTE REQUERIMENTO CAPA NOME: ROBERTO ARIANI MANGABEIRA ALBERNAZ (Administrador)			VALORES RECOLHIDOS DARE: R\$ 137,70		SEQ. DOC. 1/1
ASSINATURA: <i>Roberto A. Mangabeira Albernaz</i> DATA: 09/11/2017			DARF: R\$ 21,00		

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

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

CARIMBO PROTOCOLO JUCESP BR 198 - ASSIMPLA CAMPINAS 23 JAN, 2018 SÃO PAULO PROTOCOLO	CARIMBO DISTRIBUIÇÃO	CARIMBO ANÁLISE JUCESP ASSIMPLA - CAMPINAS DEFERIDO 24 JAN, 2018 José Darkiman Trigo Assessor Técnico do Registro Público RG 13.621.475
--	----------------------	--

ANEXOS:

EXCLUSIVO SETOR DE ANÁLISE

DBE  Documentos Pessoais  
 Procuração  Laudo de Avaliação  
 Alvará Judicial  Jornal  
 Formal de Partilha  Protocolo / Justificação  
 Balanço Patrimonial  Certidão  
 Outros *(Doc. Societários)*

OBSERVAÇÕES:

ETIQUETAS DE REGISTRO + CARIMBO

JUCESP  
24 JAN 2018

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO  
ECONÔMICO, CIENTÍFICA,  
TECNOLOGIA E INOVAÇÃO  
JUCESP  
NIRE - DISTRITO  
FLAVIA R. ESTRELA BRAGA  
SECRETARIA GERAL

3523079953-1

JUCESP

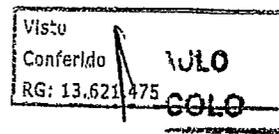
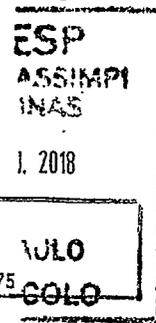
DOCUMENTOS NÃO RETIRADOS EM ATÉ 90 DIAS DA DISPONIBILIDADE SERÃO DESCARTADOS - ART.57, § 5º, DECRETO 1.800/96

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO CARLOS DE LIMA JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.jusp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008085-2024-8-263-PR. O documento não pode ser alterado.

JUL 20

05

24 01 18



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE EMPRESÁRIA LIMITADA**

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

Por este instrumento particular e na melhor forma de direito, os abaixo assinados:

1. **BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Av. Dr. Jesuíno Marcondes Machado, nº. 440, sala 01, Bairro Nova Campinas, em Campinas (SP), CEP nº 13.092-108, inscrita no CNPJ/MF sob nº 05.394.993/0001-47 e NIRE 35.217.571.734, representada neste instrumento por seu sócio e administrador, **Roberto Ariani Mangabeira Albernaz**, brasileiro, nascido em 07 de fevereiro de 1959, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, engenheiro, portador da Cédula de Identidade R.G. nº 9.860.553-7 SSP/SP, inscrito no C.P.F./M.F. sob nº 025.057.888-39, residente e domiciliado na Alameda das Palmeiras, nº 919, Condomínio Gramado, em Campinas (SP), CEP 13.101-676;

2. **ROBERTO ARIANI MANGABEIRA ALBERNAZ**, brasileiro, nascido em 07 de fevereiro de 1959, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, engenheiro, portador da Cédula de Identidade R.G. nº 9.860.553-7 SSP/SP, inscrito no C.P.F./M.F. sob nº 025.057.888-39, residente e domiciliado na Alameda das Palmeiras, nº 919, Condomínio Gramado, em Campinas (SP), CEP 13.101-676;

Têm entre si justo e contratado, organizar uma Sociedade Empresária Limitada, de propósito específico, de acordo com as seguintes cláusulas e condições que reciprocamente outorgam e aceitam:

**CONTRATO SOCIAL DA SOCIEDADE “RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.”**

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 24/05/2024 às 16:40, sob o número WCA-S24702843338 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013380-85.2024.8.26.0114 e código nWE05SPJ.

JUCESP

05

24.01.10

Visto	
Conferido	
RG: 13.621.475	

**CAPÍTULO "I"****DA DENOMINAÇÃO, SEDE, OBJETO E PRAZO DE DURAÇÃO**

**Primeira** – A sociedade terá a denominação social de **“RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.”**, sociedade empresária limitada, de propósito específico, e terá sua sede social na Avenida Jesuíno Marcondes Machado, nº 440, sala nº 9, Nova Campinas, na cidade de Campinas, Estado de São Paulo, CEP 13.092-108.

**Segunda** – A sociedade terá por objeto social a realização de empreendimento imobiliário, destinado à venda sob a forma de loteamento do empreendimento denominado RESERVA SANTA IZABEL localizado na Rodovia Governador Dr. Adhemar Pereira de Barros, km 130, Jaguariuna/SP, nos termos da Lei nº 6.766/79, alterada pela Lei nº 9.785/99 (CNAE 4110-7/00 e 6810-2/01).

**Terceira** – A duração da sociedade será pelo tempo necessário à conclusão do propósito específico constante do objeto social e suas atividades iniciaram nesta data.

**Quarta** – Mediante deliberação da assembleia e alteração contratual, a sociedade poderá abrir filiais em qualquer parte do território nacional ou no exterior, bem como associar-se a outras sociedades com objetivos diversos, respeitando-se o quórum previsto no parágrafo segundo da Cláusula Nona deste instrumento.

**CAPÍTULO "II"**  
**DO CAPITAL SOCIAL**

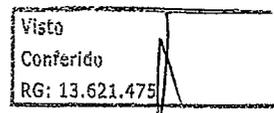
**Quinta** – O capital social é de **R\$ 20.000,00** (vinte mil reais), representado por 20.000 (vinte mil) quotas no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente subscrito e integralizado, em moeda corrente do país, nesta data, assim distribuídas entre os sócios:



JUL 2024

05

24 01 10



- **BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA.**, 19.000 (dezenove mil) quotas, no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, equivalente a 95% (noventa e cinco por cento) do capital social subscrito, no valor de R\$ 19.000,00 (dezenove mil reais).

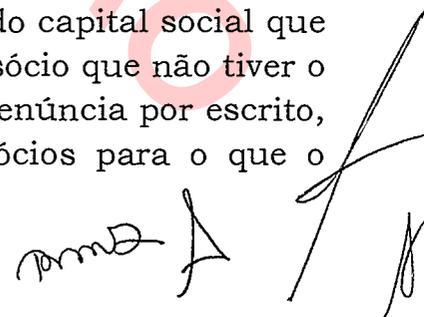
- **ROBERTO ARIANI MANGABEIRA ALBERNEZ**, 1.000 (dez mil) quotas, no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, equivalente a 5% (cinco por cento) do capital social subscrito, no valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais).

**Parágrafo Primeiro** – Nos termos do art. 1.052 do Código Civil, a responsabilidade de cada sócio é restrita ao valor de suas quotas no capital social, mas todos respondem solidariamente pela integralização do capital social, não existindo responsabilidade subsidiária dos sócios por obrigações da Sociedade.

**Parágrafo Segundo** – As cotas da sociedade são indivisíveis em relação a esta, e a cada uma delas corresponde um voto nas deliberações de Sócios.

**Parágrafo Terceiro** - Todos os sócios são responsáveis pela integralização do capital social, bem como pelos aumentos, ou aportes financeiros, que se tornem necessários para a consecução do objetivo social, sendo que, na hipótese de descumprimento dessa obrigação (inadimplemento), caracterizada com a não purgação da mora dentro dos 30 (trinta) dias subsequentes ao recebimento da notificação extrajudicial que lhe será enviada, a sociedade promoverá a exclusão do sócio inadimplente com a devolução dos valores nominais por ele efetivamente desembolsados, no mesmo prazo pago por ele, sem qualquer correção ou reajuste, e descontados 30% (trinta por cento) a título de dano emergente da mora.

**Parágrafo Quarto** – As quotas remanescentes, de acordo com o parágrafo acima, que não tiverem sido integralizadas pelo sócio excluído, deverão ser integralizadas pelos demais sócios na exata proporção do capital social que cada um detiver, no prazo de 10 (dez) dias. Contudo, o sócio que não tiver o interesse em integralizar novas quotas, deverá fazer a renúncia por escrito, oferecendo tal direito de integralização aos demais sócios para o que o



JUL 2024  
05  
24 01 18

Visto	
Conferido	
RG: 13.621.475	

exerçam no prazo de 10 (dez) dias. Caso os demais sócios não tenham o interesse na integralização, as quotas poderão ser oferecidas a terceiro(s), que ingressará(rão) na sociedade mediante a deliberação com aprovação de, pelo menos,  $\frac{3}{4}$  do capital social.

**Parágrafo Quinto** – As deliberações sobre o aumento de capital social, ou sobre os aportes financeiros necessários à consecução do objetivo social, inclusive sobre os valores e datas de pagamento ou ainda eventual alteração do cronograma físico e financeiro da obra, poderão ser tomadas por **2/3 (dois terços)** do capital social, em assembléia convocada pelos administradores.

**Parágrafo Sexto** – Os valores estabelecidos pela assembléia nos termos do *parágrafo anterior* deverão ser depositados por todos os sócios nas datas que forem previamente definidas pelos administradores, em conta bancária de titularidade da própria sociedade e específica para tal finalidade, ou mediante o pagamento por boleto bancário.

### CAPÍTULO “III” DA ADMINISTRAÇÃO E REPRESENTAÇÃO DA SOCIEDADE

**Sexta** – A administração da Sociedade será composta de, no mínimo, 1 (um) administrador, Sócio ou não Sócio, residente e domiciliado no país, o qual poderá ser nomeado em ato separado do presente Contrato Social e ficarão sujeitos às disposições do Contrato Social e aos limites e restrições ficados no ato de sua nomeação.

**Sétima** – Os Sócios nomeiam como Administradores da Sociedade: **Roberto Ariani Mangabeira Albernaz**, que representará a sociedade ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, perante qualquer pessoa física ou jurídica, entidade, autarquia ou repartição pública, todos com mandato até a dissolução da sociedade, estando dispensado de prestar caução.

**Parágrafo Primeiro** – O administrador poderá firmar quaisquer contratos em nome da sociedade, inclusive os de alienação e oneração dos bens



JUL 2024

05

24 01 10

Visto	
Conferido	
RG: 13.621.47	

imóveis, bem como abrir e encerrar contas em estabelecimentos bancários, emitir e assinar cheques e títulos de crédito, assumir compromissos e obrigações que se relacionem com o interesse e desenvolvimento da sociedade, podendo nomear, constituir e destituir procuradores em nome da sociedade, inclusive com as cláusulas “*ad judicium*” e “*ad negotia*”.

**Parágrafo Segundo** – Fica vedado aos administradores, sob qualquer pretexto ou modalidade, o uso da denominação social na prática de atos em negócios estranhos ao objeto da sociedade, notadamente a prestação de avais, endossos, fianças e outras garantias.

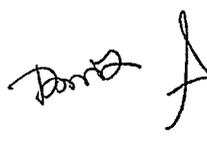
**Parágrafo Terceiro** – A retirada mensal a título de “pro-labore” dos administradores será determinada pela Reunião de Sócios, de acordo com as possibilidades econômico-financeiras da sociedade, e deverá ser lançada à conta de despesas gerais.

#### CAPÍTULO “IV” DAS DELIBERAÇÕES SOCIAIS

**Oitava** – As deliberações sociais serão tomadas em reunião de sócios que será convocada pelos administradores, mediante carta de convocação (notificação) a ser enviada a todos os sócios com antecedência de 8 (oito) dias, da qual constará o local, data, hora e a ordem do dia.

**Parágrafo Primeiro** – Dispensam-se as formalidades de convocação previstas no §3º. do art. 1.152, do Código Civil, quando todos os sócios comparecerem, ou se declararem, por escrito, no ato de recebimento da convocação, estarem cientes da ordem do dia, local, data e a hora da realização da assembléia.

**Parágrafo Segundo** – As deliberações dos sócios deverão ser tomadas pelos votos correspondentes a 2/3 (dois terços) do capital social, no mínimo. Fica acordado ainda que *além das matérias previstas em lei, as matérias abaixo listadas também dependem necessariamente de deliberação dos sócios para serem aprovadas, por resolução aprovada pelo voto afirmativo de sócios que*




JUL 2024  
05  
24 01 10

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;

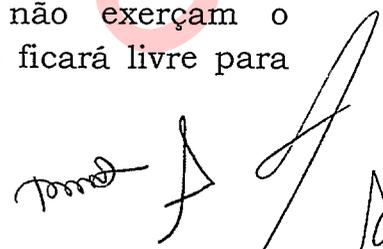
**Parágrafo Terceiro** – Torna-se dispensável a realização da assembléia quando todos os sócios decidirem, por escrito, sobre a matéria que nela seria deliberada.

**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

Visto
Conferido
RG: 13.621.475

consecução do objeto social, de acordo com a proporção de cada sócio no Capital Social.

## CAPÍTULO "VIII" DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Décima Segunda** – Concluído o empreendimento, vendido todos os lotes e/ou divididos entre os sócios na forma por eles determinadas em deliberações assembleares, e, cumpridas todas as obrigações perante terceiros, a sociedade será dissolvida, distribuindo-se os haveres de cada sócio.

**Parágrafo Primeiro** – O pagamento dos haveres dos sócios poderá ser realizado mediante a "dação em pagamento" de lotes no empreendimento, observada a proporção das quotas sociais de cada um deles e as deliberações assembleares.

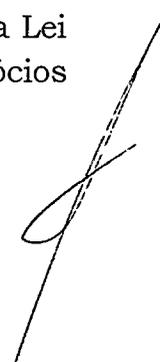
**Parágrafo Segundo** – As despesas com a transferência da titularidade das unidades autônomas (lavratura da escritura pública, ITBI, registros, averbações etc.) serão de responsabilidade do sócio que as receber.

**Décima Terceira** – A sociedade será regida em conformidade com as disposições pertinentes às sociedades limitadas, constantes do Código Civil.

**Parágrafo Primeiro** – Supletivamente, nos casos não previstos neste contrato social e nas disposições pertinentes às sociedades limitadas, a sociedade será regida em conformidade com as normas das sociedades anônimas.

**Parágrafo Segundo** – Segundo remissão determinada pelo artigo 1054 da Lei 10.406/2002 ao artigo 997 da mesma legislação, fica expresso que os sócios não respondem subsidiariamente pelas obrigações sociais.





JULGADO  
DE  
CIVIL

Visto  
Conferido  
RG: 13.621.475

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

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

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

Campinas, 09 de novembro de 2017.

Sócios:

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

*[Handwritten Signature]*  
ROBERTO ARIANI MANGABEIRA ALBERNAZ

TESTEMUNHAS

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

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

ADVOGADA

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

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO  
ECONÔMICO, CIÊNCIA,  
TECNOLOGIA E INOVAÇÃO  
JUCESP  
NIRE D. JUIZ DE  
FLÁVIA R. BRITTO DE OLIVEIRA  
SECRETARIA GERAL  
3523079953-1



SEM  
PRESE  
NÇA  
DE  
TESTEMUNHAS

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 24/05/2024 às 16:40, sob o número WCAS24702843338. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1013380-85.2024.8.26.0114 e código nWEosPJ.

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. 165



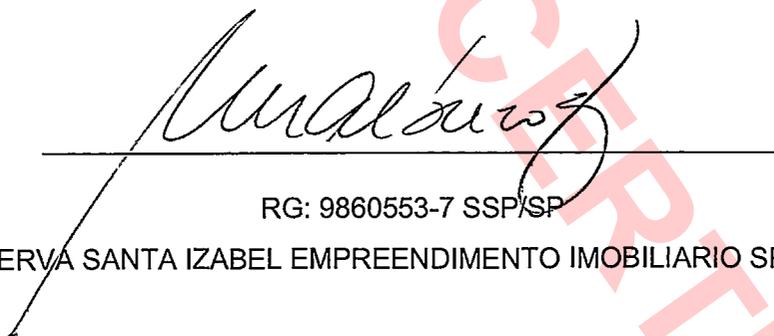
## Declaração

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 14 2013



SEM FALTA

**BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA**

**CNPJ: 05.394.993/0001-47**

**NIRE: 35.217.571.734**

**6ª ALTERAÇÃO CONTRATUAL**

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

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

Únicos sócios da sociedade empresária **BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA** com sede na cidade de Campinas, SP, Av. Eng. Carlos Stevenson, 80, 3º andar, sala 32, bairro Nova Campinas, CEP 13092-132, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE nº 35.217.571.734, em 20/06/2002, inscrita no CNPJ sob nº 05.394.993/0001-47, tem entre si justos e combinados a presente alteração contratual, nos moldes da Lei nº 10.406/2002:

*[Handwritten signatures]*



JUL 2024

14

**CLÁUSULA PRIMEIRA**

É deliberado alterar a sede social da sociedade, passando o "caput" da cláusula primeira do contrato social a ter a seguinte redação:

"A sociedade tem sede na cidade de Campinas, Estado de São Paulo, à Av. Dr. Jesuíno Marcondes Machado, nº. 440 , sala 01, bairro Nova Campinas, CEP 13.092-108."

**CLAUSULA SEGUNDA**

A vista da modificação ora ajustada consolida-se o contrato social que passa a ter a seguinte redação:

**CONTRATO SOCIAL CONSOLIDADO**

**BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA**

**DENOMINAÇÃO, SEDE E FORO JURÍDICO**

Cláusula 1ª – A sociedade denomina-se **BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA** e tem sua sede na cidade de Campinas, Estado de São Paulo, à Av Dr. Jesuíno Marcondes Machado, nº. 440, sala 01, bairro Nova Campinas, CEP 13.092-108 . podendo, por deliberação dos sócios-quotistas, constituir, manter e fechar filiais, em qualquer parte do território nacional, atribuindo-lhes capital em separado para fins fiscais.

**OBJETO**

Cláusula 2ª – A sociedade tem por objetivo:

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



JUN 20

14

- d) incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda;
- e) Participação como sócia ou acionista de outras empresas.

**DURAÇÃO**

**Cláusula 3ª** – O prazo de duração da Sociedade é por tempo indeterminado, tendo início na data da assinatura deste Contrato.

**CAPITAL SOCIAL**

**Cláusula 4ª** – O Capital Social subscrito pelos sócios é o de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), totalmente integralizado neste ato em moeda corrente nacional, e dividido em 18 000 (dezoito mil) quotas iguais, no valor nominal de R\$ 1,00 (hum real) cada uma, assim distribuídas entre os sócios:

SÓCIOS	QUOTAS	VALOR
ROBERTO ARIANI MANGABEIRA ALBERNAZ	9.180	R\$ 9.180,00
ADRIANA FUNARI NEGRÃO MANGABEIRA ALBERNAZ	8.820	R\$ 8.820,00
<b>TOTAIS</b>	<b>18.000</b>	<b>R\$ 18.000,00</b>

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

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

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



JUL 20

14

**GERÊNCIA E ADMINISTRAÇÃO**

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

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

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

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

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

JUL 14 2013

14

2013



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

**EXERCÍCIO SOCIAL E BALANÇO**

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

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

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

**CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE QUOTAS**

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

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

JUCESP

14

201111



**DISSOLUÇÃO DA SOCIEDADE**

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

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

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

**ALTERAÇÕES**

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

**DA EXCLUSÃO DA SOCIEDADE**

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO CARLOS DE LIMA JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/05/2024 às 16:40 , sob o número WCAS24702843338 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013380-85.2024.8.26.0114 e código nWEosSPJ.

JUL 2013

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 24/05/2024 às 16:40, sob o número WCAS24702843338 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013380-85.2024.8.26.0114 e código nWEosSPJ.

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

fls. 174

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

## Ficha Cadastral - Quadro Societarios/Integrantes

Nº CONTROLE NA INTERNET 022551860-1		NIRE SEDE		NOME EMPRESARIAL RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA			
NOME DO INTEGRANTE BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA			IDENTIFICAÇÃO 3521757173-4				
NACIONALIDADE	RG/RNE	DIGITO	DATA DE EXPEDIÇÃO	ORGÃO EMISSOR	UF	CNPJ 05.394.993/0001-47	
LOGRADOURO (rua, av, etc) Avenida Doutor Jesuíno Marcondes Machado					NÚMERO 440		
COMPLEMENTO SALA 01		BAIRRO/DISTRITO Nova Campínas			CEP 13092-108		
MUNICÍPIO Campínas				UF SP	PAIS Brasil		
TIPO DE OPERAÇÃO Admissão		TIPO DE INTEGRANTE PJ - Registro na Junta Comercial		USO DA FIRMA Não			
PARTICIPAÇÃO Participação no Capital: R\$ 19.000,00 - DEZENOVE MIL REAIS							
CARGOS Sócio (entrada) Início do Mandato: Término do Mandato:							
REPRESENTADOS NENHUM							
DADOS COMPLEMENTARES							



# JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo

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



## Ficha Cadastral - Quadro Societarios/Integrantes

Nº CONTROLE NA INTERNET 022551860-1		NIRE SEDE		NOME EMPRESARIAL RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA			
NOME DO INTEGRANTE ROBERTO ARIANI MANGABEIRA ALBERNAZ						IDENTIFICAÇÃO 025.057.888-39	
NACIONALIDADE Brasileira	RG/RNE 9860553	DIGITO 7	DATA DE EXPEDIÇÃO 22/08/2014	ORGÃO EMISSOR SP	UF SP	CNPJ Sem C.N.P.J.	
LOGRADOURO (rua, av, etc) Alameda das Palmeiras						NÚMERO 919	
COMPLEMENTO			BAIRRO/DISTRITO Sítios de Recreio Gramado			CEP 13101-676	
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 10338085.2024.0.26.01.46. O código nWEosSPJ.

# EXIGÊNCIA

IN DREI 38 - Anexo II

1 – Contrato Social;

1.1. O prazo de duração da sociedade de propósito específico deve estar sempre vinculada à consecução do objeto social. Harmonizar.

**JUCESP**  
**ASSIMPI - CAMPINAS**  
**EXIGÊNCIA**

12 DEZ. 2017

José Darkiman Trigo  
Assessor Técnico do Registro Público  
RG 13.621.475

## PROCURAÇÃO “AD 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) ASSINATURA: <i>[Handwritten Signature]</i>		VALORES RECOLHIDOS DARE: R\$ 227,63 DARF: R\$ ,00	SEQ. DOC. 1 / 1
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 24/05/2024 às 16:40, sob o número WCAS24702843338. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013380-85-2024-3 e código KRYYSwnhM.

0300  
22 0 00  
41

SEM VALOR ORDEM DE CERTIDÃO

660.345

Visto:  
 Cominado:  
 RG nº 25.596.583-2

JUL 2022

23 00 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:  
 R.G. n° 25.596.583-2

JUCESP

23 + 00 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**

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 24/05/2024 às 16:40, sob o número WCAS24702843338 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013380-85.2024.8.26.0114 e código KRYYSWHM.

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 24/05/2024 às 16:40, sob o número WCAS24702843338 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1013380-85.2024.8.26.0114 e código KRYYSwhM.

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.

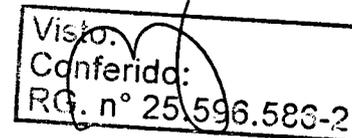
**GERÊNCIA E ADMINISTRAÇÃO**

**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 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 24/05/2024 às 16:40, sob o número WCAS24702843338 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1013380-85.2024.8.26.0114 e código KRYYSwhNM.

JULIO  
 JUNIO JUNIO JUNIO  
 JUNIO JUNIO JUNIO JUNIO  
 JUNIO



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.

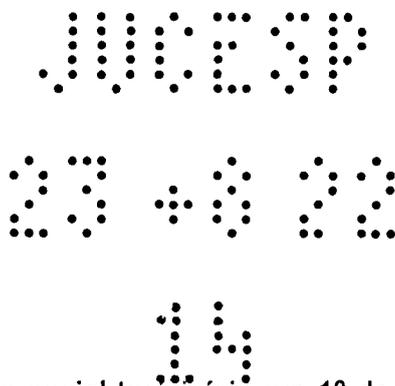
**Cláusula 6ª** – Compete ao Administrador:

- 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



Visto:  
 Conferido:  
 RG. n° 25.596.588-2

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

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

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

### CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE QUOTAS

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

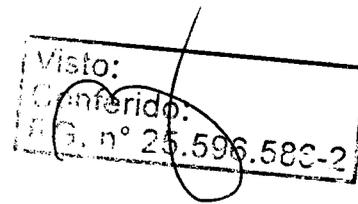
**Parágrafo Único** – Os sócios, em desejando vender sua participação no capital social, deverão notificar ao outro sócio, por escrito, dessa sua intenção, comunicando-lhe o preço e as condições de pagamento e concedendo o prazo de 90 (noventa) dias para que exerça seu direito de preferência. Ultrapassado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

### DISSOLUÇÃO DA SOCIEDADE

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



JUL 2024  
23 14 22



§ 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**

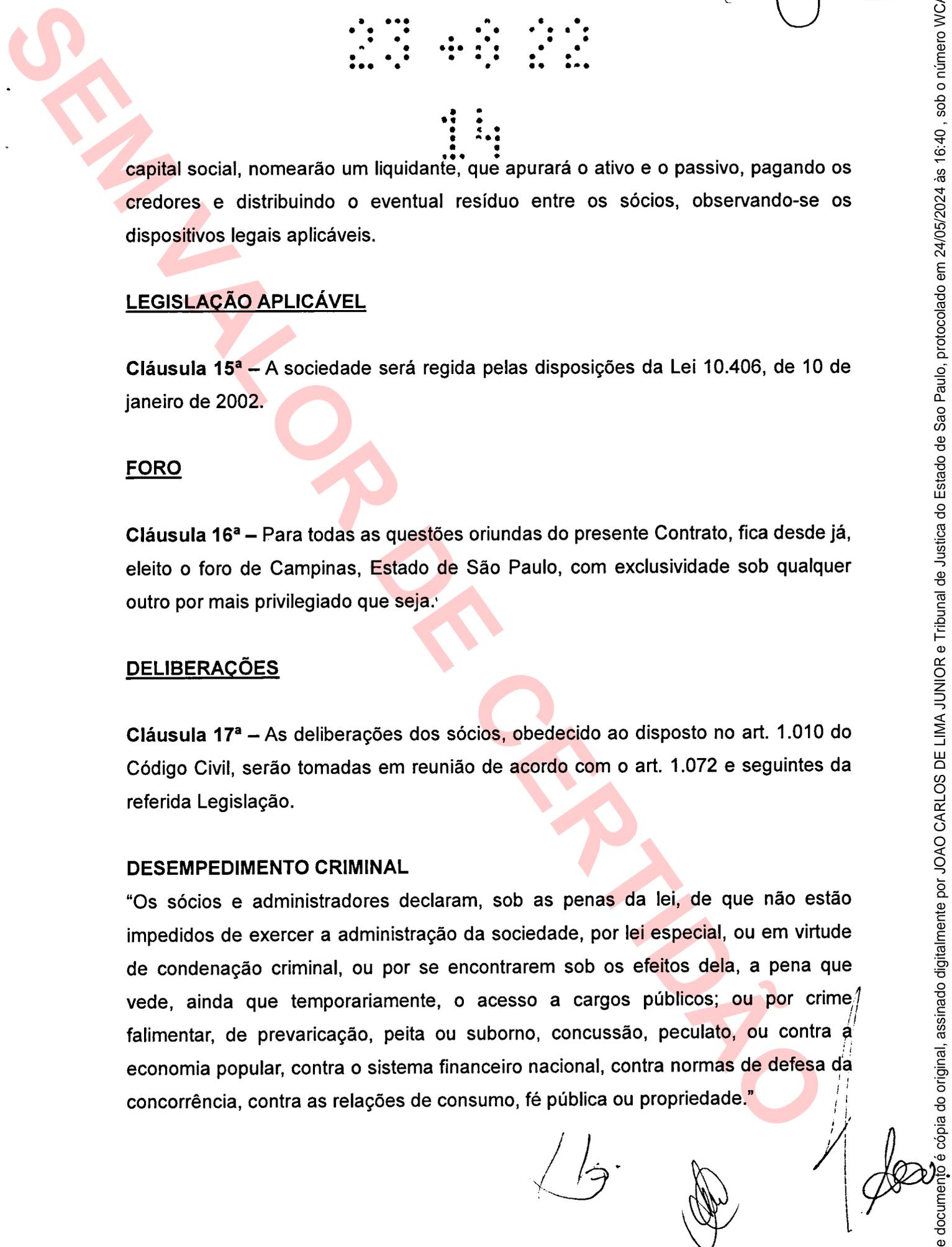
**Cláusula 16ª** – Para todas as questões oriundas do presente Contrato, fica desde já, eleito o foro de Campinas, Estado de São Paulo, com exclusividade sob qualquer outro por mais privilegiado que seja.

**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.”



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 24/05/2024 às 16:40, sob o número WCAS24702843338. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1013380-85.2024.8.26.0114 e código KRYYSwhM.

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  
GISELA SIMIEMA CESCHIM  
SECRETÁRIA GERAL  
399.457/22-7  
[Barcode]

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

N° 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
MUNICÍPIO					UF	PAIS
TIPO DE OPERAÇÃO Redistribuição de Capital		TIPO DE INTEGRANTE Pessoa Física			USO DA FIRMA	
PARTICIPAÇÃO Participação no Capital: R\$ 18.000,00 - DEZOITO MIL REAIS						
CARGOS NENHUM						
REPRESENTADOS NENHUM						
DADOS COMPLEMENTARES						



# JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo

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



## Ficha Cadastral - Quadro Societários/Integrantes

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



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA - CNPJ



**PROTOCOLO DE TRANSMISSÃO DO CNPJ**

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

- Junta Comercial do Estado de São Paulo

PROTOCOLO REDESIM  
SPN2294134726

**01. IDENTIFICAÇÃO**

NOME EMPRESARIAL (firma ou denominação) <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 São Paulo, protocolado em 24/05/2024 às 16:40, sob o número WCAS24702843338 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013380-85.2024.8.26.0114 e código kRYYSwHM.



**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 24/05/2024 às 16:40, sob o número WCAS24702843338. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1013380-85.2024.8.26.0114 e código kRYYSWNM.



**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 24/05/2024 às 16:40, sob o número WCAS24702843338. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013380-85.2024.8.26.0114 e código kRYYSwHnM.



**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.	



**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.	

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 24/05/2024 às 16:40, sob o número WCAS24702843338. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013380-85.2024.8.26.0114 e código KRYYSwnM.



**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, cientes 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 dispensado 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>		

---



---



---



---



---



---

SEM VALOR DE CERTIDÃO

## 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



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

**LOTEAMENTO RESERVA SANTA IZABEL**

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

**Contrato nº 099/18**

**Quadra J**

**Lote de Terreno nº 19**

**QUADRO RESUMO**

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

**(1) PROMITENTE CEDENTE:**

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

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

Rubrica Vendedora

Rubrica Compradora



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

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

Nome: **DIANKERLEY DE FREITAS DAMASCENO**

Nacionalidade: Brasileira

Profissão: Aposentado

Data de Nascimento: 12/09/1964

Estado Civil: Casado

RG: 17.496.504-7 SSP/SP

CPF/MF: 085.448.448-55

Endereço Residencial: Rua José de Oliveira Borges, 62, casa 20, Parque Beatriz, CEP 13034-050, Campinas/SP

Endereço eletrônico(e-mail): [diankerleyfdamasceno@gmail.com](mailto:diankerleyfdamasceno@gmail.com)

Telefone:(19)99618-6646

Cônjuge:

Nome: Renata Camargo Matheus Damasceno

Nacionalidade: Brasileira

Profissão: Aposentada

Data de Nascimento: 27/04/1963

Estado Civil: Casada

RG: 15.852.202.3 SSP/SP

CPF/MF: 082.204.158-86

Endereço Residencial: Rua José de Oliveira Borges, 62, Parque Beatriz, CEP 13034-050, Campinas/SP

Regime de Bens: Comunhão Parcial de Bens

**(3) CARACTERÍSTICAS, DIVISAS E CONFRONTAÇÕES DO LOTE** de terreno: UM LOTE DE TERRENO sob nº 19, da Quadra J, com 465,36 m<sup>2</sup>, do "Loteamento Reserva Santa Izabel", denominado comercialmente de Reserva Santa Izabel, que se assim se descreve e caracteriza: Possui a área de 465,36m<sup>2</sup> medindo 14,17m, em curva de raio de 149,60m, 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 18, do lado esquerdo mede 30,00m e confronta-se com o Lote 20, e, nos fundos, mede 17,00m e confronta-se com o Lote 12, distante da esquina mais próxima 3,70m, em curva de raio de 149,60m, mais 101,46m, em curva de raio de 104,60m, mais 12,94m, em curva de raio de 9,00m, da Rua 10.

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

Rubrica Vendedora

Rubrica Compradora



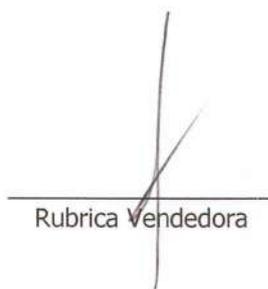
R E S E R V A  
S A N T A  
I Z A B E L

**(4) PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:** O preço de venda do lote de terreno acima mencionado, certo e previamente ajustado, é o de **R\$ 260.940,55 (duzentos e sessenta mil, novecentos e quarenta reais e cinquenta e cinco centavos)**, que será pago pelo PROMISSÁRIO COMPRADOR, da seguinte forma:

I. Neste ato, a quantia de **R\$ 56.080,55 (cinquenta e seis mil e oitenta reais e cinquenta e cinco centavos)** como sinal e princípio de pagamento, de cujo recebimento a **PROMITENTE CEDENTE** dará plena e geral quitação com a efetiva compensação do respectivo cheque nº 850095, da Agencia 4893 sacado contra o Banco do Brasil;

II. O saldo de **R\$ 204.859,92 (duzentos e quatro mil oitocentos e cinquenta e nove reais e noventa e dois centavos)** que constituirá o valor principal da dívida será pago em 24 (vinte e quatro) parcelas mensais, consecutivas e fixas, já acrescidas de juros de 0% ao ano, no valor unitário de **R\$ 8.535,83 (oito mil, quinhentos e trinta e cinco reais e oitenta e três centavos)** cada uma, vencendo-se a primeira no dia 15/10/2018 e a última em 15/09/2020.

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

  
Rubrica Vendedora

  
Rubrica Compradora



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

**(6) Das Disposições Gerais e Transitórias:**

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

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

Campinas/SP, de 22 OUT. 2018 de

PROMITENTE VENDEDORA:

RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

PROMITENTE CEDENTE:

SONIA REGINA DE ALVARES OTERO FERNANDES

PROMISSÁRIO COMPRADOR:

TESTEMUNHAS:

Nome: Aida V. Miateli 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 E CESSÃO DE UNIDADE DE LOTE DE TERRENO EM LOTEAMENTO PLANEJADO E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra e Cessão de Lote de Terreno Urbano, as partes nomeadas e qualificadas nos itens 1, 2 e 3 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 a PROMITENTE CEDENTE é detentora de direitos do descrito no item 4 do Quadro Resumo, do Empreendimento denominado LOTEAMENTO "**Reserva Santa Izabel**", por força da Escritura Pública de Promessa de Novação com Promessa de Dação em Pagamento com Garantia Hipotecária, firmada aos 26 de abril de 2018, perante o 5º Tabelião de Notas de Campinas, Estado de São Paulo, Livro 1637, pags. 249/259;

III) 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 cujos direitos foram cedidos à PROMITENTE CEDENTE, nos precisos termos adiante ajustados;

IV) 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;

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S)

Página 1 de 28



RESERVA  
SANTA  
IZABEL

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

VI) 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:

### CAPÍTULO I – Da Natureza do Contrato

**Cláusula 1ª** - Por meio deste instrumento particular de compromisso de venda e compra e cessão 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. Na qualidade de PROMITENTE CEDENTE, SONIA REGINA DE ALVARES OTERO FERNANDES, neste ato representada por seu bastante procurador, devidamente qualificado e indicado no item 1 do QUADRO RESUMO, doravante designada simplesmente como PROMITENTE CEDENTE.

**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 e Cessão

**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.

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S)

Página 2 de 28

RESERVA  
SANTA  
IZABEL

**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 09 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 e cessão, 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.

#### **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, a PROMITENTE CEDENTE a ceder 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 e da PROMITENTE CEDENTE, 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.

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S)

Página 3 de 28



RESERVA  
SANTA  
IZABEL

**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.

**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

Página 4 de 28

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S)



RESERVA  
SANTA  
IZABEL

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 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.

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S)

Página 5 de 28



RESERVA  
SANTA  
IZABEL

**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 CEDENTE, poderão ser representadas por notas promissórias, em caráter "pro solvendo", emitidas em favor da PROMITENTE CEDENTE as quais serão entregues ou devolvidas ao PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) somente após o pagamento integral de seu valor e acréscimos incidentes. Se emitidas as notas promissórias, a PROMITENTE VENDEDORA ficará responsável pela guarda das Notas Promissórias.

**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.

**Cláusula 20ª** - Em face do avençado, toda e qualquer quitação, ainda que parcial, conferida pela PROMITENTE CEDENTE 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 CEDENTE 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 CEDENTE.

**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 CEDENTE, 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;

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S)

Página 6 de 28

RESERVA  
SANTA  
IZABEL

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.

#### **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.

Página 7 de 28

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S)



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

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.

**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

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S)

Página 8 de 28



RESERVA  
SANTA  
IZABEL

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.

**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

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S)

Página 9 de 28



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

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 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

Página 10 de 28

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMISSÁRIO(S)



RESERVA  
SANTA  
IZABEL

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

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

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

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

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

**Parágrafo 3º:** O Cessionário deverá apresentar os seguintes documentos à PROMITENTE VENDEDORA: CPF, RG/RNE, Comprovante de Residência, Certidão de Nascimento (quando

Página 11 de 28

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S)



RESERVA  
SANTA  
IZABEL

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), salvo as despesas da cessão (emolumentos de cartório de notas e de registro de imóveis e o ITBI Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis, decorrente da cessão), que serão de responsabilidade da PROMITENTE CEDENTE.

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

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

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

**Cláusula 34ª** - Figurando como PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) mais de uma pessoa, serão os mesmos considerados para todos os fins, como devedores solidários, nos termos do art. 275 e demais pertinentes do Código Civil, ou credores solidários nos direitos de que são titulares, ficando, outrossim, ajustado que se outorgam mutuamente, em caráter irrevogável e irretratável,

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S)

Página 12 de 28

RESERVA  
SANTA  
IZABEL

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 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.

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S)

Página 13 de 28



RESERVA  
SANTA  
IZABEL

**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 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.

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Página 14 de 28

Rubrica PROMISSÁRIO(S)



RESERVA  
SANTA  
IZABEL

## **CAPÍTULO VI – Das Restrições Urbanísticas Convencionais**

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

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

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

**Cláusula 44ª - Restrições de Uso nos Lotes de Terreno - Os lotes de terrenos situados no Núcleo Residencial que compreende os lotes contidos nas quadras A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, além do lote 1 da quadra V** do LOTEAMENTO Reserva Santa Izabel destinam-se exclusivamente a construções de Uso Residencial Unifamiliar, para a família e seus empregados e de uso recreativo exclusivo para seus Proprietários. Não serão permitidos em cada lote de terreno ou agrupamento de lotes de terreno, a edificação de mais de uma residência, edifício de apartamentos, construções com mais de 02 (dois) pavimentos, vilas, estabelecimentos comerciais, indústrias, instituições para prestação de serviços, escritórios, clínicas, serviços de hospedagem, entidades religiosas, qualquer atividade comercial ou de serviços e outras construções destinadas a fins estranhos aos da moradia, à exceção dos lotes de terreno previamente demarcados no projeto que serão utilizados para Clube de Recreação dos associados e que será gerido e implementado pela “Associação de Proprietários e Adquirentes a ser constituída, bem assim o lote de terreno da quadra “V” que possui destinação Mista (Residencial e Comercial) e das quadras “W”, “X”, “Y”, e “Z” (Comercial).

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

**Parágrafo 2º:** Os lotes de terreno deste Empreendimento, **com exceção dos lotes das quadras “W”, “X”, “Y” e “Z”,** fazem parte de um Núcleo Residencial (**lotes contidos nas quadras A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, além do lote 1 da quadra V**), cujo objetivo é o fechamento do perímetro e identificação/controle do acesso, tudo conforme projeto aprovado

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Página 15 de 28

Rubrica PROMISSÁRIO(S)



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

junto à Prefeitura Municipal de Jaguariúna/SP, nos termos do Decreto Municipal nº 3.733/2018 e da Lei 6.766/79.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Parágrafo 1º:** A não observância de qualquer das restrições discriminadas neste Capítulo VI Das Restrições Urbanísticas Convencionais, bem como de outras restrições impostas pelo Poder Público, sujeitarão o PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) à multa prevista na Cláusula 35ª, sem

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Página 16 de 28

Rubrica PROMISSÁRIO(S)



RESERVA  
SANTA  
IZABEL

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;

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;

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Página 17 de 28

Rubrica PROMISSÁRIO(S)



RESERVA  
SANTA  
IZABEL

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

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

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

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

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

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

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.

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S)

Página 18 de 28



RESERVA  
SANTA  
IZABEL

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

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

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

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

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

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

**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.

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Página 19 de 28

Rubrica PROMISSÁRIO(S)



RESERVA  
SANTA  
IZABEL

**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;

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;

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S)

Página 20 de 28

RESERVA  
SANTA  
IZABEL

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 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

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S)

Página 21 de 28



RESERVA  
SANTA  
IZABEL

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:

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

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S)

Página 22 de 28

RESERVA  
SANTA  
IZABEL

pagamento do preço de aquisição do lote de terreno diretamente à PROMITENTE VENDEDORA, com exceção dos seguintes:

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

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

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

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

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

f. Outros custos despendidos pela PROMITENTE VENDEDORA e comprovadamente irre recuperáveis;

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

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

**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

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S)

Página 23 de 28



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

apresente a avaliação a que se refere este item, o valor será fixado pela avaliação apresentada pela outra parte;

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

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

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

## **CAPÍTULO X – Da Posse e da Outorga de Escritura**

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

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

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

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

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

d. Tem ciência que o **LOTEAMENTO Reserva Santa Izabel** foi aprovado pela PROMITENTE VENDEDORA, junto à Prefeitura Municipal de **Jaguariúna**, conforme Decreto Municipal específica, de modo que parte do empreendimento (Núcleo Residencial) será fechado

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S)

Página 24 de 28

RESERVA  
SANTA  
IZABEL

com muros e/ou gradis e que será instalada portaria para identificação de acesso, tudo conforme projetos aprovados, e que, concorda expressamente com as obrigações e custos decorrentes da gestão decorrente do fechamento, não apenas mas tais como custos com porteiros e manutenção da portaria. Ficando, desde já, estabelecido que eventual descaracterização futura do fechamento não é de responsabilidade da PROMITENTE VENDEDORA, que não ficará obrigada a qualquer tipo de indenização.

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

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

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

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

**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

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S)

Página 25 de 28

RESERVA  
SANTA  
IZABEL

VENDEDORA, que não ficará obrigada a qualquer tipo de indenização ao PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), nem tampouco será fato gerador de rescisão contratual motivada.

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

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

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

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

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

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

**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.

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S)

RESERVA  
SANTA  
IZABEL

**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.

**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

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S)

Página 27 de 28

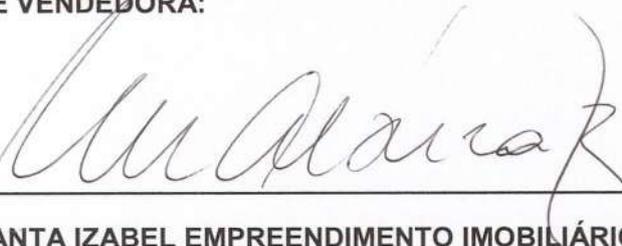
RESERVA  
SANTA  
IZABEL

**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, data \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / 22, OUT. 2018.

**PROMITENTE VENDEDORA:**

  
\_\_\_\_\_

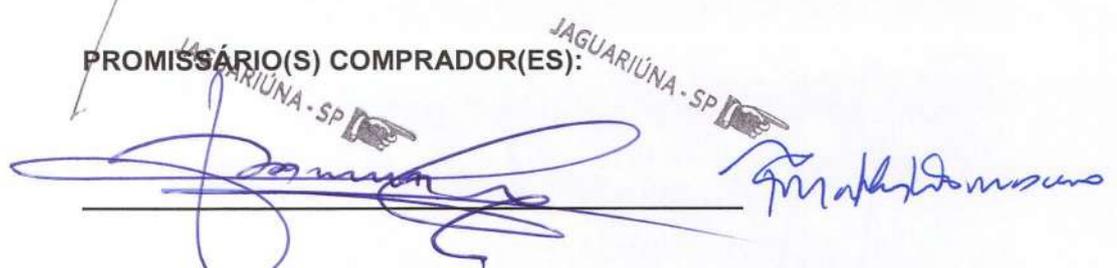
**RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**

**PROMITENTE CEDENTE:**

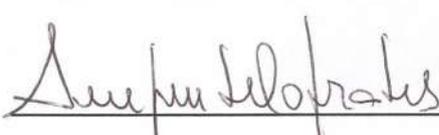
  
\_\_\_\_\_

**SONIA REGINA DE ALVARES OTERO FERNANDES**

**PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES):**

  
\_\_\_\_\_

**TESTEMUNHAS:**

  
\_\_\_\_\_

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

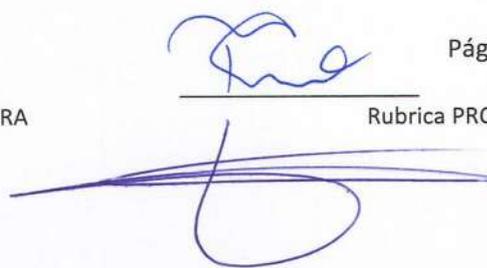
  
\_\_\_\_\_

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

COMPRADOR(ES)

Rubrica PROMITENTE VENDEDORA

Rubrica PROMISSÁRIO(S)



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO CARLOS DE LIMA JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/05/2024 às 16:40, sob o número WCAS24702843338 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1013380-85.2024.8.26.0114 e código Ixi17Vgc

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

COMARCA de Campinas

FORO DE CAMPINAS

3ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CIVEL

AV. FRANCISCO XAVIER DE ARRUDA CAMARGO, 300, Sala 02, JD.

SANTANA - CEP 13088-901, Fone: 19-2101-3268, Campinas-SP - E-

mail: upj1a3jec@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: 1013380-85.2024.8.26.0114  
Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Indenização por Dano Moral**  
Requerente: Diankerley de Freitas Damasceno e outro  
Requerido: Reserva Santa Izabel Empreendimento Imobiliario Spe Ltda e outro

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

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

A contestação juntada nestes autos é tempestiva.

INTIME-SE a parte autora para tomar ciência e apresentar réplica (petição código 38028), no prazo de 15 (quinze) dias.

Nada Mais. Campinas, 27 de maio de 2024. Eu, Alice Edivirgem Monteverde Peterle Modolo, Escrevente Técnico Judiciário.

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0398/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Bruno Nicoleti Boiago (OAB 388054/SP)	D.J.E
Aline Reis Fagundes (OAB 262567/SP)	D.J.E
João Carlos de Lima Junior (OAB 142452/SP)	D.J.E

Teor do ato: "A contestação juntada nestes autos é tempestiva. INTIME-SE a parte autora para tomar ciência e apresentar réplica (petição código 38028), no prazo de 15 (quinze) dias."

Campinas, 28 de maio de 2024.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0398/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 29/05/2024. Considera-se a data de publicação em 03/06/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado  
Bruno Nicoletti Boiago (OAB 388054/SP)  
Aline Reis Fagundes (OAB 262567/SP)  
João Carlos de Lima Junior (OAB 142452/SP)

Teor do ato: "A contestação juntada nestes autos é tempestiva. INTIME-SE a parte autora para tomar ciência e apresentar réplica (petição código 38028), no prazo de 15 (quinze) dias."

Campinas, 29 de maio de 2024.

AO JUÍZO DA 3ª VARA DO JUÍZADO ESPECIAL CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS - SÃO PAULO

Processo nº 1013380-85.2024.8.26.0114

DIANKERLEY DE FREITAS DAMASCENO e RENATA CAMARGO MATHEUS DAMASCENO, já qualificada nos autos em epígrafe, que move em face de **BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA e Outros**, vem, por seus advogados e bastante procuradores, que esta subscreve, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar **MANIFESTAÇÃO A CONTESTAÇÃO**, apresentada pela requerida, pelos motivos de fato e de direito que passa a expor e, ao final, requerer:

1. RESUMO DA AÇÃO

A peça contestatória segue a linha do contrato.

O desrespeito que se via lá, também se viu aqui.

Desrespeito ao CDC, ferindo princípios norteadores da boa-fé e equilíbrio contratual a talhos de foice, indo em sentido contrário a remansosa jurisprudência, conforme veremos a seguir:

a. Teses da Requerida

- Alega que o prazo para entrega não será computado antes da entrega do TVO, condicionando a entrega a evento futuro;
- Que apesar do contrato falar em 24 meses (expresso), deve seguir a lei mais benéfica a loteadora, com prazo de 4 anos;
- Que apesar do contrato falar início da contagem para entrega ser a data do Registro do loteamento (de forma expressa), deve iniciar na data do decreto;
- Solidifica a tese que de fato houve o atraso, justificando que se deu por caso fortuito e/ou força maior – pandemia covid-19

- Alega que os autores não demonstraram os prejuízos advindos do atraso, para pedido de lucros cessantes, ignorando o entendimento majoritário de que os lucros cessantes são presumidos;
- Alega que o prejuízo de ordem moral seria indenizável, caso ocorresse ofensa anormal, uma agressão que transcenda a normalidade dos fatos da vida cotidiana;
- Alega requer que modifique o percentual para indenização de lucros cessantes, passando de 1,0% sobre o valor pago (pedido do autor), mas sim, 0,5% sobre o valor do imóvel (pedido da ré).

## b. Teses da autora (réplica)

A jurisprudência é uníssona que a data do prazo de entrega deve forma clara, expressa e inteligível, o qual NÃO PODERÁ ESTAR VINCULADO à concessão do financiamento, ou a NENHUM OUTRO NEGÓCIO JURÍDICO.

Inadmissibilidade de o contrato não estabelecer prazo certo para conclusão da obra ( CDC , art. 39 , XII ).

Lucros cessantes são presumidos

Trata-se de risco do negócio: pandemia, chuva, falta de mão de obra, entraves administrativos. Não sendo justificativa para o atraso, conforme uníssona jurisprudência e Súmula 161 do TJSP.

Impugna trechos de documentos acostados e colados na peça, por ser inócuo, pois tratam-se de documentos apócrifos, sem qualquer comprovação de aquiescência por parte dos autores ou que identifiquem que tenham ligação;

## 2 . DATA DO REGISTRO

A data apresentada pela ré do Registro do Loteamento é anterior:

### II. DO MÉRITO:

#### II.1. DA NATUREZA DO CONTRATO E O REAL PRAZO DA OBRA:

Inicialmente, é importante destacar que o empreendimento das Requeridas consiste em loteamento urbano, implantado nos termos da Lei nº 6.766/79, devidamente registrado (R. 09), na matrícula nº 11.316 do Oficial de Registro de Imóveis de Jaguariúna/SP, desde 06 de abril de 2018.

E LIMA JUNIOR e Tribunal de Justiça  
br/ConferenciaDocumento.do, info

Portanto, ratifica a data inicial de contagem do prazo de entrega de 24 meses, a partir de 06 de abril de 2018.

### 3. DOS DIVERSOS PRAZOS ALEGADOS PELA RÉ

A tese firmada em sede de recurso repetitivo, tema 996 do STJ:

Na aquisição de unidades autônomas em construção, o **contrato** deverá estabelecer, de forma **clara, expressa e inteligível**, o prazo **certo** para a **entrega do imóvel**, o qual **NÃO PODERÁ ESTAR VINCULADO** à concessão do financiamento, ou a **NENHUM OUTRO NEGÓCIO JURÍDICO**, exceto o acréscimo do prazo de tolerância

A Ré argumenta em sua contestação que deve ser resguardado o princípio do “*Pacta Sunt Servanda*”.

Entretanto, em sua contestação, ratifica a abusividade do contrato apresentando diversos possíveis prazos de entrega, ferindo outros princípios:

- Princípio da interpretação mais favorável ao consumidor
- Princípio da **Devida Informação**
- Princípio da Indisponibilidade de Direitos
- Princípio do Equilíbrio
- Princípio da Vulnerabilidade
- Princípio da Boa-Fé Objetiva

Tanto no contrato quanto na contestação utiliza datas controversas e imprecisas.

A cláusula contratual não pode ser interpretada de forma a estabelecer prazo indefinido para a requerida realizar a entrega das unidades, haja visto que o artigo 47 é bastante claro ao estabelecer que as cláusulas contratuais deverão sempre ser interpretadas de maneira mais favorável ao consumidor e o artigo 39 incisos XII estabelece que é prática abusiva deixar de estipular prazo para o cumprimento de sua obrigação ou deixar a fixação de seu termo inicial a seu exclusivo critério.

AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR **DANOS MATERIAIS E MORAIS** JULGADA PARCIALMENTE PROCEDENTE - CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - RECURSOS DE LADO A LADO. OBJEÇÃO PRELIMINAR ARGUIDA PELA RÉ EM SEU ARRAZADO RECURSAL - PRESCRIÇÃO - NÃO OCORRÊNCIA - pretensão de pronunciamento da prescrição trienal, com base no art. 206, § 3º, inc. V do Código Civil - descabimento - prazo prescricional que é o decenal previsto como regra geral no art. 205 do mencionado diploma legal - demanda ajuizada antes do decurso do prazo prescricional de dez anos - objeção repelida. RECURSO DA RÉ - **INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES** - atraso na entrega das chaves do imóvel ficou caracterizado e demonstrado nos autos - **cláusulas contratuais** pertinentes ao **prazo para entrega do imóvel** **insertas** pela ré no contrato de adesão celebrado com a autora eram **dúbias** e substancialmente **abusivas**, porque potestativas e colocavam a consumidora em desvantagem excessiva - consumidora que não sabia quando o imóvel seria entregue - cláusula que dispunha a respeito do prazo de tolerância redigida com **violação aos preceitos da clareza e da informação que regem as relações de consumo** - contrato de adesão - cláusula que deve ser interpretada em favor da consumidora aderente - **DANO MORAL** - OCORRÊNCIA - atraso na entrega do imóvel configurado - prazo de tolerância de 180 dias ultrapassado - inadimplemento - caracterização - autora que sofreu danos morais em vista do atraso excessivo da obra - inadimplemento contratual qualificado - indenização por danos morais fixada no valor de **R\$ 10.000,00 pleiteado na inicial - montante que não viola os postulados da razoabilidade e da proporcionalidade** - recurso da autora provido. Resultado: recurso da autora provido. Apelo da ré desprovido.

TJ-SP - AC: 10026235620218260625

Relator: Castro Figliolia

Data de Julgamento: 03/02/2023

2ª Câmara de Direito Privado

Data de Publicação: 03/02/2023

#### 4. DA JUSTIFICATIVA DA PANDEMIA

A construção civil foi uma das poucas áreas da economia em que não houve suspensão em suas atividades durante a pandemia, contrariamente, houve aumento pujante:

8/06/2024, 23:16

Empregos gerados pelo setor de construção civil crescem durante a pandemia | Mercado Imobiliário do Interior | G1

globo.com g1 ge gshow globoplay o globo guia de compras

## SÃO JOSÉ DO RIO PRETO E ARAÇATUBA

MERCADO IMOBILIÁRIO DO INTERIOR

### Empregos gerados pelo setor de construção civil crescem durante a pandemia

Área conseguiu se manter em crescimento mesmo em meio à crise causada pela pandemia da Covid-19.

Por g1 Sorocaba e Jundiá

08/03/2022 09h00 - Atualizado há 2 anos



Empregos gerados pelo setor de construção civil crescem durante a pandemia — Foto: PMBV

Ainda corrobora, entendimento de que não é causa para justificar atraso, conforme entendimento sumulado pelo TJSP:

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

PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR **DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. ALEGAÇÃO DE FORÇA MAIOR.** ENTENDIMENTO DA SÚMULA 161 DO TJSP. RESPONSABILIDADE DA RÉ CONFIGURADA. DIREITO DOS AUTORES AO RECEBIMENTO DE INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES, REFERENTE AO PERÍODO DE TREZE MESES DE ATRASO. RECURSO DA PARCIALMENTE PROVIDO. 1. Restou incontroversa a demora na entrega do empreendimento. **A alegação de ocorrência de caso fortuito em razão da pandemia Covid-19** constitui risco da atividade da incorporadora e não é oponível aos consumidores. 2. **Assim, há responsabilidade por danos materiais decorrentes dos lucros cessantes.** É o que diz a **Súmula nº 162 deste Tribunal.** 3. Por outro lado, verifica-se que o atraso da entrega da obra perdurou por treze meses, período que deve ser utilizado como base de cálculo da indenização.

TJ-SP - AC: 10020612620208260514

Relator: Antonio Rigolin

Data de Julgamento: 11/07/2022

31ª Câmara de Direito Privado

Data de Publicação: 11/07/2022

(/Noticias)

## **Pandemia da Covid-19 não justifica atraso em obras, decide TJSP**

27/04/2022

(/facebook) (/#x) (/#pinterest) (/#whatsapp)

(<https://www.addtoany.com/share?url=https%3A%2F%2Fwww.tjsp.jus.br%2FNoticias%2FNoticia%3FcodigoNoticia%3D82194&title=Pandemia%20da%20Covid-19%20n%C3%A3o%20justifica%20atraso%20em%20obras%2C%20decide%20TJSP>)



*Construtora deverá restituir valores pagos por cliente.*

A 9ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo manteve sentença proferida pelo juiz Luiz Renato Bariani Pérez, da 1ª Vara Cível do Foro Regional de Itaquera, que rescindiu o contrato de compra e venda de imóvel entre uma construtora e um cliente e condenou a empresa a restituir integralmente e em parcela única os valores pagos.

Consta dos autos que o autor adquiriu uma unidade imobiliária em empreendimento da ré, **que não concluiu as obras no prazo previsto**, alegando que o **atraso se deu em razão da pandemia de Covid-19**. O cliente, então, optou pela rescisão do contrato, mas constatou a existência de cláusulas abusivas que regulavam a devolução do valor pago de forma parcelada e com retenção excessiva.

O relator do recurso, desembargador César Peixoto, afirmou que a empresa incorreu em **"inadimplemento voluntário e culposo"** das obrigações contratuais, uma vez que descumpriu o prazo de conclusão do empreendimento **sem motivo justo**, pois **dificuldades causadas pela crise sanitária não são argumentos válidos**.

"Os riscos/álea foram exclusivos dos empreendedores/loteadores/vendedores do bem [ônus e bônus], sobretudo diante da **ausência de suspensão das atividades da construção civil** ou a sua limitação em razão da crise sanitária, deste modo esterilizando os argumentos subjetivistas articulados", pontuou. "Donde a legitimidade da restituição integral das mensalidades amortizadas no período da normalidade, em parcela única, não havendo que se fale em abatimento das arras ou incidência da cláusula penal diante da culpa exclusiva da ré pela rescisão contratual", concluiu.

Participaram do julgamento, que teve votação unânime, os desembargadores Piva Rodrigues e Galdino Toledo Júnior.

Apelação nº 1017055-91.2021.8.26.0007

(<https://esaj.tjsp.jus.br/cposg/search.do?>)

## 5. DA DATA DE ENTREGA

A Ré tenta condicionar a entrega a diversos eventos futuros, batendo na tecla que havia previsão contratual, entretanto, a matéria já é pacificada quanto a ilegalidade de tal cláusula.

Ainda, será comprovado, que a assinatura do contrato foi feita muito antes, do prazo certo de entrega, assim não prosperando nenhum argumento da Ré.

O Tema Repetitivo 996 STJ é claro:

As teses firmadas, para os fins do artigo 1.036 do CPC/2015, em contrato de promessa de compra e venda de imóvel na planta, foram as seguintes:

1.1. Na aquisição de unidades autônomas em construção, o contrato deverá estabelecer, de **forma clara, expressa e inteligível**, o **prazo certo para a entrega do imóvel**, o qual **não poderá estar vinculado à concessão do financiamento**, ou a **nenhum outro negócio jurídico**, exceto o acréscimo do prazo de tolerância;

1.2. No caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, **o prejuízo do comprador é presumido**, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma.

Tal argumento foi rechaçado a pouco tempo pelo Superior Tribunal de Justiça:

## Superior Tribunal de Justiça

ProAfr no RECURSO ESPECIAL Nº 1.729.593 - SP (2018/0057203-9)

RELATOR : MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE  
RECORRENTE : ASSOCIACAO BRASILEIRA DE INCORPORADORAS IMOBILIARIAS - ABRAINC - "AMICUS CURIAE"  
ADVOGADOS : RUBENS CARMO ELIAS FILHO E OUTRO(S) - SP138871  
DANILO DE BARROS CAMARGO - SP305565  
RECORRENTE : SIND EMP COMP VENDA LOC ADM IMOV RESID COMERC SAO PAULO  
RECORRENTE : CAMARA BRASILEIRA DA INDUSTRIA DA CONSTRUCAO  
ADVOGADO : JOSE CARLOS BAPTISTA PUOLI E OUTRO(S) - SP110829  
RECORRENTE : MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES SA

PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO

### STJ fixa teses repetitivas sobre atraso na entrega de imóvel

11 de setembro de 2019, 21h07

Imprimir Enviar Facebook Twitter WhatsApp

Por Gabriela Coelho

Ouça: 0:00 02:57

A 2ª Seção do Superior Tribunal de Justiça fixou, nesta quarta-feira (11/9), quatro teses jurídicas relativas a compromissos de compra e venda de imóveis na planta. Uma delas afirma que construtoras devem indenizar os compradores de imóveis na planta quando as obras atrasarem.

O voto do relator, ministro Marco Aurélio Bellizze, foi seguido pela unanimidade do colegiado, no sentido em que **não se pode fixar prazo meramente estimativo para a entrega da unidade imobiliária, tampouco vincular a evento futuro.**

"É impositivo que as incorporadoras, mediante programação administrativa e financeira prévia, estabeleçam em seus contratos o prazo para a entrega de imóvel, de maneira indene de dúvidas, utilizando-se de critérios dotados de objetividade e clareza, **que**

**não estejam vinculados a nenhum negócio jurídico futuro**, ainda que este se encontre associado a uma das etapas da contratação da realização da obra. Somente assim estarão preservados os primados do direito à informação, da transparência e da boa-fé, além de assegurar às partes o necessário equilíbrio contratual."

1. **DELIMITAÇÃO DO TEMA 2** DO ACÓRDÃO RECORRIDO E PRIMEIRO DA PRESENTE AFETAÇÃO

Quanto ao Tema 2 do acórdão recorrido e primeiro destacado pelo e. Min. Relator, observa-se que a questão referente aos prazos alternativos de tolerância para a entrega do imóvel foi dirimida pela Corte de origem em relação aos contratos do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) que continham a seguinte cláusula "o promitente comprador declara ter conhecimento de que a data de entrega das chaves retro mencionada é estimativa e que poderá variar de acordo com a data de assinatura do contrato de financiamento junto à Caixa Econômica Federal. Prevalecerá como data de entrega das chaves, para quaisquer fins de direito, 24 (vinte e quatro) meses após a assinatura do referido contrato junto ao agente financeiro" (e-STJ, fl. 1.244), sendo essa a situação fática específica na qual surgiu a controvérsia.

E continua brilhantemente:

Prevaleceu, no acórdão recorrido, a tese de que o CDC impõe que o prazo para a entrega das chaves seja: a) certo e b) estabelecido de forma clara, expressa e inteligível no contrato.

A abusividade reside na própria imprevisão dos eventos futuros.

Produzindo cláusula puramente potestativa, capaz de estabelecer uma vantagem desarrazoada e desproporcional em favor da fornecedora.

Não há que se falar em considerar o prazo alternativo descrito em cláusula contratual condicionado a entrega do imóvel a evento futuro, tão pouco considerar uma data de entrega diversa do alegado na inicial.

Ademais, tal conduta é vedada pelos artigos 39, XII e 51, IV do CDC:

"Artigo 39: É vedado ao fornecedor de produtos e serviços, dentre outras práticas abusivas: ...

**XII - deixar de estipular prazo para o cumprimento de sua obrigação ou deixar a fixação de ser termo inicial a seu exclusivo critério. ”. (g.n.)**

A jurisprudência ratifica:

**COMPRA E VENDA - Imóvel - Atraso na conclusão das obras - Variação do prazo para o seu término a partir da assinatura do financiamento que é ilegal, nula de pleno direito - Arts. 39, XII, e 51, IV e XV, do CDC - Obrigatoriedade da oferta - Art. 30 do CDC - Responsabilidade exclusiva das construtoras - Fortuito interno que se identifica na espécie - A cláusula que prevê a tolerância de 180 dias, viés obrigacional do necessário equilíbrio, não é per se abusiva e deve ser prestigiada diante da dimensão e da complexidade do produto/serviço que se obteve - Tese amplamente majoritária neste Tribunal, já admitida pelo STJ - Atraso dimensionado a partir do interesse da autora - As taxas de evolução de obra, embutidas nas parcelas ordinárias, só devem ser devolvidas a partir da mora - Recurso provido em parte"**

TJSP - 8ª Câmara de Direito Privado

Apelação nº 0039436- 29.2011.8.26.0309

Relator Des. FERREIRA DA CRUZ

julgamento 06/05/2015. (g.n.)

Em caso de dúvida, as cláusulas devem ser interpretadas de maneira mais benéfica ao consumidor, conforme o artigo 47 do Código de Defesa do Consumidor, vejamos:

**"Artigo 47 - As cláusulas contratuais serão interpretadas de maneira mais favorável ao consumidor"**

Sendo assim, é indiscutível o dever de indenizar da requerida, haja visto que o inadimplemento se deu por sua culpa exclusiva.

## 6. DOS LUCROS CESSANTES

Em sua tese de defesa, a requerida tenta insistentemente se esquivar da responsabilização por seus atos, usando da justificativa de que o requerente não faria jus ao recebimento de

indenização por danos materiais à título de lucros cessantes, pois não acostou aos autos qualquer documento que comprove que o imóvel seria locado.

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

Tais argumentos são descabidos e não merecem prosperar, haja visto que é de pacífico entendimento do Supremo Tribunal de Justiça, que o atraso na entrega do imóvel enseja pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo do comprador.

Em caso análogo ao dos autos, foi determinada pelo Egrégio Superior Tribunal de Justiça a concessão dos lucros cessantes:

“CIVIL. CONTRATO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO POR CULPA DA CONSTRUTORA. ARTIGO 924, DO CÓDIGO CIVIL/1916. INAPLICABILIDADE. APLICAÇÃO DO ART. 1.092, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CÓDIGO CIVIL/1916. RESTITUIÇÃO DA INTEGRALIDADE DAS PARCELAS PAGAS E DOS LUCROS CESSANTES PELO VALOR DO ALUGUEL MENSAL QUE IMÓVEL PODERIA TER RENDIDO. PRECEDENTES. (...) - **A inexecução do contrato pelo promitente-vendedor, que não entrega o imóvel na data estipulada, causa, além do dano emergente, figurado nos valores das parcelas pagas pelo promitente-comprador, lucros cessantes a título de alugueres que poderia o imóvel ter rendido se tivesse sido entregue na data contratada. Trata-se de situação que, vinda da experiência comum, não necessita de prova** (art.335 do Código de Processo Civil). Recurso não conhecido. (STJ, REspno 644.984/RJ, 3a Turma, Rel. Min. Nancy Andrighi, 16/08/2005).

Vejamos parte da sentença proferida pela Excelentíssima juíza desta Comarca, **Dra. Renata Olivia Bernardes de Souza**, em demanda processual proposta contra a requerida, em ação similar a esta:

(...) **“Se houve mora na entrega, são devidos lucros cessantes pela privação do bem, mesmo sem haver finalidade locatícia.**

Nesse vértice, é o entendimento do Tribunal de Justiça de São Paulo: “Descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de venda e compra, é cabível a condenação da vendedora por lucros cessantes, havendo a presunção de prejuízo do adquirente, independentemente da finalidade do negócio.” (Súmula no 162).(...)

Desta feita, **os lucros cessantes serão devidos ainda que não fique demonstrado que o comprador tinha finalidade comercial na transação, sendo assim, é irrelevante a função a que se destinaria o imóvel foi adquirido, não se fazendo necessária a comprovação do que se deixou de ganhar no tempo em que houve a mora.**

## 7. DOS DANOS MORAIS

Os compradores fizeram reserva de dinheiro a duras penas, tudo é milimetricamente calculado, tanto valores quanto o período da mudança e qualquer alteração, desencadearam o verdadeiro CAOS na vida dos autores.

INDENIZAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. APARTAMENTO ADEQUIRIDO "NA PLANTA". ATRASO. DANO MATERIAL. DANO MORAL. Insurgência contra sentença de parcial procedência. Sentença mantida. 1. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. Aplicabilidade. Autores que se enquadram na definição legal de consumidores e a ré na de fornecedora (arts. 2º, 3º, CDC), atraindo a referida legislação protetiva. 2. ATRASO NA ENTREGA. Atraso configurado e imputável às rés. "Não constitui hipótese de caso fortuito ou de força maior, a ocorrência de chuvas em excesso, falta de mão de obra, aquecimento do mercado, embargo do empreendimento ou, ainda, entraves administrativos. Essas justificativas encerram 'res inter alios acta' em relação ao compromissário adquirente" (Súmula 161, TJSP). 3. LUCROS CESSANTES. "Descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de venda e compra, é cabível a condenação da vendedora por lucros cessantes, havendo a presunção de prejuízo do adquirente, independentemente da finalidade do negócio"

(súmula 162, TJSP; tese 5, IRDR4, TJSP), de 0,5% do valor do imóvel atualizado por mês de atraso até a entrega do imóvel. 4. DANO MORAL. Atraso de cerca de dois anos na entrega de imóvel gera dano moral. Valor adequadamente fixado (R\$ 10.000,00), não comportando redução. 5. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. Critério adequado seria o da fixação com base no valor da condenação. Proibição, contudo, de "reformatio in pejus". RECURSO DESPROVIDO.

TJ-SP - AC: 10188047420218260224

Relator: Carlos Alberto de Salles

Data de Julgamento: 08/03/2022

3ª Câmara de Direito Privado

Data de Publicação: 08/03/2022)

Contrariamente ao alegado pela requerida, não se trata, o presente caso, de um simples aborrecimento.

Com efeito, a de ser dito que o requerente adquiriu sua nova **residência** e, **a partir da assinatura do contrato, passou a fazer planos, planejar sua vida em seu novo imóvel**, se preparar financeiramente para obtenção da casa própria.

Todavia, infelizmente nada disso se concretizou como planejado, por culpa exclusivamente da requerida por ter gerado um atraso excessivo na conclusão da obra, **afinal a Requerente foi privada de seu lar, tendo que morar em lugares provisórios por longo período, se um atraso de poucas horas de um voo já traz aborrecimento, imagine um atraso de meses para a entrega de um lar.**

A indenização a título de danos morais se faz necessária não apenas para suprir o prejuízo psicológico suportado pelo requerente, mas principalmente para que tenha caráter punitivo e consiga frear tal prática, que para a requerida parece ser comum e segundo suas palavras e não causa sofrimento ou dor.

Como já fartamente demonstrado nessa lide, é de pacífico entendimento do STJ o cabimento de indenização por danos morais em casos referentes ao atraso de obra, senão vejamos:

RECURSO ESPECIAL Nº 1.664.366 - SP (2017/0070953-9)  
RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA RECORRENTE  
: GOLD PANAMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA  
RECORRENTE : GOLDFARB INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES  
S/A ADVOGADOS AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM  
RECURSO ESPECIAL. **IMÓVEL. COMPROMISSO DE COMPRA E  
VENDA. ENTREGA. ATRASO. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL.  
DANO MORAL. INEXISTÊNCIA. PRECEDENTES.** 1. Esta Corte tem  
firmado o posicionamento de que o mero descumprimento  
contratual, caso em que a promitente vendedora deixa de entregar  
o imóvel no prazo contratual injustificadamente, embora possa  
ensejar reparação por danos materiais, não acarreta, por si só,  
danos morais. 2. Na hipótese dos autos, a construtora recorrida foi  
condenada ao pagamento de danos materiais e morais, sendo estes  
últimos fundamentados apenas na demora na entrega do imóvel, os  
quais não são, portanto, devidos. 3. Agravo regimental não provido.  
(AgRg no AREsp n. 570.086/PE, Relator Ministro RICARDO VILLAS  
BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/10/2015, DJe  
27/10/2015.) Cabe ser analisado, portanto, se, no caso concreto, o  
descumprimento contratual ultrapassou o mero dissabor, devendo-  
se levar em conta, apenas, as premissas fáticas descritas no  
acórdão recorrido para que não incida a vedação contida no  
enunciado n. 7 da Súmula do STJ. **No caso, o TJSP condenou as  
recorrentes ao pagamento de danos morais, fixados em R\$  
15.000,00 (quinze mil reais).** Para tanto, adotou fundamentação  
sucinta, nos seguintes termos (e-STJ fls. 294/295): A situação  
criada pelo inadimplemento gera instabilidade e incertezas no  
comprador, que se vê sem perspectiva de mudança para o imóvel  
adquirido, tendo de se submeter a condições nem sempre  
agradáveis. Por outro lado, tem se tornado prática no mercado  
imobiliário o atraso nas obras, muito embora as construtoras não  
se abstenham de dar início a novos empreendimentos o que,  
naturalmente, tende a fazer com que a mão-de-obra torne-se ainda  
mais escassa. Além disso, **o atraso mostra-se comercialmente  
interessante, na medida em que boa parte do valor dos imóveis  
é recebido antes da entrega do bem e serve para o  
financiamento das despesas das construtoras. Assim,**

**considerado os dois critérios, razoável o arbitramento da indenização por danos morais em R\$ 15.000,00, acrescido de correção monetária a partir deste julgado e juros de mora desde a citação.** Portanto, extrai-se que a Corte local concluiu que o mero atraso na entrega do imóvel, por si só, causou dano moral. Com efeito, o Tribunal a quo deixou de apontar, concretamente, situação específica, desvinculada dos normais aborrecimentos da parte que não recebe o imóvel no prazo contratual, discorrendo sobre episódio consistente em mero descumprimento do contrato, incapaz de gerar dor e sofrimento indenizável. Publique-se e intímem-se. Brasília-DF, 26 de abril de 2017. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA Relator  
(STJ - REsp: 1664366 SP 2017/0070953-9, Relator: Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Data de Publicação: DJ 03/05/2017)

**O referido imóvel deveria ter sido entregue até abril de 2011, entretanto, as obras atrasaram injustificadamente e o imóvel apenas foi entregue em setembro de 2012.**

Portanto, não há que prosperar a defesa apresentada, devendo ser rechaçada por completo.

## 8. DOS REQUERIMENTOS FINAIS

Impugna a tese de defesa, bem como os documentos juntados, reiterando os termos da inicial, requerendo que seja julgada **TOTALMENTE PROCEDENTE** a presente ação, nos termos da exordial.

Termos em que,  
Pede deferimento.  
Campinas, 18 de junho de 2024

**BRUNO NICOLETI BOIAGO**  
OAB/SP 388.054

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

COMARCA DE CAMPINAS

FORO DE CAMPINAS

3ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CIVEL

AV. FRANCISCO XAVIER DE ARRUDA CAMARGO, 300, Sala 02,

JD. SANTANA - CEP 13088-901, Fone: 19-2101-3268, Campinas-SP - E-

mail: upj1a3jec@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: 12:30 às 18:00 horas.****ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital n°: **1013380-85.2024.8.26.0114**  
Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Indenização por Dano Moral**  
Requerente: **Diankerley de Freitas Damasceno e outro**  
Requerido: **Reserva Santa Izabel Empreendimento Imobiliário Spe Ltda e outro**

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 162, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):

Manifeste-se o requerido, caso queira, sobre os documentos juntados com a réplica.

Nada Mais. Campinas, 20 de junho de 2024. Eu, \_\_\_\_, Letícia Pizarro Machado, Estagiário Nível Superior.

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0479/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Bruno Nicoleti Boiago (OAB 388054/SP)	D.J.E
Aline Reis Fagundes (OAB 262567/SP)	D.J.E
João Carlos de Lima Junior (OAB 142452/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Manifeste-se o requerido, caso queira, sobre os documentos juntados com a réplica."

Campinas, 21 de junho de 2024.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0479/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 24/06/2024. Considera-se a data de publicação em 25/06/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado  
Bruno Nicoletti Boiago (OAB 388054/SP)  
Aline Reis Fagundes (OAB 262567/SP)  
João Carlos de Lima Junior (OAB 142452/SP)

Teor do ato: "Manifeste-se o requerido, caso queira, sobre os documentos juntados com a réplica."

Campinas, 22 de junho de 2024.



## EXCELENTÍSSIMO JUÍZO DA 3ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS, ESTADO DE SÃO PAULO

Processo nº 1013380-85.2024.8.26.0114

**BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA.** e **RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, já qualificada nos autos do processo em epígrafe, que lhe movem **DIANKERLEY DE FREITAS DAMASCENO** e **RENATA CAMARGO MATHEUS DAMASCENO**, em trâmite perante esta Vara, sob o nº supra, vem à presença de Vossa Excelência, por seus advogados, em atenção ao Ato Ordinatório de fl. 254, apresentar **MANIFESTAÇÃO** em relação à Réplica de fls. 239/253, pelos motivos de fato e de direito a seguir expostos.

### I. DA NATUREZA DO CONTRATO E O REAL PRAZO DA OBRA:

Inicialmente, é importante destacar o empreendimento das Requeridas consiste em loteamento urbano, implantado nos termos da Lei nº 6.766/79, devidamente registrado (R. 09), na matrícula nº 11.316 do Oficial de Registro de Imóveis de Jaguariúna/SP, desde 06 de abril de 2018.

Assim, o regime jurídico aplicável é da lei especial nº 6.766/1979. Nota-se que há expressa informação ao comprador acerca da submissão do loteamento à respectiva Lei, conforme se percebe pela análise da Cláusula 5ª do instrumento entabulado:



**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 09 da matrícula 11.316 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Jaguariúna, Estado de São Paulo.

Ainda, consta expressamente no contrato entabulado entre as partes que caso ocorra atraso na emissão do TVO por culpa da Municipalidade, não caberá aos Requerentes nenhum pleito de indenização:

**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.

Além do mais, em se tratando de loteamento urbano, o artigo 18, inciso V, da Lei nº 6.766/79 estabelece o prazo de 04 (quatro) anos para a execução das obras.

Destaca-se que o prazo do artigo 18, inciso V mencionado no contrato e no Decreto é contado a partir do registro do loteamento, que no caso em tela ocorreu em 28 de agosto de 2018, vencendo, portanto, em agosto de 2022, conforme legislação especial e expressa previsão contratual.

Ainda, é importante destacar que está previsto em contrato, Cláusula 65ª, que a posse definitiva do lote se concretizaria com a expedição do TVO:

**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.

Ademais, as cláusulas do Contrato de compra e venda, que vinculam as partes, são todas demasiadamente claras ao dispor que, a partir da assinatura da avença, os promissários compradores, ficariam responsáveis pelo pagamento de todos os encargos incidentes sobre o bem e são imitados na posse precária do lote.



Inobstante, esclarece-se que consta expressamente no contrato (Cláusula 65ª), que a posse definitiva do lote se concretizaria com a expedição do TVO, sendo que termo (fls. 75-76) foi expedido em 15/12/2021, ou seja, **desde tal data os Requerentes já detinham da posse do lote, podendo realizar obras necessárias.**

Portanto, não há qualquer ilicitude no que tangem as cláusulas, logo não há que se falar em nulidade de quaisquer cláusulas contratuais.

Assim, para todos os fins de direito e eventual indenização, **o termo final da conclusão da obra deve ser considerado agosto de 2022**, conforme prescrito em lei e reportado no contrato, ou, na pior das hipóteses, dezembro de 2021 data da expedição do TVO.

## II. DO CASO FORTUITO E/OU FORÇA MAIOR – PANDEMIA COVID-19:

Conforme já exposto, no que pese os Requerentes terem adquiridos o lote em setembro de 2018, com promessa de entrega em 2021.

O Requerente pleiteia indenização material a título de Lucros Cessantes, com fulcro no Código de Defesa do Consumidor, em razão do atraso na entrega do lote - objeto do contrato de compromisso de venda e compra firmados com as Requeridas.

Nesse ponto, se faz extremamente importante esclarecer que o contrato de compromisso de venda e compra firmado consiste em um negócio jurídico em que os promitentes compradores se obrigam ao pagamento do imóvel loteamento futuro mediante recursos próprios, quando efetivamente autorizada.

Neste sentido, o contrato firmado entre as partes prevê, na **Cláusula 26ª, parágrafo 7º**, ficou expressamente exposto que não se caracteriza atraso na entrega do lote, na ocorrência de caso fortuito ou motivo de força maior.

Ocorre que o período em que se discute a execução do contrato *subjudice* não se trata de condições normais, dadas as condições adversas experimentadas no mundo todo, decorrente da pandemia da COVID-19.



Desse modo, a prestação de serviços foi drasticamente afetada pela pandemia, gerando consequências drásticas, impactando severamente a atividade da construção civil, afetando inclusive os incorporadores imobiliários que também estão sofrendo prejuízos pelos impactos causados pela pandemia.

**Portanto, o caso em comento, configura clara situação de caso fortuito e força maior, o que exclui a responsabilidade das Requeridas, não respondendo por eventuais prejuízos resultantes do atraso, com forme se extrai do artigo 393 do Código Civil.**

Além do mais, a pandemia tratou-se de situação imprevisível e totalmente adversa ao risco de atividade desenvolvida pelas rés, o que configura o fortuito externo, afastando a responsabilidade do fornecedor, hipótese que ocorre no caso em tela.

Pela doutrina, tanto o caso fortuito, quanto a força maior são a externalidade e ou fato necessário, que não são determinados por culpa do devedor, a inevitabilidade ou irresistibilidade, isto é, o fato deve ser imponderável e atual, que surge de forma avassaladora e com efeitos irresistíveis, exatamente a situação da pandemia da COVID-19.

Em relação ao fortuito externo, trata-se de uma situação completamente dissociado à atividade desempenhada pelo fornecedor. Ora Excelência, a pandemia é uma situação clara de fortuito externo, pois não diz respeito a fatos decorrentes do risco da atividade da construção civil.

Portanto, a Requerida reitera que os pedidos iniciais devem ser julgados improcedentes.

### III. INEXISTÊNCIA DE ATRASO NA ENTREGA DO LOTEAMENTO

Os Requerentes fundamentam seu pedido de indenização por danos materiais a título de lucros cessantes e indenização por danos morais no atraso da entrega do lote adquirido. Todavia, se faz extremamente necessário alguns esclarecimentos acerca de tal ponto.

Como se extrai da inicial, os Requerentes alegam que o lote adquirido foi entregue na

Assembléia Geral Ordinária que ocorreu no dia 30/03/2022. Entretanto, os Requerentes fizeram confusão em relação das datas.

Nota-se, Excelência, que consta expressamente no Edital de fls. 57, a Assembleia mencionada pelos Requerentes teve como pauta a entrega das obras de infraestrutura do Loteamento, e não o lote individual de cada adquirente:

**EDITAL DE CONVOCAÇÃO DE ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA  
ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS E ADQUIRENTES DE LOTES DO  
RESERVA SANTA IZABEL  
CNPJ 41.234.693/0001-64**

Nos termos do que dispõe o artigo 12, parágrafo primeiro, inciso I do Estatuto da ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS E ADQUIRENTES DE LOTES DO RESERVA SANTA IZABEL, localizada à Rod SP-340 - Governador Dr. Adhemar Pereira de Barros, KM 130, S/Nº, Sítio Santa Izabel, Jaguariúna/SP, CEP 13.910-001, inscrita no CNPJ sob nº 41.234.693/0001-64, considerando que o Empreendedor promoverá nesse mesmo dia e horário a entrega dos lotes aos proprietários, ficam convocados os associados a se reunirem em ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA, a realizar-se no dia 04 de maio de 2022, às 18h30min em Primeira Convocação e em Segunda Convocação, às 19h00min, com qualquer número de presentes, nas dependências do empreendimento, para a deliberação sobre a seguinte ORDEM DO DIA:

1. Entrega das obras de infraestrutura do Loteamento Reserva Santa Izabel para os proprietários e para a Associação de Proprietários e Adquirentes de lotes do Reserva Santa Izabel
2. Apresentação da administradora Grupo Invest;
3. Apresentação e deliberação sobre o orçamento anual do exercício, com a correspondente fixação da contribuição mensal dos associados;

Inobstante, esclarece-se, novamente, que consta expressamente no contrato, Cláusula 65ª, que a posse definitiva do lote se concretizaria com a expedição do TVO, e, o presente termo (fls. 75-76) foi expedido em 15/12/2021, ou seja, desde tal data os Requerentes já detinham da posse do lote, podendo realizar obras necessárias.

Além do mais, em se tratando de loteamento urbano, o artigo 18, inciso V, da Lei nº 6.766/79 estabelece o prazo de 04 (quatro) anos para a execução das obras, sendo tal prazo contado a partir do registro do loteamento, que no caso em tela ocorreu em 28 de agosto de 2018, vencendo, portanto, **em agosto de 2022**, conforme legislação especial e expressa previsão contratual.

Pertinente relembra o quanto alegado em tópico anterior, que inobstante todas as obras de infraestrutura já estarem prontas naquela época, vistoriadas e aprovadas pela Prefeitura Municipal de Jaguariúna (vistoria solicitada em 22.09.2021), o referido documento somente foi expedido em 15.12.2021 em razão da Pandemia causada pela COVID-19.



Desta forma, resta-se comprovado que não há que se falar em atraso na entrega de lote, motivo pelo qual não deve ser acolhidos os pedidos dos Requerentes quaisquer indenização.

#### **IV. DA IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS A TÍTULO DE LUCROS CESSANTES**

Os Requerentes pleiteiam a condenação das Requeridas ao pagamento de indenização a título de lucros cessantes na percentagem de 1% do valor pago pelo lote, por mês do alegado atraso. Contudo, os Requerentes incorreram em erro em alguns pontos, os quais serão a expostos.

Inicialmente, as aduções deste tópico restam desde já afastadas pela decorrência lógica dos argumentos expostos no item retro, pois que já se demonstrou que inexistente atraso de obra, e, por mais que se entenda que tenha ocorrido, não se deu por responsabilidade das Requeridas.

Na ausência de tais elementos e ainda com o afastamento da responsabilização das Requeridas pelos atrasos consoante já abordado, não há que se falar na indenização pretendida com o pagamento de referida multa.

Além do mais, Excelência, cumpre destacar que no Tópico 1 da exordial, os Requerentes afirmaram que a promessa de compra e venda de imóvel foi celebrado no dia 29/09/2018. Já no Tópico 5 os Requerentes declaram que o contrato foi assinado em 03/12/2019. Entretanto, por nenhuma ótica está correto.

Conforme se extrai do incluso Quadro Resumo e Cláusulas Gerais do Contrato o instrumento firmado entre as partes foi assinada no dia 22 de Outubro de 2018.

Ou seja, Excelência, os Requerentes pleiteiam a condenação das Requeridas em Lucros Cessantes na percentagem 1% trazendo como base as alterações advindas da Lei nº 13.786/2018, sob alegação que o contrato foi assinado posterior a promulgação da lei. O que já restou comprovado que confere com a realidade, já que o contrato foi assinado em outubro de 2018 e a mencionada Lei foi publicada em dezembro de 2018.



Inobstante, outro ponto que deve-se esclarecer, é que o caso em tela **trata-se de um loteamento e não incorporação imobiliária**, com isso cumpre-nos destacar que a venda de lote na planta é completamente diferente da situação de incorporação imobiliária.

No caso dos loteamentos existe legislação específica e típica que trata da matéria, a saber, a chamada Lei Lehmann (Lei nº 6.766 de 1979), referida legislação dispõe sobre o parcelamento do solo urbano entre outras providências.

Importante destacar que a Lei nº 13.786/2018, conhecida como Lei do Distrato, alterou as Lei nº 4.591/1964, que dispõe acerca de condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, e a Lei nº 6.766/1979, que disciplinam acerca do Parcelamento do Solo Urbano.

Nota-se da leitura da mencionada Lei do Distrato, que em seu artigo 2º altera/inclui os artigos da Lei nº 4.591/1964 – não aplicável ao caso, e o art. 3º altera/inclui artigos à **Lei nº 6.766/1979 – aplicável ao presente caso.**

Seguindo da leitura da exordial, nota-se que os Requerentes fundamentam o pleito à Indenização a título de Lucros Cessantes, com base no **art. 43-A** da Lei do Distrato:

Todavia, tal artigo foi incluído à Lei nº 4.591/1964 que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, a qual não é aplicável ao presente caso.

Desta forma, caso Vossa Excelência entenda pela condenação das Requeridas ao pagamento de Lucros Cessantes, o que não se acredita, *requer* sejam esses fixados com base na percentagem de 0,5%, bem como seja indicada como entrega da obra aquela da expedição do TVO, ou seja, dezembro de 2021, conforme entendimento da jurisprudência.

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

## V. DA INEXISTÊNCIA DE DANO MORAL



Os Requerentes pretendem também a condenação das Requeridas em indenização por danos morais no valor de R\$ 14.000,00 (quatorze mil reais), correspondente a R\$ 7.000,00 (sete mil reais) por Requerente.

Entretanto, razão não assistem os Requerentes, senão vejamos.

Tais alegações não servem como base para sustentar o pedido de danos morais. Primeiramente porque não há que se falar em atraso na entrega da obra, bem como para que se caracterize uma indenização de danos morais, não basta simples alegação. Muito pelo contrário, se exige a necessária e efetiva comprovação do dano decorrente do ato ilícito, com significativo abalo à honra e dignidade, decorrente de uma situação anormal e ilícita.

O prejuízo de ordem moral seria, assim, indenizável, quando consistente numa ofensa anormal, uma agressão que transcenda a normalidade dos fatos da vida cotidiana.

O prejuízo de ordem moral seria indenizável quando consistente numa ofensa anormal, uma agressão que transcenda a normalidade dos fatos da vida cotidiana. Ainda, se exige a necessária e efetiva comprovação do dano decorrente do ato ilícito, o que não se aplica no caso.

Assim, a situação narrada pelo Requerente quanto ao ocorrido não passou de mero aborrecimento.

*Ad argumentandum*, caso Vossa Excelência entenda pela condenação das Requeridas em danos morais, o que não se acredita, requer sejam esses fixados com base nos princípios da proporcionalidade e razoabilidade, a fim de evitar o locupletamento indevido do Requerente já que o valor pleiteado na inicial se mostra completamente exorbitante de acordo com a jurisprudência atual, bem como sem fundamento legal o pedido em percentagem do valor pago pelo lote.

Dessa forma, o pedido do Requerente deve ser **julgado improcedente**. Subsidiariamente, requer que a condenação em danos morais seja arbitrada em patamares condizentes com a jurisprudência, sem o desvio da dupla finalidade.



## VI. DOS PEDIDOS:

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

- a. Sejam os pedidos dos Requerentes julgados improcedentes, nos termos expostos na presente Contestação;
- b. Provar o alegado por todos os meios em direito admitidos em direito;

Por fim, requer que as intimações via Diário Oficial de Justiça sejam realizadas **EXCLUSIVAMENTE** em nome dos advogados **João Carlos de Lima Junior**, inscrito na OAB/SP sob nº 142.452, **sob pena de nulidade**.

Termos em que pede e espera deferimento.

De Campinas para Jaguariúna, 2 de julho de 2024.

**João Carlos de Lima Junior**  
**OAB/SP 142.452**


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

COMARCA de Campinas

FORO DE CAMPINAS

3ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

AV. FRANCISCO XAVIER DE ARRUDA CAMARGO, 300, Sala 02 -  
JD. SANTANA

CEP: 13088-901 - Campinas - SP

Telefone: 19-2101-3268 - E-mail: upj1a3jec@tjsp.jus.br

<b>DECISÃO</b>
----------------

Processo nº:	<b>1013380-85.2024.8.26.0114</b>
Classe - Assunto	<b>Procedimento do Juizado Especial Cível - Indenização por Dano Moral</b>
Requerente:	<b>Diankerley de Freitas Damasceno e outro</b>
Requerido:	<b>Reserva Santa Izabel Empreendimento Imobiliário Spe Ltda e outro</b>

Juíza de Direito: **Dra.Fernanda Franco Bueno Cáceres**

Vistos.

Manifestem-se as partes sobre a existência de provas a serem produzidas em audiência de Instrução e Julgamento, especificando-as e esclarecendo sua pertinência e utilidade, no prazo de 15 dias, sob pena de preclusão.

Quanto a testemunhas, incumbirá ainda às partes o fornecimento do nome, endereço completo, contato telefônico e *e-mail* das testemunhas. Ficam as partes advertidas quanto ao limite do artigo 34 da lei 9099/95, impedimentos e suspeições previstas no artigo 447 e seus parágrafos do CPC, devendo indicar grau de parentesco, vínculo de amizade ou empregatício com o arrolante, se houver, além de mencionar de forma pormenorizada os fatos sobre os quais cada uma irá depor. Tudo **sob pena de preclusão**.

**Ainda, as partes deverão se manifestar se concordam com a realização de audiência por videoconferência. Em caso de silêncio ou discordância de uma das partes, será designada audiência presencial.**

Em virtude da implantação do teletrabalho em todas instâncias do judiciário paulista, eventuais gravações deverão ser fornecidas mediante *link* para acesso de documentos em nuvem (Google Drive, Dropbox, etc.), salvo justificada impossibilidade.

Decorrido o prazo acima *in albis*, ou em caso negativo, dispense, desde já, a realização da audiência de Instrução e Julgamento, consoante teor do art. 355, inciso I, do Código de Processo Civil e determino a remessa dos autos à conclusão para sentença.

Deve o(a) advogado(a), ao proceder o protocolo da petição, por meio do link de "Petição Intermediária de 1º Grau", cadastrá-la na categoria "Petições Diversas", tipo de petição: "**38022 – Indicação de provas**", a fim de conferir maior agilidade na identificação no fluxo de trabalho.

Intime-se.

Campinas, 03 de julho de 2024.

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0524/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Bruno Nicoletti Boiago (OAB 388054/SP)	D.J.E
Aline Reis Fagundes (OAB 262567/SP)	D.J.E
João Carlos de Lima Junior (OAB 142452/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Manifestem-se as partes sobre a existência de provas a serem produzidas em audiência de Instrução e Julgamento, especificando-as e esclarecendo sua pertinência e utilidade, no prazo de 15 dias, sob pena de preclusão. Quanto a testemunhas, incumbirá ainda às partes o fornecimento do nome, endereço completo, contato telefônico e e-mail das testemunhas. Ficam as partes advertidas quanto ao limite do artigo 34 da lei 9099/95, impedimentos e suspeições previstas no artigo 447 e seus parágrafos do CPC, devendo indicar grau de parentesco, vínculo de amizade ou empregatício com o arrolante, se houver, além de mencionar de forma pormenorizada os fatos sobre os quais cada uma irá depor. Tudo sob pena de preclusão. Ainda, as partes deverão se manifestar se concordam com a realização de audiência por videoconferência. Em caso de silêncio ou discordância de uma das partes, será designada audiência presencial. Em virtude da implantação do teletrabalho em todas instâncias do judiciário paulista, eventuais gravações deverão ser fornecidas mediante link para acesso de documentos em nuvem (Google Drive, Dropbox, etc.), salvo justificada impossibilidade. Decorrido o prazo acima in albis, ou em caso negativo, dispense, desde já, a realização da audiência de Instrução e Julgamento, consoante teor do art. 355, inciso I, do Código de Processo Civil e determino a remessa dos autos à conclusão para sentença. Deve o(a) advogado(a), ao proceder o protocolo da petição, por meio do link de "Petição Intermediária de 1º Grau", cadastrá-la na categoria "Petições Diversas", tipo de petição: "38022 - Indicação de provas", a fim de conferir maior agilidade na identificação no fluxo de trabalho. Intime-se."

Campinas, 4 de julho de 2024.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0524/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 05/07/2024. Considera-se a data de publicação em 10/07/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Bruno Nicoletti Boiago (OAB 388054/SP)

Aline Reis Fagundes (OAB 262567/SP)

João Carlos de Lima Junior (OAB 142452/SP)

Teor do ato: "Vistos. Manifestem-se as partes sobre a existência de provas a serem produzidas em audiência de Instrução e Julgamento, especificando-as e esclarecendo sua pertinência e utilidade, no prazo de 15 dias, sob pena de preclusão. Quanto a testemunhas, incumbirá ainda às partes o fornecimento do nome, endereço completo, contato telefônico e e-mail das testemunhas. Ficam as partes advertidas quanto ao limite do artigo 34 da lei 9099/95, impedimentos e suspeições previstas no artigo 447 e seus parágrafos do CPC, devendo indicar grau de parentesco, vínculo de amizade ou empregatício com o arrolante, se houver, além de mencionar de forma pormenorizada os fatos sobre os quais cada uma irá depor. Tudo sob pena de preclusão. Ainda, as partes deverão se manifestar se concordam com a realização de audiência por videoconferência. Em caso de silêncio ou discordância de uma das partes, será designada audiência presencial. Em virtude da implantação do teletrabalho em todas instâncias do judiciário paulista, eventuais gravações deverão ser fornecidas mediante link para acesso de documentos em nuvem (Google Drive, Dropbox, etc.), salvo justificada impossibilidade. Decorrido o prazo acima in albis, ou em caso negativo, dispense, desde já, a realização da audiência de Instrução e Julgamento, consoante teor do art. 355, inciso I, do Código de Processo Civil e determino a remessa dos autos à conclusão para sentença. Deve o(a) advogado(a), ao proceder o protocolo da petição, por meio do link de "Petição Intermediária de 1º Grau", cadastrá-la na categoria "Petições Diversas", tipo de petição: "38022 - Indicação de provas", a fim de conferir maior agilidade na identificação no fluxo de trabalho. Intime-se."

Campinas, 5 de julho de 2024.



**EXCELENTÍSSIMO JUÍZO DA 3ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS, ESTADO DE SÃO PAULO.**

**Processo nº 1013380-85.2024.8.26.0114**

**BUILDING EMPREENDIMENTOS LTDA. e RESERVA SANTA IZABEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, já qualificada nos autos do processo em epígrafe, que lhe movem **DIANKERLEY DE FREITAS DAMASCENO e RENATA CAMARGO MATHEUS DAMASCENO**, em trâmite perante esta Vara, sob o número supra, vem a presença de Vossa Excelência, em atendimento a decisão fls. 266 dos autos, informar que não possui quaisquer provas a produzir, que não as já carreadas aos autos, requerendo o julgamento antecipado da lide.

No entanto, caso não seja esse o entendimento a prevalecer, com a determinação por esse *MM.* Juízo da produção de provas (pericial e oral – depoimento pessoal e oitiva de testemunhas) reservam-se as Requeridas o direito de produzir todas as contraprovas, bem como se manifestar por conta da eventual instrução nos autos, respeitando-se assim o princípio do contraditório e da ampla defesa.

Por fim, requer que as futuras intimações dos atos processuais realizados através da Imprensa Oficial sejam feitas **EXCLUSIVAMENTE** em nome dos advogados **João Carlos de Lima Junior, OAB/SP 142.452**, sob pena de nulidade.

Termos em que,  
Pede e espera deferimento.  
Campinas, 17 de julho de 2024.

**João Carlos de Lima Junior**  
**OAB/SP 142.452**

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

COMARCA DE CAMPINAS

FORO DE CAMPINAS

3ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CIVEL

AV. FRANCISCO XAVIER DE ARRUDA CAMARGO, 300, Sala 02,  
JD. SANTANA - CEP 13088-901, Fone: 19-2101-3268, Campinas-SP - E-mail: upj1a3jec@tjsp.jus.br**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****CERTIDÃO**

Processo Digital nº: **1013380-85.2024.8.26.0114**  
Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Indenização por Dano Moral**  
Requerente: **Diankerley de Freitas Damasceno e outro**  
Requerido: **Reserva Santa Izabel Empreendimento Imobiliario Spe Ltda e outro**

Certifico e dou fé haver decorrido o prazo, sem a manifestação do(s) interessado(s). Nada Mais. Campinas, 10 de setembro de 2024. Eu, \_\_\_\_\_, Maria Helena de Castro Lima, Escrevente Técnico Judiciário.

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

COMARCA DE CAMPINAS

FORO DE CAMPINAS

3ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CIVEL

AV. FRANCISCO XAVIER DE ARRUDA CAMARGO, 300, Sala 02,  
JD. SANTANA - CEP 13088-901, Fone: 19-2101-3268, Campinas-SP - E-mail: upj1a3jec@tjsp.jus.br**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****CERTIDÃO**

Processo Digital n°: **1013380-85.2024.8.26.0114**  
Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Indenização por Dano Moral**  
Requerente: **Diankerley de Freitas Damasceno e outro**  
Requerido: **Reserva Santa Izabel Empreendimento Imobiliario Spe Ltda e outro**

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que encaminho os autos à minuta. Nada Mais. Campinas,  
11 de setembro de 2024. Eu, \_\_\_\_, Maria Helena de Castro Lima, Escrevente  
Técnico Judiciário.



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

COMARCA DE CAMPINAS

FORO DE CAMPINAS

3ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CIVEL

AV. FRANCISCO XAVIER DE ARRUDA CAMARGO, 300, Campinas-SP - CEP 13088-901

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

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1013380-85.2024.8.26.0114**  
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Indenização por Dano Moral**  
 Requerente: **Diankerley de Freitas Damasceno e outro**  
 Requerido: **Reserva Santa Izabel Empreendimento Imobiliário Spe Ltda e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Fernanda Franco Bueno Cáceres**

**VISTOS.**

Dispensado o relatório, nos termos do artigo 38 da Lei 9.099/95.

**FUNDAMENTO E DECIDO.**

A designação de audiência de tentativa de conciliação (artigo 16 da Lei 9.099/95), sem possibilidade de dispensa, é característica intrínseca à essência dos Juizados Especiais. Tão essenciais quanto a obrigatoriedade da audiência de conciliação são o princípio da celeridade processual, característico do procedimento regido pela Lei 9.099/95 (artigo 2º), e aquele constitucional da razoável duração do processo (artigo 5º, inciso LXXVIII, da Constituição Federal). Por isso mesmo, oportuno e conveniente que a audiência de conciliação seja dispensada no caso concreto.

Analisando os autos após o prazo de oferecimento de réplica, de se reconhecer a desnecessidade de realização de audiência de instrução e julgamento, o que, nos termos do Enunciado nº 16 do Comunicado nº 116/2010 do Conselho Supervisor do Sistema de Juizados Especiais (DJE 07/12/2010), não trará qualquer nulidade na forma do artigo 13 da Lei nº 9.099/95.

Julgo o processo no estado em que se encontra, não havendo necessidade de dilação probatória (artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil). Acrescento que *"a necessidade da produção de prova há de ficar evidenciada para que o julgamento antecipado da lide implique em cerceamento de defesa. A antecipação é legítima se os aspectos decisivos estão suficientemente líquidos para embasar o convencimento do Magistrado"* (STF - RE 101.171-8-SP).

No mérito, o pedido inicial merece acolhimento em parte.

Trata-se de ação de reparação por danos materiais e morais, por meio da qual os autores alegam que celebraram com as requeridas, em 29 de setembro de 2018, um contrato de compromisso de compra e venda de lote, relativo ao loteamento Reserva Santa Isabel, na cidade de Jaguariúna/SP, pelo valor total de R\$ 260.940,47. Alegam ainda os autores que tal

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

COMARCA DE CAMPINAS

FORO DE CAMPINAS

3ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CIVEL

AV. FRANCISCO XAVIER DE ARRUDA CAMARGO, 300, Campinas-SP - CEP 13088-901

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

contrato dispunha que a entrega do imóvel se daria até o dia 28 de fevereiro de 2021, já considerando o prazo de tolerância de 180 dias previsto em contrato. Entretanto, mesmo após os autores já terem quitado o contrato e após o decurso do prazo previsto, o imóvel foi entregue apenas em 30 de março de 2022 (1 ano e 1 mês após o prazo máximo estabelecido no contrato). Por tais razões, pugnam os autores pela declaração de nulidade das cláusulas contratuais prejudiciais aos consumidores, além da indenização por lucros cessantes, no importe de 1% ao mês sobre o valor total do contrato, pelo período entre 28 de fevereiro de 2021 e 30 de março de 2022, além dos danos morais experimentados.

Em contestação, as requeridas sustentam que o imóvel teria sido entregue dentro do limite legal para a execução das obras, que seria de 4 anos a partir da data do registro do loteamento, nos termos do artigo 18, inciso V, da Lei nº 6.766/79. Sustentam, ainda, a ocorrência de caso fortuito e/ou força maior em razão da pandemia de Covid-19, que teria atrasado de forma imprevisível a obra. Em decorrência desses fatos, impugnam os pedidos indenizatórios formulados pelos autores.

Examinando-se os termos do instrumento contratual celebrado pelas partes (fls. 19/54), verifica-se que o prazo estabelecido pelas requeridas no próprio instrumento de adesão por elas elaborado era de 24 meses após a data de registro do loteamento em questão no Cartório de Registro de Imóveis de Jaguariúna, havendo ainda a previsão de um prazo de prorrogação dessa obrigação por 180 dias, nos termos do parágrafo 1º da cláusula 26ª da avença (fls. 34).

Os autores ainda comprovaram nos autos que o registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis competente deu-se em 28 de agosto de 2018, conforme o R.09 na certidão de matrícula do imóvel (fls. 92). Diante disso, tem-se incontroverso que o prazo previsto para a conclusão das obras e entrega do lote venceria em 28 de agosto de 2020, com tolerância contratual até o dia 28 de fevereiro de 2021.

A alegação das requeridas no sentido de que o prazo seria de 4 anos, de acordo com a disposição do artigo 18, inciso V, da Lei nº 6.766/79 não possui fundamento, já que a referida norma estabelece meramente "*prazo máximo*" de entrega, não havendo qualquer impedimento para que se preveja, em contrato, um prazo menor. Nunca é demais lembrar que o contrato foi elaborado pelas próprias requeridas e, dessa forma foi imposto à parte aderente (os requerentes consumidores), cabendo assim a interpretação de suas regras sempre de forma mais favorável a estes, nos termos do artigo 47 do Código de Defesa do Consumidor.



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

COMARCA DE CAMPINAS

FORO DE CAMPINAS

3ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CIVEL

AV. FRANCISCO XAVIER DE ARRUDA CAMARGO, 300, Campinas-SP - CEP 13088-901

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

Inegável, portanto, a mora das requeridas em relação ao cumprimento da obrigação de entrega do lote adquirido pelos autores. Resta pendente, portanto, apenas a análise da excludente de responsabilidade apresentada pelas requeridas, que também não merece acolhimento.

Não é possível considerar a pandemia de Covid-19, nesse caso específico, como hipótese que configure caso fortuito e/ou força maior. E isso porque não há nos autos provas de circunstâncias específicas decorrentes da pandemia que tenham impossibilitado o cumprimento do cronograma inicial da obra. Ademais, a atividade da construção civil foi uma das únicas que não teve paralisação efetiva e significativa por longo período, sendo considerada atividade essencial que não experimentou prejuízos com as medidas de isolamento social decretadas pelos governos federal, estadual e municipal.

Nesse sentido, destaca-se o entendimento da Corte Bandeirante:

*"APELAÇÃO CÍVEL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. SUSPENSÃO DO PROCESSO. INADMISSIBILIDADE. NÃO CONFIGURAÇÃO DAS HIPÓTESES PREVISTAS NO ART. 313 DO CPC. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO CARACTERIZAÇÃO. MÉRITO. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DO IMÓVEL. COMPROVAÇÃO. INAPLICABILIDADE DO PRAZO PREVISTO NA LEI N. 6.766 DE 1979. PREVALÊNCIA DO PRAZO DE CONCLUSÃO DAS OBRAS PREVISTO EM CONTRATO. RESPONSABILIDADE DA VENDEDORA. CONSTATAÇÃO. MORA ADVINDA DE FORTUITO INTERNO. SÚMULA 161 DO TJSP. PRECEDENTES. OBSERVÂNCIA DA LEI N. 9.514 DE 1997. DESNECESSIDADE. INADIMPLEMENTO POR FATO IMPUTÁVEL À CONSTRUTORA. LEGISLAÇÃO CONSUMERISTA. APLICAÇÃO. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. SÚMULA Nº 162 DO TJSP. VALOR DA CONDENAÇÃO FIXADO NO EQUIVALENTE AO LOCATIVO, DE 0,5% AO MÊS DE ATRASO, CALCULADO SOBRE O VALOR ATUALIZADO DO CONTRATO. CUMULAÇÃO COM MULTA MORATÓRIA INVERTIDA. INADMISSIBILIDADE. JUROS MORATÓRIOS. TERMO INICIAL: CITAÇÃO, POR HAVER INADIMPLEMENTO EXCLUSIVO DA FORNECEDORA. CORREÇÃO MONETÁRIA. ÍNDICE DA TABELA PRÁTICA DESTE TJSP. ADOÇÃO. DÉBITO JUDICIAL. PRECEDENTE. PREVISÃO CONTRATUAL DE TRANSFERÊNCIA AOS PROMISSÁRIOS-COMPRADORES DA RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO DO IPTU ANTES DA EFETIVA ENTREGA DO BEM. NULIDADE. DEVER DE RESTITUIÇÃO DOS VALORES DESPENDIDOS COM O PAGAMENTO DE IPTU ANTES DA IMISSÃO DOS ADQUIRENTES NA EFETIVA POSSE DO BEM TRANSACIONADO.*


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE CAMPINAS**
**FORO DE CAMPINAS**
**3ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**
**AV. FRANCISCO XAVIER DE ARRUDA CAMARGO, 300, Campinas-SP - CEP 13088-901**
**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

*PRECEDENTES. RECURSO PROVIDO EM PARTE. 1. O pedido de suspensão do processo deve ser rechaçado quando não houver fundamento em dispositivo legal. 2. Se, à luz da legislação e da jurisprudência, a prova documental juntada aos autos é suficiente para o correto equacionamento da lide, a dispensa de instrução probatória não configura cerceamento de defesa. 3. O atraso na entrega do imóvel transacionado fica evidenciado quando demonstrado o decurso do prazo previsto em contrato sem a conclusão do empreendimento. O prazo de quatro anos consagrado na Lei n. 6.766 de 1979 não é oponível aos adquirentes de lote. 4. **A pandemia decorrente da proliferação do vírus da COVID-19 não pode ser considerada caso fortuito ou força maior, quando, durante o período, a atividade exercida pela pessoa jurídica relativa à construção civil foi formalmente considerada essencial pelo Governo Federal e, materialmente, a disseminação de empreendimentos imobiliários no Estado de São Paulo, durante a crise sanitária, é fato notório.** 5. Entraves administrativos que geram atrasos na entrega de imóvel são caracterizados como fortuito interno e não constituem hipóteses de caso fortuito ou de força maior capazes de excluir a responsabilidade objetiva da vendedora. Respeito à Súmula 161 deste Tribunal. 6. Na hipótese de ficar caracterizado o descumprimento contratual por parte da construtora, a regulação prevista na Lei n. 9.514 de 1997 cede espaço à da Lei n. 8.078 1990. Entendimento do Superior Tribunal de Justiça. 7. É cabível a condenação da vendedora por lucros cessantes, quando esta descumpra o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de venda e compra, havendo a presunção de prejuízo do adquirente, independentemente da finalidade do negócio. Aplicação da Súmula 162 deste Egrégio Tribunal. 8. Lucros cessantes fixados em 0,5% do valor do contrato e devidos a partir do início do atraso até a efetiva entrega das chaves ao adquirente. Precedentes 9. Se houver inadimplemento do compromisso de compra e venda pela vendedora, os juros de mora incidem desde a citação. 10. Se a decisão judicial condenatória é indispensável, aplica-se o índice de correção monetária previsto na Tabela Prática deste Tribunal de Justiça. 11. Impossibilidade de cumulação da multa contratual com lucros cessantes (Tema 970 do C. STJ). 12. É indevida a atribuição de responsabilidade aos adquirentes de lote pelo pagamento do IPTU vencido antes da efetiva imissão na posse do bem, o que enseja o dever de ressarcimento por parte da vendedora. " (TJSP; Apelação Cível 1009090-64.2022.8.26.0286; Relator (a): Maria do Carmo Honorio; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itu - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/10/2013; Data de Registro: 15/09/2024 – negrito não original).*

**"INTERESSE DE AGIR – ALEGAÇÃO DE QUE A MULTA**



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

COMARCA DE CAMPINAS

FORO DE CAMPINAS

3ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

AV. FRANCISCO XAVIER DE ARRUDA CAMARGO, 300, Campinas-SP - CEP 13088-901

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

*CONTRATUAL INVERSA FORA PAGA NA VIA ADMINISTRATIVA – INEXISTÊNCIA DE PROVA DO PAGAMENTO – INTERESSE DE AGIR MANIFESTO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – DEMANDA DE INDENIZAÇÃO DE DANOS MATERIAIS - IMÓVEL NÃO ENTREGUE AO COMPRADOR APÓS O TÉRMINO DO PRAZO DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS - PANDEMIA (COVID-19) - ATIVIDADE DA CONSTRUÇÃO CIVIL NÃO INSERIDA NAS MEDIDAS DE ISOLAMENTO SOCIAL - PRECEDENTE DESTA CORTE – DEVIDA A INDENIZAÇÃO DE LUCROS CESSANTES (TJSP, SÚMULA 162) – – ATRASO INJUSTIFICADO – JUROS DE MORA DESDE A CITAÇÃO – RESPONSABILIDADE CONTRATUAL (CC, ART. 405) – TAXA SELIC – DESCABIMENTO – APLICAÇÃO ESPECÍFICA À RESTITUIÇÃO OU COMPENSAÇÃO DE TRIBUTOS FEDERAIS – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO DESPROVIDO.” (TJSP; Apelação Cível 1039775-85.2022.8.26.0114; Relator (a): Theodureto Camargo; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/09/2024; Data de Registro: 12/09/2024 – nergito não original).*

Ora, o consumidor não está obrigado a aguardar indefinidamente a conclusão da obra, além do prazo de tolerância contratado, pois isto deixaria ao arbítrio dos fornecedores o evento final. Com isso, cabível realmente a decretação de nulidade das cláusulas contratuais que impunham tal encargo aos autores.

Conforme o tema 05 do Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas sob nº 0023203-35.2016.8.26.0000 do E. TJSP: *“O atraso da prestação de entrega de imóvel objeto de compromisso de compra e venda gera obrigação da alienante indenizar o adquirente pela privação injusta do uso do bem. O uso será obtido economicamente pela medida de um aluguel, que pode ser calculado em percentual sobre o valor atualizado do contrato, correspondente ao que deixou de receber, ou teve de pagar para fazer uso de imóvel semelhante, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma já regularizada”.*

De fato, a impossibilidade de fruição do bem ou de sua disponibilização para locação enquadra-se no disposto pelo artigo 402 do Código Civil, configurando hipótese de ocorrência de lucros cessantes. Nesse sentido, trilha a jurisprudência do Colendo Superior Tribunal de Justiça:

*“PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. PREPARO. INSUFICIÊNCIA. DESERÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. CIVIL. CONTRATO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA.*



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

COMARCA DE CAMPINAS

FORO DE CAMPINAS

3ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CIVEL

AV. FRANCISCO XAVIER DE ARRUDA CAMARGO, 300, Campinas-SP - CEP 13088-901

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

*IMÓVEL. ENTREGA. ATRASO. MULTA. PRESCRIÇÃO. AFASTAMENTO. LUCROS CESSANTES. INCIDÊNCIA (...). Configurado na instância ordinária o adimplemento das parcelas a que estava o promitente comprador obrigado e o inadimplemento do promitente vendedor, viabilizada fica a condenação em lucros cessantes, expressados pela impossibilidade de uso e de locação do imóvel, durante todo o tempo, mais de 22 anos, de atraso na entrega do imóvel. Precedentes da Terceira e da Quarta Turmas (...)*” (REsp 155.091/RJ, Rel. Ministro Fernando Gonçalves, Quarta Turma, julgado em 22/06/2004, DJ 02/08/2004, p. 395).

*“CIVIL. CONTRATO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO POR CULPA DA CONSTRUTORA. ARTIGO 924, DO CÓDIGO CIVIL/1916. INAPLICABILIDADE. APLICAÇÃO DO ART. 1.092, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CÓDIGO CIVIL/1916. RESTITUIÇÃO DA INTEGRALIDADE DAS PARCELAS PAGAS E DOS LUCROS CESSANTES PELO VALOR DO ALUGUEL MENSAL QUE IMÓVEL PODERIA TER RENDIDO. PRECEDENTES (...). A inexecução do contrato pelo promitente-vendedor, que não entrega o imóvel na data estipulada, causa, além do dano emergente, figurado nos valores das parcelas pagas pelo promitente-comprador, lucros cessantes a título de alugueres que poderia o imóvel ter rendido se tivesse sido entregue na data contratada. Trata-se de situação que, vinda da experiência comum, não necessita de prova (art. 335 do Código de Processo Civil) (...)*” (REsp 644984/RJ, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 16/08/2005, DJ 05/09/2005, p. 402).

*“AGRAVO REGIMENTAL - COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA - LUCROS CESSANTES - PRESUNÇÃO - CABIMENTO - DECISÃO AGRAVADA MANTIDA - IMPROVIMENTO. A jurisprudência desta Casa é pacífica no sentido de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes. Nesse caso, há presunção de prejuízo do promitente-comprador, cabendo ao vendedor, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável. Precedentes (...)*” (AgRg no REsp 1202506/RJ, Rel. Ministro Sidnei Beneti, Terceira Turma, julgado em 07/02/2012, DJe 24/02/2012).

A pretensão de lucros cessantes dos autores encontra-se de acordo com a jurisprudência e, por isso, no período compreendido entre 28 de fevereiro de 2021 e 30 de março de 2022, as requeridas deverão arcar com tal indenização. Entretanto, ao contrário do pretendido pelos autores, a indenização mensal deverá ser de 0,5% sobre o valor atualizado do imóvel (TJ/SP – Ap. nº 0349342- 92.2009.8.26.0000 - rel. Des. ELCIO TRUJILLO - j. 05/06/2012; Ap.



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

COMARCA DE CAMPINAS

FORO DE CAMPINAS

3ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CIVEL

AV. FRANCISCO XAVIER DE ARRUDA CAMARGO, 300, Campinas-SP - CEP 13088-901

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

0015427- 98.2010.8.26.0224 - rel. Des. SALLES ROSSI - j. 13/07/2011; Ap. 0001520-88.2010.8.26.0084 - rel. Des. THEODURETO CAMARGO - j. 11/04/2012) e não de 1%. Isso porque não há que se falar em aplicação do artigo 43-A, § 2º, da Lei nº 4.961/64 (com a redação dada pela Lei nº 13.786/2018), que se trata de alteração legislativa posterior à data da assinatura do contrato pelas partes, além de ser aplicável, apenas, aos condomínios em edificações e as incorporações imobiliárias (e não aos loteamentos).

Assim, considerando-se que o valor do imóvel, na data de celebração do contrato (28 de agosto de 2018) era de R\$ 260.940,47, tem-se que o seu valor atualizado, até a data do ajuizamento da ação (26 de março de 2024) era de R\$ 354.817,56. Assim, aplicando-se o percentual de 0,5%, a parcela mensal devida aos autores pelas requeridas é de R\$ 1.774,09. Com isso, pelos 13 meses em que perdurou a mora (de 28 de fevereiro de 2021 a 30 de março de 2022), é devido pelas requeridas aos autores o valor original total de **R\$ 23.063,17**, o qual deverá ser corrigido desde a data do ajuizamento desta ação e acrescido de juros moratórios a partir da citação.

Os danos morais também devem ser reconhecidos. Não se trata de mero inadimplemento contratual, mas da frustração, dor e angústia dos adquirentes de não receber o sonhado lote adquirido (e inclusive já quitado) no prazo prometido pelas requeridas, ficando assim impossibilitados de nele construir uma casa.

A indenização por danos morais, além do caráter reparatório, serve de parâmetro para que a requerida-fornecedora corrija seus procedimentos administrativos para cumprir a lei e evitar dano ou sua propagação ao consumidor. Neste sentido:

*“O valor da reparação dos danos deve ser suficiente para que se restabeleça o equilíbrio entre o que é dado e o que é dado em retribuição, na concepção aristotélica de Justiça. O valor também deve apresentar-se em consonância com os objetivos da indenização por danos morais, quais sejam, a reparação do sofrimento, do dano causado ao ofendido pela conduta indevida do ofensor e o desestímulo ao ofensor para que não volte a incidir na mesma falta. Portanto, a estimativa do dano moral deve ser tal a possibilitar a reparação mais completa, considerando a conduta do réu e a repercussão na esfera íntima do autor, sempre respeitando-se a proporcionalidade da situação econômica de ambas as partes”* (TJ/SP – Apelação 1028030-43.2015.8.26.0506 – 23ª Câmara de Direito Privado – Rel. Des. FRANCO DE GODOI – J. 05.04.2017).

Conforme o entendimento do E. STJ, “a indenização por dano moral



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

COMARCA DE CAMPINAS

FORO DE CAMPINAS

3ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CIVEL

AV. FRANCISCO XAVIER DE ARRUDA CAMARGO, 300, Campinas-SP - CEP 13088-901

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

*deve atender a uma relação de proporcionalidade, não podendo ser insignificante a ponto de não cumprir com sua função penalizante, nem ser excessiva a ponto de desbordar da razão compensatória para a qual foi predisposta” (REsp. 318.379-0-MG, rel. Min. Nancy Andrighi, Boletim do STJ, 18/41, 2ª quinzena de novembro de 2001).*

Destarte, consideradas as circunstâncias do caso concreto, entendo de todo desarrazoado o valor pretendido pelos autores (R\$ 14.000,00) e, por isso, fixo a indenização no valor de R\$ 4.000,00 (R\$ 2.000,00 para cada autor), quantia que reputo razoável e suficiente para a reparação do abalo moral sofrido por eles e para reprimir a prática de novos atos semelhantes pelas requeridas, sem significar enriquecimento ilícito daqueles.

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** o pedido inicial, com base no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para: **a)** declarar a nulidade da cláusula nº 5 do quadro resumo do contrato celebrado entre as partes; **b)** condenar **solidariamente** as requeridas a pagarem aos autores, a título de lucros cessantes, a quantia equivalente a 0,5% sobre o valor atualizado do imóvel por cada mês decorrido desde a data em que o imóvel deveria ter sido entregue até a data da efetiva entrega (de 28 de fevereiro de 2021 a 30 de março de 2022), quantia essa que perfaz o montante total de **R\$ 23.063,17**, que deverá ser atualizada pelo IPCA desde o ajuizamento e acrescida de juros legais de mora de acordo com a SELIC, desde a citação, excluindo-se a correção monetária a partir de então e advertindo-se, desde já, que caso a taxa apresente resultado negativo, este será considerado igual a zero para efeito de cálculo dos juros; **c)** condenar **solidariamente** as requeridas a pagarem aos autores a quantia de **R\$ 4.000,00** (R\$ 2.000,00 para cada autor), a título de danos morais, atualizada pelo IPCA desde a publicação desta sentença, e acrescidas de juros moratórios de acordo com a SELIC, desde a citação, excluindo-se a correção monetária a partir de então e advertindo-se novamente, desde já, que caso a taxa apresente resultado negativo, este será considerado igual a zero para efeito de cálculo dos juros;

Sem sucumbência por força do disposto no artigo 55 da Lei nº 9.099/95.

O prazo para interposição de recurso é de 10 (dez) dias.

No sistema dos Juizados Especiais, em caso de interposição do Recurso Inominado, deverá ser elaborada certidão antes da remessa dos autos ao Colégio Recursal. Ressalvada a hipótese de concessão de gratuidade da justiça, o preparo corresponderá, nos termos do Comunicado Conjunto nº 951/2023, publicado em razão das alterações havidas na Lei Estadual nº 11.608/2003, operadas pela Lei Estadual nº 17.785/2023, **a partir de 03.01.2024: 1.a)** à taxa



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

COMARCA DE CAMPINAS

FORO DE CAMPINAS

3ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CIVEL

AV. FRANCISCO XAVIER DE ARRUDA CAMARGO, 300, Campinas-SP - CEP 13088-901

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

judiciária de ingresso, no importe de 1,5% (um e meio por cento) sobre o valor atualizado da causa, observado o valor mínimo de 5 (cinco) UFESPs, a ser recolhida na guia DARE, quando não se tratar de execução de título extrajudicial; 1.b) à taxa judiciária de ingresso, no importe de 2% (dois por cento) sobre o valor atualizado da causa, observado o valor mínimo de 5 (cinco) UFESPs, a ser recolhida na guia DARE, quando se tratar de execução de título extrajudicial; 2) à taxa judiciária referente às custas de preparo, no importe de 4% sobre o valor fixado na sentença, se líquido, ou sobre o valor fixado equitativamente pelo MM. Juiz de Direito, se ilíquido ou ainda 4% sobre o valor atualizado atribuído à causa na ausência de pedido condenatório, observado o valor mínimo de 5 (cinco) UFESPs, a ser recolhida na guia DARE; **3**) às despesas processuais referentes a todos os serviços forenses eventualmente utilizados (despesas postais atinentes ao envio de citações e intimações, utilização de sistemas conveniados, publicação de editais, etc., (recolhidas via Guia FEDTJ), e diligências do Oficial de Justiça (recolhidas em GRD), a serem recolhidas na guia FEDTJ, à exceção das diligências de Oficial de Justiça (que deverão ser colhidas na guia GRD).

O preparo será recolhido de acordo com os critérios acima estabelecidos independente de cálculo elaborado pela serventia que apenas será responsável pela conferência dos valores e elaboração da certidão para juntada aos autos, ressaltando-se, ainda, a **INEXISTÊNCIA** de intimação ou prazo para complementação do valor do preparo, nos termos do artigo 41, parágrafo 1º, da Lei 9099/95.

Aos advogados interessados, está disponível, no site deste Tribunal, planilha para elaboração do cálculo do preparo, nos casos de interposição de Recurso Inominado. a) O acesso à planilha poderá ser realizado por meio do portal do Tribunal de Justiça de São Paulo, a partir da aba Institucional → Primeira Instância → Cálculos de Custas Processuais → Juizados Especiais → Planilha Apuração da Taxa Judiciária ou diretamente pelo link <https://www.tjsp.jus.br/Download/SPI/CustasProcessuais/1.PlanilhaRecursoInominado.xls> b) Na planilha estão relacionados os links para emissão da guia de recolhimento da taxa judiciária (DARE), das despesas processuais (FEDTJ) e das diligências de Oficial de Justiça (GRD). c) Dúvidas poderão ser dirimidas exclusivamente pelo Portal de Chamados (<https://suporte.tjsp.jus.br>).

A análise de eventual requerimento pelo benefício da justiça gratuita fica prejudicada nesta fase processual, pois o acesso ao Juizado Especial independerá, em primeiro grau de jurisdição, do pagamento de custas, taxas ou despesas (artigo 54 da Lei



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

COMARCA DE CAMPINAS

FORO DE CAMPINAS

3ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CIVEL

AV. FRANCISCO XAVIER DE ARRUDA CAMARGO, 300, Campinas-SP - CEP 13088-901

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

9.099/95). Cumprirá à parte formular pedido quando da interposição de recurso inominado.

Fica a parte vencedora advertida de que, em regra, não haverá cobrança de taxa judiciária para cadastro/distribuição do cumprimento de sentença, **SALVO** o recolhimento de 2% (dois por cento) sobre o valor do crédito a ser satisfeito e despesas processuais referentes a todos os serviços eventualmente utilizados em fase executória, quando o devedor houver recorrido da sentença condenatória com o recurso improvido, ou reconhecida a litigância de má-fé (artigo 55, parágrafo único, incisos I e III, da Lei 9.099/95).

Caso tenha ocorrido depósito de mídia em cartório, deverá a parte depositante, no prazo de 15 (quinze) dias contados a partir do trânsito em julgado e independentemente de nova intimação, comparecer perante esta unidade para retirada. Decorrido o prazo e na inércia do interessado, a Serventia procederá à inutilização das referidas mídias, nos termos do art. 1.259 das Normas da Corregedoria.

Com o trânsito em julgado, certifique-se e intimem-se as partes. Nada sendo requerido em trinta dias, arquivem-se os autos, com as cautelas de praxe.

Dispensado o registro da sentença, nos termos do artigo 72, parágrafo 6º, das Normas de Serviço da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, publique-se e intime-se.

Campinas, 16 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 0777/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Bruno Nicoletti Boiago (OAB 388054/SP)	D.J.E
Aline Reis Fagundes (OAB 262567/SP)	D.J.E
João Carlos de Lima Junior (OAB 142452/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido inicial, com base no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para: a) declarar a nulidade da cláusula nº 5 do quadro resumo do contrato celebrado entre as partes; b) condenar solidariamente as requeridas a pagarem aos autores, a título de lucros cessantes, a quantia equivalente a 0,5% sobre o valor atualizado do imóvel por cada mês decorrido desde a data em que o imóvel deveria ter sido entregue até a data da efetiva entrega (de 28 de fevereiro de 2021 a 30 de março de 2022), quantia essa que perfaz o montante total de R\$ 23.063,17, que deverá ser atualizada pelo IPCA desde o ajuizamento e acrescida de juros legais de mora de acordo com a SELIC, desde a citação, excluindo-se a correção monetária a partir de então e advertindo-se, desde já, que caso a taxa apresente resultado negativo, este será considerado igual a zero para efeito de cálculo dos juros; c) condenar solidariamente as requeridas a pagarem aos autores a quantia de R\$ 4.000,00 (R\$ 2.000,00 para cada autor), a título de danos morais, atualizada pelo IPCA desde a publicação desta sentença, e acrescidas de juros moratórios de acordo com a SELIC, desde a citação, excluindo-se a correção monetária a partir de então e advertindo-se novamente, desde já, que caso a taxa apresente resultado negativo, este será considerado igual a zero para efeito de cálculo dos juros; Sem sucumbência por força do disposto no artigo 55 da Lei nº 9.099/95. O prazo para interposição de recurso é de 10 (dez) dias. No sistema dos Juizados Especiais, em caso de interposição do Recurso Inominado, deverá ser elaborada certidão antes da remessa dos autos ao Colégio Recursal. Ressalvada a hipótese de concessão de gratuidade da justiça, o preparo corresponderá, nos termos do Comunicado Conjunto nº 951/2023, publicado em razão das alterações havidas na Lei Estadual nº 11.608/2003, operadas pela Lei Estadual nº 17.785/2023, a partir de 03.01.2024: 1.a) à taxa judiciária de ingresso, no importe de 1,5% (um e meio por cento) sobre o valor atualizado da causa, observado o valor mínimo de 5 (cinco) UFESPs, a ser recolhida na guia DARE, quando não se tratar de execução de título extrajudicial; 1.b) à taxa judiciária de ingresso, no importe de 2% (dois por cento) sobre o valor atualizado da causa, observado o valor mínimo de 5 (cinco) UFESPs, a ser recolhida na guia DARE, quando se tratar de execução de título extrajudicial; 2) à taxa judiciária referente às custas de preparo, no importe de 4% sobre o valor fixado na sentença, se líquido, ou sobre o valor fixado equitativamente pelo MM. Juiz de Direito, se ilíquido ou ainda 4% sobre o valor atualizado atribuído à causa na ausência de pedido condenatório, observado o valor mínimo de 5 (cinco) UFESPs, a ser recolhida na guia DARE; 3) às despesas processuais referentes a todos os serviços forenses eventualmente utilizados (despesas postais atinentes ao envio de citações e intimações, utilização de sistemas conveniados, publicação de editais, etc., (recolhidas via Guia FEDTJ), e diligências do Oficial de Justiça (recolhidas em GRD), a serem recolhidas na guia FEDTJ, à exceção das diligências de Oficial de Justiça (que deverão ser colhidas na guia GRD). O preparo será recolhido de acordo com os critérios acima estabelecidos independente de cálculo elaborado pela serventia que apenas será responsável pela conferência dos valores e elaboração da certidão para juntada aos autos, ressaltando-se, ainda, a INEXISTÊNCIA de intimação ou prazo para complementação do valor do preparo, nos termos do artigo 41, parágrafo 1º, da Lei 9099/95. Aos advogados interessados, está disponível, no site deste Tribunal, planilha para elaboração do cálculo do preparo, nos casos de interposição de Recurso Inominado. a) O acesso à planilha poderá ser realizado por meio do portal do Tribunal de Justiça de São Paulo, a partir da aba Institucional Primeira Instância Cálculos de Custas Processuais Juizados Especiais Planilha Apuração da Taxa Judiciária ou diretamente pelo link <https://www.tjsp.jus.br/Download/SPI/CustasProcessuais/1.PlanilhaRecursoInominado.xls> b) Na planilha estão relacionados os links para emissão da guia de recolhimento da taxa judiciária (DARE), das despesas processuais (FEDTJ) e das diligências de Oficial de Justiça (GRD). c) Dúvidas poderão ser dirimidas exclusivamente pelo Portal de Chamados (<https://suporte.tjsp.jus.br>). A análise de eventual requerimento pelo benefício da justiça gratuita fica prejudicada nesta fase processual,poiso acesso ao Juizado Especial independerá, em primeiro grau de jurisdição, do pagamento de custas, taxas ou despesas(artigo 54 da Lei

9.099/95). Cumprirá à parte formular pedido quando da interposição de recurso inominado. Fica a parte vencedora advertida de que, em regra, não haverá cobrança de taxa judiciária para cadastro/distribuição do cumprimento de sentença, SALVO o recolhimento de 2% (dois por cento) sobre o valor do crédito a ser satisfeito e despesas processuais referentes a todos os serviços eventualmente utilizados em fase executória, quando o devedor houver recorrido da sentença condenatória com o recurso improvido, ou reconhecida a litigância de má-fé (artigo 55, parágrafo único, incisos I e III, da Lei 9.099/95). Caso tenha ocorrido depósito de mídia em cartório, deverá a parte depositante, no prazo de 15 (quinze) dias contados a partir do trânsito em julgado e independentemente de nova intimação, comparecer perante esta unidade para retirada. Decorrido o prazo e na inércia do interessado, a Serventia procederá à inutilização das referidas mídias, nos termos do art. 1.259 das Normas da Corregedoria. Com o trânsito em julgado, certifique-se e intemem-se as partes. Nada sendo requerido em trinta dias, arquivem-se os autos, com as cautelas de praxe. Dispensado o registro da sentença, nos termos do artigo 72, parágrafo 6º, das Normas de Serviço da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, publique-se e intime-se."

Campinas, 17 de setembro de 2024.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0777/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 18/09/2024. Considera-se a data de publicação em 19/09/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Bruno Nicoletti Boiago (OAB 388054/SP)

Aline Reis Fagundes (OAB 262567/SP)

João Carlos de Lima Junior (OAB 142452/SP)

Teor do ato: "Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido inicial, com base no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para: a) declarar a nulidade da cláusula nº 5 do quadro resumo do contrato celebrado entre as partes; b) condenar solidariamente as requeridas a pagarem aos autores, a título de lucros cessantes, a quantia equivalente a 0,5% sobre o valor atualizado do imóvel por cada mês decorrido desde a data em que o imóvel deveria ter sido entregue até a data da efetiva entrega (de 28 de fevereiro de 2021 a 30 de março de 2022), quantia essa que perfaz o montante total de R\$ 23.063,17, que deverá ser atualizada pelo IPCA desde o ajuizamento e acrescida de juros legais de mora de acordo com a SELIC, desde a citação, excluindo-se a correção monetária a partir de então e advertindo-se, desde já, que caso a taxa apresente resultado negativo, este será considerado igual a zero para efeito de cálculo dos juros; c) condenar solidariamente as requeridas a pagarem aos autores a quantia de R\$ 4.000,00 (R\$ 2.000,00 para cada autor), a título de danos morais, atualizada pelo IPCA desde a publicação desta sentença, e acrescidas de juros moratórios de acordo com a SELIC, desde a citação, excluindo-se a correção monetária a partir de então e advertindo-se novamente, desde já, que caso a taxa apresente resultado negativo, este será considerado igual a zero para efeito de cálculo dos juros; Sem sucumbência por força do disposto no artigo 55 da Lei nº 9.099/95. O prazo para interposição de recurso é de 10 (dez) dias. No sistema dos Juizados Especiais, em caso de interposição do Recurso Inominado, deverá ser elaborada certidão antes da remessa dos autos ao Colégio Recursal. Ressalvada a hipótese de concessão de gratuidade da justiça, o preparo corresponderá, nos termos do Comunicado Conjunto nº 951/2023, publicado em razão das alterações havidas na Lei Estadual nº 11.608/2003, operadas pela Lei Estadual nº 17.785/2023, a partir de 03.01.2024: 1.a) à taxa judiciária de ingresso, no importe de 1,5% (um e meio por cento) sobre o valor atualizado da causa, observado o valor mínimo de 5 (cinco) UFESPs, a ser recolhida na guia DARE, quando não se tratar de execução de título extrajudicial; 1.b) à taxa judiciária de ingresso, no importe de 2% (dois por cento) sobre o valor atualizado da causa, observado o valor mínimo de 5 (cinco) UFESPs, a ser recolhida na guia DARE, quando se tratar de execução de título extrajudicial; 2) à taxa judiciária referente às custas de preparo, no importe de 4% sobre o valor fixado na sentença, se líquido, ou sobre o valor fixado equitativamente pelo MM. Juiz de Direito, se ilíquido ou ainda 4% sobre o valor atualizado atribuído à causa na ausência de pedido condenatório, observado o valor mínimo de 5 (cinco) UFESPs, a ser recolhida na guia DARE; 3) às despesas processuais referentes a todos os serviços forenses eventualmente utilizados (despesas postais atinentes ao envio de citações e intimações, utilização de sistemas conveniados, publicação de editais, etc., (recolhidas via Guia FEDTJ), e diligências do Oficial de Justiça (recolhidas em GRD), a serem recolhidas na guia FEDTJ, à exceção das diligências de Oficial de Justiça (que deverão ser colhidas na guia GRD). O preparo será recolhido de acordo com os critérios acima estabelecidos independente de cálculo elaborado pela serventia que apenas será responsável pela conferência dos valores e elaboração da certidão para juntada aos autos, ressaltando-se, ainda, a INEXISTÊNCIA de intimação ou prazo para complementação do valor do preparo, nos termos do artigo 41, parágrafo 1º, da Lei 9099/95. Aos advogados interessados, está disponível, no site deste Tribunal, planilha para elaboração do cálculo do preparo, nos casos de interposição de Recurso Inominado. a) O acesso à planilha poderá ser realizado por meio do portal do Tribunal de Justiça de São Paulo, a partir da aba Institucional Primeira Instância Cálculos de Custas Processuais Juizados Especiais Planilha Apuração da Taxa Judiciária ou diretamente pelo link <https://www.tjsp.jus.br/Download/SPI/CustasProcessuais/1.PlanilhaRecursoInominado.xls> b) Na planilha estão relacionados os links para emissão da guia de recolhimento da taxa judiciária (DARE), das despesas processuais (FEDTJ) e das diligências de Oficial de Justiça (GRD). c) Dúvidas poderão ser dirimidas exclusivamente pelo Portal de Chamados (<https://suporte.tjsp.jus.br>). A análise de eventual requerimento pelo

benefício da justiça gratuita fica prejudicada nesta fase processual,poiso acesso ao Juizado Especial independerá, em primeiro grau de jurisdição, do pagamento de custas, taxas ou despesas(artigo 54 da Lei 9.099/95). Cumprirá à parte formular pedido quando da interposição de recurso inominado. Fica a parte vencedora advertida de que, em regra, não haverá cobrança de taxa judiciária para cadastro/distribuição do cumprimento de sentença, SALVO o recolhimento de 2% (dois por cento) sobre o valor do crédito a ser satisfeito e despesas processuais referentes a todos os serviços eventualmente utilizados em fase executória, quando o devedor houver recorrido da sentença condenatória com o recurso improvido, ou reconhecida a litigância de má-fé (artigo 55, parágrafo único, incisos I e III, da Lei 9.099/95). Caso tenha ocorrido depósito de mídia em cartório, deverá a parte depositante, no prazo de 15 (quinze) dias contados a partir do trânsito em julgado e independentemente de nova intimação, comparecer perante esta unidade para retirada. Decorrido o prazo e na inércia do interessado, a Serventia procederá à inutilização das referidas mídias, nos termos do art. 1.259 das Normas da Corregedoria. Com o trânsito em julgado, certifique-se e intime-se as partes. Nada sendo requerido em trinta dias, arquivem-se os autos, com as cautelas de praxe. Dispensado o registro da sentença, nos termos do artigo 72, parágrafo 6º, das Normas de Serviço da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, publique-se e intime-se."

Campinas, 18 de setembro de 2024.